

3 BELEIDSKADERS

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte; Ruimte voor ontwikkeling

De Nota Ruimte, in werking getreden op 27 februari 2006, bevat het nationaal ruimtelijk beleid tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrerende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid.

Met betrekking tot het toeristisch-recreatief gebruik van de groene ruimte dient de recreatiesector de ruimte te krijgen om te kunnen anticiperen op de veranderende behoefte van de samenleving en om zich tot een economische drager van (delen) van het platteland te ontwikkelen. Provincies dienen in hun streekplannen voldoende ruimte te scheppen om de veranderende voorzieningen te faciliteren. Concreet betekent dit dat rekening moet worden gehouden met nieuwe vormen van recreatie en toerisme en met uitbreiding en aanpassing van bestaande toeristische en verblijfsrecreatieve voorzieningen.

Zuidwest-Zeeland (Walcheren, Zak van Zuid-Beveland en West-Zeeuws-Vlaanderen) is aangewezen als nationaal landschap. Nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame of unieke en nationale kenmerkende landschapskwaliteiten en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten van nationale landschappen moeten behouden blijven, duurzaam beheerd en waar mogelijk worden versterkt. In samenhang hiermee zal de toeristisch-recreatieve betekenis moeten toenemen.

De kernkwaliteiten van Walcheren betreffen:

- kleinschalige openheid;
- groen karakter;
- reliëf door duinen, kreekruggen, kommen en vliedbergen.

Uitgangspunt is "behoud door ontwikkeling": mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of versterkt (ja, mits - regime) zijn binnen nationale landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Maatvoering, schaal en ontwerp zijn bepalend voor behoud van kwaliteiten van deze landschappen.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland

Het Omgevingsplan Zeeland is het beleidsplan van de provincie dat op hoofdlijnen aangeeft hoe onze provincie er over vijftien tot twintig jaar uit moet zien. Het plan is de

opvolger van drie belangrijke bestaande beleidsplannen: het Streekplan (1997), Samen slim met water (2000) en Groen licht (2000).

Duurzaam ontwikkelen vormt het centrale uitgangspunt voor het Omgevingplan Zeeland. Dit uitgangspunt is uitgewerkt in drie hoofddoelstellingen van beleid:

- Het bevorderen van de sociaal-culturele dynamiek en het vasthouden aan een gematigde bevolkingsgroei;
- Het versterken van de bijzondere Zeeuwse omgevingskwaliteiten;
- Het faciliteren van de noodzakelijke en gewenste economische dynamiek.

Ingegaan wordt op de laatste genoemde hoofddoelstelling.

Economische dynamiek

Het faciliteren van de noodzakelijke en gewenste economische dynamiek is uitgewerkt in verschillende economische sectoren. Met betrekking tot de beoogde ontwikkeling wordt ingegaan op recreatie.

Concentratie uitgangspunt

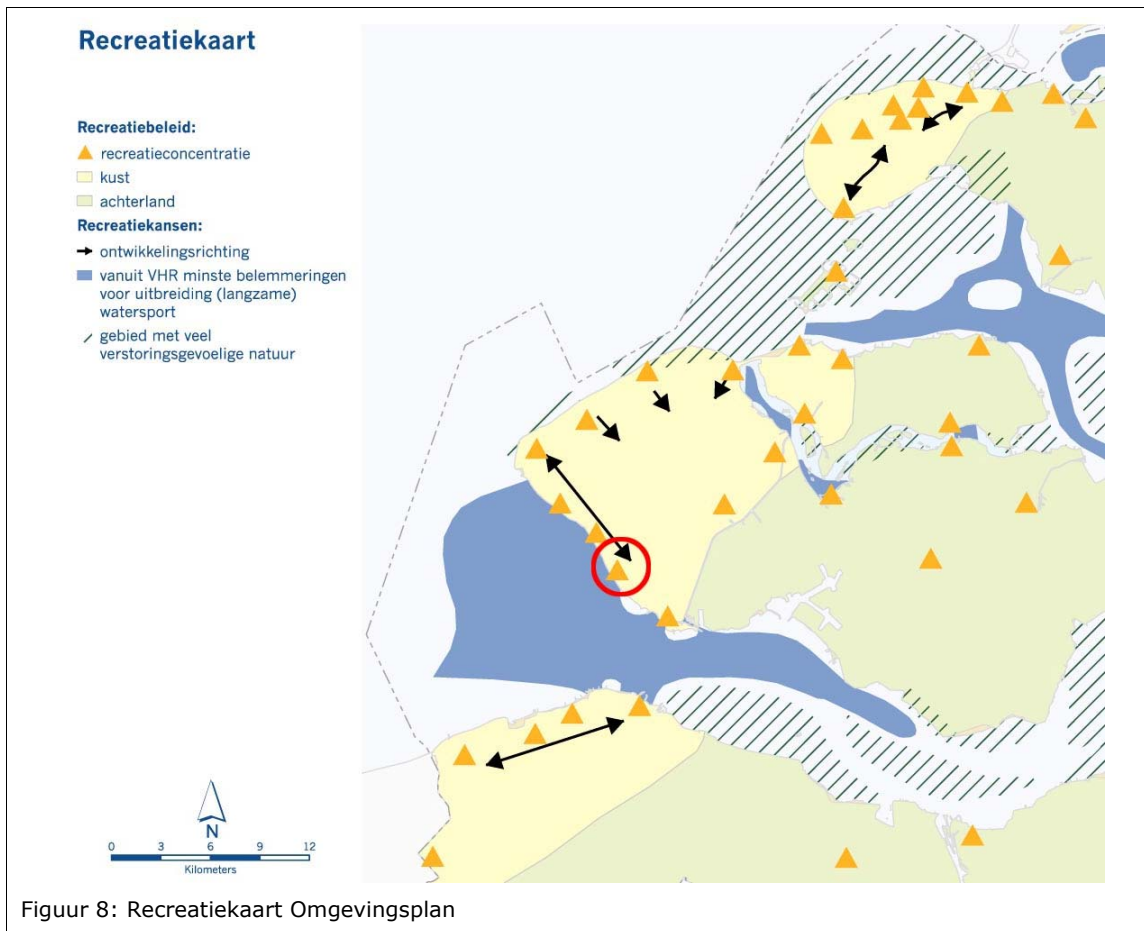
Uitgangspunt bij de grootschalige recreatieve ontwikkeling blijft concentratie. Concentratie van de verblijfsrecreatie heeft verschillende voordelen: onderlinge versterking van de bedrijven, vergroten draagvlak voor voorzieningen, mobiliteitsgeleiding, zorgvuldig ruimtegebruik en het voorkomen van versnippering. Dishoek behoort tot de recreatieconcentraties. Verwezen wordt naar figuur 8. De recreatieconcentraties omvatten in de meeste gevallen een aantal recreatieve bedrijven en/of andere recreatieve voorzieningen. In een aantal gevallen wordt de concentratie gevormd door een dorp of stad.

Hotels

De hotelsector in Zeeland is ten opzichte van andere verblijfsrecreatieve voorzieningen ondervertegenwoordigd en bestaat vergeleken met het landelijk gemiddelde relatief veel uit niet-geclassificeerde accommodaties. Ook deze sector kan een bijdrage leveren aan de seizoensverlenging en de (jaarrond) werkgelegenheid. Het beleid blijft daarom gericht op het ruimte bieden voor nieuwe hotels. Op de eerste plaats zijn er in en aansluitend aan bebouwd gebied (zoals de bebouwde kom) en recreatieconcentraties mogelijkheden voor nieuwvestiging van hotels. Verder kunnen ook daarbuiten een beperkt aantal locaties worden overwogen. Gezien de marktanalyse moet het in die gevallen dan gaan om het luxere segment en moet dan sprake zijn van een locatie met uitstraling, op een kruising van landschapstypen en in de nabijheid van een aantrekkelijke kern en andere toeristische voorzieningen.

Bedrijfsmatige verblijfsrecreatieve exploitatie

Bij nieuwvestiging en na het realiseren van kwaliteitsverbetering zal de bedrijfsmatige exploitatie gegarandeerd moeten zijn. Ook zal de exploitant verantwoordelijk moeten zijn voor het voorkomen van permanente bewoning. Dit moet contractueel worden vastgelegd, zodat er geen ongewenste vormen van uitponing op zullen treden en er



garanties zijn voor het nakomen van de private afspraken. Hierbij kan het zoal gaan om de bijzonderheid van het product en de daarbij behorende voorzieningen, de landschappelijke inpassing en de wijze waarop invulling wordt gegeven aan het principe van verevening. Permanente bewoning van recreatiewoningen is niet toegestaan. De dagrecreatieve voorzieningen moeten zijn gericht op de inwoners van het zuidwestelijk kustgebied en de daar verblijvende recreanten en dienen in overeenstemming te zijn met aard en schaal van de recreatieconcentratie.

Grootschalige voorzieningen die zich primair richten op het aantrekken van dagrecreanten passen niet in het zuidwestelijke gebied.

De paragraaf met betrekking tot de vereveningsbijdrage is opgenomen als separate bijlage.

Dishoek is aangeduid als een bebouwingsconcentratie in een nationaal landschap. Uitgangspunt voor het te voeren beleid is het realiseren van de hoofddoelstelling van het concept nationale landschappen, wat inhoudt het behouden en waar mogelijk versterken van de kernkwaliteiten van het betreffende gebied. De ontwikkeling dient aan te sluiten bij de aard en schaal van het landschap en de kernkwaliteiten van het gebied.

De benadering valt uiteen in drie punten:

- de kernkwaliteiten van het nationale landschap dienen te worden versterkt;
- gemeenten dienen uit te gaan van een reële woningbouwplanning, conform de kaders van het Omgevingsplan;
- aanpak en ontwikkelingen dienen goed te worden gemonitord.

