Gemeente Veere

Buitengebied Veere,
Brouwerijweg 43 Domburg

Ruimtelijke onderbouwing behorende bij de omgevingsvergunning voor afwijken bestemmingsplan

Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

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

Domburg - Brouwerijweg 43 - Ruimtelijke onderbouwing afwijken bestemmingsplan

identificatie

projectnummer
44001628.20181621

opdrachtleider
ir. C.A. Louws

planstatus

datum:
22-02-2021

status:
ontwerp

Segeerssingel 6
postbus 430
4330 AK Middelburg
T: 0118- 68 90 10
E-mail: middelburg@rho.nl

Rho
ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

aangesloten bij: LID INGENIEURS BNSP

© Rho Adviseurs bv
Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs bv, behoudens voorzover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing 5

Hoofdstuk 1 Inleiding 7

Hoofdstuk 2 Ligging projectgebied en bestaande situatie 9

Hoofdstuk 3 Toelichting initiatief 13

Hoofdstuk 4 Toetsing aan bestemmingsplan en afwijkingsvoorwaarden 17

4.1. Inleiding 17

4.2. Toetsing aan bestemmingen 17

4.3. Afwijkingsbevoegdheid Nieuwe Economische Drager (NED) 19

Hoofdstuk 5 Toetsing aan beleid en overige aspecten 21

5.1. Toetsing aan ruimtelijk beleid van hogere overheden 21

5.2. Overige aspecten 21

Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing 27

Bijlage 1 Bestaande situatie 29

Bijlage 2 Nieuwe situatie 31

Bijlage 3 Lijst Nieuwe Economische Dragers 33

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

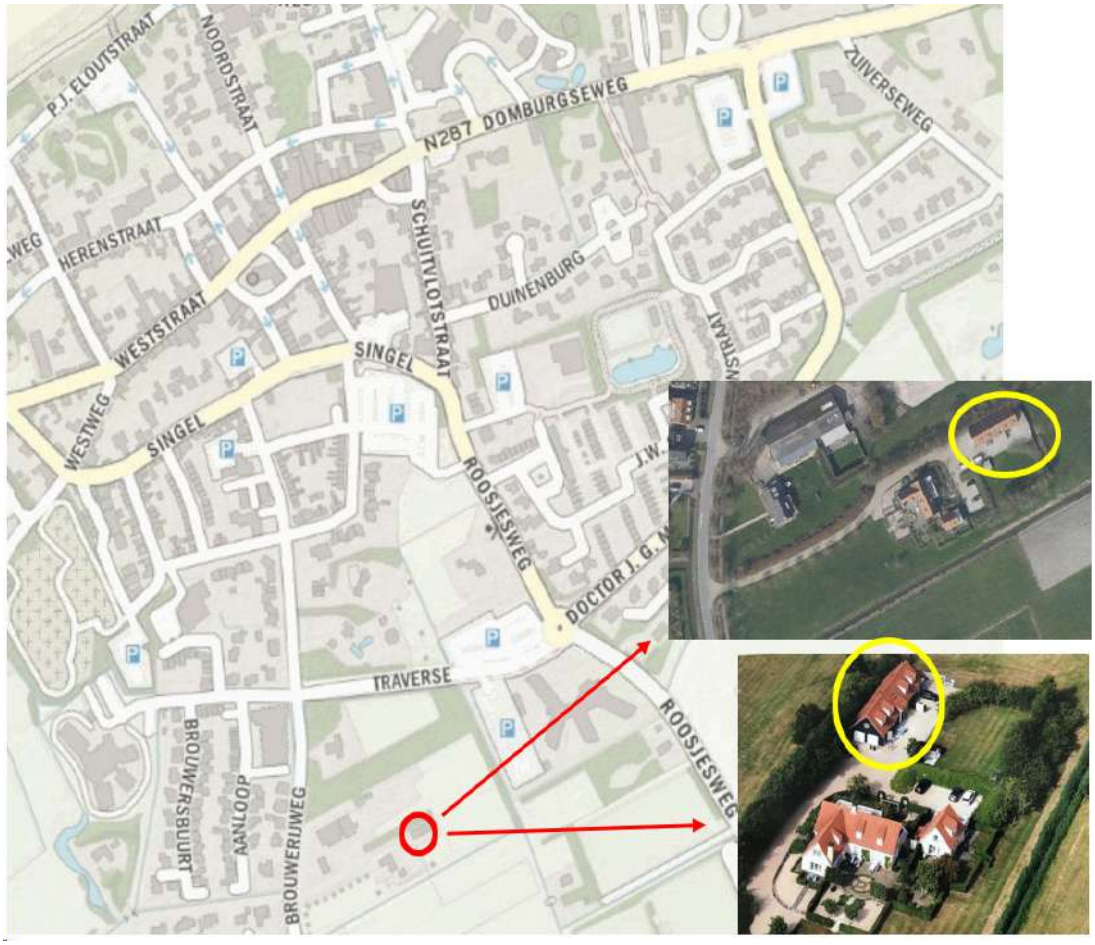
Voor het adres Brouwerijweg 43 in Domburg is in 2019 een verzoek ingediend om een bestaande schuur achter op het perceel te mogen ombouwen ten behoeve van een kleinschalig 'retreatcentrum' met twee recreatieappartementen. Ten behoeve van het 'retreat'-centrum wordt buiten een zwemvijver te realiseren en wordt achtererf van de woning Brouwerijweg 43 een pergola gebouwd.
Zowel het gewenste recreatieve gebruik van de schuur als de realisatie van het centrum zijn niet rechtstreeks mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan Buitengebied Veere.

In het bestemmingsplan Buitengebied Veere is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders opgenomen om af te wijken van het bestemmingsplan voor het gebruik van bebouwing ten behoeve van een Nieuwe Economische Drager (NED). De realisatie van recreatieappartementen is opgenomen in de positieve lijst van NED die als bijlage is opgenomen bij het bestemmingsplan. Het plan voldoet aan de regels die zijn verbonden aan het toepassen van de bevoegdheid. Het college heeft op 27 augustus 2019 besloten medewerking te verlenen onder voorwaarden dat de recreatieappartementen ten dienste staan van het retreatcentrum. De onderbouwing is op dit punt aangepast en de aanvraag is in maart 2020 opnieuw ingediend.
Van de bevoegdheid van het college kan echter geen gebruik meer worden gemaakt omdat gemeenteraad op 28 mei 2020 een voorbereidingsbesluit heeft genomen dat tot doel heeft recreatie-appartementen in het kader van de NED regeling te blokkeren. Omdat de aanvraag ruim vóór de publicatie van het voorbereidingsbesluit is ingediend, waaraan het college ook al medewerking had toegezegd, wordt dit gezien als een lopende aanvraag. Om het initiatief te kunnen realiseren, is in overleg tussen initiatiefnemer en gemeente gekozen voor een omgevingsvergunning waarvoor de uitgebreide procedure van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) geldt.
Op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van deze wet kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Een aanvraag voor een dergelijke omgevingsvergunning dient daarom vergezeld te gaan met een goede ruimtelijke onderbouwing. Voorliggende rapport bevat deze ruimtelijke onderbouwing.

