



bestemmingsplan

Bestemmingsplan Buitenplaats Duinvliet Domburg - Domburgseweg 48 en Bijenkotsweg 1

Veere

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM 14-12-2023
IMRO IDN NL.IMRO.0717.0192BPBijDomwegDom-VG01

PROJECT 20191167
PROJECTLEIDER ir. C.A. Louws

OPDRACHTGEVER Yogabee
PROJECTNUMMER 20191167

AUTEUR Rho adviseurs
STATUS vastgesteld

DISCLAIMER

© Rho Adviseurs B.V.

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden vervaelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs B.V., behoudens voor zover 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.

AVG

Onze producten worden vrijgegeven conform het protocol en eisen uit het kwaliteitssysteem van Rho Adviseurs B.V.. Daarbij wordt niet gewerkt met handtekeningen en/of parafen. In het kader van de AVG worden, voorafgaand aan publicatie of bij uitlevering aan derden, persoonsgegevens van derden in onze producten geanonimiseerd. In het belang van de advisering en herkenbaarheid worden bedrijfsgegevens van Rho Adviseurs B.V., namen, e-mailadres(sen) en telefoonnummer(s) van adviseur(s), zijnde auteur(s) van het rapport of de projectleider van het onderhavige project, niet geanonimiseerd.

Inhoudsopgave

Toelichting		4
Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Doel bestemmingsplan	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Geldend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	8
2.1	Historie plangebied en directe omgeving	8
2.2	Feitelijke situatie	9
2.3	Waarom ontwikkelingen?	11
2.4	Ontwikkelvisie	11
2.5	Planologische afweging	13
2.6	Toelichting op de juridisch regeling in het bestemmingsplan	14
Hoofdstuk 3	Toetsing aan beleid	19
3.1	Rijksbeleid	19
3.2	Provinciaalbeleid	20
3.3	Gemeentelijk beleid	28
Hoofdstuk 4	Toetsing aan omgevingsaspecten	33
4.1	Cultuurhistorie	33
4.2	Ecologie	35
4.3	Water	38
4.4	Bodemkwaliteit	38
4.5	Verkeer en parkeren	39
4.6	Wegverkeerslawaaï	40
4.7	Milieuhinder omliggende functies	41
4.8	Externe veiligheid	43
4.9	Luchtkwaliteit	44
4.10	Planologisch relevante kabels en leidingen	46
4.11	Duurzaamheid	47
4.12	Niet-gesprongen explosieven	47
4.13	M.e.r.-beoordeling	48

Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	49
5.1	Financiële uitvoerbaarheid	49
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
5.3	Overlegreactie Provincie Zeeland ex artikel 3.1.1. Bro	50
Bijlagen bij de toelichting		55
Bijlage 1	Overzicht feitelijke, planologische toekomstige situatie	57
Bijlage 2	Watertoetstabel	59
Bijlage 3	Stikstofberekening	61
Regels		62
Hoofdstuk 1	Inleidende bepalingen	63
Artikel 1	Begrippen	63
Artikel 2	Wijze van meten	69
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	70
Artikel 3	Cultuur en ontspanning	70
Artikel 4	Waarde - Archeologie - 3	75
Hoofdstuk 3	Algemene regels	78
Artikel 5	Anti-dubbeltelbepaling	78
Artikel 6	Algemene bouwregels	79
Artikel 7	Algemene aanduidingsregels	80
Artikel 8	Overige regels	82
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	83
Artikel 9	Overgangsrecht	83
Artikel 10	Slotregel	84



Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Doel bestemmingsplan

De eigenaren van Buitenplaats Duinvliet en Hof Klein Duinvliet in Domburg hebben de wens om de buitenplaats in combinatie met de bijbehorende boerderij 'door te ontwikkelen' door het herstellen van de cultuurhistorische kwaliteiten van de buitenplaats en het creëren van een economische basis om het voortbestaan van de buitenplaats te verzekeren.

Om de buitenplaats Duinvliet, Hof Klein Duinvliet en de omgeving ook op de langere termijn te kunnen onderhouden en behouden en als gezonde buitenplaats door te geven aan de volgende generaties, is het van belang dat er inkomsten worden gegenereerd, op een bij de buitenplaats passende wijze.

Op 23 maart 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten dat onder voorwaarden medewerking wordt verleend aan het mogelijk maken van een wellness en yoga retreatcentrum met verblijfsrecreatie en culturele activiteiten op de voormalige boerderij Hof Klein Duinvliet aan de Domburgseweg 48 en in de woning aan de Bijenkotsweg 1 in Domburg. Voor een uitgebreide toelichting op de plannen wordt verwezen naar paragraaf 2.3.

Om het initiatief juridisch-planologisch te regelen is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de rand van Domburg aan de Bijenkotsweg 1 en aan de Domburgseweg 48 beiden in Domburg. In figuur 1.1 zijn de ligging en de globale begrenzing van het plangebied weergegeven.



Figuur 1.1. Globale ligging plangebied (bron: <https://kaarten.zeeland.nl/map/atlasvanzeeland> , bewerkt Rho adviseurs).

1.3 Geldend bestemmingsplan

De buitenplaats is juridisch-planologisch geregeld in het bestemmingsplan Buitengebied (2013) met bijbehorende herzieningen. In figuren 1.2 is de uitsnede opgenomen van de digitale verbeeldingen die van toepassing zijn ter plaatse van de buitenplaats weergegeven van het bestemmingsplan 'Buitengebied Veere' weer. Hierna wordt specifiek ingegaan welke bestemmingen gelden ter plaatse van de verschillende adressen. In bijlage 1 is een overzicht opgenomen van de juridisch-planologische situatie en de feitelijke situatie.

Hof Klein Duinvliet, Domburgseweg 48

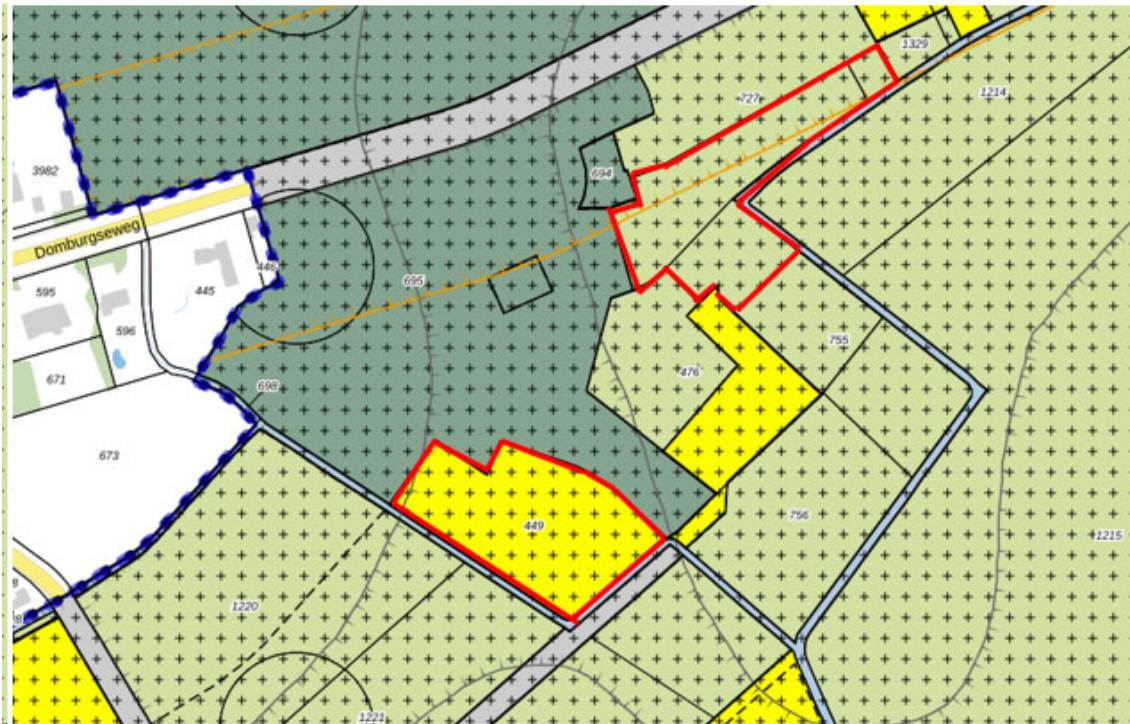
Voor het voormalige agrarische bedrijf geldt de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschaps- en natuurwaarden' met een groot bouwvlak. Daarnaast gelden de volgende dubbelbestemmingen en aanduidingen:

- aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument 9', ter plaatse van het bouwvlak;
- specifieke aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen', het maximum aantal standplaatsen bedraagt 15, ter plaatse van het bouwvlak, door middel van het voeren van een planologische procedure zijn permanente kampeermiddelen toegestaan;
- dubbelbestemming: 'Waarde - Archeologie - 3';
- gebiedsaanduiding: 'geluidszone weg' (gedeeltelijk);
- gebiedsaanduiding: 'besloten, nagenoeg onbebouwd gebied';
- gebiedsaanduiding: 'zone nieuwe landgoederen en landschapscampings'.

Villa, Bijenkotsweg 1

Voor het perceel Bijenkotsweg 1 geldt de bestemming Wonen met over de gehele bestemming een bouwvlak. Daarnaast gelden de volgende dubbelbestemmingen en aanduidingen:

- dubbelbestemming: 'Waarde - Archeologie - 3';
- gebiedsaanduiding: 'besloten, nagenoeg onbebouwd gebied';
- gebiedsaanduiding: 'kreekruigen (gedeeltelijk): gebied met kenmerkend bebouwingspatroon';
- gebiedsaanduiding: 'zone nieuwe landgoederen en landschapscampings'.



In figuur 1.2 is een uitsnede van de digitale verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Veere' weergegeven ter plaatsen van het plangebied.

1.4 Leeswijzer

De opbouw van de toelichting is als volgt:

- hoofdstuk 2 gaat in op de huidige, beoogde situatie van het plangebied en de juridische planbeschrijving;
- hoofdstuk 3 bevat de toetsing van de beoogde ontwikkeling aan het beleidskader;
- hoofdstuk 4 worden de milieu- en planologische aspecten getoetst;
- in hoofdstuk 5 is ingegaan op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Historie plangebied en directe omgeving

De oorspronkelijke buitenplaats 'Duinvliet' stond aan de Domburgseweg in de Manteling van Walcheren en werd in 1760 gebouwd en in 1815 afgebroken. In 1839 werd de buitenplaats herbouwd op de huidige locatie aan de Domburgseweg 44. In 1845 werd het landgoed uitgebreid met boerderij Hof Klein Duinvliet (Domburgseweg 48) en een koetsierswoning (Domburgseweg 46).

Begin 1980 werd door de toenmalige eigenaar een stuk grond van het landgoed verkocht en werd daarop een villa met een paardenschuur gebouwd (Bijenkotsweg 1).

In het jaar 2000 hebben de huidige eigenaren buitenplaats 'Duinvliet' gekocht. De eigenaren hebben het plan omvat om de voormalige buitenplaats zoveel mogelijk in haar oorspronkelijke staat terug te brengen. De afgelopen jaren hebben ze dan ook een deel van de oorspronkelijke landbouwgrond, de voormalige dienstwoning (Domburgseweg 46), de villa aan de Bijenkotsweg 1 en Hof Klein Duinvliet (monumentale boerderij en schuur) met de bijbehorende minicamping aangekocht. De landbouwgronden worden verpacht aan een biologisch landbouwbedrijf.

De buitenplaats wordt omgeven door (eigen) agrarische gronden. Aan de zuidoostzijde van de buitenplaats is een woning van derden gelegen, Bijenkotsweg 3. Aan de Domburgseweg zijn grenzend aan de buitenplaats andere woningen gelegen (Domburgseweg 40 en 52).



Figuur 2.1 Buitenplaats Duinvliet (bron: <https://kaarten.zeeland.nl/map/atlasvanzeeland>, bewerkt: Rho)

1: Villa Duinvliet (Domburgseweg 44), 2: dienstwoning (Domburgseweg 46), 3: Hof Klein Duinvliet (Domburgseweg 48), 4: monumentale landbouwschuur, 5: mini-camping, 6: Villa Bijenkotsweg 1, 7: woning Bijenkotsweg 3, 8: 1 permanent recreatief nachtverblijf, 9: romneyloods.

(bron: <https://kaarten.zeeland.nl/map/atlasvanzeeland>, bewerkt: Rho).

2.2 Feitelijke situatie

Zoals hiervoor aangegeven hebben de huidige eigenaren belangrijke delen van de oorspronkelijke buitenplaats weer aangekocht en daarmee de oorspronkelijke eigendomssituatie in belangrijke mate hersteld. De kadastrale percelen behorende bij onderstaande adressen worden ondergebracht in een stichting die als doelstelling heeft de buitenplaats te onderhouden en te behouden. Hierna wordt per locatie ingegaan op de huidige situatie en de functies die aanwezig zijn.

Villa Duinvliet, Domburgseweg 44

De villa wordt gebruikt als (tweede) woning door de eigenaren. De villa en het park bij de villa zijn aangewezen als Rijksmonument. Daarnaast maakt het park onderdeel uit van het Natuurnetwerk Zeeland. De eigenaren bieden af en toe de gelegenheid aan kunstenaars/schrijvers om als 'artist in residence' te werken aan een project.



