

Noordzee Residence Dishoek

Ruimtelijke Onderbouwing

adviseurs | ingenieurs | openbare ruimte

JUST
daarom!

Colofon

Documentgegevens

Titel: Noordzee Residence Dishoek | Ruimtelijke onderbouwing
Rapportnummer: ARC_P02_R01_vs11
IMRO-code: NL.IMRO.0717.0065OVDishoKdk-OW01
Datum: 1 oktober 2014
Status: Definitief

Opdrachtgever

Naam: Bouwfonds Arcus Dishoek BV
Contactpersoon: De heer J. van Keulen
De heer J. Zuijdwegt

Opdrachtnemer

Naam: Juust | adviseurs ingenieurs openbare ruimte
Goessestraatweg 19 | 4421 AD Kapelle
085 – 90 20 222
info@juustdaarom.nl
www.juustdaarom.nl

Inhoudsopgave

01 Inleiding.....	4
1.1 Aanleiding.....	4
1.2 Intermezzo: totaalontwikkeling Dishoek.....	5
1.3 Bestemmingsplan	6
02 Planbeschrijving.....	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Omschrijving Plan en Programma.....	8
03 Ruimtelijk beleid	9
3.1 Landelijk en provinciaal beleid.....	9
3.3 Gemeentelijk beleid	10
04 Aspecten Ruimte & Milieu	12
4.1 Wegverkeerslawaaï	12
4.2 Luchtkwaliteit.....	12
4.3 Milieuhinder	12
4.4 Bodem	13
4.5 Archeologie en cultuurhistorie	13
4.6 Water	14
4.7 Flora en Fauna	15
4.8 Externe veiligheid.....	16
4.9 Verkeer	17
4.10 Parkeren.....	18
05 Uitvoerbaarheid	20
5.1 Financiële uitvoerbaarheid.....	20
5.2 Procedure	20
BIJLAGE 1 ONTWERP.....	21
BIJLAGE 2 INDICATIEVE VERBEELDING.....	23
BIJLAGE 3 OPPERVLAKE PLANOPZET.....	25
BIJLAGE 4 RUIMTELIJKE ONDERBOUWING.....	28
BIJLAGE 5 VERKEERSSTUDIES RBOI.....	35
BIJLAGE 6 REFERENTIEBEELD	38
BIJLAGE 7 UITWERKING WATERBERGING	42

01 | Inleiding

1.1 | Aanleiding

Bouwfonds Arcus Dishoek BV is voornemens om in Dishoek het project “Noordzee Residence Dishoek” te realiseren. Het project is gepland op de locatie van het voormalige Badhotel Zeeduin. In een eerder stadium is samen met andere projecten op de nabij gelegen locaties Panache en Lovago (Pannenkoekenhuisje) een ruimtelijke onderbouwing en een bestemmingsplan opgesteld om de totale ontwikkelingen mogelijk te maken.

Inmiddels is de planvorming van de locatie van het voormalige Badhotel Zeeduin (nu bekend als Noordzee Residence Dishoek) gewijzigd. Het hotelconcept blijft behouden, de vorm wordt echter aangepast. In plaats van een groot hotelgebouw met inpandige pareergarage en congresruimte wordt nog meer ingestoken op recreatievilla's. Hiermee wordt volledig ingezet op de recreatieve markt en niet/minder op de zakelijke markt. Dit betekent concreet minder bebouw oppervlak en meer losse bebouwing. In de plint van het hotelgebouw komen hotelgerelateerde functies zoals restaurant, café en wellicht een boetiek. Eén woning aan de Kaapduinseweg, met geel omcirkeld in figuur 1, wijzigt enigszins. De dakhelling en positionering van die woningen komen niet overeen met de bouwregels in het vigerende bestemmingsplan Dishoek. In totaal betekent de voorgestane wijziging ca. 6525 m² minder aan verhard oppervlak. IN aantallen betekent dit dat 51 hotelkamers, 38 gestapelde recreatieappartementen en 56 recreatiewoningen worden vervangen door 12 (hotel)appartementen en 67 recreatievilla's. Door de wijziging van appartement in recreatievilla's gaat naast het bouwvolume ook de bouwhoogte naar beneden.



Figuur 1 en 2 | Oorspronkelijk plan (links) en gewijzigd plan (rechts) Bron: Zeelenberg Architectuur

Omdat er sprake is van een wijziging welke niet past binnen de bouwregels van het vigerende bestemmingsplan is een ruimtelijke onderbouwing benodigd.

1.2 Intermezzo: totaalontwikkeling Dishoek

Zoals in paragraaf 1.1 staat aangegeven maakt het project Noordzee Residence Dishoek onderdeel uit van meerdere projecten in Dishoek gelegen aan de Kaapduinseweg en het Dishoekplein. De totaalontwikkeling van Dishoek bestaat uit 3 ontwikkellocaties:

- Locatie van het voormalig Badhotel Zeeduin, nu Noordzee Residence Dishoek.
- Locatie van het Pannenkoekenhuisje
- Locatie Panache

Onderstaand een beknopte toedichting op de bovenstaande ontwikkelingen

	Ontwikkeling	Toelichting
1.	Noordzee Residence Dishoek	a. de realisatie van 67 vrijstaande recreatiewoningen b. de realisatie van een hotelappartementengebouw met 16 kamers met op de begane grond hotelondersteunende en commerciële voorziening
2.	Pannenkoekenhuisje	a. sloop en nieuwbouw van het Pannenkoekenhuisje b. begane grond commerciële voorzieningen + speelautomatenhal c. 10 appartementen
3.	Panache	De realisatie van 15 appartementen. ¹



Figuur 3 | Deelgebieden

¹ Op 11 september 2012 is de omgevingsvergunning verleend. Deze is inmiddels onherroepelijk.

1.3 Bestemmingsplan

De voorgestelde wijziging voor de locatie van het voormalige Badhotel Zeeduin, nu Noordzee Residence Dishoek, is in strijd met een deel van de bouwregels uit vigerende bestemmingsplan Dishoek. In dat kader is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

	Bestemming	Voldoet ja / nee	Toelichting
1.	R-VR-1 / aanduiding recreatiewoning: verblijfsrecreatie in een complex van recreatiewoningen en/of appartementen	Ja	Er worden vrijstaande recreatiewoningen gebouwd.
2.	Maximum aantal eenheden 38	Ja	Op dat deel van de locatie van het voormalige Badhotel Zeeduin zijn 25 vrijstaande recreatiewoningen gepland.
3.	Bebouwingspercentage = 80%	Ja	Bebouwingspercentage is lager dan 80%
4.	Goothoogte = 10 meter	Ja	De goothoogte bedraagt niet meer dan 6,5 meter.
5.	Bouwhoogte = 13 meter	Ja	De bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10,5 meter.
6.	Dakhelling = 60 °	Ja	De dakhelling van de vrijstaande recreatiewoningen bedraagt niet meer dan 60 °.
7.	Aanduiding gestapeld bouwen	Nee	Er wordt vrijstaand gebouwd ipv gestapeld.
8.	Aanduiding parkeergarage	Nee	Er zijn vrijstaande recreatiewoningen gepland op een deel van de gronden die mede bestemd zijn voor een parkeergarage.
9.	R-VR-1 / aanduiding horeca tot en met categorie 1c	Nee	Er zijn vrijstaande recreatiewoningen gepland op een deel van de gronden die bestemd zijn voor horeca tot en met categorie 1c van de Staat van horeca-activiteiten.
10.	Maximum aantal hotelkamer = 51	Ja	Op dat deel van de locatie van het voormalige Badhotel Zeeduin zijn 25 vrijstaande recreatiewoningen gepland.
11.	Bebouwingspercentage = 100%	Ja	
12.	Goothoogte = 12,5 m.	Ja	De goothoogte bedraagt niet meer dan 6,5 meter
13.	Bouwhoogte = 13 m.	Ja	De bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10,5 meter
14.	R-VR-2: verblijfsrecreatie in de vorm van recreatiewoningen en/of appartementen	Ja	Er wordt een vrijstaande woning gebouwd aan de Kaapduinseweg.
15.	Bouwvlak	Nee	Positionering van de vrijstaande recreatiewoning past niet in het gesitueerde bouwvlak.
16.	Goothoogte = 7 meter	Ja	De goothoogte bedraagt niet meer dan 6,5 m.
17.	Bouwhoogte = 11 meter	Ja	De bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10,5 m.
18.	Dakhelling = 55 °	Nee	Dakhelling bedraagt meer dan 55 °

De bovenstaande aanpassing van het vigerende bestemmingsplan wordt, nadat de omgevingsvergunningen onherroepelijk zijn, via een herziening van het bestemmingsplan Dishoek juridisch-planologisch verankerd. In bijlage 2 van deze ruimtelijke onderbouwing is daarvoor een indicatieve verbeelding opgenomen. De nieuwe bestemmingsregeling komt er uit te zien conform het overzicht op de volgende pagina:

Vrijstaande recreatiewoningen op locatie voormalig Badhotel Zeeduin:

- hoofdbestemming R-VR-1
- aantal eenheden: 67 recreatiewoningen
- bebouwingspercentage = 40%
- maximum toegestane goothoogte = 6,5 meter
- maximum toegestane bouwhoogte = 10, 5 meter
- bouwaanduiding vrijstand
- dakhelling = 60 °

Hotelgebouw op de locatie voormalig Badhotel Zeeduin

- hoofdbestemming R-VR-1
- aanduiding horeca tot en met categorie 1c van de Staat van Horeca-activiteiten
- aantal eenheden: 16 hotelkamers
- maximum toegestane goothoogte: 12,5 meter
- maximum toegestane bouwhoogte: 13 meter
- dakhelling = 60 °

Naast het bovenstaande zal in de betreffende herziening van het bestemmingsplan Dishoek ook de dan onherroepelijke omgevingsvergunning voor de locatie Pannenkoekenhuisje als de reeds verleende omgevingsvergunning voor de locatie Panache juridisch-planologisch worden vastgelegd.

02 | Planbeschrijving

2.1 | Huidige situatie

Dishoek ligt in de zuidwestelijke kustzone van Walcheren, direct achter de duinen. De hoge duinenrij bepaald grotendeels het beeld van bebouwingsconcentratie. Dishoek wordt ontsloten via de Kaapduinseweg en de Verlengde Dishoekseweg. Via deze route kan op verschillende manieren de N288 en/of Koudekerke en Vlissingen worden bereikt. Het plangebied bestaat grotendeels uit een bos- en grasgebied op de locatie van het voormalige (en reeds gesloopte) hotel Zeeduin.

2.2 | Omschrijving Plan en Programma

In figuur 4 staat het plan Noordzee Residence Dishoek weergegeven. De ontsluiting voor het auto-/ gemotoriseerd verkeer zal plaatsvinden via de bestaande kruising aan de Kaapduinseweg. Vanaf het pleintje is tevens voorzien in een (extra) ontsluiting voor fietsers en voetgangers welke tevens als calamiteitenontsluiting kan worden gebruikt.