Voor de buitenactiviteiten van het retreatcentrum geldt dat deze vormen van gebruik verenigbaar zijn met de woonbestemming met bijbehorende afwijking van de gebruiksregels voor de schuur. In het geval er toch discussie bestaat of de aanvraag op dit onderdeel past in het bestemmingsplan, zal voor deze gebruiksactiviteiten een omgevingsvergunning worden aangevraagd op grond van artikel 4 lid 3 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (bekend als de kruimelgevallenregeling).

Hoofdstuk 2 Ligging projectgebied en bestaande situatie

Het projectgebied ligt in het buitengebied aan de rand van Domburg. In figuur 2.1. is de ligging globaal aangeduid. Het perceel wordt ontsloten via de Brouwerijweg die enerzijds leidt naar het centrum van Domburg en anderzijds in de richting van Aagtekerke.



Figuur 2.1 Situering projectlocatie (bronnen: Provincie Zeeland en B's Holding)

Op het perceel staan een woonhuis, een zomerwoning en een schuur. Deze bebouwing is geconcentreerd in de noordoostelijke hoek van het perceel. Foto's van de schuur waarom het gaat, zijn opgenomen in figuur 2.2. Tekeningen van de bestaande situatie zijn opgenomen in bijlage 1. Het grootste deel van perceel is in gebruik als tuin en is onbebouwd. De schuur is niet gewaardeerd als cultuurhistorisch waardevol. De dakkapellen die op het gebouw zijn aangebracht zijn zelfs een vreemd element.

Figuur 2.2 Bestaande schuur (situatie 2019, bron: B's Holding)

Figuur 2.3 Huidige toegangsweg Brouwerijweg 43 (foto: maps.google, september 2015)

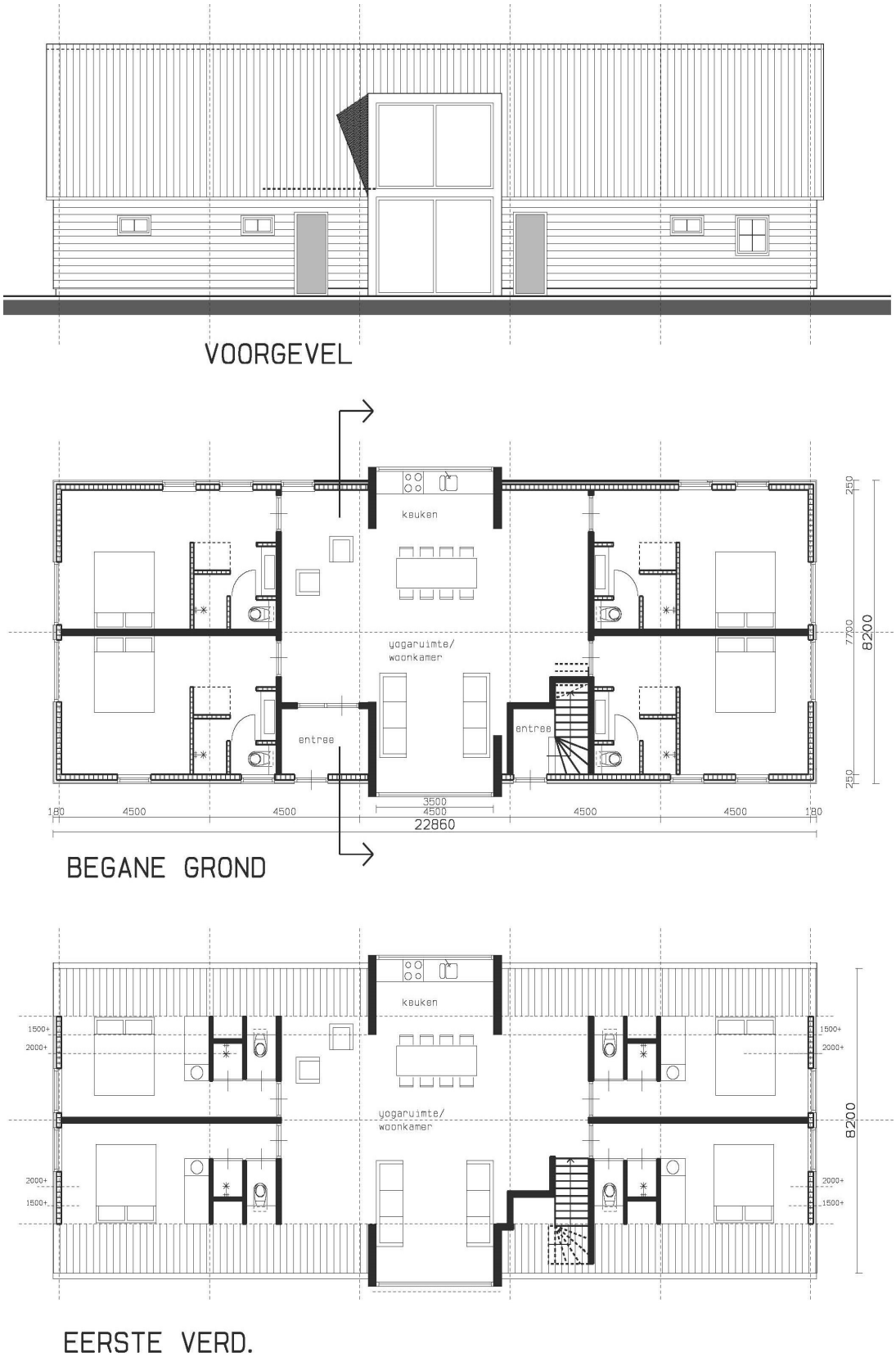
In de directe omgeving van de projectlocatie zijn de volgende functies aanwezig:

- Bed and breakfast gelegen aan de Brouwerijweg 41;
- voetbalvereniging Domburg aan de Roosjesweg 12;
- een groot parkeerterrein ter plaatse van het gemeentehuis Veere aan Traverse 1.

Hoofdstuk 3 Toelichting initiatief

Het initiatief omvat het realiseren van een kleinschalig retreatcentrum in de bestaande schuur achter op het perceel, het uitbreiden en verplaatsen van parkeerplaatsen naar de voorzijde van het perceel en het opschuiven van de toegangsweg.