Figuur 2.2 Villa Duinvliet (bron: www.maps.google.nl)

Dienstwoning, Domburgseweg 46

De dienstwoning (het voormalige koetshuis) wordt bewoond door de beheerder van het landgoed.

Hof Klein Duinvliet, Domburgseweg 48

Hof Klein Duinvliet is eveneens aangewezen als Rijksmonument. De boerderij is - na de beëindiging van het agrarisch bedrijf - aangekocht door de huidige eigenaren. Het complex omvat de volgende gebouwen/functies:

- een (voormalige agrarische dienst)woning die in gebruik is als hoogwaardige verblijfsaccommodatie in combinatie met luxe yoga- en wellness voorzieningen. Voor groepen die hier verblijven in combinatie met het aanbod van yoga- en wellnessactiviteiten op het terrein. In de woning is maximaal plaats voor 10 gasten, maar alleen voor groepen. De kamers worden niet individueel verhuurd.
- een grote historische schuur die gebruikt wordt voor (kleinschalige) opslag; een deel van de schuur is ingericht als yogastudio;
- een romneyloods die gebruikt wordt als yogastudio (circa 100 m²);
- een varkenshok;
- een minicamping met een vergunning voor 15 standplaatsen, met sanitairgebouw;

- 1 permanent recreatief nachtverblijf;
- kleinschalige keukenfaciliteiten (buitenkeuken).

De landbouwschuur is in 2017 gerestaureerd en de boerderijwoning in 2020. De bijbehorende landbouwpercelen zijn in pacht uitgegeven aan een biologische landbouwer. Er wordt ter plaatse geen agrarisch bedrijf meer uitgeoefend.

Voor de historische schuur ligt een principe akkoord van het college om medewerking te verlenen een recreatieappartementen in de schuur onder de voorwaarden dat er 7 standplaatsen op de minicamping komen te vervallen. Met voorliggend plan komt deze mogelijkheid te vervallen.



Figuur 2.3. Foto's 't Hof Klein Duinvliet in 2005 (bron: http://rijksmonumenten.nl/monument/42155/klein-duinvliet/domburg/_2005)

Villa, Bijenkotsweg 1

In de villa wordt eveneens hoogwaardige verblijfsaccommodatie aangeboden in combinatie met luxe yoga- en wellness voorzieningen. Er is maximaal plaats voor 16 gasten in de villa. Maar alleen voor groepen. De kamers worden niet individueel verhuurd.

Op de gronden is tevens een yogastudio, een overdekt zwembad, een sauna en een tennisbaan aanwezig.



Figuur 2.4 Villa Bijenkotsweg 1 gezien vanaf de weg (bron: www.maps.google.nl)

2.3 Waarom ontwikkelingen?

Een belangrijke doelstelling van de eigenaren van de buitenplaats Duinvliet is om het cultureel erfgoed voor de toekomst veilig te stellen. Daartoe hebben ze verschillende onderdelen van het oorspronkelijke buiten aangekocht en weer samengebracht en worden de cultuurhistorische waarden hersteld. De eigenaren hebben daarbij veel respect voor het verleden. Bovendien wordt het herstel van de buitenplaats met veel oog voor duurzaamheid ingevuld. Voorbeelden zijn de restauratie van de voormalige boerderijwoning, waarbij isolatie en beperking van het energiegebruik belangrijke uitgangspunten zijn. Daarnaast worden de landbouwgronden bewust aan een biologische ondernemer verpacht. Maar om de buitenplaats en de cultuurhistorische waarden door te geven aan toekomstige generaties is meer nodig. Daarvoor is ook van belang dat een robuuste economische eenheid wordt gecreëerd. Het behouden van cultureel erfgoed vraagt grote investeringen voor beheer, onderhoud en restauraties. De kosten die hiermee gemoeid zijn, liggen veel hoger dan onderhoud en renovatie van niet beschermende gebouwen en groenaanleg. Om de buitenplaats Duinvliet, Hof Klein Duinvliet en de omgeving ook op de langere termijn te kunnen onderhouden en behouden en als gezonde buitenplaats door te geven aan de volgende generaties, is het van belang dat er inkomsten worden gegenereerd, op een bij de buitenplaats passende wijze. Zoals hiervoor al aangegeven zijn daarom de kadastrale percelen van de buitenplaats ondergebracht in een stichting die als doelstelling heeft buitenplaats Duinvliet met de omliggende gronden te onderhouden en te behouden voor toekomstige generaties.

De pacht van de landbouwgronden levert basisinkomsten, echter dit is onvoldoende voor een stabiele financiële basis op de langere termijn voor het voortbestaan van het buiten. Bovendien is het gewenst passende gebruiksfuncties te vinden voor de bestaande gebouwen.

2.4 Ontwikkelvisie

Gewenste ontwikkeling

Wellness en Yoga retreat

Naast het duurzame agrarische grondgebruik rondom de buitenplaats zien de eigenaren in de functie van yoga en wellnessactiviteiten een passende functie, die de nodige inkomsten kan genereren. Een functie gericht op het welzijn, in een prachtige groene en cultuurhistorische omgeving, die ook bijdraagt aan het welzijn en welbevinden van de deelnemers. De yoga activiteiten dragen bij aan de versterking van het gezondheids- en wellnessaspect van de badplaatsfunctie van Domburg.

Er is bewust ingestoken op groepen met yoga- en wellness aangezien deze combinatie de grootste meerwaarde biedt, zowel functioneel, wat betreft vraag in de markt als economisch. Er is heel weinig aanbod aan dit soort hoogwaardige locaties voor groepen. In Zeeland is Yogabee de enige. De gasten komen uit Nederland, België en Duitsland. Er is een 'in house' yogaleraar en er zijn langdurige relaties met yoga-vakantieorganisaties en yogascholen in binnen- en buitenland die met hun studenten naar Domburg komen. Yoga/wellness is bovendien niet seizoensgebonden. De bezetting in januari is net zo groot als in juni. Dat maakt het model aantrekkelijk.

Het initiatief sluit aan bij de Badstatus van Domburg die de badplaats sinds 2014 heeft en de status van kunstenaarskolonie van het begin van de 20^e eeuw. De yoga activiteiten sluiten bovendien volledig aan bij de actuele trends van bevordering van gezondheid, vitaliteit en welzijn in een gezonde en cultuurhistorisch waardevolle groene omgeving. Door de inkomsten uit deze onderneming ontstaat er een stevigere financiële basis om de buitenplaats te onderhouden.

Villa Duinvliet, Domburgseweg 44

De feitelijke situatie zoals toegelicht in paragraaf 2.2 blijft gehandhaafd. De gronden maken geen deel uit van voorliggende procedure.

Dienstwoning, Domburgseweg 46

De feitelijke situatie zoals toegelicht in paragraaf 2.2 blijft gehandhaafd. De gronden maken geen deel uit van voorliggende procedure.

Hof Klein Duinvliet, Domburgseweg 48

- Boerderijwoning: de gasten verblijven in de boerderijwoning van Hof Klein Duinvliet. Maximaal aantal slaappleatsen bedraagt 10. Er is sprake van centrale bedrijfsmatige exploitatie. De logiesaccommodatie wordt niet separaat recreatief verhuurd. De gasten maken gebruik van de wellness- en yoga activiteiten op het terrein.
- Historische schuur: yogastudio maximaal bruto vloeroppervlak 300 m² en kleinschalige en kortdurende maatschappelijke en culturele evenementen, zoals een expositie, een receptie of een atelierruimte (maximaal 500 m²). Dit laatste voor maximaal 8 weken per jaar. Dubbelgebruik van ruimtes is mogelijk. Gezien de grootte van de monumentale schuur (circa 700 m²) en het niet altijd aanwezig zijn culturele activiteiten gedurende het jaar is er naast de yogastudio nog de nodige ruimte over voor opslag e.d.
- Mini-camping: 5 (toeristische) standplaatsen, maximaal aantal slaappleatsen 25. De minicamping kan in de zomermaanden worden gebruikt door gasten van Yogabee. De algemene verblijfsrecreatieve functie van de minicamping vervalt en wordt gewijzigd naar een kleinschalige yoga/wellness themacamping voor groepen en is gekoppeld aan het kampeerseizoen. De gasten maken gebruik van de wellness- en yoga activiteiten op het terrein.
- Romneyloods: yoga studio, bestaand oppervlak.
- 2 Permanente recreatieve nachtverblijven: de eigenaren van de buitenplaats bieden, zoals hiervoor aangegeven, met enige regelmaat onderdak aan schrijvers of kunstenaars om in een inspirerende en rustgevende groene omgeving te werken (artist in residence). Daartoe willen ze de mogelijkheid creëren om heel kleinschalig schrijvers of kunstenaars de ruimte te geven in alle rust te kunnen werken, in de lijn van Domburg als kunstenaarskolonie aan het begin van de 20^e eeuw. Daartoe is het gewenst een mogelijkheid te creëren om naast het al aanwezige permanent recreatief nachtverblijf nog maximaal 1 permanent recreatief nachtverblijf te realiseren (met een oppervlakte van maximaal 55 m² en een hoogte van maximaal 5 meter). De gasten maken gebruik van de wellness- en yoga activiteiten op het terrein. Het gebruik van de verblijven is alleen toegestaan tijdens het kampeerseizoen (periode 1 maart tot en met 15 november).
- Varkenshok: geen specifiek gebruik.

Villa, Bijenkotsweg 1

De gasten verblijven in de villa en maken gebruik van de wellness- en yoga activiteiten op het terrein. Maximaal aantal slaappleatsen 16. Daarnaast bevinden zich wellness activiteiten aan de Bijenkotsweg. Er is sprake van centrale bedrijfsmatige exploitatie. De logiesaccommodatie wordt niet separaat recreatief verhuurd.

Toelichting aantal verblijfsrecreatieve nachtverblijven, standplaatsen en overnachtingsplaatsen

Aantal verblijfsrecreatieve nachtverblijven en standplaatsen

De gemeente Veere heeft aangegeven dat het niet wenselijk is om extra verblijfsaccommodatie te realiseren. Ter compensatie van de 10 slaapplekken in de voormalige agrarische bedrijfswoning (Domburgseweg 48) wordt het aantal standplaatsen van de minicamping volgens afspraak met de gemeente verkleind van 15 naar 8 toeristische standplaatsen. Vervolgens is bij voorliggende ontwikkeling ervoor gekozen om een gedeelte van het aantal standplaatsen om te zetten naar permanente standplaatsen waardoor het mogelijk is een permanent recreatief nachtverblijf op een permanente standplaats te realiseren. Het aantal permanente standplaatsen mag per kleinschalig kampeerterrein maximaal 20% van het maximaal aantal toegelaten standplaatsen op het kleinschalig kampeerterrein bedragen. In voorliggende situatie is 20% van 8, 1,6 permanente standplaats. Dit is afgerond naar 2. Hiervoor wordt het aantal toeristische standplaatsen teruggebracht naar maximaal 5.

Personen mogen maximaal 4 maanden achter elkaar gebruik maken van het permanente recreatieve nachtverblijf anders is sprake van langdurig verblijf en is inschrijving Conform de wet Basisregistratie verplicht.

Aantal overnachtingsplaatsen

In totaal bedraagt het aantal mogelijke gasten ten behoeve van de yoga- en wellness activiteiten (inclusief artists in residence) op de toekomstige buitenplaats. Het maximaal aantal personen dat kan blijven overnachten bedraagt 55, zie voor een toelichting onderstaande tabel.

	Feitelijk aanwezig aantal slaapplekken	Toekomstige situatie aantal slaapplekken
Boerderijwoning Domburgseweg 48	10 slaapplekken	10 slaapplekken
Minicamping, toeristische standplaats Domburgseweg 48	15 (aantal standplaatsen) * 5 (slaapplekken) = 75 slaapplekken	5 (aantal standplaatsen) * 5 (slaapplekken) = 25 slaapplekken
Permanent recreatief nachtverblijf ten behoeve van onder andere schrijvers e.d. Domburgseweg 48	1 (standplaatsen * 2 (personen) = 2 slaapplekken	2 (standplaatsen * 2 (personen) = 4 slaapplekken
Villa Bijenkotsweg 1	16 slaapplekken	16 slaapplekken
TOTAAL	103 slaapplekken	55 slaapplekken

2.5 Planologische afweging

Initiatiefnemers hebben de wens buitenplaats Duinvliet en Hof Klein Duinvliet in Domburg te behouden voor de toekomst. Om dit mogelijk te maken is het noodzakelijk om voldoende inkomsten te genereren waaruit de instandhouding, het beheer en het onderhoud betaald kunnen worden. Met het realiseren van hoogwaardige verblijfsrecreatie in combinatie met yoga zullen voldoende inkomsten worden gegenereerd om de cultuurhistorische, ruimtelijke en landschappelijke waarden van Buitenplaats Duinvliet en Hof Klein Duinvliet te behouden.