Direct aan het plein (noordzijde) wordt het hotel gerealiseerd. Het hotel biedt plaats aan 12 appartementen. Op de begane grond, in de plint, is ruimte voorzien voor detailhandel. Nabij het hotel zijn parkeerterreinen voorzien voor bezoekers, met een capaciteit van 39 plaatsen. Deze zijn ook bereikbaar via het eerder genoemde kruispunt. Het overige deel van het plangebied wordt ingevuld met 67 vrijstaande recreatievilla's. Er is sprake van 5 verschillende woningtypen waardoor een diversiteit in het plangebied ontstaat. Het parkeren wordt opgelost bij de woningen zelf, met een totaal van 121 plaatsen. De diverse percelen bevinden zich in een groene setting. Dit wordt o.a. onderstreept door beplanting die als erfscheiding wordt ingezet.



Figuur 4 | Noordzee Residence Dishoek

03 | Ruimtelijk beleid

3.1 | Landelijk en provinciaal beleid

De wijziging die wordt doorgevoerd heeft geen effect op de beoordeling vanuit landelijk en provinciaal beleid. Voor deze twee onderdelen wordt dan ook verwezen naar de eerder opgestelde ruimtelijke onderbouwing. De conclusies voor dit onderdeel zijn in de bijlage opgenomen.

3.3 | Gemeentelijk beleid

Beleidshistorie

Het voormalig Badhotel Zeeduin is tot 2001 in gebruik geweest als familiehotel. In 2004 zijn de panden op het terrein gesloopt. De voorbereiding en uitwerking van de plannen voor een nieuwe recreatieontwikkeling hebben een lang voorbereidingstijd gekend. Door de gemeenteraad zijn er diverse kaderstellende besluiten genomen om een nieuw recreatieontwikkeling mogelijk te maken. Hieronder samengevat de beleidshistorie:

1. In 2004 heeft de gemeenteraad ingestemd met de voorkeursvariant voor een verblijfsrecreatieve ontwikkeling met het zo verkeersluw maken van het Dishoekplein.
2. In het Toeristisch Beleidsplan 2005 is als één van de uitgangspunten opgenomen concentratie van dag- en verblijfsrecreatieve ontwikkelingsmogelijkheden in de kustzone. Uitbreiding en nieuw vestiging binnen dit gebied is mogelijk, waarbij de ontwikkeling voor de zuidwestkust tussen Vlissingen en Westkapelle een meer intensief strandgericht karakter heeft.
3. In 2006 heeft de gemeenteraad ingestemd met de herontwikkeling van de locaties Zeeduin, Pannenkoekenhuisje en Panache. Door de integrale aanpak van verblijfsrecreatieve ontwikkeling en de openbare ruimte wordt een kwaliteitsimpuls voor Dishoek gerealiseerd.

De beleidshistorie heeft uiteindelijk geresulteerd in het bestemmingsplan Dishoek, dat het juridisch-planologisch kader biedt voor de recreatieontwikkeling Dishoek.

Bestemmingsplan Dishoek (vastgesteld 30-11-2010)

Het bestemmingsplan Dishoek is opgesteld in het kader van de actualiseringsoperatie bestemmingsplannen binnen de gemeente Veere. Het bestemmingsplan is op 30 september 2010 door de gemeenteraad vastgesteld en bij uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op 7 december 2011 onherroepelijk geworden. Het bestemmingsplan bevat het juridisch-planologisch kader van de recreatieontwikkeling. Een en ander weergegeven in afbeelding 5

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past in de kaders van het bestemmingsplan Dishoek.



Figuur 5 | uitsnede vigerend bestemmingsplan

Structuurvisie Veere 2025

De gemeenteraad heeft op 13 september 2012 de structuurvisie “Veere 2025” vastgesteld. Uitgangspunten in deze structuurvisie zijn: de bestaande kwaliteit van de gemeente, duurzaamheid, zuinig ruimtegebruik wat betreft de ruimtelijke opgave en integrale structuurversterking wat betreft de functionele opgave.

Dishoek ligt in de zuidwestelijke kustzone van Walcheren en is onderdeel van de kustkernen van de gemeente Veere. Deze vormen met het strand, de duinen en de recreatieparken de ruggengraat van de toeristeneconomie. De ambitie van de Vierseizoenenkust heeft dan ook niet alleen betekenis voor de het strand en de duinen, ook de kernen dragen daar met hun woon- en voorzieningenniveau in belangrijke mate aan bij.

Op dit moment is er sprake van een heftige concurrentie in de toeristische markt. De opgave voor de toeristische sector is om op deze marktomstandigheden in te spelen. Ontwikkeling van verblijfsrecreatie vindt plaats bij de huidige toeristische concentraties en kustplaatsen in de kustzone.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past in de ambitie van de structuurvisie.

Welstand gemeente Veere

Het plangebied is in de Welstandsnota bestempeld als “bijzonder welstandsgebied”, zie ook afbeelding in figuur 6. Ten aanzien van het bijzondere welstandsgebied is in de Welstandsnota het volgende opgenomen: *“Dishoek is een kustplaats dat onderdeel uitmaakt van het bijzondere welstandsgebied. Het beleid is erop gericht om de bestaande cultuurhistorische waarden van kustplaatsen te behouden en waar nodig te versterken. Er moet worden gestreefd naar behoud van de zichtbaarheid van de hoogteverschillen in de kern en het kleinschalige karakter van de bebouwing. Het belangrijkste kenmerk van een kustplaatsstructuur is het rationele bebouwingspatroon met een gedifferentieerde beeldkwaliteit. Opvallend is het grote aantal bouwkundige toevoeging aan de gevels en vooral op het dakvlak. Afstemming op belendende bebouwing en op de hoofdmassa is hierbij een belangrijk element. Het kleur- en materiaalgebruik zijn voor het grootste gedeelte van de kernen gelijk: metselwerk in lichte aarde tinten, rode dakpannen en wit kozijnwerk. Deze elementen dienen behouden te blijven om de beeldkwaliteit van de verschillende kernen te waarborgen”.*



Figuur 6 | Ligging plangebied in bijzonder welstandsgebied (oranje)

04 | Aspecten Ruimte & Milieu

4.1 | Wegverkeerslawaaï

In het kader van het bestemmingsplan Dishoek is een indicatief akoestisch onderzoek uitgevoerd. In de Ruimtelijke onderbouwing “Ontwikkelprojecten te Dishoek” is specifiek voor onderhavige projectlocatie naar het aspect wegverkeerslawaaï gekeken. De conclusies uit beide rapportages zijn nog steeds actueel en kunnen derhalve dan ook worden aangehouden.

Conclusie

Het onderdeel wegverkeerslawaaï levert geen belemmering op voor de voorgestane ontwikkeling. Een indicatief akoestisch onderzoek heeft dit aangetoond voor de ontwikkelingen zoals opgenomen in het bestemmingsplan Dishoek. Het plangebied ligt tevens binnen een zone, waar een maximum snelheid van 30 km/u geldt, waardoor er geen akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Hiermee wordt dan ook voldaan aan de wettelijke eisen ingevolge de Wet Geluidhinder.

4.2 | Luchtkwaliteit

In de onder 4.1 genoemde verkeersstudie is een indicatieve berekening opgenomen om de verslechtering van de luchtkwaliteit in de omgeving van de beoogde ontwikkelingen in beeld te brengen. De luchtkwaliteit als gevolg van de nabijgelegen Kaapduinseweg is berekend met behulp van het CAR II-programma². Hieruit blijkt dat in alle drie de (prognose)jaren ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wlk, ook na realisatie van de beoogde ontwikkelingen. De concentratie luchtverontreinigende stoffen zal na realisatie van de ontwikkelingen wel in enige mate toenemen. Er wordt dan ook ruimschoots aan de grenswaarden voldaan. Aangezien langs de onderzochte Kaapduinseweg geen grenswaarden worden overschreden uit de Wet luchtkwaliteit (Wlk), zal ook ter plaatse van de beoogde ontwikkelingen en reeds bestaande woningen aan de grenswaarden uit de Wlk worden voldaan.

Conclusie

Het onderdeel luchtkwaliteit levert geen belemmering op voor de voorgestane ontwikkeling.

4.3 | Milieuhinder

Het gaat om een toeristisch-recreatieve planlocatie. Dit betekent een omgevingstype “Gemengd gebied”. In de nabijheid van de ontwikkeling zijn twee mogelijke milieuhinderlijke voorzieningen/bedrijven gevestigd. Het betreft een kerk en een rijwielhandel. Voor de kerk geldt een afstand van 30 meter tot een milieugevoelige bestemming, voor de rijwielhandel betreft dit 10 meter. Het plangebied ligt binnen genoemde afstanden. Omdat het echter een gemengd gebied betreft mag een minder grote afstand aangehouden worden. Dit omgevingstype is minder gevoelig voor milieuhinder. Voor de rijwielhandel betekent dit dat een afstand van 0 mag worden aangehouden. Ook de afstand voor de kerk mag verkort worden. Opgemerkt dient te worden dat de kerk alleen 's zomers in gebruik is.

Conclusie

Gelet op bovenstaande wordt milieuhinder geen belemmering geacht voor de beoogde ontwikkeling.

² Web based Calculation Air pollution from Road traffic-programma II, versie 8.1, 2009

4.4 | Bodem

In 2006 is op de projectlocatie een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd³. Hieruit blijkt dat in de bovengrond plaatselijk licht verhoogde gehalten aan zware metalen, PAK en minerale olie is aangetroffen. In het grondwater worden plaatselijk licht verhoogde gehalten aan arseen aangetroffen. In een grondwatermonster is tevens een zeer licht verhoogd gehalte aan dichloormethaan aangetroffen.

De aangetroffen gehalten in de bovengrond en het grondwater zijn dusdanig gering dat zij geen risico opleveren voor de volksgezondheid en/of het milieu. Verdere onderzoeksinspanningen zijn dan ook niet noodzakelijk.

Uit eerder onderzoek⁴ blijkt dat in het projectgebied twee spots werden aangetroffen met een verontreiniging (licht tot sterk) met zware metalen en PAK. Hiervoor geldt geen saneringsnoodzaak. Wel wordt geadviseerd (met het oog op de toekomstige bestemming) deze verontreinigde grond bij herinrichtingswerkzaamheden te ontgraven en af te voeren naar een erkend verwerker. Een en ander dient uiteraard te worden uitgevoerd in overleg met het bevoegd gezag, zijnde de gemeente Veere. Tevens dient rekening te worden gehouden dat de grond niet zonder meer (al dan niet tijdelijk) mag worden verplaatst en/of gesaneerd van de onderzoekslocatie. De eventuele mogelijkheden dienen in overleg met het bevoegd gezag te worden bepaald.

Conclusie

Het aspect bodem levert geen belemmeringen op voor de planvorming. In overleg met en na goedkeuring door het bevoegd gezag dient de verontreinigde grond bij herinrichtingswerkzaamheden te worden ontgraven en af te worden gevoerd naar een erkend verwerker. Indien tijdens de uitvoering van werkzaamheden grond (tijdelijk) verplaatst en/of gesaneerd wordt van de onderzoekslocatie mag dit enkel na overleg met en toestemming van het bevoegd gezag.