Het retreatcentrum bestaat uit 2 appartementen; één op de begane grond en het andere op een nieuw aan te brengen eerste verdieping. Elk appartement zal bestaan uit 4 kamers en bevat een gemeenschappelijke woonkamer met keuken. Deze woonkamers zullen ook worden gebruikt als yogaruimte. Gasten kunnen hiervan in kleinere groepjes gebruik maken. Op de plaats van de bestaande entree wordt een glazen gevel aangebracht, zodat er in beide woonkamers voldoende daglicht zal zijn. Aan weerszijden van de glazen gevel wordt een deur aangebracht die toegang geeft tot beide appartementen.
In figuur 3.1 zijn schetstekeningen van het plan opgenomen. Deze tekeningen en nog meer informatie zijn ook opgenomen in bijlage 2. Daaruit blijkt ook dat de initiatiefnemer voornemens is om de dakkapellen te verwijderen en weer de oude kenmerkende dakvorm te herstellen.



Figuur 3.1 Voorgevel en voorgenomen indeling

Ten behoeve van het kleinschalig 'retreat'-centrum wordt buiten een zwemvijver te realiseren. Hiervoor zal op het achtererf van de woning Brouwerijweg 43 een pergola worden gebouwd met een hoogte van ten hoogste 3 meter. In voorkomend geval, wanneer de gasten dit wensen, kan hierover een doek of andere afdekking kan worden gespannen, om bijvoorbeeld warmte te weren of juist vast te houden. Voor het gehele perceel is een tekening vervaardigd die is opgenomen in figuur 3.2.

Vanwege de ontwikkeling van het 'retreat'-centrum is het gewenst om de bestaande parkeerplaatsen (achter de woning en rondom de schuur) op te heffen en te verplaatsen naar de voorzijde van het perceel, op het tracé van de bestaande toegangsweg. Hier worden ook de parkeerplaatsen aangelegd die nodig zijn vanwege het retreat'-centrum. De toegangsweg wordt als gevolg hiervan opgeschoven in zuidelijke richting. De bestaande bomenrij langs de toegangsweg worden behouden en dat geldt ook voor de ruimte achter de noordelijke bomenrij die grenst aan het perceel Brouwerijweg 41. De bestaande toegangsweg biedt met een lengte van meer dan 65 meter ruimte genoeg voor de aanleg van ten minste 10 parkeerplaatsen.

Figuur 3.2 Indicatieve tekening van de beoogde situatie

Voor het overige wijzigt het gebruik van gebouwen en het terrein niet.

Hoofdstuk 4 Toetsing aan bestemmingsplan en afwijkingsvoorwaarden

4.1. Inleiding

De projectlocatie is planologisch-juridisch geregeld in het bestemmingsplan 'Buitengebied Veere'. Het bestemmingsplan bestaat uit een basisplan (vastgesteld 30 mei 2013) en 4 partiële herzieningen daarvan.
De 1e herziening is voor de beoordeling van het plan voor de 2 recreatieappartementen niet relevant.
In de 2e herziening (vastgesteld 20 april 2017) is een regeling opgenomen (artikel 35 lid 35.2) waarmee voldoende parkeergelegenheid moet zijn gegarandeerd. In paragraaf 5.2 wordt hierop ingegaan en gemotiveerd dat aan de parkeereis wordt voldaan.
In de 3e herziening (vastgesteld 9 november 2017) is de NED regeling aangepast. In het basisplan was het geformuleerd als een afwijking van de bouwregels, in de 3e herziening als een afwijking van de gebruiksregels. In die herziening zijn de voorwaarden ook enigszins aangepast.
In de 4e herziening (vastgesteld 11 november 2020) zijn de regels en verbeelding op onderdelen aangepast. De NED-regeling is aangevuld met de eis dat de NED uitsluitend is toegestaan indien een (bedrijfs)woning op het betreffende bouwvlak aanwezig en in gebruik is en van waaruit de permanente bewoner van die woning de dagelijkse exploitatie van en toezicht op de NED uitoefent.
Vanwege het voorbereidingsbesluit dat op 28 mei 20202 is vastgesteld, is gekozen voor een omgevingsvergunning waarvoor de uitgebreide procedure van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) geldt. Als toetsingskader wordt niettemin het bestemmingsplan Buitengebied na 4e partiële herziening aangehouden.

In de paragrafen hierna wordt de beoogde ontwikkeling eerst getoetst aan de ter plaatse geldende bestemmingen. Vervolgens wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de voorwaarden die gelden als gebruik zou worden gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid.

4.2. Toetsing aan bestemmingen

Figuur 4.1 omvat een fragment van de verbeelding van het bestemmingsplan ter plaatse van de beoogde projectlocatie. Daaruit blijkt dat het gehele perceel samen met de aangrenzende percelen Brouwerijweg 39 en 41 is voorzien van de bestemming 'Wonen' en van een bouwvlak dat precies daarmee samenvalt. Binnen dit bouwvlak zijn in overeenstemming met de huidige situatie ten hoogste 3 wooneenheden (woningen) toegestaan. De beoogde realisatie van de twee recreatieappartementen met yogaruimten binnen de woonbestemming is niet rechtstreeks toegestaan.
Voor de eventuele buitenactiviteiten van het retreatcentrum, die bestaan uit het gebruik maken van de zwemvijver en van de bijbehorende ruimte onder de pergola, zijn in het bestemmingsplan geen specifieke gebruiksregels opgenomen. Omdat het gaat om een extensief gebruik en er geen gebouwen voor worden gebouwd, zijn deze vormen van gebruik verenigbaar met de woonbestemming met bijbehorende afwijking van de gebruiksregels voor de schuur.

In het geval er nog discussie bestaat of de aanvraag op dit onderdeel past in het bestemmingsplan, zal voor deze gebruiksactiviteiten een omgevingsvergunning worden aangevraagd op grond van artikel 4 lid 3 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (bekend als de kruimelgevallenregeling). Daarin is namelijk bepaald dat met gebruikmaking van dit artikel omgevingsvergunning kan worden verleend voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, of een gedeelte van een dergelijk bouwwerk, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

a. niet hoger dan 10 m, en
b. b. de oppervlakte niet meer dan 50 m²;.

Aan deze eisen zal worden voldaan.
De bouw van de pergola past overigens binnen de bouwregels van de woonbestemming. Binnen deze bestemming mogen namelijk overkappingen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een hoogte van ten hoogste 3 meter.
Binnen de woonbestemming zijn ook bij deze bestemming behorende voorzieningen toegestaan, zoals parkeervoorzieningen.