Hoogbouw

De beeldkwaliteit van Zeeland wordt voor een belangrijk deel bepaald door het gevoel van ruimte, openheid en weidsheid in het agrarisch buitengebied, de natuurgebieden op het land en de deltawateren. Deze kwaliteiten zijn waardevol, maar tegelijk kwetsbaar voor nieuwe ontwikkelingen. Hoogbouw in of aan de rand van gebieden die hun kwaliteit ontlenen aan openheid en weidsheid kan de beeldkwaliteit op een hoger schaalniveau aantasten. Hoogbouw kan aan de andere kant ook de beeldkwaliteit versterken door het versterken en benadrukken van de bebouwingsstructuur in de vorm van een 'landmark'.

Vanwege het hogere, gemeentegrensoverschrijdende, schaalniveau hanteert de provincie als uitgangspunt een maximale bouwhoogte van 12 meter voor bouwwerken buiten de bebouwde kom en aan de randen van kernen om de beeldkwaliteit van Zeeland te behouden en, waar mogelijk, te versterken. Wanneer aangetoond wordt dat de hoogte en massa van een bouwwerk niet zal leiden tot een aantasting van de kernkwaliteiten van het omliggende landschap en de stedenbouwkundige karakteristieken van de omgeving, kan van de aangegeven hoogtes worden afgeweken. De hoogtemaat heeft betrekking op de nokhoogte bij gebouwen met een kap of de goothoogte bij gebouwen met een plat dak.

Bufferzone

De onderhavige ontwikkelingsprojecten te Dishoek grenzen aan en worden omringd door natuurgebieden welke tevens behoren tot de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Deze ontwikkelingsprojecten zijn alle aan te merken als verblijfsrecreatie(gebied). Voor deze verblijfsrecreatie geldt dat ten opzichte van natuurgebieden invulling gegeven moet worden aan een afwegingszone van 100 meter. Een kleinere afstand is toelaatbaar indien er geen schadelijke gevolgen voor de natuur optreden.

Landschappelijke inbedding

Het provinciale beleid gaat uit van het inpassen van nieuwe ontwikkelingen door aansluiting te zoeken bij het bestaande karakter van het landschap, alsmede mogen de nieuwe ontwikkelingen het bestaande landschap niet verstoren. Hierbij wordt als uitgangspunt genomen dat een nieuwe ontwikkeling zodanig in het landschap wordt ingebed dat het als logisch onderdeel deel uitmaakt van het landschap. Als indicatie wordt een algemene norm voor een afschermdende groengordel van 10 meter gehanteerd. Hiervan kan worden afgeweken om te komen tot het gewenste maatwerk.

Uitvoeringsprogramma Nationaal Landschap Zuidwest Zeeland

De status van het Nationaal Landschap maakt het mogelijk de specifieke kwaliteiten van het landschap te behouden en verder te ontwikkelen. Het motto voor deze gebieden is dan ook 'behoud door ontwikkeling'. Dit betekent dat de kernkwaliteiten van het landschap, de daarin liggende natuur, cultuurhistorie en het recreatief medegebruik moeten worden behouden en versterkt. Het beleid is niet alleen gericht op ontwikkeling

van de kernkwaliteiten, maar nadrukkelijk ook op het optimaal benutten van de kansen die dit biedt voor recreatie en toerisme.

Door de eeuwen heen is het duin- en binnenduinlandschap steeds verder in cultuur gebracht door de opkomst van recreatie, industrie en grote stedelijke enclaves. Ondanks deze veranderingen is het authentieke patroon van duinen, dijken, bebouwing, wegen en akker en weilanden overeind gebleven en nog steeds duidelijk herkenbaar. Langs bijna de hele westkust van Walcheren liggen duinen. De nabij het plangebied gelegen duinen zijn relatief hoog en beperken zich veelal tot een smalle strook. Op de meeste plaatsen ligt langs de duinen en smalle strook bos en komen een groot aantal recreatieterreinen voor.

Duinen en binnenduingebieden zijn ter plaatse van Dishoek kenmerken voor Walcheren. Dit komt dan ook tot uiting in het aanwijzen van onder andere het duinpatroon, de binnenduinranden en bossen tot de kernkwaliteiten van Walcheren. In de kustzone, zoals bij Dishoek, bepalen duinen en in de binnenduinzone een afwisseling van bos, struweel, en recreatieterreinen de invulling en kwaliteit. Het behouden en verder versterken van deze kenmerken staat voorop. Verder vraagt de binnenduinrandzone om het verder verstevigen en plaatselijk aaneensluiten van bos- en natuurgebieden. Deze bos- en natuurgebieden integreren de recreatieterreinen, geven mogelijkheden voor meer afwisseling in recreatief medegebruik en vormen de overgang naar het open middengebied.

De uitwerking voor het versterken en ontwikkelen van de kernkwaliteiten betreft het volgende:

- Verbeteren ruimtelijke kwaliteiten binnenduinlandschap en verder verbeteren toeristisch recreatief medegebruik in kustgebied en verbindingen naar het achterland.

De nieuwe bosgebieden op verschillende plaatsen langs de kust van Walcheren (aanleg in het kader van de landinrichting Walcheren) leveren een belangrijke bijdrage in het versterken van de ruimtelijke kwaliteiten van het binnenduinlandschap, de kwaliteitsverbetering van recreatieterreinen, het toeristisch recreatie medegebruik en de toegankelijkheid. Aanvullende verbeteringen bestaan uit het verder verbeteren van de kwaliteit van recreatieterreinen, (storende) bebouwingen of andere ontwikkelingen, het complementeren van toeristisch recreatieve routes en verbindingen langs de kust en de verbindingen naar het achterland. De te verbeteren verbindingen langs de kust bestaan uit het aaneenhechten van nieuwe routes in de nieuwe bosgebieden, terwijl het verbeteren van de achterlandverbindingen zich met name voordoet tussen Dishoek en Middelburg. Overigens moeten alle ontwikkelingen aansluiten of inspelen op het recreatieve en agrarische gebruik en ontwikkelingen.

3.3 Gemeentelijk beleid

Notitie; uitgangspunten en toetsingskader planontwikkeling Zeeduin/ Panaché en omgeving in Dishoek te Koudekerke (1 juli 2004)

In deze notitie wordt voorzien in een toetsingskader voor de planontwikkeling van Zeeduin en Panaché in combinatie met de aansluitende openbare ruimte.

Gelet op de kleinschaligheid, de identiteit en draagkracht van het gebied wordt de beleidskeuze gemaakt voor een ontwikkelingsvariant waarbij de nadruk op de woon- en verblijfsrecreatieve ontwikkeling van het gebied ligt. Dit betekent dat wordt ingezet op een meer hoogwaardig verblijfsklimaat vanuit de gedachte dat het spanningsveld tussen wonen en hoogwaardige verblijfsrecreatie kleiner is dan bij een primair dagrecreatieve ontwikkeling. De dagrecreatie is daarop afgestemd of staat ten dienste van deze ontwikkeling. Bij deze ontwikkelingsrichting kan worden gedacht aan bijv. verblijfsaccommodatie in de vorm van een appartementencomplex en/of een hotel met een wellness-voorziening. Concentratie van horecavoorzieningen rondom het plein aangevuld met eventueel kleinschalige kwalitatief hoogwaardige evenementen.

Algemene randvoorwaarden

De beleidskeuze voor de ontwikkelingsvariant is vertaald in een aantal randvoorwaarden waarmee bij de verdere planvorming rekening dient te worden gehouden, namelijk:

- a. het handhaven en versterken van het kleinschalige, landschappelijk aantrekkelijke en relatief rustige karakter van het gebied;
- b. een integrale aanpak en een duurzame ontwikkeling die leidt tot een veraangenaming van het verblijfs- en woonklimaat in het gebied;
- c. een kwaliteitsverbetering en vernieuwing van het toeristisch-recreatieve product (openbare ruimte, verblijfsaccommodaties, dagrecreatie en dergelijke) mede gericht op een verlenging van het seizoen;
- d. een effectief ruimtegebruik (door bijvoorbeeld geconcentreerd bouwen) ten behoeve van kwaliteitsvernieuwing toeristisch product;
- e. een goede landschappelijke inpassing tussen rood en groen op het recreatiebedrijf;
- f. geen overmatige toename van de recreatiedruk op/in het gebied;
- g. een markttechnisch en bedrijfseconomisch haalbaar concept.