De ontwikkeling past binnen het beleid zoals getoetst in hoofdstuk 3. Daarnaast is de ontwikkeling getoetst aan milieuregelgeving in hoofdstuk 4. De milieuaspecten vormen geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

2.6 Toelichting op de juridisch regeling in het bestemmingsplan

2.6.1 Overzicht feitelijke, voorheen geldend planologische situatie en gewenst situatie

In bijlage 1 is een overzicht opgenomen van de voorheen geldende juridisch-planologische situatie, de feitelijke situatie en de gewenste toekomstige situatie.

2.6.2 Opzet van de bestemmingsregeling

Ten aanzien van de opzet van de bestemmingsregeling is het volgende van belang.

Verbeelding

Eisen aan de verbeelding

Belangrijke eis is dat het bestemmingsplan dient te voldoen aan de eis van rechtszekerheid. Dit betekent dat een bestemmingsregeling duidelijk en voor één uitleg vatbaar dient te zijn. In aansluiting hierop en in relatie tot de digitale verplichting verdient het de voorkeur zoveel mogelijk onderdelen van de regeling op de verbeelding zichtbaar te maken en de regels zo transparant mogelijk te houden.

Voorts zijn de volgende eisen van toepassing:

- de ondergrond waarop de verbeelding is gebaseerd, geeft informatie over de actuele (kadastrale) situatie;
- op de verbeelding wordt met de bestemming en de aanduidingen-aangegeven of, en zo ja welke bebouwing is toegestaan;
- op het renvooi wordt de betekenis aangegeven van de bestemmingen en de aanduidingen;
- de volgorde van de bestemmingen in het renvooi komt overeen met de volgorde zoals van de regels (alfabetisch).

De bestemming wordt door middel van hoofdletters aangeduid, zoals 'CO' voor 'Cultuur en Ontspanning'. Verder geldt het volgende:

- gebouwen mogen (uitsluitend) binnen het op de verbeelding aangeduide 'bouwvlak' worden opgericht;
- maatvoeringsaanduidingen zoals de maximum goot- of boeibordhoogte worden aangegeven door middel van een matrix bij het bouwvlak;
- ten slotte kunnen er op de verbeelding aanduidingen, zoals een plangrens worden aangegeven.

De gehanteerde bestemming

Voor de ontwikkeling is gekozen voor de bestemming 'Cultuur- en ontspanning' omdat dit het beste aansluit bij het beoogde initiatief.

Regels

Op grond van SVBP2012 hebben de hoofdstukken waarin de regels zijn opgenomen, de volgende vaste volgorde.

- Hoofdstuk 1 bevat in de regels gehanteerde begrippen, voor zover nodig, gedefinieerd en wordt de wijze van meten bepaald.
- In Hoofdstuk 2 worden in alfabetische volgorde van de naam van de bestemmingen de regels gegeven waarmee die bestemmingen zoals die op de verbeelding voorkomen, nader worden omschreven.
- Hoofdstuk 3 bevat een aantal regels (voorheen bepalingen genoemd) die voor alle bestemmingen gelden, zoals een anti-dubbeltelbepaling of de bepaling welke wettelijke regeling van toepassing).
- Hoofdstuk 4 ten slotte geven overgangsrecht voor bestaand gebruik en bestaande bebouwing en de titel van het plan.

Ook bij de opstelling van een bestemmingsbepaling (Hoofdstuk 2 van de regels) moet een vaste volgorde gebruikt worden: Een bestemmingsregel behoeft niet alle voorgeschreven elementen te bevatten. Dit is afhankelijk van de aard van de bestemming. Alle bestemmingen bevatten wel een bestemmingsomschrijving en bouwregels.

Voorts is in het Besluit ruimtelijke ordening een aantal bepalingen opgenomen waaraan de regels van het bestemmingsplan moeten voldoen. Het gaat hierbij om een aantal begrippen, regels ten aanzien van het overgangsrecht en de anti-dubbeltelbepaling.

2.6.3 Toelichting op de gehanteerde bestemmingen

Status: alleen aan de regels zoals genoemd in Hoofdstuk 2 van de regels kunnen rechten worden ontleend.

Artikel 3 Cultuur en ontspanning

Voor de gronden is de bestemming 'Cultuur en ontspanning' opgenomen. Deze bestemming is het meest passend bij de beoogde functies. De gronden zijn daarnaast mede bestemd voor het behoud, herstel, versterking en bevordering van de cultuurhistorische, ruimtelijke en landschappelijke waarden van Buitenplaats Duinvliet en Hof Klein Duinvliet.

Binnen de bestemming is verblijfsrecreatie in groepen toegestaan maar alleen in combinatie met yoga en wellnessactiviteiten. Het aanbieden van deze slaappleatsen mag alleen door middel van centrale bedrijfsmatige exploitatie.

Daarnaast zijn culturele voorzieningen zoals een atelier, galerie of daarmee vergelijkbare voorzieningen toegestaan. Voor de culturele activiteiten geldt dat deze maximaal 8 weken per jaar zijn toegestaan. De maximale oppervlakte aan bebouwing ten behoeve van culturele voorzieningen bedraagt 500 m².

Gronden Bijenkotsweg 1

Voor de gronden aan de Bijenkotsweg 1 is één bouwvlak opgenomen waarbinnen bebouwing is toegestaan. De bouwregels, waaronder de goot- en bouwhoogte en het toegestaan aantal m³ aan bebouwing is overeenkomstig het voorheen geldende bestemmingsplan.

Voor de gronden is de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 1' opgenomen. Deze aanduiding is opgenomen om het aantal slaappleatsen, maximaal 16, voor deze gronden vast te leggen.

Gronden Domburgseweg 48

Voor de gronden aan de Domburgseweg 48 is één bouwvlak opgenomen waarbinnen bebouwing is toegestaan. De bouwregels, waaronder de goot- en bouwhoogte, is overeenkomstig het voorheen geldende bestemmingsplan. Met dien verstande dat de maximale oppervlakte aan bebouwing de tijdens het ontwerpbestemmingsplan aanwezige bebouwing is toegestaan. Uitzondering hierop is dat als bestaande gebouwen niet geschikt zijn voor het gebruik van sanitaire voorzieningen of recreatieruimte.

Voor de gronden zijn de volgende aanduidingen opgenomen:

- 'specifieke vorm van recreatie - 2': deze aanduiding is opgenomen om het aantal slaapplekken in de voormalige boerderijwoning, maximaal 10, voor deze gronden vast te leggen.
- 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kampeerterrein': deze aanduiding is opgenomen om ter plaatse van het bestaande kleinschalig kampeerterrein verblijfsrecreatie in een mobiel kampeermiddel toe te staan, zoals kamperen in een toercaravan of tent. In totaal zijn er 5 standplaatsen (niet permanente standplaatsen) toegestaan. Het is toegestaan om bij een mobiel kampeermiddel twee kleine bijzettenten te plaatsen.
- 'specifieke vorm van recreatie - 3 ': deze aanduiding is opgenomen voor het mogelijk maken van 2 standplaatsen voor maximaal 2 permanente recreatieve nachtverblijven. De oppervlakte bedraagt maximaal 55 m² en de hoogte maximaal 5 meter.
- 'specifieke vorm van recreatie - 4 ': de aanduiding is opgenomen voor de historische schuur. Waarbij het zonder aanvullend bodemonderzoek niet is toegestaan om de vloer of (graaf)werkzaamheden uit te voeren,

In verband met de brandveiligheid moeten kampeermiddelen minimaal 5 meter onderling afstand houden. Kamperen mag alleen plaatsvinden tijdens het kampeerseizoen. Deze loopt van 1 maart tot en met 15 november.

Voor het behoud van de gronden voor het behoud, herstel, versterking en bevordering van de cultuurhistorische, ruimtelijke en landschappelijke waarden is een regeling opgenomen dat zonder omgevingsvergunning bepaalde werkzaamheden niet uitgevoerd mogen worden. Ook is het niet toegestaan om de gebouwen te slopen.

Artikel 4 Waarde - Archeologie - 3

De dubbelbestemming heeft tot doel de bescherming en veiligstelling van het archeologisch erfgoed in de bodem.

Voordat er ten behoeve van een samenvallende bestemming (Cultuur en Ontspanning) een omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend, moet eerst worden nagegaan of daardoor geen onevenredige schade aan de archeologische waarden wordt toegebracht. Om deze afweging mogelijk te maken is het bouwen afhankelijk gemaakt van een omgevingsvergunning.

Voor andere werkzaamheden dan bouwen (bijvoorbeeld graven) is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden nodig. Deze wordt niet verleend indien daardoor in onevenredige mate schade aan de archeologische waarde wordt of kan worden toegebracht. Slechts onder bepaalde voorwaarden is geen omgevingsvergunning noodzakelijk.

2.6.4 Toelichting op de algemene regels

Deze algemene regels bestaan uit een aantal algemene, niet aan specifieke bestemmingen gekoppelde, bepalingen.

Anti-dubbelregel (Artikel 5)

Deze bepaling is ingevolge artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vast voorgeschreven. Doel van deze bepaling is te voorkomen dat er meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen. Om hiervan een voorbeeld te geven: binnen de bestemming Wonen mag een bepaald percentage van het erf worden bebouwd. Indien het absolute oppervlak (uitgedrukt in m²) niet is bereikt, kan door het aankopen van een stuk erf van het aangrenzend perceel extra bebouwing tot dit maximum worden gerealiseerd. De anti-dubbelregel voorkomt dat het overgedragen erf nog eens in de beoordeling van de bouwmogelijkheden op het oorspronkelijk deel erf kan worden betrokken.

Algemene bouwregels (Artikel 6)

Dit artikel bevat één lid, namelijk "Overschrijding bouwgrenzen" (lid 1.40): Dit is een regeling voor beperkte en ondergeschikte overschrijding van de grenzen van bouwvlakken. Deze bouwvlakken zijn op de verbeelding aangeduid met een dikke lijn.

Algemene aanduidingsregels (Artikel 7)

Besloten, nagenoeg onbebouwd gebied (lid 7.1) en Kreekruggen, gebied met kenmerkend bebouwingspatroon (lid 7.2)

Deze aanduidingen zijn opgenomen, zodat bij ontwikkelingen rekening wordt gehouden met de gebiedseigen kenmerken die er voor het gebied gelden. Voor de gebiedsaanduiding Kreekruggen, gebied met kenmerkend bebouwingspatroon geldt daarnaast dat een omgevingsvergunning nodig is als er aanleg activiteiten plaatsvinden.

Geluidzone - weg (lid 7.3)

Deze aanduiding is opgenomen om toe te staan dat geluidgevoelige bebouwing krachtens de Wet geluidhinder in deze zone zijn toegestaan.

Overige regels (Artikel 8)

Werking wettelijke regeling

Lid 7.1 is opgenomen omdat in een aantal gevallen in de regels van bestemmingsplannen wordt verwezen naar een (andere) wettelijke regeling of wordt een procedure, begrip en / of functie uit die andere regeling van toepassing verklaard). Ook in de begripsbepalingen komen die verwijzingen voor. Op grond van jurisprudentie mag een bestemmingsplan slechts volgens de vereiste procedure van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden gewijzigd. Het impliciet wijzigen van een bestemmingsplan door wijzigingen in wetgeving in de bepalingen waarnaar wordt verwezen is niet toegestaan. Het is dan ook nodig dat verwijzingen naar toepasbare wettelijke regelingen worden gefixeerd, namelijk naar de tekst ervan zoals die op het moment van vaststelling van het plan gold. Uit praktische overwegingen is er voor gekozen in dit hoofdstuk van de regels een artikel "Wettelijke regelingen" op te nemen, waarin is bepaald dat alle wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan. Hierdoor hoeft niet meer telkens te worden verwezen naar publicaties in het staatsblad.

2.6.5 Toelichting op de overgangs- en slotbepalingen

In artikel Artikel 9 Overgangsrecht is het overgangsrecht ten aanzien van het gebruik en het bouwen in strijd met het plan geregeld. In lid 9.1 is de in artikel 3.2.1 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor bouwwerken opgenomen. In lid 9.2 is de in artikel 3.2.2 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor gebruik opgenomen.

Hoofdstuk 3 Toetsing aan beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Kiezen voor karakter - visie erfgoed en ruimte

Toetsingskader

In de visie wordt aangegeven dat het van belang is de waardevolle karakteristieken van het erfgoed te vertalen naar effectieve strategieën voor ontwikkeling en behoud. Ruimte maken voor nieuwe functies, door herbestemming en herontwikkeling, is vaak de enige mogelijkheid om de monumenten en het erfgoed duurzaam in stand te houden. Het verbinden van de erfgoedopgave met andere ruimtelijke opgaven, en zo het creëren van waarde, vergroot de kans tot duurzame instandhouding van erfgoed en een doelmatige besteding van (publieke) middelen.

Toetsing en conclusie

Met de ontwikkeling van buitenplaats Duinvliet wordt een passende nieuwe functie gerealiseerd, die gericht is op het duurzaam in stand houden van het cultuurhistorisch erfgoed.

3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening en de ladder voor duurzame ontwikkeling

Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (verder: Bro) is geregeld dat voor stedelijke ontwikkelingen - waaronder verblijfsrecreatie - een onderbouwing in het bestemmingsplan noodzakelijk is (artikel 3.1.6. van het Bro). De toelichting bij een bestemmingsplan dat een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, moet ook worden gemotiveerd waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Toetsing en conclusie

Of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Functies die in de jurisprudentie worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling, zijn onder andere accommodaties voor leisure, zoals een hotel.