Daarnaast geldt de dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 3. Deze bestemming moet eventuele archeologische waarden in de ondergrond beschermen en verplicht tot nader onderzoek als een bouwplan of een grondwerkzaamheid betrekking heeft op een oppervlakte van 500 m² of meer en waarbij de grond dieper dan 40 cm wordt geroerd of verstoord. Hiervan is geen sprake.

Naast bestemmingen gelden er 2 gebiedsaanduidingen, namelijk 'vrijwaringszone - molenbiotoop' en 'besloten, nagenoeg ongebouwd gebied'.

- De aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' heeft te maken met de molen Weltevreden aan de Roosjesweg. Omdat er geen uitbreiding van het gebouw plaatsvindt, vormt deze aanduiding geen aandachtspunt of belemmering voor de beoogde functieaanpassing.
- De aanduiding 'besloten, nagenoeg ongebouwd gebied' is geregeld in artikel 36 lid 36.9. Daarin is bepaald dat bij het benutten van de bouwmogelijkheden op grond van de daar voorkomende bestemming(en), met uitzondering van de ter plaatse aanwezige bouwvlakken, rekening wordt gehouden met het besloten, nagenoeg onbebouwde karakter van het gebied. Aangezien het gehele projectgebied ligt binnen een bouwvlak, is deze bepaling niet relevant voor de beoogde functieaanpassing.

Figuur 4.1 Fragment bestemmingsplan 'Buitengebied Veere' ter plaatse van Brouwerijweg 43, Domburg (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

4.3. Afwijkingsbevoegdheid Nieuwe Economische Drager (NED)

In de regels voor de bestemming Wonen (artikel 21, lid 21.6.2) is een bevoegdheid opgenomen om met een omgevingsvergunning te kunnen afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van een NED die voorkomt in de lijst Nieuwe Economische Dragers. Uit deze lijst blijkt dat de voorgenomen realisatie van recreatieappartementen met yogaruimten wordt aangemerkt als een NED. Het retreatcentrum is te beschouwen als een soort kuuroord en valt daarmee ook onder de lijst. De volledige lijst is opgenomen in bijlage 3 van deze ruimtelijke motivering. In tabel 4.1. zijn de overige voorwaarden voor de toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid vermeld en getoetst. Omdat de 1e voorwaarde was dat het moet gaan om een NED uit de lijst, begint te tabel met lid b.

Tabel 4.1. Toetsing beoogde ontwikkeling aan voorwaarden afwijkingsbevoegdheid voor NED

lid	**Voorwaarde afwijkingsbevoegdheid voor NED**	**Toetsing beoogde ontwikkeling**
b.	verblijfsrecreatieve functies zoals genoemd in bijlage 13 zijn niet toegestaan in gebouwen met in hoofdzaak stalen wanden;	De binnenwanden van de schuur bestaan uit hout, vervolgens isolatie en de buitenwanden uit metalen schrootjes en niet uit stalen wanden (uit een stuk) . Daarmee wordt aan deze voorwaarde voldaan.
c.	Een NED dient gevestigd te worden in de bestaande gebouwen in een bouwvlak.	Aan deze voorwaarde wordt voldaan. De beoogde activiteiten behorende bij de recreatieappartementen vinden plaats binnen een bestaand gebouw (schuur) in een bouwvlak. Zoals te zien in figuur 4.1 is het gehele perceel voorzien van een bouwvlak.
d.	Een NED is niet toegestaan in woningen.	De beoogde ontwikkeling wordt gerealiseerd in de schuur achter op het perceel en niet in een woning. Daarmee wordt aan deze voorwaarde voldaan.
e.	Voor verblijfsrecreatieve functies gelden de aanvullende voorwaarden dat het gebruiksoppervlak niet groter mag zijn dan 500 m^2 en het aantal eenheden mag maximaal 6 stuks bedragen.	Voor verblijfsrecreatieve functies gelden de aanvullende voorwaarden dat het gebruiksoppervlak niet groter mag zijn dan 500 m^2 en het aantal eenheden mag maximaal 6 stuks bedragen. Er worden geen 6 maar 2 eenheden gerealiseerd met elk 4 slaapkamers. De schuur heeft een grondoppervlak van circa 188 m^2. Met een extra verdieping in het gebouw wordt het maximum toelaatbaar gebruiksoppervlak van 500 m^2 niet overschreden.
f.	de NED, of alle NED's tezamen wordt of worden uitgeoefend in een kleinschalige omvang, hetgeen blijkt uit: 1. de arbeidsbehoefte; 2. de ruimtelijke uitstraling; 3. de verkeersaantrekkende werking, waarbij de afwijking niet tot een onevenredige toename leidt van de automobiliteit; 4. de categorie uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten waartoe de activiteit behoort, waarbij geldt dat de	Aan deze voorwaarde wordt voldaan: 1. Het retreatcentrum biedt in beginsel werk aan één persoon. Op afroep kunnen een of meer anderen worden ingeschakeld. 2. Omdat er geen gebouwen worden gebouwd voor het retreatcentrum en ook de herinrichting van de buitenruimte erg beperkt is, behoudt de locatie zijn huidige kleinschalige karakter. 3. Er is sprake van een extensief gebruik . Er is sprake van 2 appartementen met elk 4 kamers. In de literatuur zijn geen kengetallen voor dergelijke grote appartementen met een specifiek gebruik

	bedrijfsactiviteit ten hoogste tot categorie 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten behoort;	bekend. Dat betekent dat alleen de kengetallen uit de CROW-publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkencijfers naar parkeernormen) voor een bungalowpark/huisjescomplex buiten het centrum van een dorp of voor het buitengebied houvast bieden. In die situaties genereert elke parkeerplaats ongeveer 1,3 verkeersbewegingen per etmaal. Voor de 2 appartementen samen betekent dit (2 x 4 x 1,3=) circa 10 verkeersbewegingen per etmaal. Dit aantal valt weg tegen het totaal aantal motorvoertuigen dat dagelijks over de Brouwerijweg zal rijden. 4. De genoemde Staat van Bedrijfsactiviteiten is een milieuzoneringsinstrument. De milieu-uitstraling van een retreatcentrum met 2 recreatieappartementen is zo beperkt dat deze functie niet daarin is opgenomen. Voor een uitgebreide toetsing wordt verwezen naar paragraaf 5.2, onder het kopje 'Milieuzonering / milieuhinder'.
g.	De wegcapaciteit, wegconstructie en verkeersveiligheid worden niet negatief worden beïnvloed, alvorens wijziging toe te passen winnen burgemeester en wethouders hieromtrent schriftelijk advies in bij de wegbeheerder.	Hiervoor is aangegeven dat de extra vervoersbewegingen vanwege de 2 appartementen die mogelijk worden gemaakt, circa 10 mvt/etmaal bedragen. De herinvulling van de voormalige schuur en de daarmee samenhangende ingrepen hebben dan ook geen significant negatieve effecten op de wegcapaciteit, wegconstructie en verkeersveiligheid van de Brouwerijweg. Het extra verkeer is op het geheel van de Brouwerijweg te verwaarlozen. P.M. GEMEENTE: advies wegbeheerder
h.	Opslag van goederen ten behoeve van de NED buiten gebouwen is niet toegestaan.	Voor de 2 recreatieappartementen is het niet noodzakelijk om goederen op te slaan buiten het gebouw. Dit zal dan ook niet gebeuren.
i.	Afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.	Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Voor een uitgebreide toetsing wordt verwezen naar paragraaf 5.2, onder het kopje 'Milieuzonering / milieuhinder'. Als gevolg van de functieverandering is het niet nodig om nadere eisen te stellen aan de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen..