Toetsingskader planontwikkeling Zeeduin en Panaché

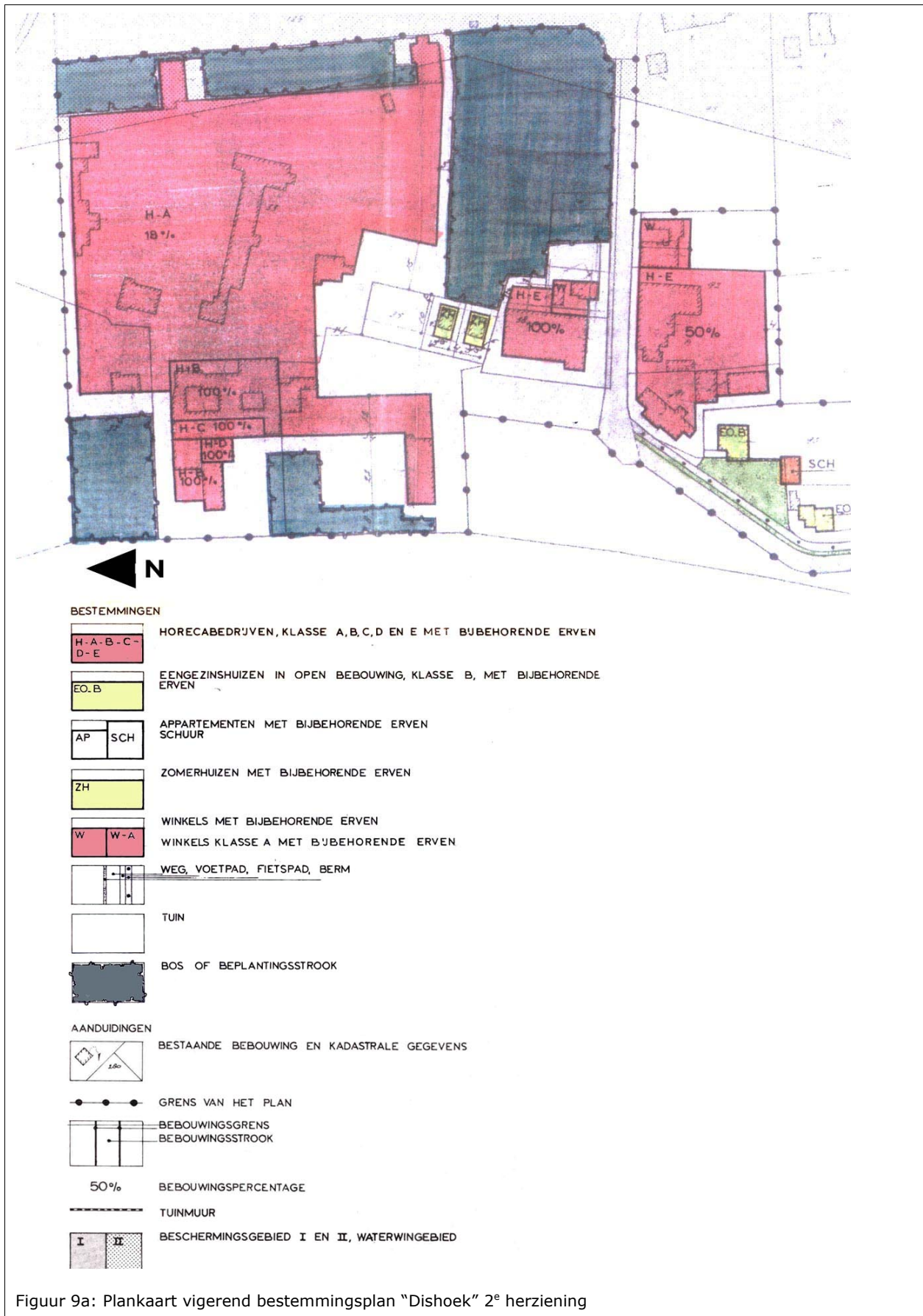
De algemene randvoorwaarden zijn verder worden uitgewerkt in het volgende toetsingskader:

- a. Uitgaan van een gecombineerde ontwikkeling van het perceel Zeeduin en Panaché in relatie tot en met als samenbindend element het plein aan het eind van de Kaapduinseweg bij de duinovergang;
- b. Planontwikkeling Zeeduin en Panaché fungeert als trekker en dragende voorziening voor de pleinvulling;
- c. Planinvulling Zeeduingebied en Panaché met een vernieuwend en duurzaam verblijfsrecreatief concept gericht op een jaarrondexploitatie;
- d. Hoogwaardige vormgeving van de te realiseren verblijfsaccommodatie die de beeldkwaliteit van het gebied versterkt. De hoogte van de bouwwerken beperken c.q. afstemmen op karakter van het gebied;
- e. Exploitatie van de hotel- en studio accommodatie in één hand met een afstemming van de horecafuncties binnen het gebied;
- f. Integratie van het Zeeduinperceel met de 2 particuliere zomerwoningen dan wel verplaatsing/opheffing van de woningen in overleg met de eigenaren en de ontwikkelaar;
- g. Handhaving van de huidige entree naar het Zeeduincomplex en geen entreemogelijkheid meer via het plein;
- h. Voldoende centrale parkeergelegenheid op eigen terrein;
- i. Versterking van de landschappelijke aankleding/inpassing van en op Zeeduin;

- j. Herinrichting van het plein met als aandachtspunten: ontmoetingsruimte/ centrumfunctie, landschappelijke inpassing fietsparkeren en invalide parkeerplaatsen, concentratie van horeca/terras, eventueel (tijdelijk)podium voor kleinschalige evenementen;
- k. Inrichting en aankleding met sfeerelementen van het gedeelte Kaapduinseweg tot aan het plein waarbij ook de natuurlijke aankleding wordt versterkt.

Bestemmingsplan "Dishoek" tweede herziening

De locatie ligt grotendeels in het plangebied van het vigerende bestemmingplan "Dishoek" tweede herziening (1982). De beoogde gronden hebben de bestemmingen "Horecabedrijven, klasse A, B, C, D en E met bijbehorende erven", "Bos of Beplantingsstrook", "Winkels met bijbehorende erven" en "Zomerhuizen met bijbehorende erven". Verwezen wordt naar figuur 9a, waarin de plankaart is weergegeven. Binnen eerst genoemde bestemming zijn hotels, cafés, restaurants en pensions met de daarbij behorende andere bouwwerken toegestaan. De gebouwen kunnen worden opgericht binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken.



Figuur 9a: Plankaart vigerend bestemmingsplan "Dishoek" 2e herziening

Het bebouwd oppervlak mag niet meer bedragen dan het op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage. In totaal kan op het terrein gemiddeld 27% bebouwd worden. Ten aanzien van de dakvoet- en totale hoogte en dakhelling is het volgende, in onderstaande tabel weergegeven, mogelijk. Binnen de bestemming "Winkels met bijbehorende erven" zijn detailhandel ten behoeve van de strandrecreatie en dagtoerisme met de daarbij behorende andere bouwwerken en erven toegestaan. De winkels mogen uitsluitend in één bouwlaag worden gebouwd. De maximale dakvoet- en totale hoogte bedraagt respectievelijk 3,5 en 7 meter.

Bestemming	Maximale dakvoetheogte	Maximale totale hoogte	Dakhelling
H-A	3,5 m	6 m	Maximaal 55°
H-B	3,5 m	3,5 m	
H-C	3,5 m		55°
H-D	5,5 m		55°
H-E	4,5 m	9 m	Maximaal 55°

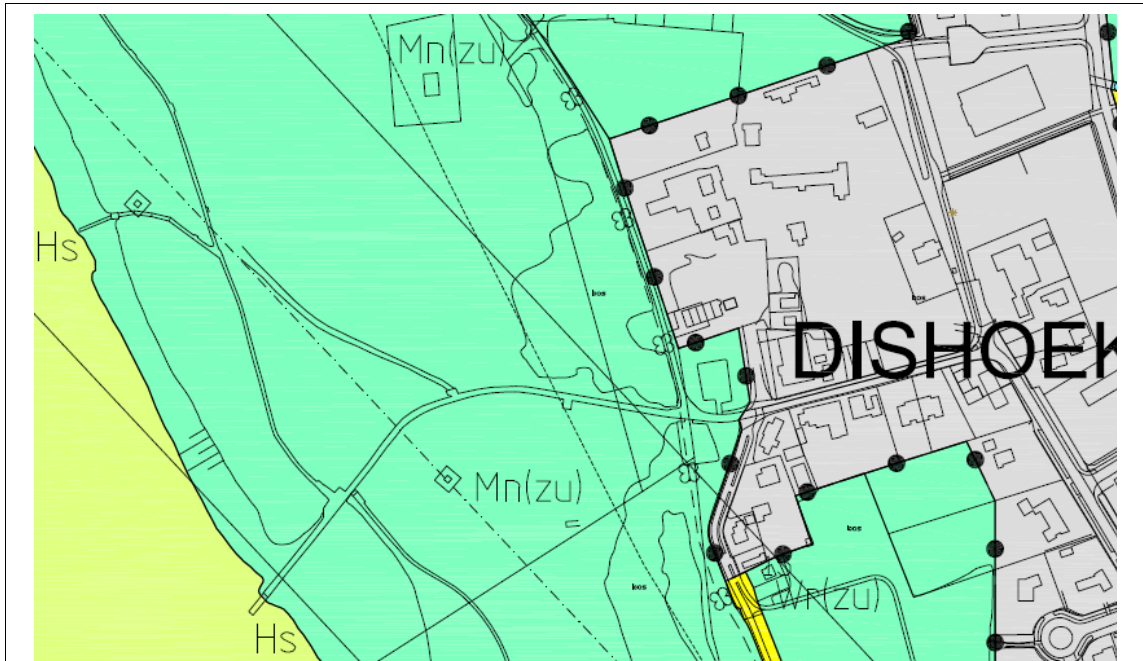
Op de gronden met de bestemming "Zomerhuizen met bijbehorende erven" zijn seizoensverblijven met de daarbij behorende bijgebouwen, andere bouwwerken en erven toegestaan. De zomerhuizen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak worden gebouwd. De maximale dakvoet- en totale hoogte bedraagt respectievelijk 3,5 m en 7 m. Binnen de bestemming "Bos of beplantingsstrook" zijn bos en groensingels met de daarbij behorende andere bouwwerken en andere werken toegestaan. De hoogte van andere bouwwerken mag maximaal 2 meter bedragen.

Bestemmingsplan "Buitengebied"

De locatie ligt voor een klein deel (ter plaatse van het plein) in het plangebied van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" (1999). De beoogde gronden hebben de bestemmingen "Waterstaatswerken" en "Natuurgebied" met de subbestemming "Duingebied". In figuur 9b is de plankaart weergegeven.

De gronden met de bestemming "Waterstaatswerken" zijn bestemd voor de waterkering en de waterbeheersing, alsmede voor verkeersdoeleinden en recreatieve doeleinden indien dit uit oogpunt van de waterstaatsbelangen toelaatbaar is, met dien verstande dat wegen uit maximaal twee rijstroken mogen bestaan. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Binnen de bestemming "Natuurgebied" kunnen middels een aanlegvergunning onder meer paden, wegen en parkeergelegenheden en oppervlakteverhardingen worden aangelegd.



Figuur 9b: Plankaart vigerend bestemmingsplan Buitengebied

Toeristisch beleidsplan Veere

In dit plan wordt op het gebied van toerisme het volgende geambieerd: "De gemeente Veere profileert zich als een bijzondere en buitengewoon aantrekkelijke toeristische gemeente met een geheel eigen identiteit, die de ambitie heeft de karaktervolle elementen naar de toekomst toe uit te breiden. De gemeente staat bovendien borg voor een gastvrije ontvangst in een landschappelijk aantrekkelijke omgeving dat geheel past bij een kustgemeente. Er is plaats voor creatieve ondernemers die, samen met een voortvarende gemeente, het toeristische product Veere maken."