In de lijn van de jurisprudentie kan gesteld worden dat bij de voorliggende ontwikkeling sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Gelet op de kleine schaal van de ontwikkeling, de koppeling aan de badplaatsfunctie van Domburg, de maatschappelijke focus op gezondheid en welzijn en de huidige vraag naar de accommodatie aan de Bijenkotsweg kan goed worden gemotiveerd dat er voldoende vraag is naar een yoga retreat en wellness functie als beoogd. Het concept van Yogabee in combinatie met de accommodatie en de locatie zijn bovendien zonder meer uniek. Daarmee is sprake van een onderscheidende ontwikkeling en is de kans op effecten op vergelijkbare functies klein. Yogabee wordt niet in bestaand stedelijk gebied gerealiseerd, maar in bestaande gebouwen of in de plaats van kampeereenheden, als onderdeel van een buitenplaats. Doel is bovendien om een duurzame economische functie te creëren, als onderlegger voor de instandhouding van de buitenplaats. Een dergelijke ontwikkeling past heel goed op deze locatie.

3.1.3 Erfgoedwet

Toetsingskader

Nederland kent vier verschillende soorten monumenten, namelijk rijksmonumenten, provinciale monumenten, gemeentelijke monumenten en beschermde stands- en dorpsgezichten. Rijksmonumenten zijn gebouwen van vijftig jaar of ouder die moeten worden beschermd om ze voor de toekomstige generaties te bewaren aangezien ze van belang worden geacht vanwege hun schoonheid, betekenis voor de wetenschap of cultuurhistorische waarden. Rijksmonumenten vallen onder de Erfgoedwet. Dit betekent dat bij verbouwingen of restauratie of slopen dit niet zonder meer is toegestaan.

Toetsing en conclusie

Hof Klein Duinvliet is aangewezen als Rijksmonument. De ontwikkeling is in het kader van vooroverleg voorgelegd aan Gedeputeerde Staten.

3.2 Provinciaalbeleid

3.2.1 Zeeuwse Omgevingsvisie (2021) en Provinciale omgevingsverordening 2018

Toesingskader

Zeeuwse Omgevingsvisie

De Zeeuwse Omgevingsvisie is een strategische langetermijnvisie voor Zeeland en beschrijft de uitdagingen voor de periode tot 2050, de Zeeuwse ambities voor 2050 en tussendoelen voor 2030.

De Zeeuwse Omgevingsvisie beschrijft vier Zeeuwse Ambities voor 2050:

1. uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland;
2. balans in de grote wateren en het landelijk gebied;
3. een duurzame en innovatieve economie;
4. klimaatbestendig en CO₂-neutraal Zeeland.

Het beleid van de Zeeuwse Kustvisie is op hoofdlijnen meegenomen in de Zeeuwse Omgevingsvisie.

Erfgoed

Met betrekking tot erfgoed geeft de visie de volgende doelen:

- erfgoed wordt behouden en ontwikkeld, is bereikbaar en toegankelijk;
- erfgoed is uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen;
- erfgoed wordt optimaal benut voor economische en sociale activiteiten.

Verblijfsrecreatie

In de visie wordt aangegeven dat Zeeland een veelzijdig aanbod heeft aan recreatie dit in combinatie met (buiten)recreatie gastronomie, erfgoed en het landschap. De bedoeling is om deze waarden nog verder met elkaar te versterken. Dit leidt tot de volgende doelen:

- kiezen voor passende doelgroepen: er moet ingezet worden op doelgroepen die passen bij de verschillende regio's of pre woonplaats.
- toekomstbestendige vrijetijdssector: vitale bedrijven, lokaal DNA, divers aanbod van hoge kwaliteit.
- recreatie geeft een positieve bijdrage aan de omgeving en aan de samenleving: inzetten op kwaliteit en flexibiliteit en kijken voor verrassende oplossingen om de aantrekkelijkheid van Zeeland te behouden ondanks de toename aan toerisme.
- doorontwikkelen kennis en monitoring en versterken organiserend vermogen.

Landschap

Het doel is een "Karakteristieke en gewaardeerd Zeeuws Landschap dat veerkrachtig en aantrekkelijk is en waarin natuur verweven is met andere (economische) functies". Dit moet mogelijk worden gemaakt door:

- behoud van bestaande landschappelijke, cultuurhistorische en aardkundige kernkwaliteiten, borging hiervan en deze beleefbaar maken;
- sturen op gewenste ontwikkelingen in het Zeeuwse landschap;
- uitvoeringsstrategie voor het herstel van natuurlijk water- en bodemsysteem vanuit een klimaatadaptieve benadering;
- harde scheiding tussen groene functies en rode functie te laten vervagen en biodiversiteit en behoud van landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

Provinciale omgevingsverordening 2018

De provinciale belangen uit het Omgevingsplan Zeeland 2018 worden geborgd via de Provinciale omgevingsverordening Provincie Zeeland 2018, vastgesteld op 21 september 2018. Relevante aspecten uit de Zeeuwse Kustvisie zijn daar waar relevant opgenomen in de Provinciale Verordening.

Verblijfsrecreatie kustzone (artikel 2.10)

Verblijfsrecreatie is onder voorwaarden toegestaan in de kustzone en in de badplaatsen Cadzand-Bad, Breskens, Vlissingen, Zoutelande, Westkapelle, Domburg, Oostkapelle, Vrouwenpolder, Burg-Haamstede en Renesse.

Zeeuwse gebieden van topkwaliteit en Beschermingsgebieden (artikel 2.10)

Het Natuurnetwerk Zeeland en de Natura 2000-gebieden maken deel uit van de Zeeuwse gebieden van topkwaliteit. Om de kwaliteiten van deze gebieden te beschermen, zijn nieuwe (verblijfs)recreatieve ontwikkelingen uitgesloten. Kleinschalige ontwikkelingen zijn mogelijk (aansluitend) op het (agraris) bouwvlak. Het benutten van bestaande (agrarische) bebouwing als NED behoort tot de mogelijkheden. Een streekeigen manier van landschappelijke vormgeving van deze ontwikkelingen is een vereiste. Dit draagt bij aan een verdere kwaliteitsimpuls van het landschap.

Daarnaast zijn er agrarische Beschermingsgebieden met bijzondere landschappelijke waarden. De geleidelijke overgang naar het openlandschap vanuit badplaatsen, recreatiebedrijven en natuurgebieden vormt een belangrijke kwaliteit. Dit draagt bij aan de beleefbaarheid van rust en ruimte.

Uitbreiding van verblijfsrecreatierreinen in deze gebieden is niet zonder meer toegestaan. Kleinschalige ontwikkelingen zijn mogelijk. Voor bestaande recreatiebedrijven grenzend aan het open agrarisch gebied geldt dat bij eventuele uitbreiding van het bedrijf de openheid van het gebied zoveel mogelijk gewaarborgd blijft (Kustvisie Zeeland).

Centraal bedrijfsmatige exploitatie (artikel 2.13)

Standplaatsen of bouwwerken die bedoeld zijn voor recreatie verblijf dienen bedrijfsmatig geëxploiteerd te worden.

Landschap en erfgoed (artikel 2.27)

Landschap en erfgoed dragen in belangrijke mate bij aan de identiteit en de belevingswaarde van Zeeland.

- Cultuurhistorisch waardevolle boerderijen komen in aanmerking voor:
- herbestemming op basis van de regeling Nieuwe Economische Draggers;
- herbestemming ten behoeve van één of meerdere woningen voor permanent gebruik in de bestaande bebouwing anders dan de (voormalige) dienstwoning;
- ondersteuning van eigenaren bij beheer, onderhoud en restauratie van hun boerderij.

In artikel 2.27 van de Provinciale Omgevingsverordening Zeeland 2018 is bepaald dat in een bestemmingsplan moet worden onderbouwd dat binnen een zone van 100 meter rondom natuurgebieden een beschrijving wordt gegeven van de wijze waarop rekening is gehouden met de wezenlijke kenmerken en waarden van de natuurgebieden, waarbij aannemelijk wordt gemaakt dat geen onevenredige aantasting van de bedoelde kenmerken en waarden plaatsvindt.

Nieuwe economische drager (NED) in het landelijke gebied

De provincie hecht grote waarde aan de vitaliteit van het platteland. Gestreefd wordt naar voldoende ruimte voor zowel nieuwe als uitbreiding van bestaande niet-agrarische en semi-agrarische activiteiten in het landelijk gebied. Voorwaarde is dat deze activiteiten qua aard, schaal, omvang en verkeersaantrekkende werking passen in het landelijke gebied. Herbestemming is nodig om verpaupering tegen te gaan. Een NED levert een bijdrage aan behoud van de vitaliteit van het landelijke gebied.

Milieubeschermingsgebied (artikel 3.25)

Opgenomen is dat als activiteiten grenzen aan een milieubeschermingsgebied en invloed hebben op de rust en stilte in het gebied hier rekening mee moet worden gehouden. Dit betekent dat refentieniveau in de dag-, avond-, of nachtperiode niet neer mag bedragen dan 40 dB(A) als deze meer bedraagt dan 40 dB(A) en voor activiteiten die minder dan 30 dB(A) bedragen maximaal 30 dB(A) is toegestaan.

Toetsing

Algemeen

De provincie positioneert Zeeland als een blauwgroene oase waar mensen komen voor hun rust, gezondheid, gastronomie, actieve ontspanning dit in combinatie met het aanwezige erfgoed. De Zeeuwse natuurlijke kwaliteiten vormen de basis om Zeeland verder te ontwikkelen en te profileren als gezonde regio voor zowel inwoners als gasten.

De provincie wenst dat Zeeland als een unieke bestemming sterker wordt gepositioneerd en waarbij doelgroepen beter worden gepositioneerd. Domburg is één van de badplaatsen waar het toerisme in Zeeland zich concentreert. Belangrijke uitgangspunten voor de badplaatsen zijn ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid. Het is van belang dat het verblijfsrecreatieve aanbod zich in gelijke mate ontwikkelt met de behoefte.

Om de beoogde Zeeuwse Kwaliteitskust dichterbij te brengen wordt ingezet op een tweezijdige ontwikkelingsstrategie:

- beschermen, versterken en beleven van bestaande kwaliteiten (natuur en landschap, (verblijfs)recreatie, water/strand en infrastructuur);
- gebiedsgericht ontwikkelen van nieuwe kwaliteiten.

Zeeuwse gebieden van topkwaliteit en Beschermingsgebieden

Buitenplaats Duinvliet is gelegen in de kustzone. Hier wordt ingezet op kwaliteit en niet op kwantiteit. Hierbij horen de volgende samenhangende uitgangspunten:

- kiezen voor passende doelgroepen: met de omgeving, de accommodaties en de onderliggende organisatie;
- Zeeuwse identiteit: ontwikkel en versterk het regionale DNA.
- herstel van kwaliteit: verblijfsrecreatieve ontwikkelingen combineren met nieuwe landschappelijke kwaliteiten en erfgoed; verbinding met de samenleving en andere sectoren;
- differentiatie en toekomstwaarde: benutten van de bestaande kwaliteiten, inzetten op unieke productontwikkeling.

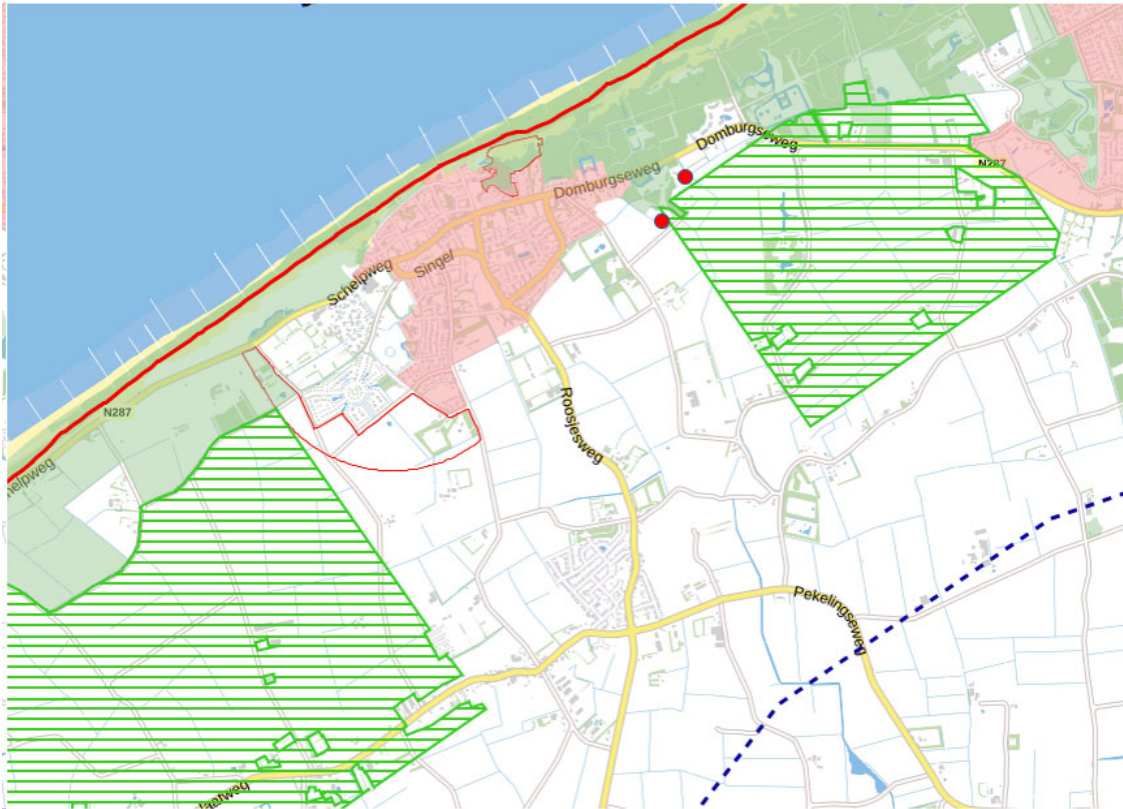
Het agrarisch gebied dat grenst aan de buitenplaats is aangemerkt als Beschermingsgebied (zie figuur 3.1). De geleidelijke overgang van de badplaatsen, recreatieterreinen en de natuurgebieden naar het open agrarische landschap vormt een belangrijke kwaliteit van Zeeland Kwaliteitskust. De karakteristieke openheid van dit agrarische landschap draagt bij aan het ervaren van een gevoel van rust en ruimte. Centraal in deze gebieden staat het behoud van het contrast tussen de verdichte kust en het kenmerkende open agrarisch landschap. Door nieuwe (verblijfsrecreatieve) ontwikkelingen staat het behoud van de karakteristieke openheid in de groen gestreepte gebieden soms onder druk. Om de openheid van het agrarische landschap te behouden, zijn nieuwe (verblijfs)recreatieve ontwikkelingen uitgesloten.