Op basis van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden voor de vestiging van een NED.

Hoofdstuk 5 Toetsing aan beleid en overige aspecten

5.1. Toetsing aan ruimtelijk beleid van hogere overheden

In voorgaand hoofdstuk is getoetst of er wordt voldaan aan de voorwaarden voor de (fictieve) toepassing van de afwijkingsbevoegdheid. Dat blijkt het geval te zijn. Maar behalve dat aan die voorwaarden wordt voldaan, zal moeten worden beoordeeld of er - voor zover relevant - wordt voldaan aan wettelijke regelingen en beleidskader van hogere overheden. Die beoordeling is vooral van belang als het bestemmingsplan al wat ouder is. In deze situatie is sprake van een actueel bestemmingsplan als beoordelingskader. De 4e herziening dateert immers van november 2020. Nadien zijn het provinciaal omgevingsplan 2018 en de Provinciale Omgevingsverordening 2018 (met 5 wijzigingen daarvan) vastgesteld. Zowel het omgevingsplan als de verordening vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan. Voor het overige is er geen nieuw beleid of wetgeving vastgesteld die voor de beoordeling van het initiatief van belang is.

5.2. Overige aspecten

Parkeren
In (de 2e herziening van) het bestemmingsplan Buitengebied is een regeling opgenomen die moet waarborgen dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. Een bouwwerk waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden. Bij de omgevingsvergunning wordt aan de hand van op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Er kan in minder dan voldoende parkeergelegenheid worden voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.
Doorgaans wordt voor elk appartement gerekend met ten minste 1 parkeerplaats. Omdat in het plan is voorzien in 2 grote appartementen met elk 4 kamers wordt uitgegaan van 1 parkeerplaats per kamer. Daarnaast moet er ook een parkeerplaats voor de zomerwoning worden behouden Dat betekent dat er 9 parkeerplaatsen moeten worden aangelegd. Al het parkeren zal in de nieuwe situatie plaatsvinden aan de voorzijde van het perceel (zie paragraaf 3) Hier is ruimte voor ten minste 10 parkeerplaatsen. Binnen de woonbestemming zijn bijbehorende voorzieningen zoals parkeerplaatsen toegestaan. Het aspect parkeren vormt zodoende geen belemmering.

Wegverkeerslawaai
Akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai is volgens de Wet geluidhinder (Wgh) verplicht als er een nieuwe geluidgevoelige functie wordt mogelijk gemaakt binnen de wettelijke geluidzone van een weg. De nieuwe recreatieappartementen zijn volgens de Wgh geen geluidgevoelige functie. De gemeente sluit niettemin voor nieuwe recreatieve functies aan bij de benaderingswijze en normstelling die de Wgh voor geluidgevoelige functies hanteert. Als gekeken wordt naar de locatie en het omliggende gebied, dan kan worden geconcludeerd dat de bestaande schuur niet ligt binnen de wettelijke geluidzone van enige weg aangezien op alle wegen een maximum snelheid geldt van 30 km/uur. Akoestisch onderzoek kan daarom achterwege blijven.

Watertoets
Voor ruimtelijke plannen dient met de watertoets aangetoond te worden dat dit geen negatieve gevolgen heeft voor de waterkwaliteit. In onderhavige situatie is geen sprake van een ruimtelijk plan maar van een omgevingsvergunning die met een binnenplanse afwijking wordt verleend. Een watertoets is daarom niet nodig. Overigens heeft het plan nauwelijks gevolgen voor de waterhuishouding. De bebouwing wordt namelijk niet uitgebreid. Wel zullen aan de voorzijde van het perceel extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd. In hoofdstuk 3 is vermeld dat dit zal geschieden op de bestaande toegangsweg die hiervoor wordt verplaatst. Alle verharding aan deze zijde wordt net als nu het geval is uitgevoerd in de vorm van een halfverharding.

Uit informatie van de waterkansenkaart van provincie en waterschap blijkt dat infiltratie van regenwater in de bodem ter plaatse vrijwel niet mogelijk is. Er wordt nog bezien of het mogelijk is om extra waterberging voor het opvangen van hemelwater te realiseren. Gedacht wordt aan het graven van een poel of het verbreden van de primaire watergang langs het perceel (zie figuur 5.1). In dat geval zal met het waterschap worden overlegd en zal de daarvoor benodigde watervergunning worden aangevraagd.

Figuur 5.1 Primaire watergang langs het perceel met bijbehorende Keurzone (bron: Waterschap Scheldestromen)

Voordat er lozing op de riolering plaatsvindt zal een reservoir met een inhoud van ten minste 1,5m^3 , maar mogelijk 3 tot 6m^3, worden geïnstalleerd.

Bodemkwaliteit
Om de omgevingsvergunning voor nieuwe gebruik van de schuur te kunnen verlenen, zal moeten zijn aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie. Dit onderzoek zal worden overlegd.

Ecologie
Omdat de schuur alleen intern wordt verbouwd, staat natuurwetgeving de uitvoering van het initiatief niet in de weg. Voor de aanleg en verplaatsing van de parkeerplaatsen en toegangsweg bestaan evenmin belemmeringen. De aanwezige boombeplanting wordt namelijk gehandhaafd en voor het overige bestaat het voorterrein uitsluitend uit kort gemaaid gras zonder natuurwaarden.

Milieuzonering / milieuhinder

Inleiding

Bij realisering van het retreatcentrum moet rekening worden gehouden met hindergevoelige functies in de nabijheid. De hindergevoelige functies zijn in deze situatie de bestaande woningen Brouwerijweg 41 en 45. Uitgangspunt is dat bewoners van deze woningen geen (onoverkomelijke) hinder zullen ondervinden. Daarnaast moet het retreatcentrum op normale wijze kunnen worden gebruikt en moeten de aanwezigen geen onevenredige overlast ondervinden van functies in de omgeving. De recreatieappartementen zijn op zichzelf geen milieuhinderlijke functie. Omgekeerd worden recreatiewoningen (lees: de appartementen in het retreatcentrum) voor de beoordeling gelijkgeschakeld met woningen die permanent worden bewoond. Het gaat immers om het borgen van een goed woon- en verblijfsklimaat.