Op grond van deze ambitie is een aantal doelstellingen en uitgangspunten geformuleerd. De doelstellingen en uitgangspunten die relevant zijn voor de beoogde ontwikkeling worden hieronder beschreven.

Doelstellingen:

- een duurzame ontwikkeling en evenwichtige groei van het toeristisch product Veere (economie in relatie tot ecologie en sociale-cultuur);
- een versterking van de economische positie van toerisme, zowel bedrijfseconomisch voor een gezonde en dynamische bedrijfstak, als sociaal-economisch voor de lokale economie (werkgelegenheid, bestedingen, overnachtingen e.d.) steeds in combinatie met een versterking van de kern/gebiedsidentiteit (dus ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit);
- het realiseren van een kwaliteitsimpuls in de openbare ruimte door integrale kerngerelateerde en gebiedsgerichte projecten;
- het stimuleren en realiseren van een kwaliteitsimpuls in met name de verblijfsrecreatieve sector door het bieden van fysieke ontwikkelingsruimte voor verbetering, vernieuwing en innovatie ten behoeve van uitbreiding en nieuwvestiging van hotels, groepsaccommodaties, campings, plattelandstoerisme, recreatieve NED mogelijkheden en watersportligplaatsen passend binnen de kern-/gebiedsgerelateerde projecten.

Uitgangspunten

- concentratie van de verblijfsrecreatieve ontwikkelingsmogelijkheden in de kustzone (recreatiekernen en –concentraties). Het plangebied maakt hiervan deel uit;
- de zuidwestkust tussen Vlissingen en Westkapelle is primair gericht op intensieve dag- en verblijfsrecreatie met name het strand;
- bij uitbreiding en nieuwvestiging vindt toepassing van een nader uit te werken vereveningsprincipe plaats (maatwerk per plan/project);
- plan- en projecttoetsing vindt plaats aan de volgende basisprincipes voor de toeristische ontwikkeling: kwaliteitsverbetering en/of productdifferentiatie, bereikbaarheid en toegankelijkheid, jaarrond en gastvrijheid;
- waar mogelijk vindt een samenwerking plaats tussen gemeente en bedrijfssector, zeker bij kern- en gebiedsgerichte projecten met een regiefunctie voor de gemeente.

Landschapsvisie gemeente Veere

De visie is opgesteld om invulling te geven aan de aanwijzing van Veere als onderdeel van het Nationaal landschap Zuidwest Zeeland, deelgebied Walcheren. Basis voor de aanwijzing vormen de kernkwaliteiten van het landschap. Deze dienen dan ook als basis voor de landschapvisie.

Samenvattend is het doel van deze landschapvisie voor de gemeente Veere tweeledig:

- De landschapvisie geeft een kader om ruimtelijke ontwikkelingen te sturen en in te zetten voor kwaliteitsverbetering van het landschap in het algemeen en de verbetering van kernkwaliteiten in het bijzonder.
- De landschapvisie dient als kapstokdocument om projecten te genereren, te stimuleren en om de financiering van projecten te realiseren.

In het landschap van de gemeente Veere zijn verschillende deelgebieden te onderscheiden. Ieder deelgebied heeft specifieke eigenschappen met betrekking tot de bodem en de manier waarop de bodem is ontstaan. Op basis van deze verschillen in bodem en in ontstaansgeschiedenis vormen deze drie binnendijkse zeelegronden ieder een deelgebied van het landschap van de gemeente Veere. In totaal kent de gemeente Veere vijf landschappelijke deelgebieden. Voor het onderhavige plangebied is het landschappelijke deelgebied 'Kustzone' van toepassing.

De kustzone omvat de gehele Noordzeekust binnen de gemeentegrenzen van Veere. Kenmerkend voor dit deelgebied zijn de duinen, dijken, het strand en de zee. Een belangrijk deel van de kustzone bestaat uit natuurgebieden, vooral bosgebieden, zoals De Manteling bij Domburg en Oostkapelle en de bossen bij Zoutelande. In de kustzone ligt een aantal kust- en badplaatsen met ieder een eigen karakter. Domburg is bijvoorbeeld een typische badplaats met de allure van weleer, Zoutelande is een toeristisch dorp tussen de hoge duinen en Westkapelle is een echt dijkdorp met huizen aan de hoge zeedijk.

De kustzone heeft een belangrijke recreatieve functie, herbergt waardevolle natuurwaarden en vormt de kustverdediging voor een belangrijk deel van Walcheren. Het project Zwakke Schakels, de ontwikkeling van Houtenburg en de verbetering van de kustverdediging (nu en in de toekomst) vormt een terugkerende ingrijpende ruimtelijke ontwikkeling in dit deelgebied. Binnen de deelgebieden zijn een aantal kernkwaliteiten

aangegeven. De kernkwaliteit voor het onderhavige plangebied betreft: "Beboste binnenduintrand en mantelingen".

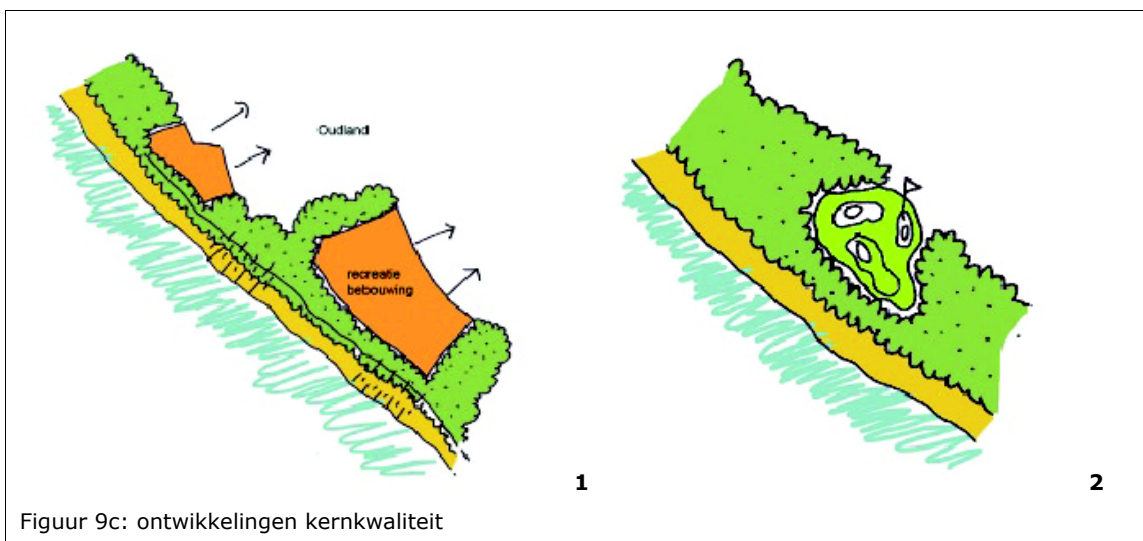
Binnenduintrand en mantelingen

Beboste binnenduintrand en mantelingen met een besloten karakter. Gelegen aan de voet van de duinen met grote ecologische waarde. Kenmerkende elementen zijn:

- aaneenschakeling van bos, houtsingels, lanen, weides en buitenplaatsen;
- kenmerkend onderdeel van de "tuin van zeeland";
- hoge ecologische waarde (Habitatrichtlijngebied onderdeel EHS);
- kenmerkende beplanting bestaat uit o.a. duindoornstruweel, braamstruweel, oud en jong loofbos, opvallende windgeschoren eikenbossen, naaldbos, houtsingels, lanen en bospercelen rond buitenplaatsen.

Mogelijke ontwikkelingen binnen de kernkwaliteit binnenduintrand en mantelingen zijn:

1. Bebouwing:
 - bestaande recreatiebebouwing in een groene jas;
2. Ontwikkelingen; versterken kustzone:
 - eventuele ruimtelijke ontwikkelingen combineren met versterken groene binnenduintrand door middel van verdichting, verbreding of kwaliteitsverbetering
 - omvorming populierenbossen naar waardevol bosgebied van gewenste doeltypen en toegankelijk voor publiek. (zie figuur 9c)



Niet wenselijke ontwikkelingen binnen de kernkwaliteit binnenduintrand en mantelingen zijn:

1. Bebouwing:
 - uitbreiding rode functies;
2. Ontwikkelingen; versterken kustzone:
 - aantasting ecologische waarden;
(formeel geregeld in Bestemmingsplan Buitengebied)
 - aantasting besloten karakter.

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 geherstructureerd. 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 ontwikkelingspromen te Dishoek liggen op een kortere afstand dan 100 meter van de omringende natuurgebieden welke tevens behoren tot de EHS. Bij alle ontwikkelingspromen 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 overgangszone 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 ontwikkelingspromen vragen om een goede landschappelijke inbedding in haar omgeving. Gelet op de ligging van de ontwikkelingspromen in een bosgebied, heeft het inbedden in een afschermende groengordel van 10 meter geen toegevoegde waarde. Er bestaat immers geen noodzaak om de ontwikkelingspromen 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 binnenduintranden en bossen behoren tot de kernkwaliteiten van Walcheren. In de kustzone, zoals bij Dishoek, bepalen duinen en in de binnenduinzone 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 binnenduintrandzone 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 optreed.

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 dorpse 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 'Ontwikkelprojecten te Dishoek' past binnen de uitgangpunten van de Landschapsvisie gemeente Veere. De voormelde ontwikkelingsprojecten 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 'Ontwikkelprojecten te Dishoek' de toeristisch-recreatieve betekenis van het gebied versterkt. Gelet op het voorgaande is het plan 'Ontwikkelprojecten te Dishoek' derhalve passend binnen het beleid ten aanzien van het nationaal landschap 'behoud door ontwikkeling'.