Kleinschalige ontwikkelingen op het (agrarisch)bouwvlak zijn wel toegestaan.

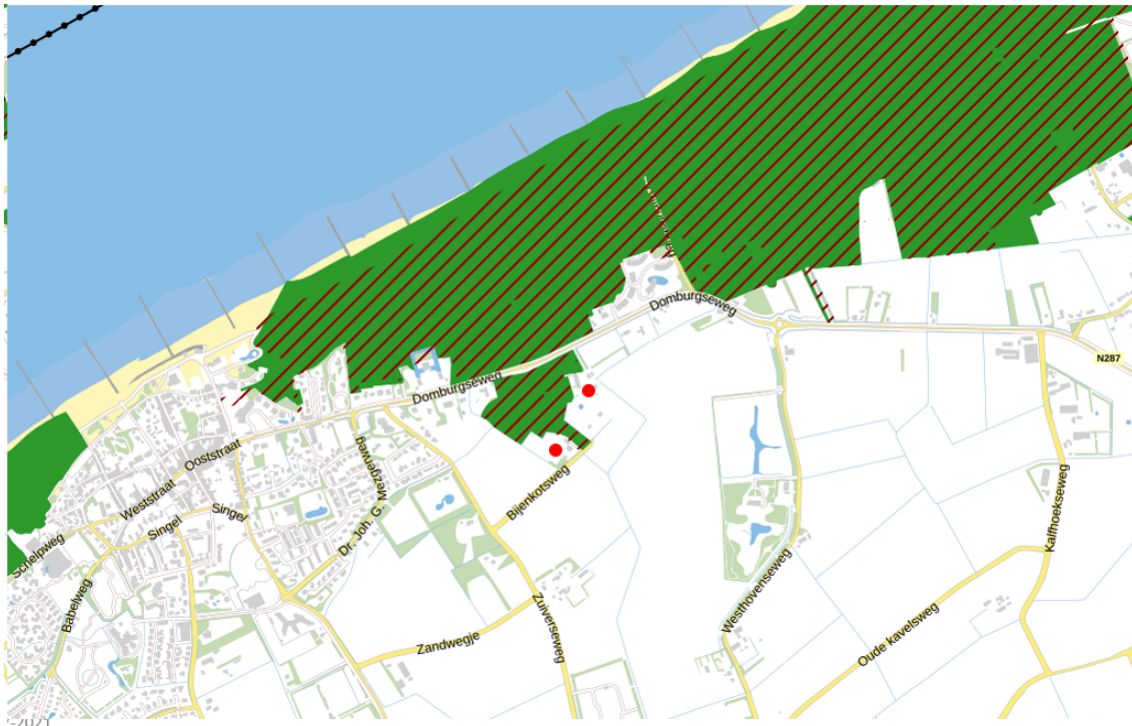
De buitenplaats maakt deel uit van de zogenoemde Zeeuwse gebieden van topkwaliteit bestaande uit het Natuurnetwerk Zeeland en Natura-2000 gebied. In de gebieden met de aanduiding Groene Zeeuwse Topkwaliteit en agraris uitbreiding of nieuwvestiging van verblijfsrecreatie in het algemeen niet toegestaan (artikel 2.10 Provinciale Omgevingsverordening Zeeland 2018).

De gronden aan de Bijenkotsweg 1 vallen gedeeltelijk in de aangewezen Beschermingsgebieden en Zeeuwse gebieden van Topkwaliteit. De functieverandering (die feitelijk al aanwezig is) vindt plaats in bestaande bebouwing op deze gronden binnen een (voormalig agrarisch) bouwvlak.

Er is dan ook geen sprake dat de openheid van het agrarische landschap hierdoor verandert. Daarnaast zorgt voorliggende ontwikkeling er juist voor dat de buitenplaats kan worden behouden.



Figuur 3.1 Beschermingsgebied Verblifsrecreatie (Provinciale Omgevingsverordening 2018, bron: <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view>).

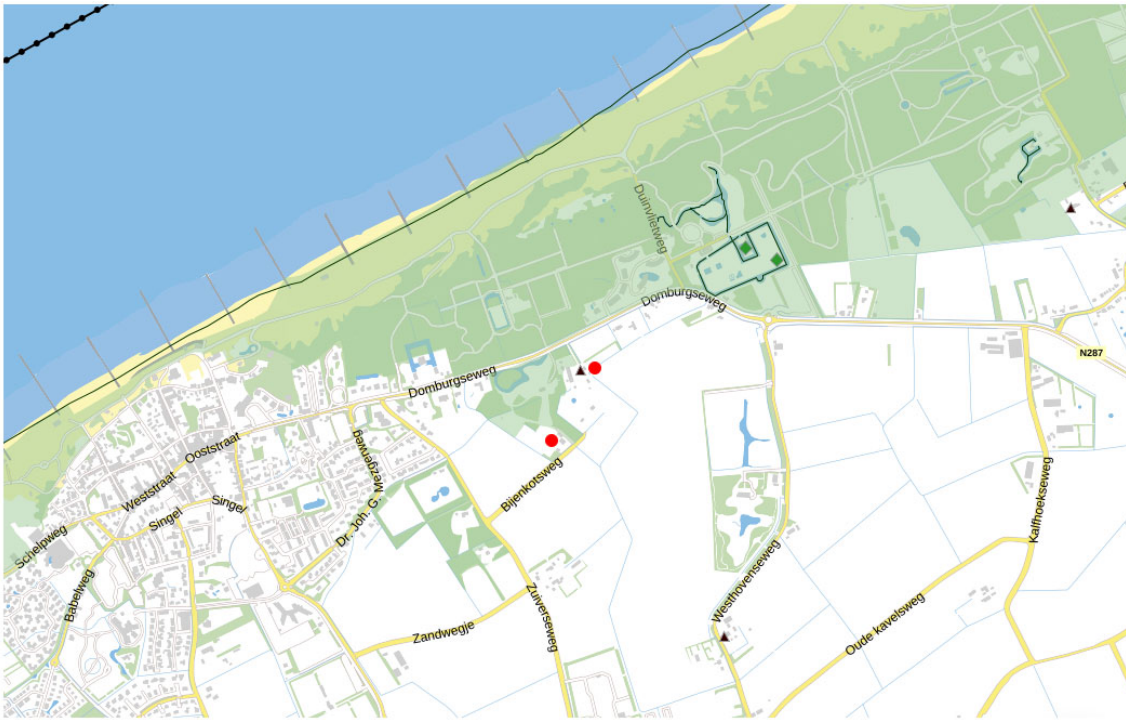


Figuur 3.2 Bestaande natuur (Natuurnetwerk Zeeland; bron: Omgevingsverordening Zeeland 2018, <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view>).

Landschap en erfgoed

Landschap en erfgoed dragen in belangrijke mate bij aan de identiteit en de belevingswaarde van Zeeland. Buitenplaats Duinvliet en de boerderij Hof Klein Duinvliet zijn aangemerkt als waardevol landschap en cultuurhistorische boerderij.

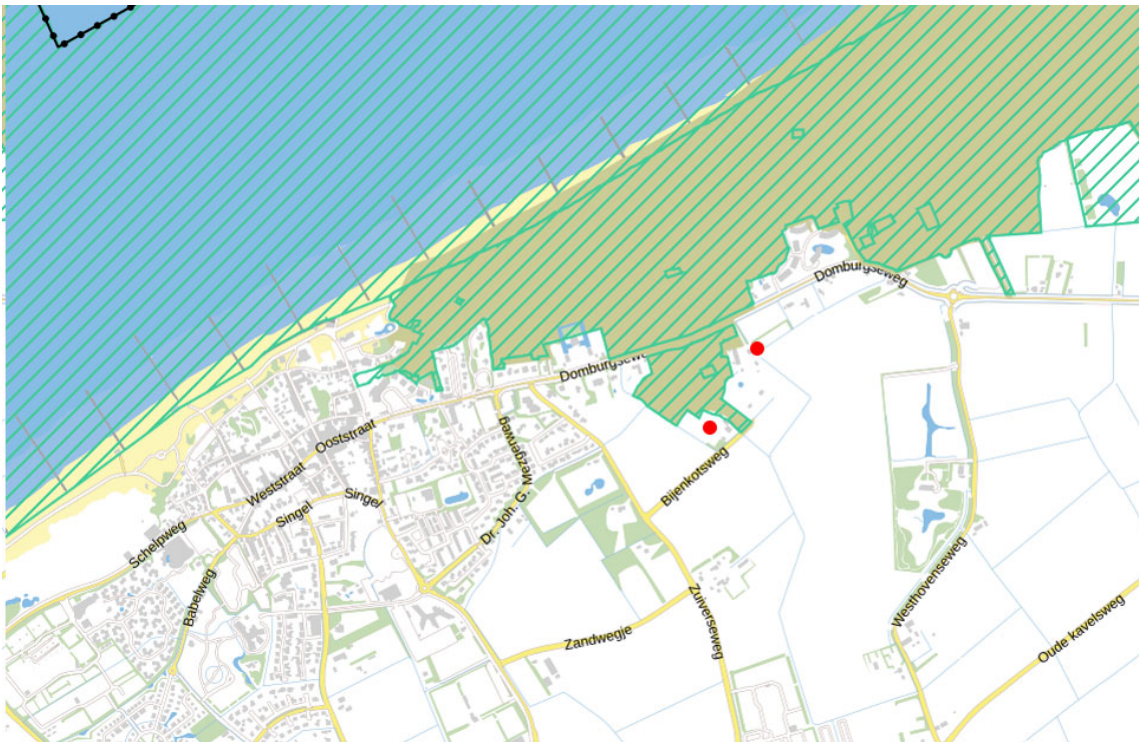
Artikel 2.28 van de Provinciale Omgevingsverordening Zeeland 2018 heeft betrekking op de bescherming van landschap en erfgoed. Daarin is bepaald dat in een bestemmingsplan geen bestemmingen worden aangewezen of regels worden gesteld die, ten opzichte van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan, mogelijk maken dat de in het eerste lid bedoelde landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de gronden of elementen significant worden aangetast.



Figuur 3.3 Landschap en erfgoed (bron: Omgevingsverordening Zeeland 2018, <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view>).

Milieubeschermingsgebied

Voor de milieubeschermingsgebieden gelden richtwaarden en gedragsregels om verstoring van de rust en stilte te voorkomen. Het plangebied ligt niet binnen een milieubeschermingsgebied maar grenst hier wel aan. In voorliggende situatie zal gezien het type ontwikkeling en de kleinschaligheid hier aan worden voldaan.



Figuur 3.4 Milieubeschermingsgebied (bron: Omgevingsverordening Zeeland 2018,

<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view>).