Het gemeentehuis met het openbare parkeerterrein aan de achterzijde is een functie die van invloed kan zijn op het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van het retreatcentrum. Op het naastgelegen adres Brouwerij 41 bevindt zich een woonhuis en wordt geparkeerd ten behoeve van het verderop gelegen Hotel In den Brouwery. Ter plaatse geldt echter een woonbestemming. Op het perceel Brouwerij 45 rust nog een agrarische bestemming, maar de agrarische bedrijfsactiviteiten zijn ter plaatse beëindigd.

De velden van de voetbalvereniging Domburg aan de Roosjesweg 12 liggen op een afstand van ten minste 180 meter en daarmee kan op voorhand worden geconcludeerd dat deze niet van invloed zijn op het projectgebied.

Beoordelingskader

Aanhouden van richtafstanden

Afstemming van bestaande en nieuwe functies gebeurt door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden tussen milieuhinderlijke en milieugevoelige functies. In de praktijk van de ruimtelijke ordening wordt hiervoor aangesloten bij de richtafstanden van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG, editie 2009). De richtafstanden uit de brochure zijn indicatief van aard en primair bedoeld voor nieuwe situaties en gelden voor de omgevingstypen rustige woonwijk, c.q. het landelijk gebied. Voor gemengde gebieden waar vaak al een verhoogd hinderniveau geldt, mogen kleinere richtafstanden worden aangehouden. De omgeving waarin het retreatcentrum komt te liggen, is te beschouwen als landelijk gebied.

Beoordeling en conclusie

In paragraaf 4.3 is aangegeven dat het retreatcentrum als een soort kuuroord is te beschouwen. De richtafstanden die in de VNG-publicatie worden genoemd, hebben echter betrekking op grotere centra. Desondanks geeft dit wel een indicatie van de milieusituatie ter plaatse.

Voor het retreatcentrum en het parkeren gelden verschillende richtafstanden tot aan gevoelige objecten (zoals woningen).

Tabel 5.1 Richtafstanden op basis van VNG-publicatie

SBI-code	omschrijving	geur	stof	geluid	gevaar	grootste afstand
6321	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10 m	0 m	30 m	0	30 m
9304	Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	10 m	0 m	30 m	0 m	30 m

De afstanden tot de woningen Brouwerijweg 41 en 45 bedragen respectievelijk meer dan 57 meter en meer dan 130 meter. De afstanden tot het parkeren op het perceel Brouwerijweg 41 en tot het agrarisch bouwvlak van de woning Brouwerijweg 45 bedraagt meer dan 50 meter en daartussen ligt nog het woonhuis Brouwerijweg 43. Die functies vormen dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Het zelfde geldt voor het openbare parkeerterrein naast het gemeentehuis. Dat parkeerterrein ligt op een afstand van ten minste 90 meter. Een goed woon- en verblijfsklimaat is zowel bij genoemde woningen in de omgeving als ter plaatse van de recreatieappartementen in het retreatcentrum gewaarborgd.

Duurzaamheid

Beoordelingskader

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

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

Voor alle nieuwbouw geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Omdat het hier niet gaat om nieuwbouw maar om een verbouwing van een bestaand gebouw, zijn de eisen niet van toepassing. Niettemin wordt gestreefd om met de isolatiewaarden zo dicht mogelijk aan te sluiten op de eisen die gelden voor nieuwbouw.

Beoordeling

Hoewel een watertoets niet nodig is en het project nauwelijks gevolgen heeft voor de waterhuishouding (zie deze paragraaf onder het kopje 'Watertoets'), zal worden bezien of het mogelijk is om extra waterberging voor het opvangen van hemelwater te realiseren.
Voor wat betreft het gebouw kan worden gemeld dat deze juist vanwege de nieuwe gebruiksfunctie grotendeels behouden blijft. Het materiaalgebruik wordt hierdoor beperkt. Het gebouw met het retreatcentrum zal voldoen aan alle voorwaarden met betrekking tot duurzaamheid uit het Bouwbesluit. Er zal gebruik worden gemaakt van duurzame materialen, dat wil zeggen hout, betongranulaat, pvc, gips en zo min mogelijk tot geen grind, koper, zink, lood. Op het dakvlak worden zonnepanelen aangebracht. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan het uitgangspunt energieneutraal bouwen. Verder worden de installaties vernieuwd en worden de meest duurzame uitvoeringen toegepast. De appartementen zullen gasloos worden uitgevoerd.
In samenhang met het retreatcentrum worden ook een bioproductietuin en meerdere bijenhotels gerealiseerd.

Overige omgevingsaspecten

Hieronder worden verstaan luchtkwaliteit, geur, externe veiligheid, cultuurhistorie (inclusief archeologie), verkeer en parkeren en kabels en leidingen. Voor al deze omgevingsaspecten kan worden geconcludeerd dat deze of al zijn afgewogen in het geldende bestemmingsplan dat de basis vormt voor deze afwijkingsprocedure, of dat deze niet van belang zijn of dat deze aspecten de ontwikkeling niet in de weg staan. Er vindt namelijk geen bestemmingswijziging plaats, er wordt niet in de grond geroerd, er vinden geen bouwkundige ingrepen plaats met een ruimtelijke uitstraling, de afstand tot de voetbalvereniging en het parkeerterrein naast het gemeentehuis zijn ver genoeg en er zijn geen risicovolle inrichtingen of transportroutes aanwezig met een invloedsgebied die ligt over het perceel/de woning.

Financiële aspecten

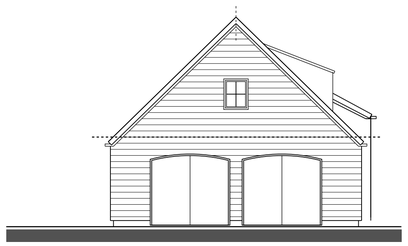
Het project is een particulier initiatief. Er hoeven alleen kosten te worden gemaakt voor de planologische procedure, gemeentelijke leges en verbouwkosten. Hiervoor zijn voldoende middelen beschikbaar. Er worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarop volgens de Wet ruimtelijke ordening de kostenverhaal van toepassing is. Het vaststellen van een grondexploitatieplan is daardoor niet aan de orde.