4.5 | Archeologie en cultuurhistorie

De provincie Zeeland en gemeente Veere streven naar een versterking van de relatie tussen archeologie en ruimtelijke ordening. In de geest van het Verdrag van Malta en vooruitlopen op de wijziging van de monumentenwet 1988 hebben de Walcherse gemeenten een eigen archeologiebeleid geformuleerd en vastgesteld in de Nota Archeologische monumentenzorg Walcheren 2006.

In het kader van de planontwikkeling is een Archeologisch Bureauonderzoek uitgevoerd⁵. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat het plangebied archeologische waarden kan bevatten vanaf de Vroege-Middeleeuwen. Het selectieadvies is dat archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk is om te kunnen nagaan of inderdaad bewoningssporen aanwezig zijn. Dit gaat op wanneer er sprake is van grondwerkzaamheden dieper dan 40 cm onder maaiveld en tot een oppervlakte van 100 m². In voorgenomen planvorming zal hiervan zeker sprake zijn.

Om die reden is in juni 2010 een inventariserend veldonderzoek⁶ uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt nader archeologisch onderzoek, of het nemen van archeologie beschermende maatregelen, niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Het onderdeel archeologie levert geen belemmering op voor de voorgestane ontwikkeling.

³ Eindrapport verkennend bodemonderzoek Dishoek 22 en omgeving te Dishoek (SMA Zeeland BV, 4 juli 2006)

⁴ SMA Zeeland BV, projectnummer 830039, 13 mei 2003

⁵ Archeologisch Bureauonderzoek, SMA Zeeland BV, 28 juni 2006

⁶ Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven Plangebied Kaapduinseweg, Dishoek, gemeente Veere, SOB Research, juni 2010

4.6 | Water

Voor de planvorming zoals opgenomen in bestemmingsplan Dishoek is door NU-adviesbureau een rapportage opgesteld⁷. Vanwege de doorontwikkeling van het plan is het bebouwd oppervlak aanzienlijk kleiner dan voorheen. Om deze wijzigingen te toetsen aan het aspect water is na overleg met waterschap Scheldestromen een aanvullende beknopte watertoets opgesteld⁸. In deze toets wordt geconcludeerd dat de terreininrichting geen ruimte kent voor wadi's en de hoge grondwaterstanden aan de westzijde van het plan er waarschijnlijk voor zorgen dat het toepassen van infiltratieleidingen geen optie is. De meest logische keuze voor de waterberging zijn hooggelegen, ondergrondse voorzieningen welke boven de GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) aangebracht kunnen worden. Deze kunnen worden toegepast onder verharding en gazons. Het heeft de voorkeur van waterschap Scheldestromen om de benodigde berging inclusief infiltratie te positioneren nabij de verharding waarop het hemelwater terecht komt. In verband met de (hoge) grondwaterstanden is dit niet overal mogelijk. Bij het toepassen van meerdere (kleinere) voorzieningen heeft het de voorkeur dat de afzonderlijke voorzieningen aan elkaar gekoppeld worden. Op deze manier geeft een locatie met een eventuele slechtere k-waarde niet direct problemen maar kan het water elders infiltreren.

Als uitwerking van de genoemde rapportage/watertoets en het overleg met o.a. waterschap Scheldestromen is een systeem uitgewerkt dat o.a. uitgaat van waterberging onder de wegen in het plangebied en de opritten bij de woningen. Een toelichting op het systeem inclusief ontwerp-tekening treft u in bijlage 7 aan.

Conclusie

De oplossingsrichtingen zoals voorgesteld in de watertoets zijn in de planvorming opgenomen waarbij een systeem met voldoende bergingscapaciteit wordt gerealiseerd.

⁷ Waterberging en infiltratie Dorphotel Dishoek, Nu- adviesbureau, 27 mei 2009

⁸ Ontwikkeling Dishoek, beknopte watertoets, Akertech adviseurs BV, 31 januari 2014

4.7 | Flora en Fauna

Op 20 juni 2006 is een natuurtoets voor de planlocatie Zeeduin opgesteld⁹. Hierin wordt met betrekking tot de projectplanning het volgende geadviseerd/geconcludeerd:

- De begroeiing aan de oostzijde van het plangebied maakt onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ingrepen in dit deel van het plangebied kunnen belemmeringen ondervinden door planologische gebiedsbescherming;
- De planning ondervindt geen belemmeringen door de ligging van het plangebied ten opzichte van natura-2000 gebied Westerschelde;
- Aangeraden wordt een aanvullende inventarisatie naar vaste verblijfslocaties van gebouwbewonende vleermuizen uit te voeren, met speciale aandacht voor de te slopen gebouwen. Indien de soorten aanwezig zijn moet worden getracht verstoring te voorkomen. Indien dit onvermijdelijk blijkt, is een ontheffing op de Flora- en faunawet noodzakelijk;
- Het aanvragen van een ontheffing op de Flora en faunawet voor overige soortengroepen wordt niet nodig geacht.

Met betrekking tot de werkzaamheden wordt aangeraden ter voorkoming van het koloniseren van het bouwterrein door rugstreeppadden er voor te zorgen dat er gedurende de voortplantingsperiode (april tot en met juni) geen pas gegraven open wateren of poelen te maken. Ter voorkoming van het verstoren van broedende vogels wordt aangeraden sloop- en kapwerkzaamheden buiten het broedseizoen (tussen half juli en half maart) te verrichten. Het verstoren van broedende vogels is verboden conform de Flora- en faunawet.

Door Partitio¹⁰ is voor de totaalontwikkeling Dishoek een groenplan opgesteld. Hierin is rekening gehouden met de resultaten van een Boom Effect Analyse uitgevoerd door Grontmij¹¹. Voor het nieuwe inrichtingsvoorstel is, op basis van eerder genoemde plannen, door Witpaard (de heer Jacco van Leeuwen) een uitwerking gemaakt voor Noordzee Residence Dishoek. Deze uitwerking staat in onderstaande afbeelding weergegeven.



Figuur 7 | Groenplan Witpaard

Conclusie

Het advies zoals verwoord in de natuurtoets wordt uitgevoerd/opgevolgd waardoor er op het gebied van Flora en fauna geen belemmeringen zijn.

⁹ Natuurtoets, onderzoek naar beschermde natuurwaarden ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen voor planlocatie Zeeduin, Dishoek. IJzerman en van Spréw, 20 juni 2006

¹⁰ Dishoek Groenplan, Partitio, februari 2010

¹¹ Boom Effect Analyse, Grontmij, 31 maart 2010

4.8 Externe veiligheid

Bij het mogelijk maken van nieuwe gevoelige functies is het aspect externe veiligheid van groot belang. Bij ruimtelijke plannen heeft dit betrekking op:

- Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of via leidingen;
- Bedrijven in de directe omgeving waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid.

In het plangebied vinden dergelijke relevante bedrijfsactiviteiten niet plaats. Het transport van gevaarlijke stoffen met scheepvaartverkeer over de Westerschelde brengt echter risico's met zich mee. Het plangebied is gelegen in het invloedsgebied van de Westerschelde. Dit betekent dat er bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening met worden gehouden met een verantwoording van een toename van het groepsrisico. Hiervoor dient gebruik te worden gemaakt van het stappenplan afweging GR vervoer gevaarlijke stoffen over de Westerschelde conform TNO rapport 2007-A-R0562/B. De te doorlopen stappen zijn als volgt:

1. Ligt het plangebied binnen het invloedsgebied?;
2. Is het groepsrisico hoger dan 10% van de orientatiewaarde van het groepsrisico?;
3. Neemt het groepsrisico niet meer dan 10% toe?;
4. Ga na welke risicoreducerende maatregelen kunnen worden toegepast;
5. Zijn er motieven voor een acceptatie van een hoger risico van toepassing?

In het kader van bestemmingsplan Dishoek is het stappenplan doorlopen. Omdat er sprake is van een consoliderend bestemmingsplan waarmee geen ruimtelijke ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt waardoor het GR met meer dan 10% van de oriënterende waarde zal toenemen (stap 2) is verder onderzoek/ verdere stappen niet noodzakelijk. Deze conclusie gaat ook op voor de wijziging in de voorgestane ontwikkelingen zoals opgenomen in deze ruimtelijke onderbouwing.

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Westerschelde geen belemmering opleveren.

4.9 | Verkeer

In de verkeersstudie Dishoek¹² zijn de effecten van de ontwikkelingen op het aspect verkeer getoetst. Deze hebben betrekking op de ontwikkelingen zoals opgenomen in het bestemmingsplan Dishoek. In deze ruimtelijke onderbouwing is sprake van een plan met aangepaste functies, wat ook zijn invloed heeft op de verkeersgeneratie. De wijzigingen betreffen het veranderen van 51 hotelkamers, 38 recreatieappartementen en 56 recreatiewoningen in 12 hotelkamers en 67 recreatievilla's. Conform de verkeersgeneratie tabel 4.3 uit de verkeersstudie betekent dit het volgende:

Ontwikkeling	Hoeveelheid	Norm	Norm	Totaal(mvt/etm)
Oorspronkelijk plan				
Hotel	51 kamers	per kamer	2,16	110
Recreatievilla's	56	per woning	3,82	214
Recreatieappartementen	38	per app.	3,82	145 +
Totaal				469
Voorliggend plan				
Hotel	12 kamers	per kamer	2,16	26
Recreatievilla's	67	per woning	3,82	256 +
Totaal				282
Verschil				187

De voorgestelde wijziging betekent dus op etmaalbasis een afname van 187 (469-282) motorvoertuigen per etmaal ten opzichte van de eerder voorgestelde planvorming. In de verkeerstoets is reeds geconcludeerd dat de voorgenomen plannen verkeerskundig geen belemmering vormen. Door de wijziging is er sprake van een duidelijke afname van de aantal verkeersbewegingen waardoor de reeds gedane conclusies verder worden versterkt.

Conclusie

De voorgestelde wijzigingen in de planvorming zorgen ervoor dat er minder verkeer wordt gegenereerd ten opzichte van de oorspronkelijke plannen. Dit betekent dat de reeds gestelde conclusies in de verkeersstudie RBOI (zie bijlage 5) van kracht blijven en zelfs sterker zijn onderbouwd.

¹² Verkeersstudie Dishoek, RBOI, 23 februari 2010

4.10 | Parkeren

Ook voor het onderdeel parkeren is een tabel opgesteld om, net als bij het onderdeel verkeer(verkeersgeneratie) de wijzigingen in beeld te brengen.

Ontwikkeling	Hoeveelheid	Norm	Norm		Bezettingsgraad		Parkeervraag	
			Min	Max	Min	Max		
Oorspronkelijk plan								
Hotel	51 kamers	per kamer	0,5	1,5	91%	23	70	
Recreatievilla's	56	per woning	1,8	1,9	91%	92	97	
Recreatieappartementen	38	per app.	1,5	1,5	91%	52	52	+
Totaal						167	219	
Voorliggend plan								
Hotel	12 kamers	per kamer	0,5	1,5	91%	6	18	
Recreatievilla's	67	per woning	1,8	1,9	91%	110	116	+
Totaal						116	134	

Qua balans kan worden gesteld dat de parkeervraag van minimaal 167 en maximaal 219 parkeerplaatsen wijzigt in minimaal 116 en maximaal 134 ten opzichte van de ontwikkelingen zoals opgenomen in bestemmingsplan Dishoek. De benodigde parkeerplaatsen worden gerealiseerd op een parkeerterrein in het plan alsmede bij de recreatievilla's op eigen perceel.