4 KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

4.1 Geluidhinder

Wegverkeerslawaaï

Ingevolge artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt en wegen waarvan vaststaat dat de 48 dB-contour op maximaal 10 meter uit de weg ligt. 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.

Het plangebied ligt binnen een zone, waar een maximum snelheid van 30 km/uur geldt, waardoor er geen akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Hiermee wordt voldaan aan de wettelijke eisen ingevolge de Wet Geluidhinder.

4.2 Bodemverontreiniging

Wettelijk is bepaald dat een bouwvergunningplichtig 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.

Voor het Dorphotel (inclusief Lovago en Panache) te Dishoek is een bodemonderzoek uitgevoerd op de projectlocatie. Hieruit is het volgende naar voren gekomen. Er zijn nabij de ondergrondse tank op het terrein geen verontreinigingen aangetroffen. Op het overige terrein zijn de gevonden gehalten zowel in de bovengrond als in het grondwater dusdanig gering dat zij geen risico opleveren voor de volksgezondheid en/of het milieu. Verdere onderzoeksinspanningen zijn dan ook niet noodzakelijk.

Uit eerder onderzoek (2003) blijkt dat op de locatie twee spots worden aangetroffen met een verontreiniging met zware metalen en PAK. Hiervoor geldt geen saneringsnoodzaak. Wel wordt geadviseerd (met het oog op toekomstige bestemming) deze verontreinigde grond bij herinrichtingswerkzaamheden te ontgraven en af te voeren naar een erkend verwerker. Eén en ander dient uitgevoerd te worden in overleg met het bevoegd gezag (gemeente Veere).

Tevens dient er rekening mee gehouden te worden dat grond niet zonder meer (tijdelijk) mag worden verplaatst en/of gesaneerd van de onderzoekslocatie. De eventuele mogelijkheden dienen in overleg met het bevoegd gezag bepaald te worden.

4.3 Flora en fauna

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke dier- en plantensoorten er voorkomen, wat hun

beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voorbestaan van de gevonden soorten.

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone in het kader van de Habitat- en Vogelrichtlijn. Wel ligt de beschermingszone van de Westerschelde (Habitatrichtlijngebied) op bijna een halve kilometer afstand van het plangebied. Verder maken de oostelijke bosrand in het plangebied en de gronden westelijk en noordelijk van het plangebied deel uit van natuurgebieden in de Ecologische Hoofdstructuur. De Habitatrichtlijn heeft evenwel ook betrekking op beschermde planten- en diersoorten buiten de aangewezen gebieden.

Voor het Dorphotel te Dishoek is een natuuronderzoek uitgevoerd (juni 2006) op de projectlocatie. Hieruit is het volgende advies naar voren gekomen:

Met betrekking tot de projectplanning:

- De begroeiing aan de oostzijde van het plangebied maakt onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Ingrenen in dit deel van het plangebied kunnen belemmeringen ondervinden door planologische gebiedsbescherming. Wanneer ingrenen in dit deel onvermijdelijk zijn, is het raadzaam contact met het bevoegde gezag (provincie Zeeland) op te nemen. Mogelijk is natuurcompensatie aan de orde.
- De planning ondervindt geen belemmeringen door de ligging van het plangebied ten opzichte van natura-2000-gebied Westerschelde. Er is geen sprake van externe werking of cumulatie. Een vergunning Natuurbeschermingswet is niet vereist bij de ontwikkeling van het plangebied.
- Aangeraden wordt een aanvullende inventarisatie naar vaste verblijfslocaties aan gebouwbewonende vleermuizen uit te voeren, met speciale aandacht voor de te slopen gebouwen. Natuurwetgeving. Indien de soorten aanwezig zijn, moet worden getracht verstoring te voorkomen. Indien dit onvermijdelijk blijkt, is een ontheffing op de Flora en faunawet noodzakelijk. Voor vleermuizen wordt getoetst volgens de uitgebreide toets. Deze houdt in dat aan alle van de hieronder genoemde criteria moet worden voldaan:
 - er is sprake van een in of bij de wet genoemd belang (hier zou dat uitvoering van de werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling zijn);
 - er is geen alternatief;
 - doet geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.
- Het aanvragen van een ontheffing op de Flora- en faunawet voor overige soortengroepen, wordt niet nodig geacht, omdat er geen strikt beschermde en minder algemene soorten gebruik maken van of voorkomen op de planlocatie. Tijdens de inventarisatie zijn geen beschermde natuurwaarden of sporen die op de aanwezigheid hiervan duiden, aangetroffen.
- Maar algemeen voorkomende soorten zoals egel, mol, konijn, veldmuis, bunzing, spitsmuizen, bruine kikker, kleine watersalamander en gewone pad kunnen mogelijk worden aangetroffen,
- Deze soorten zijn weliswaar beschermd middels de Flora- faunawet, maar worden aangeduid als algemene soorten (AMvB artikel 75, lijst1). Hiervoor hoeft in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing meer te worden aangevraagd. Het voorkomen van deze soorten wordt door de geplande ontwikkelingen niet in gevaar gebracht.

Met betrekking tot de werkzaamheden:

- Er is een klein risico dat braakliggende bouwterreinen door rugstreeppadden kunnen worden gekoloniseerd. Ter voorkoming hiervan wordt aangeraden om geen pas gegraven open wateren of poelen te maken in de voortplantingsperiode (april tot en met juni) van de rugstreeppad.
- Ter voorkoming van het verstoren van broedende vogels wordt aangeraden de sloop- en kapwerkzaamheden buiten het broedseizoen (dus tussen half juli en half maart) te verrichten. Het verstoren van broedende vogels is verboden conform de Flora- en faunawet. Voor het verstoren van broedende vogels wordt geen ontheffing verleend.

In het bovenstaande onderzoek wordt aangeraden een aanvullende inventarisatie naar vaste verblijfslocaties aan gebouwbewonende vleermuizen uit te voeren. Het onderzoek 'Herfstwaarnemingen 2009 betreffende de leefmogelijkheden van vleermuizen in het plangebied van het Dorphotel, Lovago en Panaché in Dishoek in het kader van de Flora- en faunawet' betreft deze aanvullende inventarisatie. In onderstaande tekst wordt nader op dit onderzoek ingegaan.

Inleiding

In een rapportage van 2006 is vastgesteld dat voor het project Dorphotel Dishoek c.a. op het terrein van het voormalige, gesloopte hotel Zeeduin speciaal onderzoek nodig zou zijn naar de leefmogelijkheden van soorten vleermuizen voor een eventuele ontheffing in het kader van de beschermende Flora- en faunawet.

In het algemeen biedt de Nederlandse binnenduinstrand beslist rijke mogelijkheden aan soorten vleermuizen. Er moet wel worden voldaan aan een paar essentiële condities, die de diverse soorten stellen, vooral aan verblijfsmogelijkheden in de vorm van opstallen (huizen en bunkers) en oude bomen.

Beschrijving van de omgeving, waarnemingen

Het gebouw van het voormalige hotel in Dishoek is gesloopt. Er is nu een vlakte, waarop nog bomen staan. De beschrijving is gemaakt op basis van twee terreinbezoeken begin oktober.

Het terrein is aan de westkant gescheiden van de zeer hoge duinen (luwte) door een helling met enkele oude, dikke wilgenbomen (60 cm dik) en een belendend klinkerpad dat overgaat in de wandelpaden door het SBBterrein aan de noordkant van het plangebied. Direct tegen de vlakte van het gesloopte hotel (ook noordkant) ligt jong bos van het SBB, dat gedomineerd wordt door zomereik van 10 meter hoogte en 20 centimeter stamdikte. In de rand van dat bos staan ook een paar grauwe abelen als boom (dikte 30 cm) en als ondergroei (wortelopslag). Verder is er een opvulling langs de rand door ratelpopulier en opslag van iep. Tussen de straten van het gehucht Dishoek en het hotelterrein staat aan de oostkant en de zuidkant nog een strook bomen van 20 m breed op het terrein van het hotelproject. Het betreft vooral zomereik en gewone esdoorn.

Op het hotelterrein staan langs de Kaapduinse weg opstallen die gesloopt zullen gaan worden alsmede aan de andere kant van de Kaapduinseweg (onderdelen Lovago en

Panaché). In het dorp komen huizen e.a. opstellen in aanmerking voor bewoning door vleermuizen. In de directe omgeving (binnen 1000 meter) zijn geen bunkers te vinden uit enige oorlog, die tegenwoordig onderdak zouden kunnen bieden aan soorten vleermuizen (zowel zomer- als winterseizoen).

Mogelijkheden voor vleermuizen

De bomen op het terrein van het geplande Dorphotel zijn grotendeels ongeschikt voor benutting door de groene specht, de algemene spechtensoort van Zeeland, en daarmee voor de soorten vleermuizen, die spechtenholten zouden kunnen bewonen (ruige dwergvleermuis en waterspitsmuis). Het hout is te hard of de stammen zijn te dun. Er zijn geen holten in bomen aangetroffen anders dan in de holle knotwilg, die geen actuele sporen vertoonde van gebruik door vleermuizen.

Wel zijn de terreinranden van opgaand hout (duinhelling, rand van het noordbos, singels aan zuid- en oostkant langs de dorpsstraten) in principe belangrijk als lijnelementen voor diverse soorten vleermuizen in voorjaar en zomer (luwte, stuwings van prooien, reikwijdte echolocatie). Gedacht moet worden aan de volgende soorten: gewone en ruige dwergvleermuis, laatvlieger, watervleermuis en bruine grootoorvleermuis

De opstellen langs de Kaapduinseweg die gesloopt zullen worden, zouden in de tijd van voorjaar en zomer van belang kunnen zijn voor bewoners als gewone dwergvleermuis en laatvlieger.

Conclusie

Er zal nog aanvullend vleermuizenonderzoek nodig zijn voor het leren kennen van de vier deelgebieden als vleermuizenbiotoop. De verschillende deelgebieden van het plan vragen een verschillende aanpak.