Rho

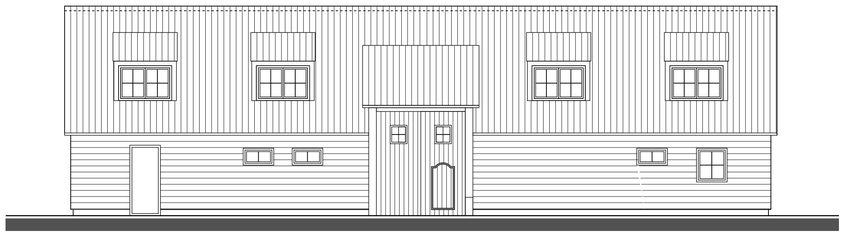
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Bijlagen

Bijlage 1 Bestaande situatie

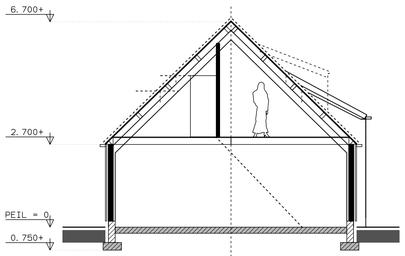


ZIJGEVEL LINKS

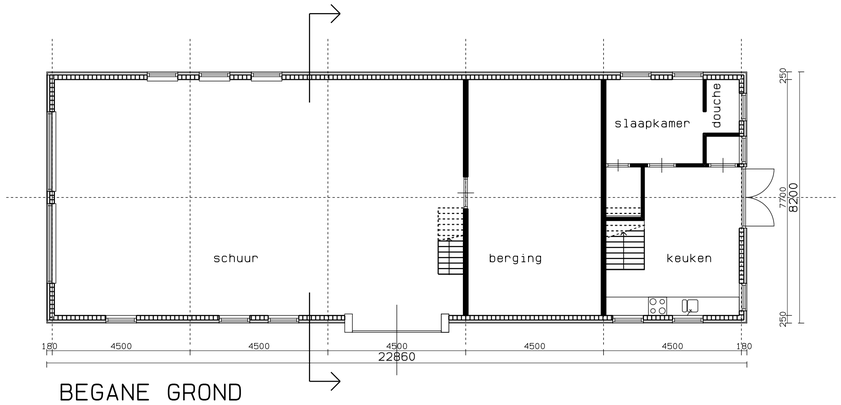


VOORGEVEL

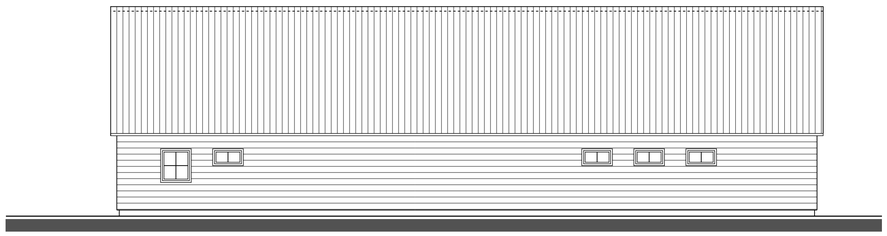
ZIJGEVEL RECHTS



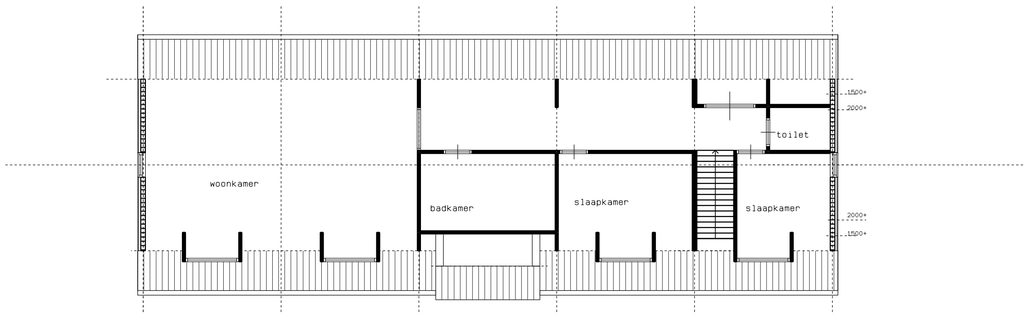
DOORSNEDE



BEGANE GROND



ACHTERGEVEL



EERSTE VERD.

Projectnr:	19.008		
Tekeningnr:	BT-01		
Schaal:	1:100		
Formaat:	A1		
Getekend:			
Datum:	13-05-2019		
Wijziging A:		F:	
B:		G:	
C:		H:	
D:		I:	
E:		J:	

Korendijk 20 4331HP Middelburg
T: 0118-635869 M: 06-46627402
E: wouter@degaaij.nl
deGaaij Architectuur

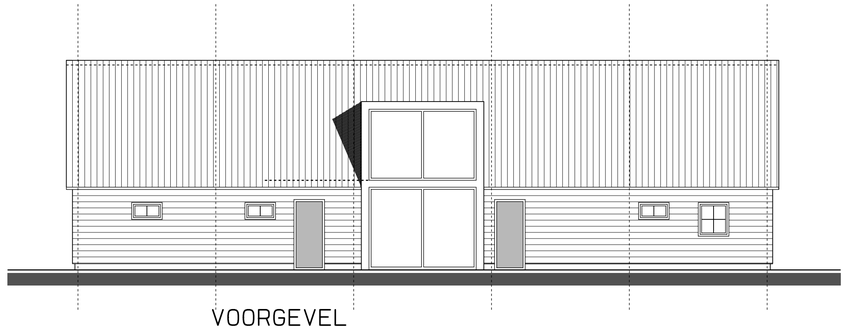
Project: BROUWERIJWEG 43
DOMBURG

Onderdeel: BESTAANDE TOESTAND

[Lege A3 pagina – liggend -ten behoeve van dubbelzijdig afdrukken]