Aanbod opgenomen in planvorming:	
03 pp	achterzijde hotel
24 pp	terrein 1
12 pp	terrein 2
13 pp	13 woningen met 1 parkeerplaats
108 pp	54 woningen met 2 parkeerplaatsen
Totaal:	160 parkeerplaatsen

Maximaal zijn er voor het plan 138 parkeerplaatsen benodigd, terwijl er voorzien wordt in 160 parkeerplaatsen. Voor de woningen betreft het maximaal benodigde aantal 116, terwijl er 121 bij de woningen worden gerealiseerd. Voor het hotel betreft het maximale aantal 18, terwijl er 39 worden gerealiseerd in het plan, niet aan woningen gebonden.

In de afbeelding op pagina 19 staan in geel de locaties weergegeven waar de 39 "vrije" parkeerplaatsen worden gerealiseerd. De overige parkeerplaatsen zijn gelegen op eigen terrein van de woningen.



Figuur 8 | Locatie parkeren

Conclusie

In het plan is voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor zowel de ontwikkeling als geheel als de planonderdelen (recreatievilla's en hotel) afzonderlijk.

05 | Uitvoerbaarheid

5.1 | Financiële uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemers. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

Kostenverhaal

Er is een sprake van een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening), zodat sprake is van verplicht kostenverhaal. Hiertoe is door de gemeente met de initiatiefnemers een anterieure overeenkomst gesloten.

5.2 | Procedure

Vooroverleg

Voor de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo is volgens artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing.

In het kader van dit bestuurlijke vooroverleg is het plan toegezonden aan de provincie en het waterschap. Dit heeft geleid tot de volgende reactie(s)/niet geleid tot reacties.

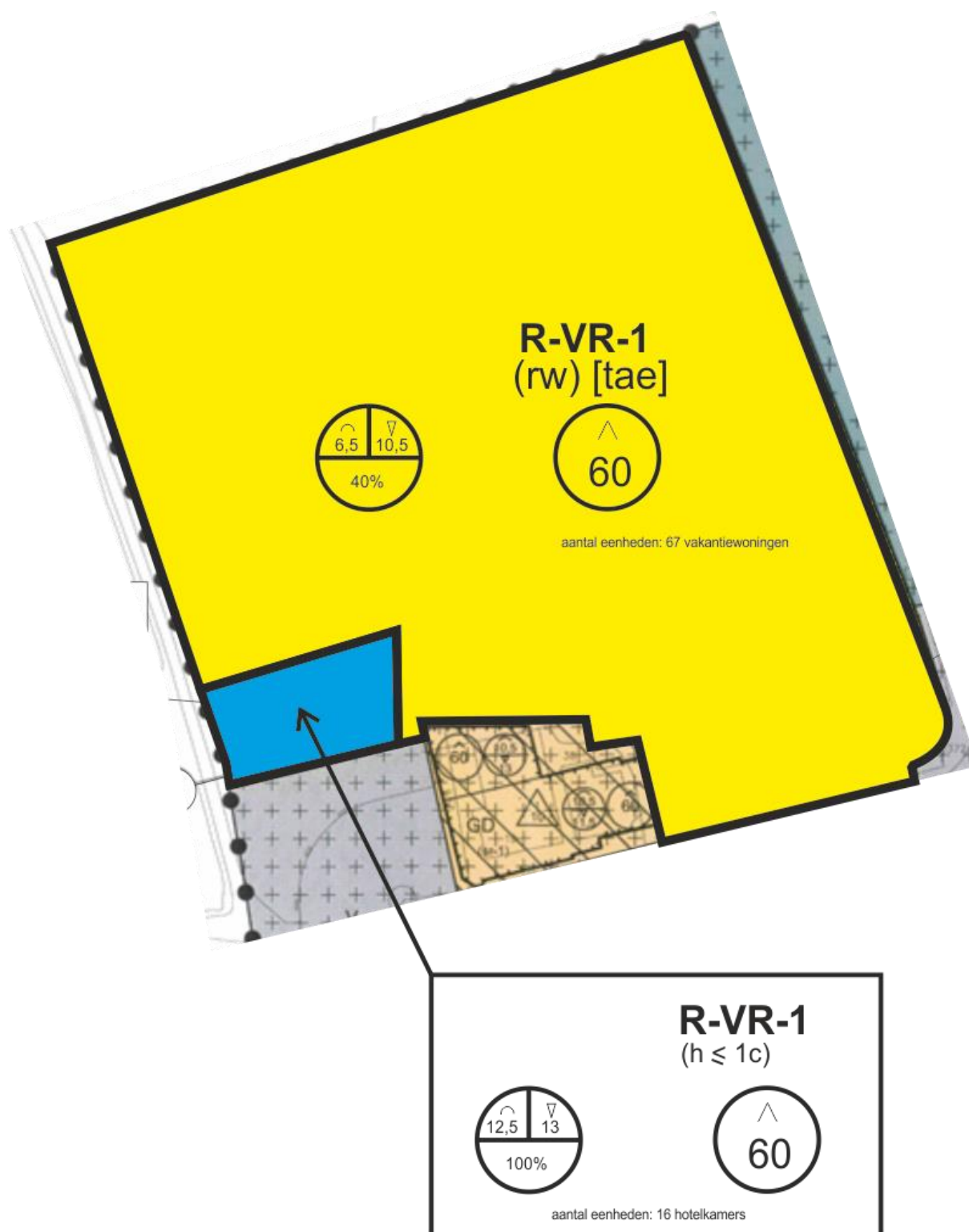
Ter inzage legging ontwerpbesluit

Het ontwerpbesluit en de aanvraag heeft VAN PM t/m PM ter inzage gelegen is op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend gemaakt. Tijdens de termijn van ter inzagelegging zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

BIJLAGE 1 | ONTWERP



BIJLAGE 2 | INDICATIEVE VERBEELDING



BIJLAGE 3 | OPPERVLAKTE PLANOPZET

Toelichting verschil in m2 (toelichtende kaarten zie volgende pagina)

Onderwerp	Conform Dishoek (m2)	b.plan Noordzee Dishoek (m2)	Residence Verschil (m2)
Wegverharding	3420	2465	-955
Parkeren openbaar	959	735	-224
Dek parkeergarage	2763	0	-2763
Parkeren eigen terrein	0	1564	+1564
Stoep openbaar	944	140	-804
Verharding woningen en app.	1146	305	-841
Groen-tuinen	3910	11563	+7653
Groen-openbaar	1608	340	-1268
Appartementen gebouw	2264	414	-1850
Hotel gebouw	1376	0	-1376
Woningen en berging	3084	3808	+724



BIJLAGE 4 | RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Overzicht conclusies ruimtelijk beleid

3.4 Toetsing beleidskaders

Dishoek vormt van oudsher een recreatieconcentratie in het kustgebied van Walcheren, en wordt in vigerende beleidsdocumenten ook als zodanig aangeduid. Het gebied wordt momenteel gekenmerkt door een menging van functies, met name gericht op recreatie en toerisme.

Het ruimtelijk en het toeristische beleid met betrekking tot recreatie en toerisme in recreatieconcentraties is erop gericht om de recreatiesector de ruimte te geven zich verder te kunnen ontwikkelen en daardoor te kunnen anticiperen op de veranderende behoefte van de samenleving c.q. de recreant. Concreet betekent dit dat rekening moet worden gehouden met nieuwe vormen van recreatie en toerisme en met uitbreiding en aanpassing van bestaande toeristische en recreatieve voorzieningen. De provincie geeft aan dat binnen de recreatieconcentraties ruimte tot nieuwvestiging van hotels wordt geboden, indien het een (vernieuwende) vorm van hotelaccommodatie betreft die is gericht op doelgroepen die thans niet of in beperkte mate Walcheren bezoeken. Op deze wijze dient een eventuele nieuwvestiging een aanvulling te betekenen op het bestaande aanbod aan hotelaccommodatie. In verband met de nog beperkte hotelcapaciteit en de betekenis voor seizoensverlenging zijn ook in de herstructureringsgebieden, waaronder Dishoek valt, nieuwe hotelvestigingen mogelijk. Het huidige gemeentelijke beleid voorziet reeds in recreatieve functies, die aan een aantal voorwaarden dienen te voldoen. Het voorliggende initiatief past binnen het beleid.

Het beoogde Dorphotel (inclusief alle deelgebieden) is een nieuw concept in de recreatieconcentratie Dishoek, waarbij onder meer een voormalig hotel wordt gehersstructureerd. In het Dorphotel worden onder meer een podiumvoorziening, een restaurant, wellness-voorzieningen en congreszalen ondergebracht, die hiermee het aanbod van amusements- en elkweervoorzieningen versterkt.

De zakelijke en toeristische markt zijn voor het Dorphotel complementaire markten. De toeristische markt in de zomer maanden en de zakelijke markt in het resterende deel van het jaar. Het hotel opereert voornamelijk in het overwegend zakelijke marktsegment waardoor het hotel in de rustige toeristische maanden toch een hoge bezettingsgraad kan halen. Er is dus duidelijk sprake van seizoensverlenging.

Hoogbouw

Voor het dorphotel wordt aangegeven dat de hoogte overwegend 12 meter is met accenten tot 14 meter. Het Omgevingsplan laat echter buiten de bebouwde kom en aan de randen van kernen een hoogte toe van 12 meter. Afwijking is mogelijk indien aangetoond wordt dat de kernkwaliteiten van het omliggende landschap en de stedenbouwkundige karakteristieken van de omgeving niet worden aangetast. Door de beoogde architectuur en inpassing in de omgeving (zie par. 2.3 en opgestelde groenplan) maakt het Dorphotel deel uit van Dishoek. Daarbij gaat het om slechts enkele accenten in het deelgebied dorphotel (torentjes en een schuindakvlak). De kernkwaliteiten van de omgeving en het omliggende landschap, alsmede de stedenbouwkundige karakteristieken van de omgeving en het omliggende landschap wordt in overleg met beheerders zodanig aangepast dat bebouwing en omgeving elkaar kunnen versterken. Er wordt namelijk een overgang naar het westelijke duingebied gemaakt en het bosgebied aan de noordzijde wordt gerespecteerd. Ook blijft de EHS-strook aan de oostelijke zijde gehandhaafd, hierover zijn afspraken gemaakt met Staatsbosbeheer. De fijnmazige structuur van de ontwikkelingsgebieden en de organisch gevormde structuur sluiten aan bij de bebouwingsconcentratie Dishoek.

Daarnaast heeft de welstandcommissie van de gemeente Veere meerdere malen het beoogde bouwplan becommentarieerd en op 19 november 2008 haar goedkeuring aan het plan verleend, waarbij ook het bouwwerk als geheel in de omgeving is beoordeeld.