Algehele toetsing van de ontwikkeling aan het provinciaal beleid

De beoogde ontwikkeling, de vestiging van een yoga retreat op 2 locaties, als onderdeel van de exploitatie van buitenplaats Duinvliet, met ondersteunende logiesaccommodatie past heel goed in het provinciaal beleid voor deze bijzondere plek:

- de beoogde functies sluiten aan bij de ambities van de provincie voor de ontwikkeling van Zeeland als kwalitatief hoogwaardig toeristisch gebied en het accent daarbinnen op rust en gezondheid;
- de functies, met inbegrip van een kleinschalige en tijdelijke galerie- of atelierfunctie, sluiten heel goed aan op de kwaliteit van de omgeving, en maakt daar op een positieve wijze gebruik van (groen, cultuurhistorisch waardevol, rustgevend);
- de beoogde ontwikkeling draagt bij aan het creëren van een duurzame economische basis onder en daarmee aan de instandhouding van de buitenplaats;
- qua verblijfsrecreatie gaat het niet om een nieuw verblijfsrecreatief project, maar om kleinschalige ondersteunende logiesvoorzieningen ten dienste van de yogafunctie, waarbij het volgende van belang is:
 - a. de beide woningen Bijenkotsweg 1 en Domburgseweg hadden al een woonfunctie, er is dan ook uitsluitend sprake van een beperkte toevoeging van slaapplaatsen;
 - b. ter compensatie van de logiesmogelijkheden in de voormalige boerderijwoning vervallen bovendien 8 minicampingplaatsen;
 - c. verder zien de eigenaren af van de mogelijkheid om recreatieve appartementen in de schuur te realiseren;
 - d. het gaat om gebruiksverandering van bestaande gebouwen, niet van nieuwbouw, passend in de nieuwe-economische-dragerregeling;
- gelet op de functie en de vestiging in bestaande gebouwen is geen sprake van negatieve invloed op de natuurwaarden in de omgeving, doordat gebruik wordt gemaakt van bestaande gebouwen, en bestaande verblijfsfuncties wegvallen (zie ook de natuurtoets in paragraaf 4.2).

Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen het provinciaal ruimtelijk beleid en draagt bij aan het realiseren van de provinciale beleidsdoelstellingen.

3.2.2 Ontwerp Omgevingsverordening Zeeland

In de Ontwerp Omgevingsverordening Zeeland (versie 21 december 2021) staan alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving als de Omgevingwet in werking treedt. Naar verwachting is dit 1 januari 2023. Op basis van de Ontwerp Omgevingsverordening Zeeland past de ontwikkeling op basis van een globale toetsing op hoofdlijnen ook op basis van de deze verordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Gemeente Veere 2025

Toetsingskader

In de structuurvisie is een aantal relevante onderwerpen voor de ontwikkeling:

- Domburg is een badplaats met bijzondere allure, uitstraling en internationale faam;
- Domburg richt zich mede door de badstatus op nieuwe doelgroepen die kiezen voor luxe, gezondheid en wellness;
- rondom Domburg staat de gezondheidsbeleving centraal. In aansluiting op de badstatus past daar ontspanning en wellness;
- er is sprake van een heftige concurrentie in de toeristische markt. Er zijn veel spelers die meer van hetzelfde bieden en vaak tegen lage(re) prijzen. Daarnaast verandert de vraag van de consument en daarmee dus ook de vraag naar het product. De trends zijn dat het aanbod perfect, luxe, spannend en uitdagend moet zijn in een gastvrije, veilige en authentieke omgeving. Het liefst met kant en klare comfortproducten, waarvoor de toerist bereid is te betalen. Een toenemende belangstelling is er voor wellness, vitaliteit, gezondheid, natuur en doe-activiteiten (avontuurlijke en sportieve vakanties);
- voor een sterke en vitale landbouw wil de gemeente Veere kleinschalige economische activiteiten stimuleren;
- de gemeente wil mogelijkheden bieden voor een brede functionele invulling van kleinschalige economische activiteiten. De voorkeur gaat daarin uit naar kleinschalige activiteiten die leiden tot een integrale structuurversterking door kruisbestuivingen aan te gaan met andere sectoren.

Toetsing en conclusie

De ontwikkeling sluit uitstekend aan bij de voorzieningen die worden beoogd bij Domburg als badplaats.

3.3.2 Visie Domburg (2015)

Toetsingskader

De visie Domburg (2015) biedt een kader voor de ontwikkeling van Domburg. In deze integrale toekomstvisie op hoofdlijnen liggen keuzes voor op het gebied van leefbaarheid en wonen, economie en toerisme en het daarmee samenhangend gebruik van de ruimte (inclusief infrastructuur en duurzaamheid). Voor de ontwikkeling is het volgende relevant:

- de toegekende Badstatus biedt een belangrijke samenhangende kapstok voor de verdere ontwikkeling van Domburg. Het thema Badstatus verbindt de kwaliteiten van Domburg, biedt uitdagingen en inspiratie voor de verdere ontwikkeling hiervan en geeft richting aan nieuwe initiatieven;
- invulling van de Badstatus is niet gericht op Domburg als hersteloord voor zieke mensen maar voor een invulling gericht op wellness en well being.

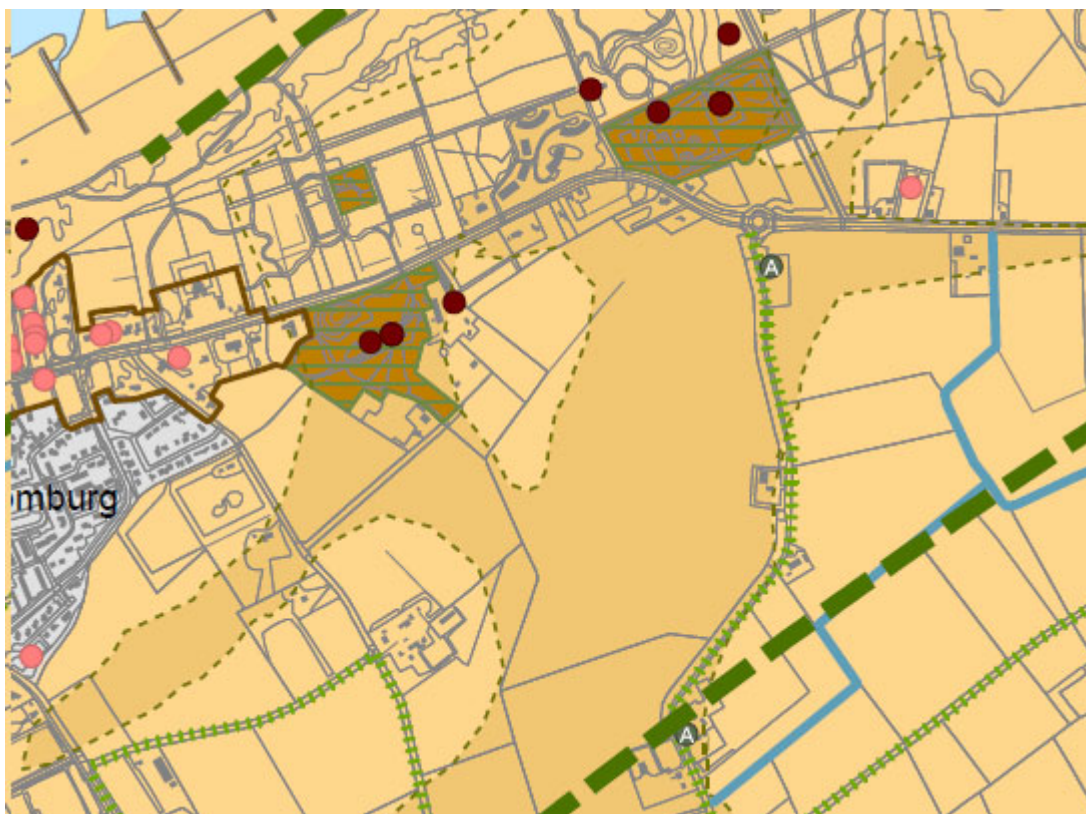
Toetsing en controle

De ontwikkeling sluit uitstekend aan bij de Badstatus die Domburg heeft.

3.3.3 Structuurvisie Cultuurhistorie Veere (2015)

Toetsingskader

In de structuurvisie Cultuurhistorie beschrijft de gemeente hoe zij wil omgaan met de aanwezige cultuurhistorie. Uitgangspunt is 'behoud door ontwikkeling'. Het gemeentelijk beleid is daarbij gericht op het behoud van het historisch erfgoed op langere termijn door een zinvol, functioneel en verantwoord (her)gebruik en (her)bestemming. De gronden van Buitenplaats Duinvliet zijn aangewezen als belangrijk landschappelijk element (zie figuur 3.5). Villa Duinvliet en Hof Klein Duinvliet zijn aangegeven als Rijksmonument.



Figuur 3.5 Uitsnede Beleidswaardenkaart 2015 (Bron: Structuurvisie Cultuurhistorie Veere; 2015)

Toetsing en conclusie

Het doel van de beoogde ontwikkeling is om de aanwezige historische en landschappelijke karakteristieken voor de toekomst veilig te stellen door een passende economische functie aan de buitenplaats te koppelen.

3.3.4 Nota ruimtelijke kwaliteit 2016

Toetsingskader

De Nota Ruimtelijke Kwaliteit vervangt de welstandsnota uit 2012, waarbij meer ingezet wordt op versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Uitgangspunt is dat de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit niet meer uitsluitend bij de gemeente ligt, maar is een gezamenlijke inspanning tussen initiatiefnemer, ontwerper, de gemeente en direct betrokkenen. De gewenste integrale ruimtelijke kwaliteit gaat over de bebouwing, de buitenruimte, het verleden maar ook over de toekomst.

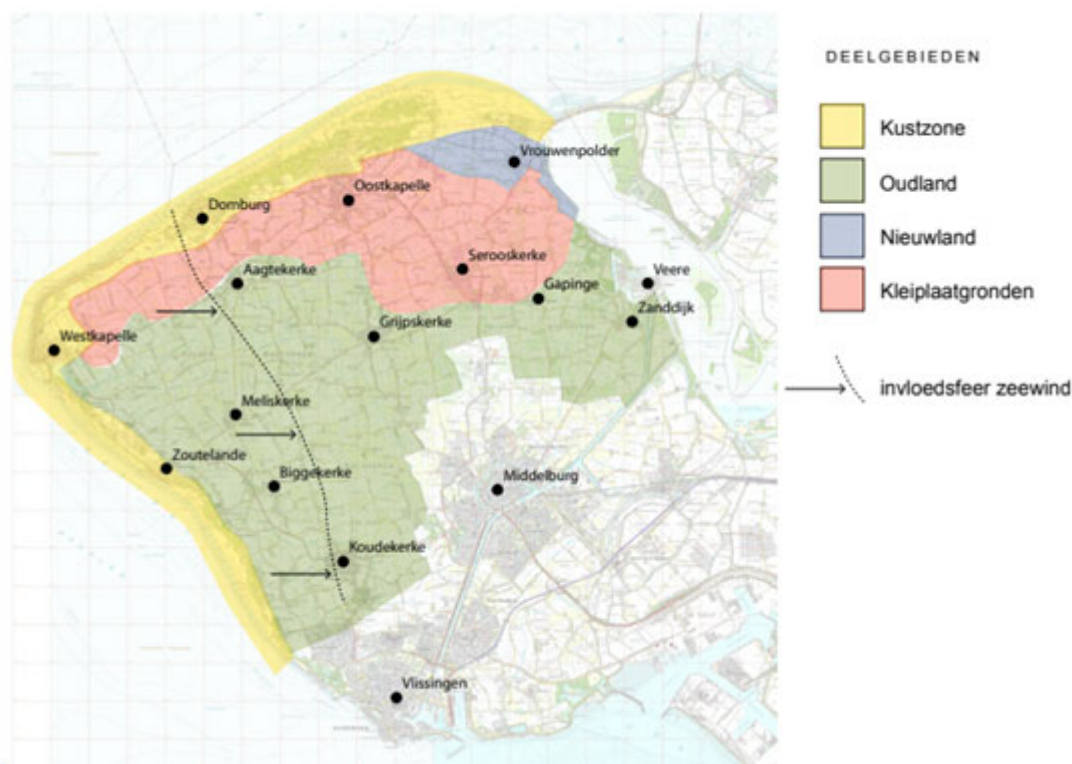
Toetsing en conclusie

Door de ontwikkeling wordt voor de toekomst de ruimtelijke kwaliteit van de buitenplaats zeker gesteld.

3.3.5 Leidraad landschappelijke inpassing

Toetsingskader

De gemeenteraad van Veere heeft op 17 december 2012 de 'Leidraad Landschappelijke Inpassing' vastgesteld. Op basis van de leidraad is een goede landschappelijke inpassing van nieuwe initiatieven noodzakelijk, aansluitend bij het gebied. De locatie van de buitenplaats valt onder het deelgebied 'Kleiplategronden' en type 'Achterland en polder'.