Deelgebied 1: Opgaand hout rond het momenteel open deel van het plangebied (de open vlakte van het gesloopte hotel) kan van belang zijn voor jagende vleermuizen uit de omgeving van Dishoek. Het gaat om de bomen langs het hotelterrein (de duinhelling en het SBB-bos aan de noordkant) en de stroken van 20 m breed binnen het plangebied, die het open terrein afschermen naar de belendende dorpsstraten. De bomen op het hotelgebied spelen geen rol voor bewoning door vleermuizen. In het voorjaar en de zomer van 2010 zou het mogelijke belang van de bomen als jachtgebied goed kunnen worden vastgesteld. Mogelijk moet er gekeken worden naar baltsgedrag in het najaar (september en oktober)

Deelgebieden 2 - 4: Achtereenvolgens zouden de panden Kaapduinseweg 13 (Panaché), Kaapduinseweg 19 (Lovago) en Kaapduinseweg 20 en 21 op mogelijke bewoning door vleermuizen moeten worden bekeken in het voorjaar en de zomer van 2010 (kraamkolonies en solitaire mannetjes).

Advies

Pak het nodige, aanvullende inventarisatiewerk van vleermuizen aan in het voorjaar en de zomer van 2010. Het deelgebied 1 moet bekeken worden op jagende vleermuizen vanwege de aanwezige boompertijen. Er is een kans dat in de herfst (september en

oktober) ook gepost moet worden voor het waarnemen van baltsende vleermuizen (ruige dwergvleermuis) in de bomen van deelgebied 1 (protocol Gegevens Autoriteit).

In de gebieden 2 – 4 hoeft alleen gekeken te worden naar bewoningsmogelijkheden. De betrokken opstallen van de deelgebieden 2 – 4 zouden al tijdens de winter kunnen worden bekeken op hun mogelijkheden voor bewoning door vleermuizen, zowel de technische voorwaarden (temperatuur, toegankelijkheid) als de recente aanwezigheid (controleren op uitwerpselen). Daarmee zou mogelijk al eerder een sloopvergunning kunnen worden aangevraagd.

De voortgang van de planologische procedures kan plaats hebben op voorwaarde van uitvoering van vleermuisonderzoek in 2010 volgens het protocol van de Gegevens Autoriteit Nederland, maar activiteiten als slopen en bouwen mogen pas worden uitgevoerd na verkregen ontheffing op basis van het nog uit te voeren onderzoek.

Het onderzoek is opgenomen in bijlage 2.

4.4 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 in ontwikkeling zijnde regelgeving en beleid, een economische factor toegevoegd. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, dus de kosten voor inventarisatie, (voor)onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie, worden door de initiatiefnemer betaald.

In de geest van het Verdrag van Malta en de wijziging van de monumentenwet 1988 hebben de Walcherse gemeenten een eigen archeologiebeleid geformuleerd en vastgesteld in de Nota Archeologische monumentenzorg Walcheren 2006. 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) opgesteld, 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.

Het plangebied ligt in een gebied dat op de Walcherse verwachtings- en beleidsadvieskaart is aangeduid als een zone met een hoge archeologische verwachting. Het Walchers archeologiebeleid luidt in dit geval dat bodemingrepen dieper dan 0,50 m

en met een oppervlak groter dan 500 m² moeten worden voorafgegaan door een (verkenning) archeologisch onderzoek.

Er heeft ten behoeve van het Dorphotel archeologisch bureauonderzoek plaatsgevonden op het beoogde terrein. Op basis van deze archeologische bureaustudie wordt de kans aanwezig geacht, dat het plangebied archeologische waarden kan bevatten vanaf de Vroege-Middeleeuwen. Het selectieadvies wat aan de hand van deze archeologische bureaustudie wordt aangereikt is dat archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk is om te kunnen nagaan of inderdaad bewoningssporen aanwezig zijn. Advies is om een Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van boringen te doen verrichten. De boringen dienen uitgevoerd te worden conform het Programma van Eisen van de Provincie Zeeland.

Dit vervolgonderzoek vindt op dit moment (begin 2010) plaats. De resultaten van het onderzoek zijn bekend voordat er met de ontwikkeling (bouw) gestart wordt. Aan de hand van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek wordt door middel van boringen de afweging gemaakt over de noodzaak van verder archeologisch onderzoek.

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 in te delen in het type "Groot zoet". Dat wil zeggen dat er grote zoetwaterbellen in de bodem aanwezig zijn, waar in principe grondwateronttrekking mogelijk is afhankelijk van de functietoekenning van de gebieden. Dit watersysteemtype bevindt zich in hoger gelegen gebieden met een zandige bodemopbouw waar geen of slechts een dunne deklaag van klei of veen aanwezig is. Hierdoor kan de neerslag gemakkelijk in de bodem infiltreren en bevindt zich zoet water tot op een diepte van meer dan 15 meter beneden maaiveld.

Oppervlaktewatersysteem

Het plangebied maakt onderdeel uit van de afwateringseenheid Walcheren Centraal behorende tot de Polder Walcheren. Het oppervlaktewater wordt afgevoerd in zuidoostelijke richting en via een stelsel van hoofdwatertangen uitgemalen op het kanaal van Walcheren (via het gemaal Boreel). Ten behoeve van regulering van de waterafvoer zijn er diverse stuwen aanwezig.

Waterbeleid en toegekende waterhuishoudkundige functies

Waterhuishoudingsplan 2001-2006 Samen slim met water

De provincie Zeeland heeft samen met de waterschappen het Waterhuishoudingsplan 2001-2006 Samen slim met water opgesteld. Hierin is het Rijksbeleid doorvertaald en uitgewerkt. Gestreefd wordt naar duurzame "watersystemen" in Zeeland. Eén van de middelen hiervoor zijn de waterkansenkaarten. De kaarten geven aan waar functies vanuit het watersysteem/beheer optimaal bediend kunnen worden (kleine risico's voor wateroverlast en vochttekort) en het waterbeheer in beginsel tegen de laagste kosten kan worden uitgevoerd. Het plangebied ligt in een gebied dat gedeeltelijk minder geschikt en gedeeltelijk zeer geschikt is voor stedelijke uitbreiding. Het gebied ligt op een hoogte van circa +1 tot + 3,5 meter boven Normaal Amsterdams Peil. Het gebied is aangewezen als een zoekgebied voor waterretentie. In het plangebied zijn ruime mogelijkheden voor infiltratie. Er is weinig sprake van zettingsgevoeligheid. Het westelijk deel van het plangebied vormt een aandachtsgebied voor de waterhuishouding.

Deelstroomgebiedsvisie Zeeland

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. Uit de visie 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 om een afvoer te krijgen die niet groter is dan de landbouwkundige afvoer.

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 worden gegeven. In onderstaande tabel zal het waterschapsadvies worden verwerkt.

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Veiligheid	Waarborgen veiligheidsniveau	Het plangebied ligt niet in een keurzone van primaire waterkeringen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen over water. Het aspect veiligheid is derhalve niet aan de orde.
Wateroverlast	Reductie wateroverlast, Vergroten veerkracht watersysteem	Geen wateroverlast n.a.v. toetsing aan de werknormen voor een bui die 1x per 100 jaar kan voorkomen. Het aspect waterberging/infiltratie is nader onderzocht door NU adviesbureau. De resultaten van dit onderzoek zijn onder de tabel weergegeven.

Watervoorziening	Het voorzien van de bestaande functie van water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	Bij het uitvoeren van het plan zal rekening worden gehouden met de afkoppelbeslisboom van het Waterschap Zeeuwse Eilanden. Eerst worden mogelijkheden ten behoeve van hergebruik (van afstromend regenwater) overwogen. Dit aspect wordt integraal meegenomen met het oog op duurzaam bouwen van deze ontwikkeling. Verder heeft onderzoek naar infiltratiemogelijkheden reeds plaatsgevonden. Als laatste optie kan er afgekoppeld worden naar oppervlaktewater in de directe omgeving of via hemelwatertransportbuis t.b.v. niet direct naastgelegen oppervlaktewater of indien ondergrondse afvoer wordt gewenst. Wanneer er hergebruik plaatsvindt kan de totale bergingshoeveelheid/infiltratiebehoefte afnemen.
Volksgezondheid	Minimaliseren risico water gerelateerde ziekten en plagen; Reduceren verdrinkingsrisico's	Er is geen sprake van extra open water.
Riolering	Vasthouden, bergen afvoeren; reductie hydraulische belasting rwzi.	De nieuwe bebouwing wordt voorzien van een gescheiden rioolstelsel. Aangesloten zal worden op de bestaande gemeentelijke (gemengde) riolering. Alleen vuilwater wordt afgevoerd via het riool.
Bodemdaling	Tegengaan van verdere bodemdaling en reductie functie geschiktheid	Het peilregiem van het plangebied is afgestemd op bebouwd gebied. Derhalve zijn geen veranderingen in het peilregiem nodig die voor bodemdaling kunnen zorgen.
Grondwater Overlast	Tegengaan van grondwateroverlast	Bij nieuwe plannen dient de in de Verordening Waterhuishouding Zeeland opgenomen richtlijn voor de ontwateringsdiepte minimaal 70 cm beneden het maaiveld aangehouden te worden. Hieraan zal voldaan worden.
Oppervlaktewater kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Er wordt geen extra oppervlaktewater in het plangebied gerealiseerd.
Grondwater Kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Het plangebied ligt in bufferzone van een natuurgebied, infiltratiegebied, of gebied voor drinkwatervoorziening. Er zullen geen uitlogende materialen worden gebruikt.
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke 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 verdroging is hier niet aan de orde.
Natte Natuur	Ontwikkeling & bescherming van een rijke, gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur	Het plangebied is gelegen naast een natuurgebied. Er bevindt zich geen natte natuur in het plangebied.

Onderhoud (smogelijkheden) waterlopen	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te kunnen worden.	Er zijn waterlopen in of nabij het plangebied aanwezig. Hierbij zal de onderhoudsnorm van het Waterschap gehanteerd worden.
Waterschapswegen	Binnen het plangebied komen wel waterschapswegen voor	De Verlengde Dishoekse weg betreft een waterschapsweg. De veranderingen m.b.t. de projectlocatie zullen niet van invloed zijn op deze weg.