Het plan wordt kwalitatief hoogwaardig vormgegeven geïnspireerd op de Zeeuwse architectuur. De bebouwing wordt individueel vormgegeven en varieert in bouwhoogte en materiaalgebruik. Aan de randen van het terrein is de bebouwing kleinschaliger en de bebouwingsdichtheid lager. Hier worden ook tuinen aangelegd, zodat een geleidelijke landschappelijke overgang ontstaat naar het noordelijke gelegen bos en de oostelijke bosstrook. Verder maakt het hotel deel uit van het plein onderaan de duinen. Ook worden de straten op het terrein openbaar toegankelijk. Hierdoor maakt het Dorphotel deel uit van Dishoek. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein, zodat Dishoek niet belast wordt met parkeeroverlast. Verwezen wordt naar hoofdstuk 2 en de parkeerbalans in bijlage 6.

Bufferzone

De onderhavige ontwikkelingsprojecten te Dishoek liggen op een kortere afstand dan 100 meter van de omringende natuurgebieden welke tevens behoren tot de EHS. Bij alle ontwikkelingsprojecten gaat het om herontwikkeling van bestaande functies/bebouwing. De functies van de herontwikkelingslocaties en daarmee de bestemmingen die aan de gronden zijn toegekend, zijn bestemd tot verblijfsrecreatie. In die zin wijzigt er functioneel niets. Kortom, het gaat om de herontwikkeling van verouderde locaties. Voorts wordt gelet op de provinciale ruimtelijke verordening 'behoud van openheid' en 'tegengaan van verstoring' als richtsnoer gehanteerd om een kleinere afstand dan 100 meter tot natuurgebieden te beargumenteren.

Door de ligging van de ontwikkelingslocaties in het omringende bosgebied is het 'behoud van openheid' in het onderhavige geval niet aan de orde. Wat betreft het 'tegengaan van verstoring' zijn in overleg met Staatsbosbeheer die het natuurgebied in beheer heeft, nadere afspraken gemaakt, welke in het groenplan "Dishoek groenplan" zijn uitgewerkt. Het gaat hierbij om het behoud van de EHS gekoppeld aan de medewerking met een beheersplan van Staatsbosbeheer. Daarnaast worden de overgangszones tussen het natuurgebied en de ontwikkelingslocaties voorzien van aangepaste verlichting om lichtverstoring tegen te gaan.

Gelet op het bovenstaande kan worden afgeweken van de afwegingszone van 100 meter zoals opgenomen in het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012.

Landschappelijke inbedding

De ontwikkelingsprojecten vragen om een goede landschappelijke inbedding in haar omgeving. Gelet op de ligging van de ontwikkelingsprojecten in een bosgebied, heeft het inbedden in een afschermende groengordel van 10 meter geen toegevoegde waarde. Er bestaat immers geen noodzaak om de ontwikkelingsprojecten aan het zicht te onttrekken nu deze gelegen zijn in een bosgebied. In het onderhavige geval is gekozen om tot maatwerk te komen door het opstellen van een groenplan "Dishoek groenplan". In dit kader wordt verwezen naar de navolgende paragraaf 3.4, waarin de landschappelijke inbedding in het bestaande karakter van het landschap, dat overigens een Nationaal Landschap is, wordt beschreven.

Nationaal landschap

Walcheren, waarin de projectlocatie is gelegen, maakt onderdeel uit van het gebied dat in het kader van de Nota Ruimte is aangewezen als nationaal landschap. Nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten, en in samenhang daarmee bijzonder natuurlijk en recreatieve kwaliteiten. Landschappen moeten behouden blijven, duurzaam beheerd en waar mogelijk worden versterkt. In samenhang hiermee zal de toeristisch-recreatieve betekenis kunnen toenemen. Binnen nationale landschappen is daarom 'behoud door ontwikkeling' het uitgangspunt.

De landschapstypen die in het onderhavige gebied voorkomen zijn: "Natuurlandschap" en "Groen wonen landschap/recreatielandschap". De kernkwaliteiten voor deze landschapstypen zijn voor het "Natuurlandschap": bijzonder duinlandschap aan de noordwestzijde en de zuidwestzijde (o.a. Kaapduinen) en voor het "Groen wonen landschap/recreatielandschap": bebost duinlandschap met (historische) landgoederen en buitenplaatsen en met uitgebreide recreatieve voorzieningen.

Behoud door ontwikkeling betekent dat de kernkwaliteiten van het landschap, de daarin liggende natuur, cultuurhistorie en het recreatief medegebruik moeten worden behouden en versterkt. Het duinpatroon, de binnenduinenranden en bossen behoren tot de kernkwaliteiten van Walcheren. In de kustzone, zoals bij Dishoek, bepalen duinen en in de binnenduinzones een afwisseling van bos, struweel, en recreatieterreinen de invulling en kwaliteit. Het beleid is niet alleen gericht op ontwikkeling van de kernkwaliteiten, maar nadrukkelijk ook op het in samenhang hiermee optimaal benutten van de kansen die dit biedt voor recreatie en toerisme. Door herinrichting van het terrein aan de Kaapduinseweg wordt de reeds bestaande recreatieve/horecafunctie gerevitaliseerd. Het terrein behorende bij voormalige hotel Zeeduin ligt al enige tijd braak. Door investering in deze locatie wordt de kernkwaliteit 'Groen wonen landschap/recreatielandschap' versterkt. De ontwikkelingslocatie ligt aan de rand van het bosgebied. Met name het gedeelte van de ontwikkeling van het dorphotel waar de woningen komen wordt er naar gestreefd bestaande bomen te handhaven of eventueel te verplaatsen. Hiervoor zal door een gespecialiseerd bedrijf aan de hand van een Bomen Effecten Analyse (BEA) een advies worden opgesteld.

Voorts geven zowel de Nota Ruimte als het omgevingsplan Zeeland 2006-2012 aan dat het beleid niet slechts is gericht op de ontwikkeling van de kernkwaliteiten, maar nadrukkelijk ook op het optimaal benutten van de kansen die dit biedt voor recreatie en toerisme. Het uitvoeringsprogramma van de provincie gaat hier verder op in.

Door de eeuwen heen is het onderhavige landschap steeds verder in cultuur gebracht door onder andere de opkomst van recreatie. Ondanks deze veranderingen is het authentieke patroon van duinen en de binnenduinenrandzone overeind gebleven en nog steeds duidelijk herkenbaar. Door de ontwikkeling van het Dorphotel en het omringende terrein worden de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten behouden en in samenhang daarmee zal door de voorgestane ontwikkeling de toeristische- recreatieve betekenis toenemen.

De uitwerking voor het versterken en ontwikkelen van de kernkwaliteiten betreft het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteiten van binnenduinlandschap en verder

verbeteren toeristisch recreatief medegebruik in kustgebied. De nieuwe bosgebieden op verschillende plaatsen langs de kust van Walcheren leveren een belangrijke bijdrage in het versterken van de ruimtelijke kwaliteiten van het binnenduinlandschap, de kwaliteitsverbetering van recreatieterreinen, het toeristisch recreatief medegebruik en de toegankelijkheid. Aanvullende verbeteringen bestaan onder andere uit het verder verbeteren van de kwaliteit van recreatieterreinen. De kwaliteit van het recreatieterrein aan de Kaapduinseweg wordt aantoonbaar verbeterd, waarbij het groene karakter van het gebied in acht is genomen (zie paragraaf 2.3). Deze kwaliteitsverbetering bestaat uit enerzijds het creëren van een harmonisch geheel tussen de aanwezige natuurlijke elementen en de inrichting van de ruimte in de plangebieden. Anderzijds bestaat de kwaliteitsverbetering uit het revitaliseren van de bestaande recreatiegebieden en bebouwingslocaties in Dishoek, zodat het gebied haar vitaliteit terugkrijgt.

In de landschapsvisie gemeente Veere wordt ten doel gesteld de ruimtelijke ontwikkelingen te sturen en in te zetten voor kwaliteitsverbetering van het landschap in het algemeen en de verbetering van kernkwaliteiten in het bijzonder. Binnen de landschapsvisie is het plangebied gelegen binnen het deelgebied Kustzone met de kernkwaliteit binnenduinrand en mantelingen. Mogelijke ontwikkelingen binnen de kernkwaliteit binnenduinrand en mantelingen zijn:

1. Bebouwing:
 - bestaande recreatiebebouwing in een groene jas;
2. Ontwikkelingen; versterken kustzone:
 - eventuele ruimtelijke ontwikkelingen combineren met versterken groene binnenduinrand door middel van verdichting, verbreding of kwaliteitsverbetering
 - omvorming populierenbossen naar waardevol bosgebied van gewenste doeltypen en toegankelijk voor publiek.

De ontwikkeling omvorming populierenbossen naar waardevol bosgebied is niet van toepassing op de onderhavige ontwikkeling. Wel wordt er door middel van herstructurering recreatiebebouwing opnieuw in een groene jas gestopt en wordt de binnenduinrand versterkt door middel van kwaliteitsverbetering. Om deze groene kwaliteit te waarborgen is een groenplan opgesteld (zie bijlage 8).

Groenplan

Het opgestelde groenplan voor de locatie van het Dorphotel en omgeving heeft de volgende uitgangspunten voor de inrichting van het plangebied:

- Het behouden van doorzichten vanuit het plan naar de omgeving (bos, duingebied);
- Het realiseren of bewerkstelligen van goede landschappelijke overgangen in bosgebieden met struweel beplanting (zoomvegetatie) in overleg met Staats Bos Beheer;
- In het dorp gebruik maken van bestaande bomenbestand (omgeving, bestaande bomen) op de locaties t.b.v. van het realiseren van een dorpsfeer (architectuur en landschap);
- Het aanbrengen van bomen (eiken) in tuinen en straten om de identiteit (ligging aan de rand van het bos onderaan de duinen) van de locatie duurzaam te versterken;
- Het aanbrengen hagen op erfafscheidingen tussen tuinen en het bosgebied;
- Het dorps karakter versterken door tuinen te voorzien van hagen i.p.v. schuttingen;

- Parkeerplaatsen omsluiten door rondgaande hagen en voorzien van bestaande of aan te planten bomen;
- Het toepassen van inheems plant materiaal.

In haar Landschapsvisie geeft de gemeente Veere ook aan dat de verscheidenheid van de deelgebieden behouden moet blijven, waarmee tevens de verschillende landschapsstructuren als kernkwaliteiten behouden blijven. Nieuwe ontwikkelingen moeten passen in het gebied en daarmee in overeenstemming zijn. De visie van het voor de ontwikkeling van het dorphotel opgestelde groenplan is de volgende:

De sfeer van de Zeeuwse dorpen, de directe omgeving en de ligging aan de voet van de duinen en bosgebied meenemen in de inrichting van de openbare ruimte:

- het straatbeeld;
- binnenstraten met voor- en zijgevels, afgewisseld met hagen, tuintjes, schuttingen.
- belangrijk zijn de doorzichten naar de omgeving:
 - zicht op de duinen;
 - zicht op het bos;
 - zicht op het plein;
- parkeerplaatsen voorzien van boomstructuur en hagen waardoor een schaalverkleining optreedt.