Figuur 3.6 Deelgebieden landschappelijke inpassing (bron: Leidraad Landschappelijke inpassing; gemeente Veere)

In de Leidraad is een stappenbenadering opgenomen, waarbij op basis van de deelgebieden en landschapstype beoordeeld wordt of ter plaatse sprake is van eventuele aanwezigheid van bijzondere elementen. Vervolgens wordt op basis daarvan bepaald welke landschappelijke inpassing toegepast wordt. Daarbij gelden de volgende aanbevelingen voor het type Achterland en polder:

- beplantingsvorm: halfopen landschap met erfbeplanting bestaande uit (Zeeuwse) haag en houtsingels;
- knotbomenrijen en solitaire boom. Zeeuwse hagen rond weilanden en akkers;
- maatvoering:
 1. geschoren haag 1 m breed;
 2. Zeeuwse haag 3 tot 5 m breed;
 3. houtsingel 5 tot 10 m breed;
 4. solitaire boom minimaal 2 bij 2 m bovengrondse ruimte;
 5. knotbomenrij enkele rij minimaal 1 m breed, bomen 5 m;
- soort beplanting:
 1. geschoren haag; meidoorn, veldesdoorn, liguster, haagbeuk, beuk;
 2. Zeeuwse haag; meidoorn, sleedoorn, hondsroos, gewone liguster, Gelderse roos, veldesdoorn;
 3. knotbomenrijen; es, wilg, populier, els;
 4. solitaire boom; eik, beuk, kers, okkernoot, linde, peer, kastanje, iep, esdoorn;
 5. houtsingels; es, eik, veldesdoorn, haagbeuk, els, populier, kornoelje, hazelaar, meidoorn, wilde kardinaalsmuts, sleedoorn, wegedoorn, vuilboom, hondsroos, egelantier, gewone vlier, wilde lijsterbes, Gelderse roos, wilde liguster;
- oriëntatie: gekoppeld aan kavelrichting en ontsluiting, waarbij de meest intensief gebruikte delen van het erf uit het zicht worden geplant. Alleen bij minicamping volledig omsluitende beplanting toepassen. Minicamping benaderen als boomgaard met rondom wind kerende beplanting van bijvoorbeeld els, populier of gemengde Zeeuwse haag. Bij overige ingrepen de relatie tussen open en besloten duidelijk afstemmen op de kavelrichting, erfinrichting, gebruik en omgeving;
- reliëf: geen, behoudens sloot;
- handreikingen en aanbevelingen: materiaalgebruik: van eenvoudig en robuust tot rijk en verfijnd.

Toetsing en conclusie

De locatie van de buitenplaats valt onder het deelgebied 'Kleiplategronden' en type 'Achterland en polder'. De historische tuin- en parkaanleg behorende bij de villa is aangewezen als rijksmonument. De tuin van de villa en het erf van Hof Klein Duinvliet sluit qua stijl hier op aan. Voor de gronden is een onderhoudsplan.

3.3.6 Beleidsmatige voorwaarden gemeente Veere slaappleatsen Domburgseweg 48

De gemeente Veere heeft aangegeven dat het niet wenselijk is om extra verblijfsaccommodatie te realiseren. Ter compensatie van de 10 slaappleatsen in de voormalige agrarische bedrijfswoning (Domburgseweg 48) wordt de minicamping volgens afspraak met de gemeente verkleind:

- van 15 naar 8 eenheden;
- de permanent recreatief nachtverblijven worden gezien als bijzondere standplaats op de minicamping. Het gemeentelijk beleid maakt het mogelijk om maximaal 5 permanente standplaatsen toe te staan op minicampings. De initiatiefnemers leveren 3 standplaatsen in voor de al aanwezige en nog beoogd permanent recreatief nachtverblijf. Dit betekent dat er dan nog 5 eenheden op de minicamping aanwezig zijn.

Bovendien zullen de eigenaren geen gebruikmaken van de afwijkingmogelijkheid uit het geldende bestemmingsplan Buitengebied om recreatieve appartementen in de bestaande schuur te realiseren.

Hoofdstuk 4 Toetsing aan omgevingsaspecten

4.1 Cultuurhistorie

4.1.1 Bouwhistorische waarden

Toetsingskader

In het Bro (artikel 3.6.1 lid 2) is bepaald dat in de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving moet worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden.

Toetsing

De cultuurhistorische waardevolle objecten zijn door de provincie aangegeven op de cultuurhistorische waardenkaart. Op de uitsnede in figuur 4.1 is te zien dat Hof Klein Duinvliet, de villa aan de Domburgseweg 44 en de aangrenzende tuin- en parkaanleg zijn aangewezen als monument.

De ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de cultuurhistorische waarden van de buitenplaats. Aangezien de ontwikkeling alleen met uitzondering van het plaatsen van de 2 permant recreatieve nachtverblijven in de ruime tuin, plaatsvinden in de bestaande bebouwing. Juist door het toevoegen van de functies is behoud van de buitenplaats en Hof Klein Duinvliet mogelijk.



Figuur 4.1 Cultuurhistorische waardenkaart (Bron: <https://intgwbp.zeeland.nl/geoloket/?Viewer=Cultuurhistorie>, bewerkt (rode stippen) Rho adviseurs).

Conclusie

In en nabij het projectgebied zijn cultuurhistorische waarden aanwezig. De ontwikkelingen hebben echter geen negatieve effecten op de aanwezige waarden.

4.1.2 Archeologie

Toetsingskader

Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Op grond van de Wro en de Wabo zijn behoud en beheer van het bodemarchief integraal verankerd in de ruimtelijke werkprocessen van de gemeenten. Bij de vaststelling van een ruimtelijk plan moet met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten rekening worden gehouden. In het belang van de archeologische monumentenzorg kan bij een ruimtelijk plan worden bepaald dat de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen of voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport dient te overleggen, waarin de archeologische waarde van het terrein dat volgens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders voldoende is vastgesteld.

Beleid gemeente Veere

Op 23 april 2009 heeft de gemeenteraad van Veere de 'Nota Archeologische Monumentenzorg Walcheren, evaluatie 2008' (NAMW 2008) vastgesteld. In het archeologiebeleid wordt onderscheid gemaakt tussen AMK-gebieden (beschermde monumenten, historische plaatsen, vindplaatsen met vastgestelde begrenzingen op basis van onderzoek, vindplaatsen als puntlocaties op basis van (voornamelijk) vondstmeldingen en de verwachtingsgebieden. Op basis hiervan zijn vier verschillende archeologische verwachtingszones onderscheiden. De archeologische verwachtingszones worden in de bestemmingsplannen vertaald naar vier archeologische dubbelbestemmingen.

Wettelijke meldingsplicht

Ook als er bij vooronderzoek geen behoudenswaardige archeologische waarden worden aangetroffen, is de kans aanwezig dat archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn en dat deze in de uitvoeringsfase van de graaf- en inrichtingswerkzaamheden aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht ex artikel 5.10 van de Erfgoedwet. Bij graafwerkzaamheden dient men dan ook attent te zijn op eventuele vondsten. Opdrachtgever verplicht de aannemers om attent te zijn op eventuele vondsten en/opsporen tijdens de werkzaamheden en verplicht hen archeologische vondsten onverwijld te melden bij de gemeente.

Toetsing

Voor de gronden geldt op basis van het bestemmingsplan Buitengebied Veere (met bijbehorende herzieningen) de dubbelstemming 'Waarde - Archeologie - 3'.

Het verbod op (graaf)werkzaamheden geldt voor een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 0,4 m onder maaiveld. Bij voorliggende ontwikkeling is naast het plaatsen van twee permanente recreatieve nachtverblijven op maaiveldniveau alleen sprake van functiewijziging. De maten worden niet overschreden, in verband met aanlegwerkzaamheden archeologisch onderzoek is niet nodig.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het beoogde initiatief.

4.2 Ecologie

Ter voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) en het beleid van de provincie ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) de uitvoering van het plan niet in de weg staan. In elk geval moet aannemelijk zijn dat de vergunning of ontheffing van de bij of krachtens deze wet geldende verbodsbepalingen kan worden verkregen voor de activiteiten die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

Toetsingskader

Bij de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantsoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden: Natuurnetwerk Nederland (NNN) en Natura 2000-gebieden. De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europees netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen voor leefgebieden van vogelstoorten (Vogelrichtlijn) en voor natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn) opgesteld. De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Het NNN is in Zeeland uitgewerkt in het Natuurnetwerk Zeeland (NNZ). Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn, soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn en de bescherming van overige soorten. De provincie kan ontheffing verlenen van de verboden voor overige soorten.

In de provincie Zeeland geldt voor ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden en bestendig beheer en onderhoud een vrijstelling voor een groot deel van de "overig" beschermde soorten. Het betreft aardmuis, bastaardkikker, bosmuis, bruine kikker, bunzing, dwergmuis, dwergspitsmuis, egel, gewone bosspitsmuis, gewone pad, haas, hermelijn, huisspitsmuis, kleine watersalamander, konijn, meerkikker, ondergrondse woelmuis, ree, rosse woelmuis, tweekleurige bosspitsmuis, veldmuis, vos, wezel en woelrat. Dit betreft de meest algemene soorten amfibieën en zoogdieren. Voor Europees beschermde soorten (Vogel- en Habitatrichtlijn) is er geen beleidsruimte en is de bescherming onveranderd.

Toetsing

Soortenbescherming

Voor de ontwikkelingen is sprake van functiewijziging van bestaande bebouwing en het onder voorwaarden mogelijk maken van 2 permanent recreatieve nachtverblijven op maaiveldniveau ter plaatse van het erf. Daar zijn geen beschermde natuurwaarden aanwezig. De beoogde functies zullen in bestaande gebouwen worden gevestigd, die daar al voor geschikt zijn. Er is dan ook geen sprake van significante aantasting van het leefgebied van beschermde soorten. Bij het uitvoeren van werkzaamheden dient wel zorgvuldig gehandeld te worden en mogen broedvogels niet worden verstoord.

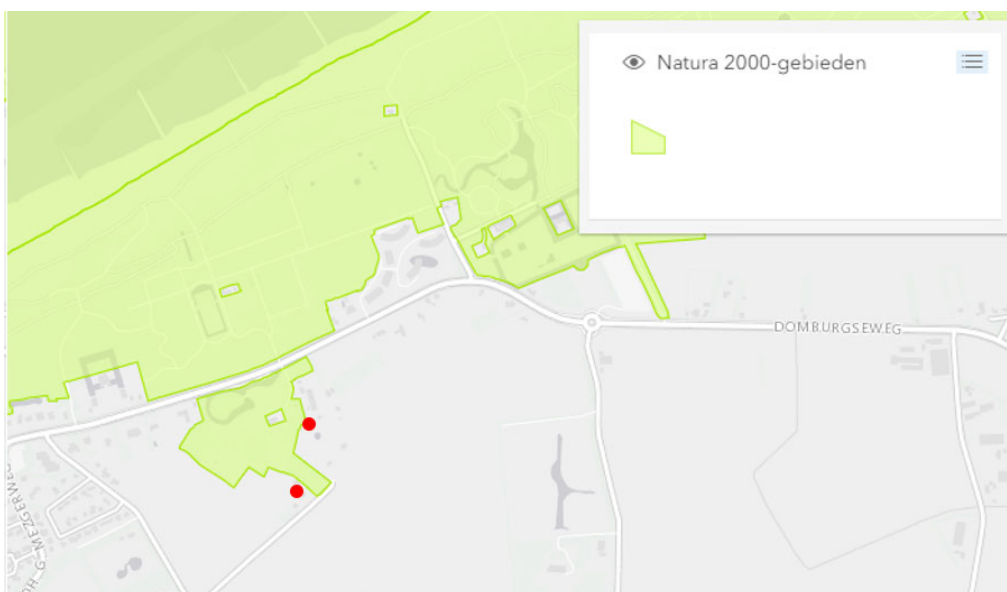
Gebiedsbescherming

Natura2000/Natuurbeschermingswet

Buitenplaats Duinvliet maakt onderdeel uit van het Natura 2000-gebied Manteling van Walcheren (zie figuur 3.1). Het plangebied maakt geen deel uit van het Natura 2000-gebied. Onderstaande toetsing kan worden beschouwd als een voortoets in het kader van de Wnb.

De locaties waar functiewijzigingen plaatsvinden zijn niet gelegen in Natura 2000-gebied, maar liggen er wel tegenaan. De buitenplaats zelf vormt een onderdeel van de aanwijzing. Directe effecten als areaalverlies en versnippering kunnen worden uitgesloten. Het gebruik van het park wordt niet geïntensiveerd. Gezien de aard van de ontwikkelingen kunnen ook effecten als verstoring en effecten op de waterhuishouding worden uitgesloten.

Om een goed beeld te krijgen van de stikstofdepositie is een verschilberekening uitgevoerd met behulp van het rekenprogramma AERIUS 2019A, waarbij voor beide locaties (Domburgseweg 48 en Bijenkotsweg 1) het verschil is berekend tussen de huidige stikstofdepositie en de toekomstige stikstofdepositie. Uit de uitgevoerde AERIUS-verschilberekening tussen de huidige situatie en de beoogde situatie blijkt dat er geen sprake is van stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jr op het nabijgelegen Natura 2000-gebied. Wel is op basis van de beleidsregels intern en extern salderen een vergunning vereist in het kader van de Wet natuurbescherming. De uitgangspunten en bijbehorende AERIUS-berekening zijn opgenomen in bijlage 3.



Figuur 4.2 Natura-2000 gebied omgeving plangebied (bron: <https://www.natura2000.nl/gebieden/zeeland>)

Natuurnetwerk Zeeland

De buitenplaats maakt onderdeel uit van het Natuurnetwerk Zeeland (NNZ), voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Rond de natuurgebieden van het NNZ geldt een zone van 100 meter waarbij nieuwe ontwikkelingen worden beoordeeld op gevolgen voor de natuur.

Er is geen sprake van areaalverlies en de natuurwaarden die ontwikkeld zijn in het gebied ondervinden geen negatieve effecten als gevolg van de ontwikkeling aangezien er op de aangrenzende gronden ook al sprake is van toerisme in de vorm van een minicamping. Gedeeltelijk worden er standplaatsen ingeruild voor 2 permanent recreatieve nachtverblijven. Het feitelijk toeristische verblijf zal afnemen.