Naar aanleiding van de vraag van het waterschap, om de waterbergingsopgave (in de vorm van infiltratie van regenwater in de ondergrond) en het aspect drangwater ter plaatse van het onderhavige plangebied in Dishoek in beeld te brengen, is door NU adviesbureau op 27 mei 2009 onderzoek gedaan.

De conclusies uit dit rapport zijn de volgende:

- Op basis van de beschikbare gegevens wordt geconcludeerd, dat de samenstelling van de ondergrond zodanig is, dat infiltratie van overtollig regenwater in de ondergrond mogelijk is. De doorlatendheid van de toplaag (matig fijn zand) wordt ingeschat op ca. 3 m/dag.
- Het gebied kent verschillende grondwatertrappen. Aan de westzijde is dat grondwatertrap III, hetgeen overeenkomt met een gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) van 25 tot 40 cm beneden maaiveld en een gemiddeld laagte grondwaterstand (GLG) van 80 tot 120 cm beneden maaiveld. Verder richting het oosten verschuift dit naar grondwatertrap VI, met een GHG van 40 tot 80 cm beneden maaiveld en een GLG van meer dan 120 cm beneden maaiveld en een grondwatertrap VII met een GHG van 80 tot 140 cm beneden maaiveld en een GLG van meer dan 120 cm beneden maaiveld.

Het westelijk gelegen duingebied kent grondgebied kent grondwatertrap VII met een GHG van meer dan 140 cm beneden maaivel en een GLG van meer dan 160 cm beneden maaiveld.

- De bergingseis die door de waterbeheerder aan het plangebied wordt gesteld, bedraagt ca. 1.200 m³. Afhankelijk van de te kiezen voorzieningen voor de afvoer van overtollig regenwater kan hier met behulp van infiltratie (mede) invulling aan gegeven worden.
- Er worden in dit onderzoek drie soorten infiltratie onderscheiden, te weten oppervlakte-infiltratie, ondergrondse infiltratie en het gebruik van doorlatende verharding. Het plangebied is opgedeeld in vier deelgebieden. Per deelgebied zijn de onderstaande soorten infiltratie mogelijk:
 - Duinplein: doorlatende verharding, ondergrondse infiltratie;
 - Dorphotel: doorlatende verharding, ondergrondse infiltratie;
 - Recreatiewoningen: ondergrondse infiltratie, oppervlakte infiltratie, eventueel doorlatende verharding;
 - Locatie Panaché: doorlatende verharding, ondergrondse infiltratie.

- Voor alle deelgebieden geldt, dat de exacte omvang van de infiltratievoorzieningen pas kan worden bepaald als een keuze is gemaakt voor de soort voorziening die wordt aangelegd.

De aanbevelingen uit dit rapport zijn de volgende:

- Hoewel de beschikbare gegevens aangeven dat de samenstelling van de ondergrond infiltratie toelaat, wordt geadviseerd, alvorens tot infiltratie over te gaan, nader (veld) onderzoek te doen naar de grondwaterstanden ter plaatse en de doorlatendheid van de bodem. Hierbij wordt gedacht aan het plaatsen van enkele peilbuizen die over een langere periode worden bemeten, bij voorkeur ook in de winterperiode. Bij het plaatsen van de peilbuizen kan tegelijkertijd de doorlatendheid van de ondergrond ter plaatse worden bepaald met behulp van een veldproef.
- In de toekomstige situatie zal het aflopende maaiveldniveau meer gelijk worden getrokken over twee zones. Het is hierbij van belang dat het materiaal dat daarvoor wordt gebruikt minimaal dezelfde doorlatendheid heeft. Verder dienen de werkzaamheden niet te leiden tot het dichtdrukken van de ondergrond en ook de afwerking van de grond verdient aandacht. De afwerklaag dient eveneens voldoende doorlatend te zijn om infiltratie van regenwater in de ondergrond mogelijk te maken.
- Als wordt gekozen voor grootschalige ondergrondse infiltratie is het van belang, dat de voorzieningen met name in noord-zuid richting met elkaar worden verbonden en niet in oost-west richting. Hiermee wordt voorkomen, dat via de voorzieningen grondwater wordt getransporteerd vanaf het westelijk gebied met hogere grondwaterstanden naar het oostelijke deel, waar de grondwaterstanden lager liggen. In dat geval zou er (grond) wateroverlast kunnen ontstaan op het lagere gedeelte.
- Bij de inrichting en afwerking van het terrein en bij de uitwerking van de infiltratievoorzieningen zijn de relatief hoge grondwaterstanden van grondwatertrap III een aandachtspunt. Geadviseerd wordt om te streven naar een GHG van ca. 80 cm benden maaiveld. De eventuele voorzieningen voor infiltratie en tijdelijke berging dienen in ieder geval boven het grondwater gelegen te zijn. Het eerder aanbevolen(veld) onderzoek kan hierbij meer inzicht geven in de daadwerkelijk optredende grondwaterstanden ter plaatse.

4.6 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 is 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.

In de nabijheid van de beoogde ontwikkeling zijn mogelijk twee milieuhinderlijke voorzieningen/bedrijven gevestigd. Het betreft een kerk en een rijwielhandel. Op grond van de categorie-indeling van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" (2007)

valt de kerk in milieucategorie 2, waarvoor een afstand geldt van 30 meter tot een milieugevoelige bestemming. De rijwielhandel valt in milieucategorie 1, waarvoor een afstand geldt van 10 meter tot een milieugevoelige bestemming.

Het recreatief/toeristisch gebied ligt binnen genoemde afstand van de kerk en rijwielhandel. De genoemde afstanden zijn indicatief, de situatie ter plaatse kan reden zijn om hiervan af te wijken. De afstanden zijn de afstanden tussen de bedrijvigheid/voorzieningen en de milieugevoelige bestemming. Bij een milieugevoelige bestemming wordt uitgegaan van het zogenaamde omgevingstype "rustige woonwijk". In dit geval is daar geen sprake van, omdat in de omgeving van de planlocatie bedrijvigheid en voorzieningen aanwezig zijn. Het betreft een toeristisch-recreatief gebied. Hierdoor is het plangebied in te delen in het omgevingstype "Gemengd gebied". Dit omgevingstype is minder gevoelig voor milieuhinder, dan de referentieomgeving "rustige woonwijk", zodat een mindere grote afstand kan worden aangehouden. Dit betekent dat de kerk in een lagere milieucategorie valt, waarvoor een afstand geldt van 10 meter tot een milieugevoelige bestemming. Binnen deze afstand worden geen recreatiewoningen beoogd. Overigens is noordelijk van de zomerkerk reeds bestaande woonbebouwing aanwezig, die binnen 30 meter van de kerk is gesitueerd. Daarnaast beperkt de eventuele hinder van de kerk zich alleen tot de zomerperiode, wanneer de kerk geopend is. Voor de rijwielhandel betekent de verlaging van de milieucategorie dat de afstand teruggebracht wordt tot 0 meter. Derhalve wordt milieuhinder geen belemmering geacht voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Externe veiligheid

Inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) in werking getreden. Doel van dit besluit is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het besluit legt eisen op aan bedrijven waarvan het plaatsgevonden risico hoger is of kan zijn dan 10^{-6} per jaar, waaronder inrichtingen die vallen onder BRZO '99 en Publicatie gevaarlijke stoffen deel 15. Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan LPG-stations, bedrijven die gevaarlijke stoffen opslaan voor vervoer of die een koel- of vriesinstallatie met een inhoud van meer dan 400 kg ammoniak hebben. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Op grond van de risicokaart Zeeland zijn in of nabij het plangebied geen risicovolle bedrijven gevestigd.

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).

In of nabij het plangebied bevindt zich geen vuurwerkopslagplaats.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is in augustus 2004 de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen gepubliceerd. In deze circulaire is het

externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen opgenomen (plaatsgebonden risico en groepsrisico).

Op grond van de risicokaart Zeeland lopen door of nabij het plangebied geen (auto/spoor) wegen met gevolgen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het gebied waarin Hotel Zeeduin valt ligt binnen het invloedsgebied van de waterweg op de Westerschelde welke een groepsrisico veroorzaakt door de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen. Op basis hiervan is het groepsrisico op deze locatie onderzocht in het TNO rapport 2007 (zie bijlage). Uit dit onderzoek blijkt dat het aantal aanwezigen in de geselecteerde kilometer voor Hotel Zeeduin lager is dan 2500 personen. Voor deze plannen is een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico dan ook niet vereist.

Buisleidingen

Volgens het Streekplan dienen planologisch relevante leidingen in het bestemmingsplan te worden bestemd. Tevens dienen relevante zones te worden aangegeven, waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

In de nabijheid van het plangebied is een ondergrondse hoofdtransportleiding water gelegen. Deze loopt in noord-zuid richting en is gelegen in de duinvoet van het duingebied. De leiding heeft een beschermingszone van 5 m aan weerszijden van de leiding. De leiding ligt op voldoende afstand van de beoogde bebouwing en vormt derhalve geen belemmering.

4.8 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Met de Wet luchtkwaliteit wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen bedoeld. Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. Tevens zijn in deze wet de Europese richtlijnen Luchtkwaliteit geïmplementeerd.

Voor luchtkwaliteit is stikstofdioxide het meest maatgevend, omdat deze stof door de invloed van het wegverkeer het snelst een overschrijding van de grenswaarde veroorzaakt. Daarnaast zijn ook de concentraties van fijn stof van belang. De grenswaarde voor fijn stof wordt als gevolg van de hoge achtergrondconcentraties in grote delen van Nederland overschreden.