Westelijke duinrand:

Door het aanbrengen van een nieuwe duinvegetatie tussen appartementen en voetpad wordt het natuurlijke karakter van het duingebied tot aan de bebouwing hersteld en versterkt.

Noordelijke bosrand

De bebouwing van het appartementengebouw grenst direct aan de bosrand. De aanwezigheid van de bossfeer en behoud en versterking daarvan is heel belangrijk. Het noordelijke verbindingspad wordt smal uitgevoerd maar heeft ook een functie voor hulpdiensten. Het is daarop ook gedimensioneerd. Door het aanbrengen van eiken (vervangen van gevelde bomen) wordt de bossfeer versterkt. De visuele uitstraling van de inrichting zal natuurlijk zijn, met hagen, struweel gecombineerd met eiken.

Oostelijke bosrand

De oostelijke begrenzing van het plangebied richting Dishoek wordt gevormd door de opgaande EHS strook. Deze bosstrook zorgt ook voor de beleving van de ligging van deze locatie onder aan de duinstrook. Het opgaande groen van eiken zal ook in het plan in de tuinen bij de huizen worden doorgezet. Er komt een afscheiding met hagen.

Binnengebied

Het groenplan in het binnengebied richt zich vooral op de aankleding van de gevels door middel van het aanbrengen van hagen met daarachter de tuinen. In de tuinen staan bomen (eiken). Op bijzondere plekken worden rozen aangeplant ter versterking van de landelijke dorps sfeer. Parkeerplaatsen zijn ook locaties waar nieuwe bomen aangebracht kunnen worden. Het plein voor het hotel en de Kaapduinseweg zullen op termijn ook heringericht worden en kunnen een bijdrage leveren aan het behoud van het karakter van Dishoek

Het plan 'Ontwikkelpromen te Dishoek' past binnen de uitgangpunten van de Landschapvisie gemeente Veere. De voormelde ontwikkelingspromen worden passend geacht binnen het deelgebied 'Kustzone'. Zowel aan de westelijke duinrand, de noordelijke en oostelijke bosrand, als aan het binnengebied is bij de inrichting hiervan rekening gehouden door te kiezen voor het terugbrengen van de kenmerkende beplanting. Ook is ruim aandacht besteed aan de dimensionering van de infrastructuur en worden de parkeerplaatsen zoveel mogelijk in het groen gestoken. Daarnaast wordt door het plan 'Ontwikkelpromen te Dishoek' de toeristisch-recreatieve betekenis van het gebied versterkt. Gelet op het voorgaande is het plan 'Ontwikkelpromen te Dishoek' derhalve passend binnen het beleid ten aanzien van het nationaal landschap 'behoud door ontwikkeling'.

BIJLAGE 5 | VERKEERSSTUDIES RBOI

Overzicht conclusies

7. Beoordeling

39

In dit hoofdstuk wordt resumerend conclusies getrokken ten aanzien van hinder die mogelijk ontstaat door de beoogde ontwikkelingen Dorphotel, Lovago en Panaché.

7.1. Verkeersstructuur

De toekomstige ontwikkeling heeft geen nadelige invloeden op de huidige verkeersstructuur. De bebording in Dishoek is niet altijd zorgvuldig en kan leiden tot onduidelijkheid bij de weggebruiker, onnodige verkeersbewegingen en mogelijk 'illegaal' parkeren. Het is gewenst om de bebording nader te bestuderen.

7.2. Verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid

Verkeersafwikkeling

De huidige en toekomstige verkeersintensiteiten van het gemotoriseerde verkeer op de Kaapduinseweg en Dishoek is (inclusief en exclusief ontwikkelingen) dermate laag (max. 1.172 mvt/etmaal) dat de verkeersafwikkeling in principe gegarandeerd is.

Verkeersveiligheid

Volgens de principes van Duurzaam Veilig dienen wegen qua vorm, functie en gebruik in overeenstemming te zijn met elkaar.

Functie

De Kaapduinseweg en Dishoek zijn beiden wegen die primair percelen ontsluiten in een verblijfsgebied. De functies van de wegen (wegcategorie) zijn erftoegangswegen.

Vorm

Kaapduinseweg

De Kaapduinseweg is qua inrichting in overeenstemming met de functie. De Kaapduinseweg voldoet ook na de realisatie van de beoogde ontwikkelingen aan de principes van Duurzaam Veilig. Verwacht mag worden dat de verkeersveiligheid ondanks de verkeerstoename niet significant zal afnemen.

Het knooppunt Kaapduinseweg/ entree Dorphotel vraagt nadere aandacht. In bijlage

Dishoek

Dishoek is qua inrichting niet geheel in overeenstemming met de functie als erftoegangsweg. Dit vormt echter geen probleem. Uit verkeerstellingen (met snelheidsmeting) blijkt dat de maximumsnelheid van 30 km/uur door ongeveer 50% van het gemotoriseerd verkeer wordt overschreden. Verder blijkt uit observatie dat het voor fietsverkeer niet duidelijk is dat er ook voor hun éénrichtingsverkeer geldt op Dishoek. Ondanks dat de rijbaan vrij smal is

(3,5 meter) is het voor de weggebruiker toch niet duidelijk welk verkeersgedrag van hen verwacht wordt.

Indien de verhardingssoort wordt aangepast met een open verhardingssoort en/of andere snelheidsremmende maatregelen worden toegepast zal de overeenstemming tussen vorm en functie en dus de verkeerveiligheid toenemen.

Gebruik

In principe mag er voor een erftoegangsweg voor gemengd verkeer in de bouwde kom uitgegaan worden van een theoretische wenscapaciteit van 1.500 à 3.000 mvt's/etmaal. Verder wordt op erftoegangswegen langzaamverkeer verwacht. De hoogst berekende worst case verkeersintensiteit vindt in 2020 plaats in de drukste maand augustus en bedraagt op Dishoek 650 mvt/etmaal en op de Kaapduinseweg (ten zuiden van de Kaapduinseweg 11) 1.172 mvt/etmaal. In de pieksituatie bedraagt de verkeersintensiteit op de beide wegen minder dan de wenscapaciteit. Hiermee is aangetoond dat het gebruik van de wegen in overeenstemming is met de functie.

7.3. Parkeerbalans

De parkeervraag ten gevolge van de beoogde ontwikkelingen bedraagt 207 à 259 parkeerplaatsen. In het bouwplan zijn 269 parkeerplaatsen opgenomen zodat sprake is van een positieve parkeerbalans.

7.4. Wegverkeerslawaaï

De hoogst berekende geluidsbelasting aan de gevels (Kaapduinseweg) bedraagt in 2020 (inclusief ontwikkelingen) op de maatgevende waarmeemhoogte van 4,5 meter 51 dB.

Omdat er redelijkerwijs geen maatregelen aan de bron en/of in het overdrachtsgebied mogelijk zijn om de geluidsbelasting aan de gevels te verlagen en omdat de uiterste grenswaarde van 63 dB niet wordt overschreden is gesteld dat er sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. Daarbij is het van belang om nogmaals te noemen dat deze overschrijding op enkele piekmomenten tijdens het hoogseizoen zich voordoet. Voor de overige tijden voldoet de geluidsbelasting op de gevels van de Kaapduinseweg ruimschoots aan de normen.

7.5. Luchtkwaliteit

Uit berekeningen blijkt dat langs de getoetste Kaapduinseweg in alle drie de (prognose)jaren ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wlk, ook na realisatie van de beoogde ontwikkelingen. Aangezien langs de onderzochte Kaapduinseweg geen grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit (Wlk) worden overschreden, zal ook ter plaatse van de beoogde ontwikkelingen en reeds bestaande woningen aan de grenswaarden uit de Wlk worden voldaan.

7.6. Conclusie

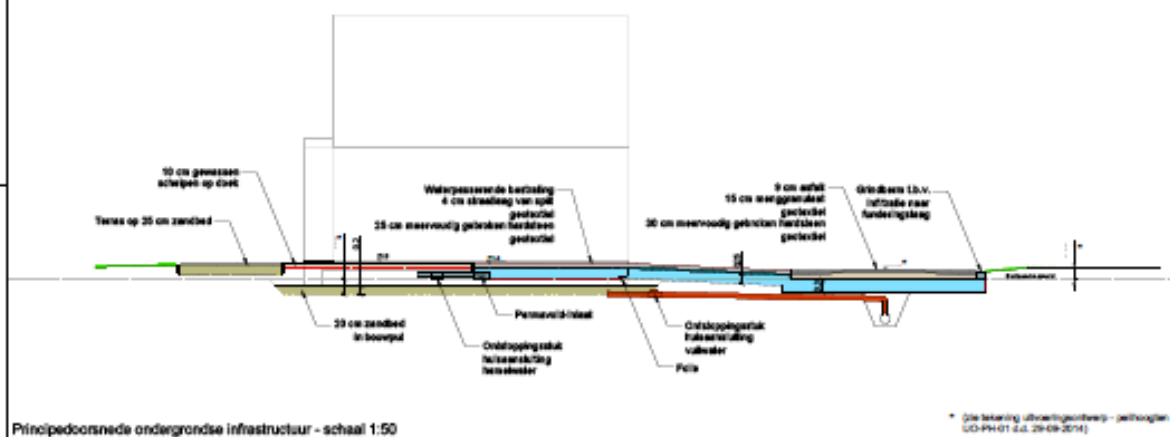
Ondanks dat er sprake is van een toename van verkeer door de beoogde ontwikkeling kan gesteld worden dat de hinder door de toename van verkeer gevoelsmatig is. Objectieve metingen en beoordelingen wijzen namelijk anders uit.

BIJLAGE 6 | REFERENTIEBEELD





BIJLAGE 7 | UITWERKING WATERBERGING

[illegible]

Toelichting aanbiedingsontwerp vakantiepark Dishoek - Sagro Aannemingsmaatschappij Zeeland B.V.

Binnen deze toelichting is aangegeven op welke wijze de diverse ontwerpaspecten binnen het aanbiedingsontwerp zijn verwerkt. Hiertoe is eerst een beschrijving gegeven van de gehanteerde uitgangspunten ten aanzien van de hoogteligging van het vakantiepark en de afwikkeling van het hemelwater. Vervolgens is ten aanzien van een aantal specifieke objecteisen een nadere toelichting gegeven.