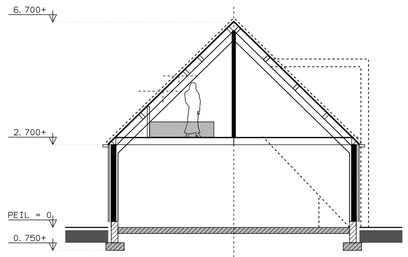
Bijlage 2 Nieuwe situatie

ZIJGEVEL LINKS

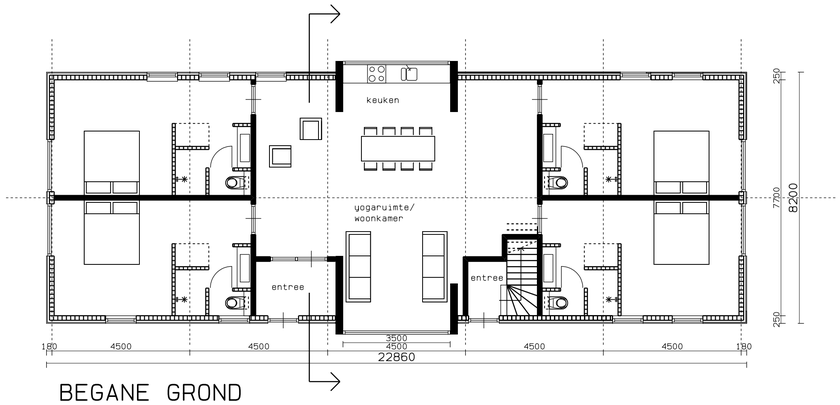


VOORGEVEL

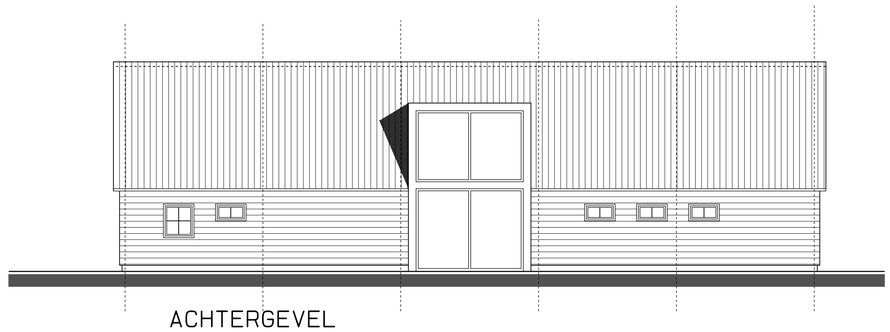
ZIJGEVEL RECHTS



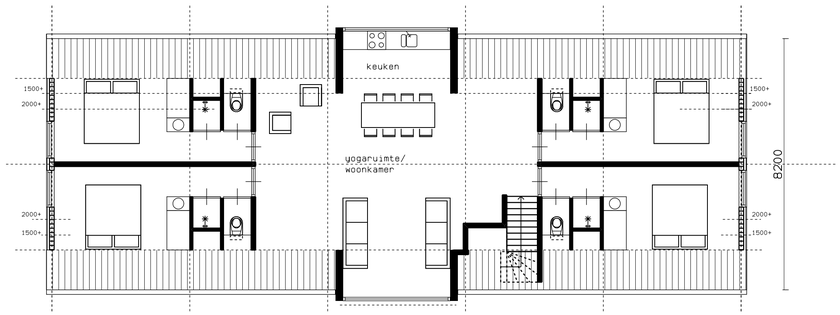
DOORSNEDE



BEGANE GROND



ACHTERGEVEL



EERSTE VERD.

Projectnr:	19.008
Tekeningnr:	VO-01
Schaal:	1:100
Formaat:	A1
Getekend:	
Datum:	13-05-2019
Wijziging A:	C:
B:	D:
C:	E:
D:	F:
E:	G:

Korendijk 20 4331HP Middelburg
T: 0118-635869 M: 06-46627402
El wouter@degaaij.nl
deGaaij architectuur

Project: BROUWERIJWEG 43
DOMBURG

Onderdeel: SCHETSPLAN

[Lege A3 pagina – liggend -ten behoeve van dubbelzijdig afdrukken]

Bijlage 3 Lijst Nieuwe Economische Dragers

Bijlage 13 Lijst Nieuwe Economische Dragers

LANDBOUW VERWANTE FUNCTIES	
Verkoop (eigen) agrarische producten	
Agrarische hulpbedrijven	Loonbedrijven
	Drainage bedrijven
	Veehandelsbedrijven
	Toeleverende bedrijven
	Spermabank
	Foeragehandel
	Zaaizaad en pootgoed
	Opslag agrarische producten
	Hoefsmederij
Semi-agrarische bedrijven	Hoveniersbedrijven
	Boomverzorgingsbedrijven
	Natuur- en landschapsbeheer
	Tuincentrum
	Vis/escargot/wormkwekerij
Huisvesting arbeidsmigranten	
Zorgboerderij; sociale nevenfunctie op agrarisch bedrijf bv. resocialisatie, therapie, gehandicapten, dagbesteding	
Zorgwoning behorend bij agrarisch bedrijf1	
OPSLAG:	Caravans, boten, inboedel en overige opslag
RECREATIE:	
Verblijfsrecreatie	Kampeerboerderij
	Appartementen(verhuur)
	Hotelaccommodatie
	Logies met ontbijt
Dagrecreatie	Horeca (restaurant, eethuis, ijssalon, theeschenkerij, partycentrum, bezoekerscentrum, paardenpension/-stalling, sauna)
	Verhuur (paarden, fietsen, kano's, trapauto's)
	Manege
	Overige dagrecreatieve voorzieningen
AAN HUIS-GEBONDEN-BEROEPEN:	Individuele (para) medische of therapeutische praktijk
	Dierenarts
	Atelier
	Overige aan huis gebonden beroepen
MEDISCHE (VERWANTE) DIENSTVERLENING:	Privékliniek
	Kuuroord
	Dierenkliniek
	Groepspraktijk
OVERIGE DIENSTVERLENING:	Cursuscentrum
	Crèche/Peuterspeelzaal
	Museum/Tentoonstellingsruimte
	Dierenasiel/-pension
	Kapper
	Computerservicebedrijf
	Adviesbureau
	Geluidsstudio
	Antiekhandel
	Kunsthandel
AMBACHTELIJKE LANDBOUWPRODUCTVERWERKENDE BEDRIJVEN:	Slachterij
	Vleesverwerking
	Zuivelverwerking
	Plantaardige productverwerking
	Imkerij
	Palingrokerij
	Wijnmakerij
	Bierbrouwerij
	Riet- en vlechtwerk
OVERIGE AMBACHTELIJKE BEDRIJVEN:	Bouwbedrijven
	Schilderbedrijven
	Installatiebedrijven
	Elektrotechnisch installatiebedrijf
	Dakdekkersbedrijf
	Rietdekkersbedrijf
	Houtzagerij en –schaverij
	Speeltoestellenfabricage
	Lasinrichtingen/bankwerkerijen
	Vervaardiging medische instrumenten en orthopedische artikelen
	Meubelmakerij/restauratie
	Meubelstoffeerderijen
	Vervaardigen en reparatie sieraden
	Vervaardigen en reparatie muziekinstrumenten
	Spel- en speelgoedfabricage
	Spinnen en weven van textiel
	Vervaardigen van textielwaren
	Kledingvervaardiging
	Reparatiebedrijven en gebruiksgoederen
	Pottenbakkerij
	Natuursteenbewerking/beeldhouwerij
	Zeefdrukkerij

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