De minister is verplicht om voor 15 maart van ieder kalenderjaar de generieke invoergegevens voor rekenmodellen bekend te maken. Bij berekening van de lokale luchtkwaliteit dienen deze gegevens te worden ingevoerd in een model als weergave van de achtergrondconcentraties. De uitkomsten van de berekeningen kunnen gebruikt worden om te beoordelen of de luchtkwaliteit in overeenstemming is met een grenswaarde of een andere in de Wet luchtkwaliteit opgenomen waarde of om na te gaan of de 3% grens of tijdelijke 1% grens wordt overschreden. De wet regelt daarnaast dat zeezout in de lucht niet meegerekend hoeft te worden bij vaststelling van de concentraties fijn stof. In verband met de zeezout aftrek mogen 6 dagen worden afgetrokken van het aantal overschrijdingsdagen betreffende de concentratie fijn stof.

Bestemmingen kunnen als gevoelig worden aangemerkt als sprake is van een fysiek verblijf van 12 uur of langer per dag, zoals bijvoorbeeld bij woongebieden, als er gevoelige groepen aanwezig zijn, zoals scholen en ziekenhuizen, of als er sprake is van het verrichten van inspanningen, zoals bij sportvelden.

Betreffende het onderhavige project is in het kader van een goede ruimtelijke ordening middels een in de Wet luchtkwaliteit vastgelegde standaardrekenmethode nagegaan wat de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied is omdat het een nieuwe ontwikkeling betreft. Om deze reden is de luchtkwaliteit langs de Kaapduinseweg voor de jaren 2008, 2010, 2015 en 2020 in beeld gebracht.

De luchtkwaliteit inzake het voorliggende project is berekend met het programma CAR II, versie 7.0 is toepasbaar voor berekeningen van concentraties op een afstand van het emissiepunt tot de wegas van minimaal 5 en maximaal 30 meter. Om de huidige situatie weer te geven is gebruik gemaakt van de concentraties luchtverontreinigende stoffen in de bestaande situatie. Voor de berekening welke is uitgevoerd om de luchtkwaliteit te prognosticeren, is de in de toekomst te verwachten situatie als uitgangspunt genomen. Ontwikkelingen mogen doorgang vinden als de concentratie van schadelijke stoffen in de lucht niet verder verslechtert.

Voor de dichtstbijzijnde bebouwing (recreatiewoningen) tot de weg is uitgegaan van een afstand van circa 5 meter tot het midden van de wegas van de Kaapduinseweg. In het CAR II-programma is deze afstand ingevoerd.

Voor de Kaapduinseweg zijn geen verkeersstellingen bekend. Gezien de erfdoegangsfunctie van dit gedeelte van de Kaapduinseweg wordt de huidige verkeersintensiteit op 500 motorvoertuigen per etmaal geschat. Zekerheidshalve is uitgegaan van een te ruime schatting van de verkeersintensiteit van 1500 motorvoertuigen per etmaal, waarbij ook de toename van het verkeer op de Kaapduinseweg als gevolg van de realisatie van het Dorphotel is meegenomen. Deze intensiteit is voor de berekening met 2% per jaar geëxtrapoleerd naar de jaren 2008, 2010, 2015 en 2020. De in het onderzoek gebruikte verkeersintensiteit voor 2020 bedraagt 1979 motorvoertuigen per etmaal. Hierbij is uitgegaan van een standaardverdeling in voertuigcategorieën van 92% lichte motorvoertuigen, 7% middelzware motorvoertuigen en 1% zware motorvoertuigen.

Uit de berekening blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarde en/of plandrempels voor stikstofdioxide en fijn stof niet worden overschreden. In beide gevallen komt het merendeel van het jaargemiddelde voor rekening van het achtergrondniveau:

Kaapduinseweg	Stikstofdioxide (NO ₂)		Fijn stof (PM ₁₀)		
	jaargemiddelde	achtergrond	jaargemiddelde	achtergrond	aantal overschrijdingsdagen per jaar
2008	18,9 µg/m ³	17,6 µg/m ³	18,8 µg/m ³	24,5 µg/m ³	9
2010	17 µg/m ³	15,7 µg/m ³	17,8 µg/m ³	23,5 µg/m ³	7
2015	14,9 µg/m ³	15,9 µg/m ³	17 µg/m ³	22,8 µg/m ³	6
2020	15 µg/m ³	14,4 µg/m ³	16,3 µg/m ³	22,1 µg/m ³	4
Toegestaan:	40 µg/m ³		40 µg/m ³		35

Conclusie

De grenswaarden voor stikstofdioxiden en fijn stof worden in 2008, 2010, 2015 en in 2020 niet overschreden; de achtergrondwaarden (met betrekking tot industriële bronnen) blijven onder de gestelde normen, en de verkeersintensiteit van de Kaapduinseweg is niet van dien aard dat de weg een wezenlijke invloed heeft op de luchtkwaliteit.

4.9 Duurzaam bouwen

De gemeente Veere heeft het "Zeeuws convenant duurzaam bouwen" ondertekend. Zij heeft zich daarmee verplicht bij nieuwbouw te voldoen aan de zogenaamde vaste maatregelen van het "Nationaal pakket duurzaam bouwen". Deze maatregelen zijn erop gericht de gezondheids- en milieuschade in alle bestaansfasen van een woning of utiliteitsgebouw, vanaf winning van de grondstof, het ontwerp, de bouw tot en met de sloop, te beperken. De gemeente zal het maatregelenpakket actief onder ogen brengen bij diegenen die betrokken zijn bij de realisering van nieuwbouw binnen het plangebied.

5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De beoogde bouw van een Dorphotel aan de Kaapduinseweg te Dishoek is een particulier initiatief. Conform artikel 9 Bro heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling. Hierbij is vastgesteld dat het plan financieel haalbaar is. Tussen gemeente en de ontwikkelende partij is een anterieure overeenkomst gesloten zodat het verhaal van de exploitatiekosten anderszins is verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan kan derhalve achterwege blijven.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het lag in de bedoeling om de onderhavige herstructurering van het Dorphotel en omgeving, zoals deze in de onderhavige ruimtelijke onderbouwing is opgenomen, juridisch-planologisch middels een vrijstelling ex artikel 19, lid 1 WRO (oud) te realiseren. In dit kader zijn de gemeente Veere en de betrokken omwonenden reeds in een vroegtijdig stadium bij de onderhavige herstructurering betrokken. Zo zijn de plannen medio 2006 gepresenteerd aan de raadscommissie ruimtelijke ordening en aan de gemeenteraad van Veere. Voorts is er zowel medio 2006 als medio 2009 een informatieavond gehouden voor de betrokken omwonenden. Massa, verschijningsvorm van de bebouwing, alsmede het voorgestane gebruik van de bebouwing zijn bij de diverse presentaties de revue gepasseerd.

Door de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 is de mogelijkheid tot het voeren van een vrijstellingsprocedure vervallen. In het voorjaar van 2009 is de procedure gestart om te komen tot een integrale herziening van het bestemmingsplan Dishoek. Er is daarom voor gekozen om de ruimtelijke onderbouwing die in het kader van de vrijstellingsprocedure ter hand was genomen, te integreren in de herziening van het bestemmingsplan Dishoek. De ontwikkeling van het dorphotel Dishoek en de locaties Lovago en Panaché hebben hiermee dus tevens de inspraak- en zienswijzenprocedure doorlopen binnen deze bestemmingsplanherziening

6 MOTIVERING

6.1 Afweging

De vigerende bestemmingsplannen "Dishoek" tweede herziening (1982) en "Buitengebied" (1999) van de gemeente Veere voorzien niet in het beoogde bouwplan, daar tijdens het opstellen van het bestemmingsplan, de voorschriften en plankarten zijn afgestemd op de toenmalige situatie. In onderstaande zal worden ingegaan op de belangrijkste argumenten ter onderbouwing van de ontwikkeling.

De provincie geeft in haar beleid aan dat ruimte tot nieuwvestiging van hotels wordt geboden, indien het een vorm hotelaccommodatie betreft dat is gericht op een doelgroep die thans niet of in beperkte mate Walcheren bezoekt. In herstructureringsgebieden, waaronder Dishoek valt, zijn nieuwe hotelvestigingen mogelijk door de nu beperkte hotelcapaciteit en de seizoensverlenging die hierdoor ontstaat. De gemeente wil kwaliteitsimpulsen in de verblijfsrecreatieve sector stimuleren door het bieden van fysiek ontwikkelingsruimte voor verbetering, vernieuwen en innovatie ten behoeve van uitbreiding en nieuwvestiging van hotels, groepsaccommodaties etc. Het Dorphotel geeft invulling aan een herstructureringsopgave en aan een nieuw concept in de bebouwingsconcentratie Dishoek door afwisseling van aanbod aan de zakelijke en toeristische markt en door de vele verschillende voorzieningen in het plangebied. Door de beoogde architectuur en inpassing in de omgeving maakt het Dorphotel en de locaties Lovago en Panaché qua beleving deel uit van Dishoek.

Daarnaast is de locatie gelegen in het nationaal landschap. Het versterken van de kernkwaliteit van het nationaal landschap ter plaatse van Dishoek betreft o.a. kwaliteitsverbetering van recreatieterreinen en toeristisch recreatief medegebruik. In de 'Landschapvisie Veere' zijn de kernkwaliteiten voor het onderhavige gebied verder uitgewerkt. Door middel van een voor de beoogde ontwikkeling opgesteld groenplan, waarin aandacht wordt besteed aan de inrichting van de locatie zelf, maar ook ten opzichte van de aangrenzende EHS en de overige natuurgebieden, wordt sturing gegeven aan de uiteindelijke uitvoering en inpassing hiervan. Het beoogde bouwplan past derhalve binnen de vigerende beleidskaders.

Overige aspecten als geluidhinder, bodemverontreiniging, natuur, archeologie, water, milieuhinder van bedrijven/voorzieningen, externe veiligheid en luchtkwaliteit vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Verwezen wordt naar hoofdstuk 4 waarin deze aspecten behandeld worden.

Op basis van de voorgaande argumenten wordt de bouw van het plan 'Ontwikkelpromerenten te Dishoek' op de projectlocatie aanvaardbaar geacht.