Hoogteligging van het vakantiepark

Het primaire projectdoel is het realiseren van een vakantiepark met een hoge feelgood-factor voor een zo laag mogelijke prijs. Hiertoe hebben wij gekozen voor een terreinontwerp waarbij de ruimtelijke kwaliteiten van het plangebied zo veel mogelijk worden geaccentueerd en waarbij de fysieke ingrepen tot een minimum kunnen worden beperkt. Als belangrijke ruimtelijke kwaliteit van het plangebied beschouwen wij de 'ervaring' van het duingebied als gevolg van het relatief sterk geaccidenteerd terrein. Deze lokale hoogteverschillen binnen het plangebied hebben wij binnen het ontwerp zo veel mogelijk proberen te benutten. Hiertoe hebben wij de bestaande hoogteverschillen ter plaatse van de geprojecteerde wegen en woningen gehanteerd als uitgangspunt voor het peilenplan. De peilen van woningen en wegen zijn daarbij zodanig gekozen dat deze een duidelijke onderlinge ruimtelijke samenhang hebben waarbij de lokale hoogteverschillen binnen het terrein goed 'afleesbaar' zijn. Door de bestaande hoogteverschillen binnen het terrein zo veel mogelijk te respecteren blijft het benodigde grondverzet tot een minimum beperkt en kan worden gewerkt met een gesloten grondbalans. Omdat relatief weinig (en ondiep) ontgraven hoeft te worden is ook het risico op verstoring van grondwater of zoetwaterlenzen minimaal. De vrijkomende grond uit bouwputten, cunetten en sleuven zal worden gebruikt om de gazons bij de woningen zo veel mogelijk te egaliseren terwijl nabij de perceelgrenzen de hoogteverschillen met aangrenzend terrein worden overbrugd. Deze overbrugging van hoogteverschillen wordt zo natuurlijk mogelijk vorm gegeven waarbij nadrukkelijk aandacht bestaat voor de aan te brengen beplanting en te handhaven bomen. Een indicatieve grondbalans met ontgravingsdiepten en aanvulhoogten is opgenomen in de tekening.

Afwikkeling van het hemelwater

Hemelwater dient na tijdelijke berging zo veel mogelijk lokaal te worden geïnfilteerd. Voorwaarde voor het lokaal kunnen infiltreren is een voldoende doorlatendheid van de ondergrond en een ligging van de infiltratievoorziening boven het grondwaterpeil. De doorlatendheid is in vrijwel geheel het plangebied ruim voldoende, echter kan het grondwaterpeil in natte perioden relatief hoog staan. De infiltratievoorziening dient daarom zo hoog mogelijk boven het grondwaterpeil te liggen. Binnen ons aanbiedingsontwerp zijn wij daarom uitgegaan van waterberging in de funderingslaag onder de berijdbare terreinverhardingen met behulp van Aquaflow. Zowel onder de asfaltverhardingen als de opritten bij de woningen zal een Aquaflow-funderingslaag van meervoudig gebroken hardsteen worden aangebracht. Deze funderingslaag heeft een poriënvolume van 40% waarin hemelwater tijdelijk geborgen kan worden. Deze funderingslaag wordt rondom omwikkeld met geotextiel zodat inspoeling van grond of zand wordt voorkomen. In de bouwrijfphase zal ter plaatse van de rijbaan en de parkeerkoersers een aquaflow-funderingslaag van 30 cm dik worden aangebracht. Bovenop het geotextiel wordt vervolgens een laag van 15 centimeter menggranulaat aangebracht als bouwweg. Deze funderingslaag wordt 25 centimeter breder aangelegd dan de in de woonrijfphase aan te brengen asfaltverharding. In de woonrijfphase zal langs de randen van de bouwweg de extra 25 cm menggranulaat langs de randen worden verwijderd en worden gebruikt om de laag menggranulaat uit te vullen en te profileren t.b.v. de aan te brengen asfaltverharding. Langs de randen van de asfaltverharding zal vervolgens – bovenop het aquaflowpakket – een laag grind worden aangebracht. Via deze grindbermen kan het van het asfalt afstromende hemelwater in de onderliggende aquaflowfundering stromen, vanaf waar het kan infiltreren naar de ondergrond. Op de laagste punten langs de weg worden tevens een aantal kolken aangebracht welke fungeren als 'slokop' voor versnelde afvoer naar het funderingspakket bij extreme neerslagintensiteiten. In de woonrijfphase zal ter plaatse van de opritten bij de woningen eveneens een aquaflow-funderingslaag (van 25 cm dik) worden aangebracht. Deze funderingslagen worden rechtstreeks aangehaakt op de funderingslaag van de rijbaan. Ter plaatse van de opritten kan het hemelwater via de water-passerende bestrating rechtstreeks instromen in het aquaflowpakket. De hemelwaterafvoerleiding vanaf het dak van de woning wordt met behulp van een permavoid-aansluitstuk eveneens aangesloten op het funderingspakket onder de oprit. Omdat de bergingscapaciteit per oprit niet toereikend is om te voldoen aan de bergingseis per woning, wordt de resterende bergingsbehoefte gevonden in het overschot aan bergingscapaciteit onder de wegen. Hemelwater afkomstig vanaf het appartementencomplex wordt geheel geborgen in de funderingslaag onder de parkeerkoersers. De parkeerkoersers worden hiertoe middels een leiding en permavoid-kralen onderling verbonden.

Omdat ter plaatse van de wegen en de opritten hoogteverschillen voorkomen liggen de funderingspakketten niet horizontaal. Om te voorkomen dat het hemelwater – door het funderingspakket heen – direct afstroomt naar het laagst gelegen terreindeel, worden binnen de aquaflowfundering compartimenten aangebracht. Deze compartimentering bestaat uit verticaal aan te brengen stroken folie over de gehele breedte van de rijbaan/oprit. De folie wordt aangebracht tot circa 5 cm onder de bovenkant van het waterbergende deel van de fundering. Pas zodra een compartiment vrijwel geheel is gevuld zal deze gaan overlopen naar het naastgelegen compartiment. Per

circa 20 cm hoogteverschil is een apart compartiment voorzien. Door deze toepassing van compartimentering kan het hemelwater ook daadwerkelijk zo veel mogelijk op de plaats van vallen in de ondergrond infiltreren. De terrassen bij de woningen worden aangelegd onder afschot richting aangrenzend onverhard terrein. Hemelwater vanaf de terrassen zal gezien de hoge k-waarden in principe zonder problemen infiltreren ter plaatse van het onverhard terrein. In specifieke situaties waarbij sprake is van een beperkte infiltratiemogelijkheid naar de ondergrond waardoor plasvorming optreedt, wordt middels een nader te bepalen voorziening (grindsleuf, drain, etc) afvoer richting het funderingspakket onder de oprit gerealiseerd.

In het noordoostelijk terreindeel, waar sprake is van de hoogste grondwaterstanden, de laagste peilen en de laagste k-waarden, is een noodoverloop voorzien naar de aan de oostzijde van het plangebied grenzende greppel. Bij een te hoge vullingsgraad van dit laagst gelegen 'aquaflow-compartiment' zal middels een overloopvoorziening het surplus aan water worden afgevoerd naar deze greppel.

Voor meer informatie over de eigenschappen en toepassingsmogelijkheden van aquaflow verwijzen wij naar de website www.aquaflow.nl. Een berekening van de benodigde en beschikbare bergingscapaciteit is opgenomen op de tekening van het aanbiedingsontwerp.

Toelichting bij producteisen Vraagspecificatie

Alle eisen uit de vraagspecificatie zijn onverkort van toepassing op onderhavig aanbiedingsontwerp. Navolgend is ten aanzien van aantal producteisen een aanvullende korte toelichting gegeven.

□ 00 Bouwweg: Met uitzondering van het weggedeelte direct na de entree van het plangebied is op de bouwweg 1-richtingsverkeer voorzien op een 5 meter brede bouwweg bestaande uit 15 cm menggrauwlaag op een 30 cm dik aquaflow-funderingspakket. Het gedeelte van de bouwweg met 2-richtingsverkeer wordt verbreed met rijplaten zodat bouwverkeer elkaar hier kan passeren.

□ 01 Bouwput: bouwputten worden ontgraven tot circa 35cm onder bestaand maaiveld en voorzien van 20 cm zandbed. Aanvulling van de bouwputten geschiedt met vrijgekomen grond uit het wegcunet en bouw-putten.

□ 10 Bovengrondse inrichting: uitgaande van de meetgegevens uit bijlage 3 wordt overal voldaan aan de gestelde ontwateringsnormen.

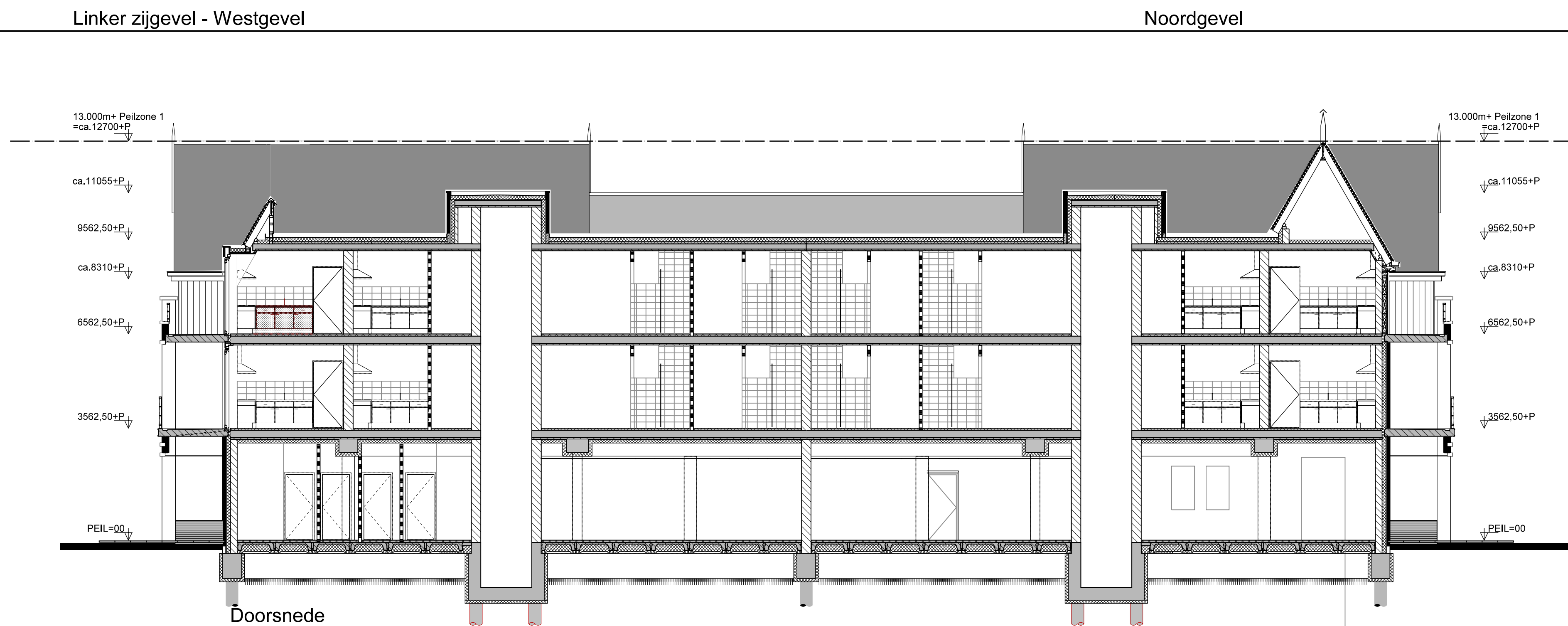
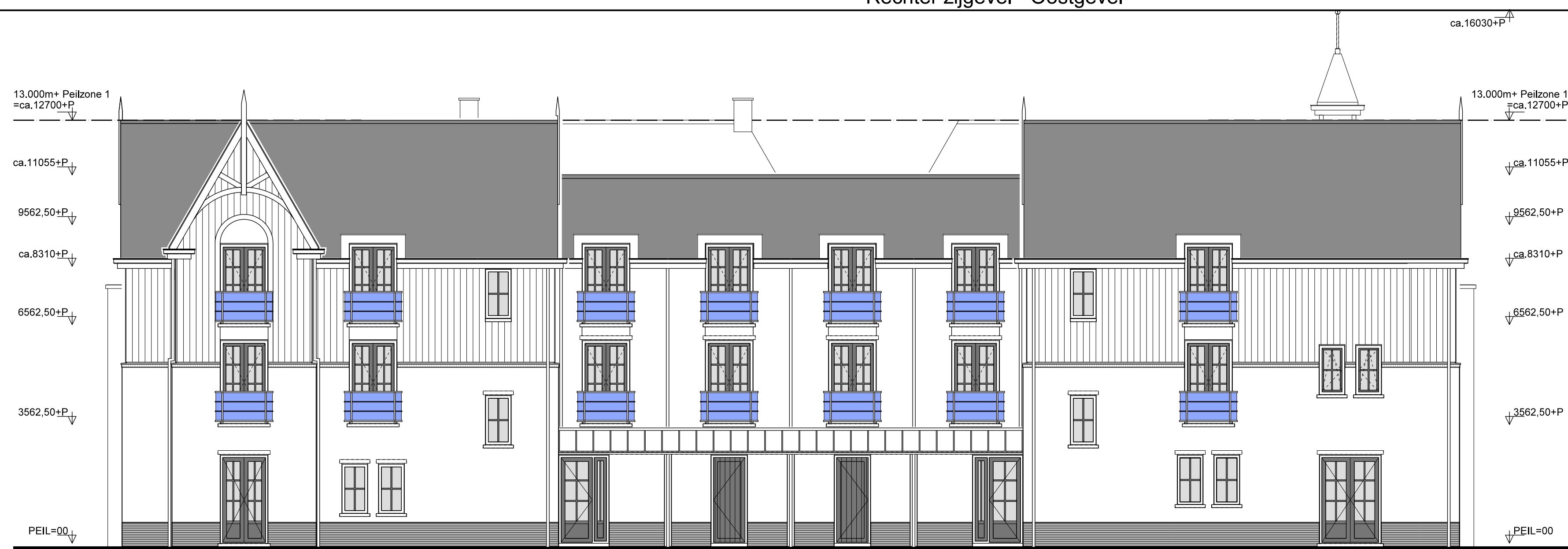
□ 11 Ondergrondse inrichting: het vuilwaterriool is voorzien onder de weg en wordt aangelegd in de bouwrijpfase.

□ 111 Ondergrondse containers: Ter plaatse van het voetpad naast de containers is de wegfundering berekend op zware belastingen als gevolg van vrachtverkeer t.b.v. lossen van de containers.

□ 1023 Gras/gazon: Teneinde te kunnen voldoen aan de eis van betreedbaar natuurlijk gras direct grenzend aan de terrasverharding direct na oplevering van de woning zijn wij er in deze aanbieding van uit gegaan dat de buitenruimte bij de woning direct na de ruwbouw fase van de woning woonrijp gemaakt kan worden. Op deze wijze kan het gazon tijdig worden ingezaaid en een aantal keer worden gemaaid alvorens oplevering van de woning plaatsvindt.

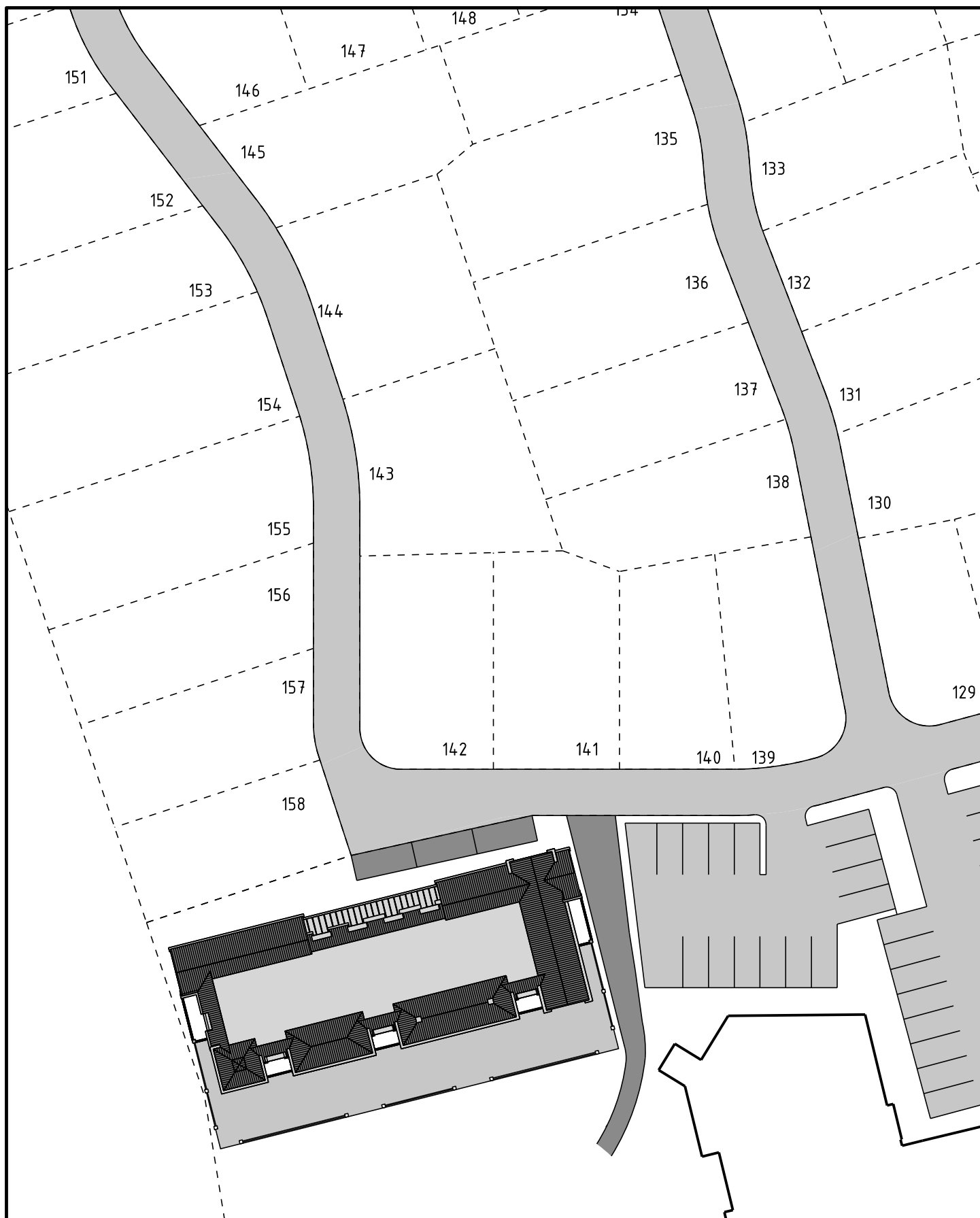
□ 1100 Vuilwater: het vuilwaterriool (onder vrij verval) is voorzien onder de rijbaan. Ter plaatse van hoekverdraaiingen zijn kunststof inspectieputten met putrand en deksel voorzien. De inspectieputten zijn daarbij zoveel mogelijk in de as van de weg gesitueerd. Het vuilwaterriool inclusief uitleggers ten behoeve van de huisaansluitingen worden reeds in de bouwrijpfase aangebracht.

□ 1101 Hemelwater: Vanwege de toepassing van een aquaflowpakket is aanleg van een hemelwaterriool niet nodig. Omdat het gehele aquaflowpakket een (gecompartimenteerd) aaneengesloten geheel vormt kan het hemelwater zich binnen dit pakket verplaatsen. Op plaatsen met lokaal eventueel slechtere doorlatendheid kan het water 'overlopen' naar het naastgelegen compartimenten om daar te infiltreren naar de ondergrond. Hemelwater afkomstig van dakoppervlakken wordt via een ontstoppingsstuk rechtstreeks naar het funderingspakket onder de opritten geleid. Om vervuiling van het aquaflowpakket te voorkomen dienen in de standleidingen van de dakafvoeren bladafscheiders te worden opgenomen door de bouwkundig aannemer. Hemelwaterafvoeren afkomstig van het appartementencomplex worden opgevangen in een inspectieput ter plaatse van het voetpad. Vanaf deze inspectieput wordt het hemelwater ter middels een PVC-leiding en instroomvoorziening naar het funderingspakket onder de parkeerkoffers geleid.

RENVOOI

	deurbel	1	hemelwaterafvoer
	deurbel drukker	2	standleiding / ontluiching riolering
	inbouw schakelaar enkeloploop	3-	afvoer mechanische ventilatie
	inbouw schakelaar tweepool	4-	aan- en afvoer combi-gaswasmiddel
	inbouw inbouw wandcontactdoos	5	afvoer wasemkap
	dubbele inbouw wandcontactdoos	kk	plaats- en aansluitmogelijkheid koelkast
	CAI aansluiting	kt	plaats- en aansluitmogelijkheid kooktoestel
	afk. aansluiting keukermeubel wasemkap	vw	plaats- en aansluitmogelijkheid vaatwasser
	aansluitpunt venkosterkeel kookplaat	wa	plaats- en aansluitmogelijkheid wasautomat
	combiner magnetron aansluiting	wd	plaats- en aansluitmogelijkheid wasdroger
	reserve aansluiting aansluiting		
	was machine aansluiting	cgw	combi-gaswasmiddel
	loze leiding tv wasdroger aansluiting	mk	mekast
	thermostaat aansluiting	mvu	mechanische ventilatieunit
	aansluiting CV-installatie		
	plafond lichtpunt		
	wand lichtpunt		
	buiten wand lichtpunt		
	opstelplaats radiator		
	rookmelder		
	metaalwerk gevelstenen	a	aanrecht
	prefab betonnen stabiliteitswand	db	douche
	kalkzandsteen binnenspuwblad	fs	ligbad
	islatie materiaal	os	ontoppingsstuk
	HSB-gevel	vt	vul water riolering
	lichte scheiding wand, d=100mm	—	vul water riolering
	lichte scheiding wand, d=70mm		hemelwater riolering
	beton		

 PEI+00 hoogtemaat t.o.v. PeI gebouwen = 2,70m + NAP
 PeIzone I = 2,40m + NAP
 Alle hellende daken met dakhellung 60° uitvoeren.



Inrichting vakantiepark te Dishoek

Ligging appartementen

26-06-2014 A4 Schaal 1:500

A k e r t e c h

Adviseurs in openbare ruimte
Civiele techniek - Verkeer - Planontwikkeling - Stedelijk water