Figuur 4.3 Natuurnetwerk Zeeland omgeving plangebied
(bron: https://kaarten.zeeland.nl/map/natuur_landschap)

Conclusie

Soortenbescherming

De Wet Natuurbescherming vormt ten aanzien van de soortenbescherming geen belemmering voor de haalbaarheid van de ontwikkeling.

Gebiedsbescherming

Uit berekeningen voor de gebruiksfase blijkt dat er geen sprake is van stikstofdeposities op Natura 2000 die hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jr. Wel is op basis van de beleidsregels intern en extern salderen een vergunning vereist in het kader van de Wet natuurbescherming.

De uitkomsten van de AERIUS-berekeningen dienen 5 jaar te worden bewaard, zodat bij controle kan worden aangetoond dat dit aspect is onderzocht.

4.3 Water

Toetsingskader

Artikel 3.1.6 van het Bro stelt dat in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving moet worden opgenomen van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Een omgevingsvergunning die met de kruimelgevallenregeling wordt verleend wordt niet aangemerkt als een ruimtelijk besluit waarvoor de watertoets verplicht is. Dat neemt niet weg dat een watertoets kan worden uitgevoerd. De watertoets is namelijk een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en /verdroging, en om alle wateren.

Toetsing

u

De ontwikkeling is getoetst aan de aspecten uit de watertabel van Waterschap Scheldestromen. De tabel is opgenomen in bijlage 2. Uit toetsing aan de criteria blijkt dat het aspect water geen belemmering vormt voor de beoogde functiewijziging. Extra waterberging is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Bodemkwaliteit

Toetsingskader

Op grond van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Ten behoeve van ruimtelijke plannen dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, te worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Toetsing

Domburgeseweg 48

In de huidige situatie is sprake van agrarische gronden met een verblijfsrecreatieve functie. In het bestemmingsplan Buitengebied is hiervoor de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen' opgenomen.

In de toekomstige situatie is er sprake van verblijfsrecreatie in combinatie met yoga- en wellness-activiteiten en culturele activiteiten. Het bodemkwaliteitsregime is vergelijkbaar als in de huidige situatie. Het uitvoeren van bodemonderzoek op deze gronden is niet nodig.

Bij eerder uitgevoerd onderzoek ter plaatse van de historische schuur is geconstateerd dat de gronden onder de vloer sterk verontreinigd zijn. In de regels is opgenomen dat ter plaatse van de schuur het niet is toegestaan de vloer te verwijderen of andere werkzaamheden rondom de vloer uit te voeren zonder dat een bodemonderzoek is overlegd aan het bevoegde gezag waaruit blijkt of de (graaf)werkzaamheden wel of niet onder saneringscondities moeten worden uitgevoerd.

Bijkotsweg 1

De gronden hebben op dit moment een woonbestemming. In de beoogde situatie is het bodemkwaliteitsregime vergelijkbaar. Het uitvoeren van bodemonderzoek voor deze gronden is niet nodig.

4.5 Verkeer en parkeren

Verkeersgeneratie

Op basis van het programma is de volgende berekening gemaakt.

Tabel 4.1: Berekening verkeersgeneratie

Functie	Aantal	Kencijfer (aantal mvt/etmaal)	Verkeersgeneratie (aantal mvt/etmaal)
Bijkotsweg, slaappleats	16	2,6 per 5,5 slaappleatsen	7,8
Domburgseweg, slaappleats	10	2,6 per 5,5 slaappleatsen	4,8
standpleats minicamping	5	0,4	1,15 (7 maanden per jaar)
permanent recreatief nachtverblijf	2	2,6	3,03 (7 maanden per jaar)
museum	500 m ²	17,5*	10,2 (7 maanden per jaar)
Totaal			26,98

*Hierbij wordt voor de verkeersgeneratie het aantal parkeerpleatsen met een turn-over van 3,5 keer per etmaal als uitgangspunt genomen. Dit betekent 5 p.p. * 3,5= 17,5 mvt/etmaal.

Parkeren

Op eigen terrein is er voldoende ruimte om te voorzien in voldoende parkeerpleatsen voor de logiesfuncties. Er wordt uitgegaan van 5 parkeerpleatsen voor de 10 slaappleatsen, ervan uitgaande dat bezoekers met gemiddeld 2 personen per auto komen.

De activiteiten aan de Bijkotsweg 1 worden ontsloten op de Zuiverseweg. Op deze locatie zijn 12 parkeerpleatsen beschikbaar voor 16 slaappleatsen. Dit blijkt in de praktijk ruim voldoende te zijn.

Voor het standpleatsen op het kampeerterrein en de permante recreatieve nachtverblijven wordt rekening gehouden met 2 parkeerpleatsen per standpleats, 7 * 2= 14 parkeerpleatsen.

Voor de verblijfsaccommodatie moeten in totaal 31 parkeerpleatsen aanwezig zijn. Gezien de omvang van de gronden is het geen probleem hierin te voorzien.

Voor het gebruik van de monumentale landbouwschuur wordt uitgegaan van een parkeercapaciteit van 6 parkeerpleatsen per 100 m². In totaal betekent dit dat er voor de culturele activiteiten 30 parkeerpleatsen aanwezig moeten zijn. Deze parkeerruimte is aansluitend aan het erf flexibel beschikbaar.

Langzaam verkeer en openbaar vervoer

Het plangebied is goed ontsloten voor langzaam verkeer en ligt aan verschillende fiets- en wandelroutes. De dichtstbijzijnde bushalte ligt op circa 500 meter en is daarmee voor een ligging in het buitengebied goed ontsloten.

4.6 Wegverkeerslawaai

Toetsingskader

Wet geluidhinder

Verblijfsrecreatieve eenheden worden op basis van de Wet geluidhinder (hierna:Wgh) niet aangemerkt als geluidsgevoelige functies. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en een goed verblijfsklimaat, is het echter gewenst om te toetsen of voor de realisatie van nieuwe verblijfsrecreatieve eenheden wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wgh. Daarnaast is ook in de Provinciale Omgevingsverordening Zeeland 2018 opgenomen dat verblijfsrecreatieve eenheden moeten voldoen aan de Wet geluidhinder.

Als de Wgh van toepassing is, dan dient een nieuwe geluidsgevoelige functie te voldoen aan bepaalde wettelijke normen. Voor de geluidsbelasting aan de buitengevels van woningen binnen de wettelijke geluidszone van een weg geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In bepaalde gevallen is vaststelling van een hogere waarde mogelijk (65 dB voor binnenstedelijke wegen en 53 dB voor een buitenstedelijke autoweg). De geluidswaarde binnen de geluidsgevoelige bestemming (binnenwaarde) dient in alle gevallen te voldoen aan de in het Bouwbesluit neergelegde norm van 33 dB(A). Bovendien zal voor de betreffende geluidsgevoelige functie ten minste altijd één geluidsluwe gevel aanwezig moeten zijn, terwijl er gestreefd wordt het aantal 'dove gevels' per woning tot maximaal één te beperken.

Geluidszones

Langs alle wegen – met uitzondering van 30 km/u-wegen en woonerven – bevinden zich op grond van de Wgh geluidszones waarbinnen de geluidshinder vanwege de weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van binnen- of buitenstedelijke ligging. De geluidsbelasting wordt berekend aan de hand van de Europese dosismaat L_{den} (L day-evening-night). Deze dosismaat wordt weergegeven in dB. Deze waarde vertegenwoordigt het gemiddelde geluidsniveau over een etmaal.

Toetsing en conclusie

Voor de Domburgseweg, de Zuiverseweg en de Bijenkotsweg geldt een snelheidsregime van 60 km/uur. Er geldt een geluidszone van 250 meter langs deze wegen. Binnen deze zone geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevel van nieuwe geluidsgevoelige functies. In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Veere is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarin is bepaald op welke afstand van wegen voldaan wordt aan de Wgh.

Domburgseweg 48

De beoogde verblijfsaccommodatie op het Hof Klein Duinvliet ligt net buiten de geluidszone van de Domburgseweg, zoals die in het kader van het bestemmingsplan Buitengebied is vastgelegd (zie figuur 4.1.). Daarmee staat de Wgh gebruik van de voormalige agrarische bedrijfswoning als logiesaccommodatie niet in de weg.



Figuur 4.4 Geluidszone van de Domburgseweg conform het bestemmingsplan Buitengebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Bijkotsweg 1

Gelet op de ligging kan kwalitatief worden geconcludeerd dat de villa aan de Bijkotsweg voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh.

Permanent recreatieve nachtverblijven

De permanent recreatieve nachtverblijven worden beoogd achter op het erf; daar wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wgh.

4.7 Milieuhinder omliggende functies

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies, zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om een belangenafweging tussen een goed woon- en leefklimaat in de omgeving en de bedrijfsvoering te kunnen maken, is voor dit plan gebruikgemaakt van de systematiek uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering. In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

In de VNG-publicatie is tevens de mogelijkheid opgenomen te werken met een Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging. Bedrijven die genoemd zijn in deze staat kunnen in een functiemengingsgebied direct naast gevoelige functies aanwezig zijn, zonder dat er richtafstanden in acht genomen moeten worden.

Toetsing

Toetsing

De brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (hierna: VNG Brochure geeft voor het volgende aan als richtafstand:

- voor een museum minimaal 10 meter in een rustige woonwijk;
- voor verblijfsrecreatie (kampeerterrein, vakantiecentra) 50 meter in een rustige woonwijk;
- voor een hotel 10 meter;
- 'fitnesscentra, badhuizen en saunabaden' (maximaal 200 m²) 50 meter

Hof Klein Duinvliet, Domburgseweg 48

De ontwikkeling grenst hier direct aan de achtertuin van de woning aan de Bijenkotsweg 10. De villa is qua uitstraling vergelijkbaar met een hotel. De richtafstand hiervoor bedraagt 10 meter. De woning met de verblijfsrecreatieve eenheden ligt op meer dan 50 meter ten opzicht van het bestemmingsvlak van de woning. Aan de richtafstand wordt voldaan.

De richtafstand voor een museum bedraagt 10 meter. De richtafstand tot de historische schuur bedraagt ruim 40 meter. Er zal een zone op de verbeelding worden opgenomen van 10 meter dat binnen deze afstand geen museum activiteiten zijn toegestaan. De gronden waar de permanent recreatieve nachtverblijven worden beoogd hebben in het bestemmingsplan de functieaanduiding 'minicamping'. Verblijfsrecreatie op deze gronden is in de huidige situatie toegestaan.

Villa Bijenkotsweg 1

De villa is qua uitstraling vergelijkbaar met een hotel. De richtafstand hiervoor bedraagt 10 meter er wordt voldaan aan deze richtafstand.

Voor de wellnessactiviteiten kan het best worden aangesloten bij 'fitnesscentra, badhuizen en saunabaden'. Hiervoor geldt een richtafstand van 50 meter. De dichtstbijzijnde woning ligt op circa 65 meter, namelijk de woning aan de Bijenkotsweg 3. Het bouwvlak hiervan ligt dichterbij op circa 44 meter. Gelet op de omvang en het feit dat het een kleinschalige functie betreft, wordt de afstand voldoende geacht voor wat betreft het behoudt van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning.

Spuitzones

De gronden van het plangebied grenzen gedeeltelijk aan agrarische gronden. Op basis van de feitelijke situatie blijkt dat er op de aangrenzende gronden geen sprake is van de teelt van (fruit)bomen of gewassen waarbij sprake is van het gebruik gewasbeschermingsmiddelen. De omliggende gronden worden biologisch bewerkt.

Omdat er geen relevante teelt plaatsvindt waarbij sprake is van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen is het aspect spuitzone op dit moment niet van belang. Indien deze activiteiten in de toekomst worden ondernomen dient de agrariër rekening te houden met de specifieke omstandigheden.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Ook vormen de woningen geen belemmeringen voor de bedrijfsvoering van de functies in de omgeving.

4.8 Externe veiligheid

Toetsingskader

Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

Risico relevante inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of een nieuwe situatie betreft.

Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied van de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Basisnet in werking getreden. Het BEVT vormt de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of over het water. De concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Met het in werking treden van het BEVT vervalt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met een uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water.

Het BEVT en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en in nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10^{-5} per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10^{-6} per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10^{-6} -waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10^{-6} -contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute. Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Hiermee wordt geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden.

Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 meter vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Buisleidingen

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. In dat Besluit wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Bevi zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op advies van de minister wordt bij de toetsing van externe veiligheidsrisico's van buisleidingen al enkele jaren rekening gehouden met deze risicobenadering. Op grond van het Bevb dient zowel bij consoliderende bestemmingsplannen als bij ontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de afstand tot het PR en de hoogte van het GR als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Toetsing

Uit informatie van de professionele risicokaart blijkt dat in het plangebied of de directe omgeving hiervan geen risicovolle richtingen aanwezig zijn. Er zijn geen buisleidingen die vallen onder het Bevb in of in de directe omgeving van de locatie. Het plangebied ligt op meer dan 6 km van de route gevaarlijke stoffen over de N57. Gezien de grote afstand en de geringe vervoersaantallen (GF3 82) is de risicobron niet van belang voor de externe veiligheidssituatie ter plaatse. Het aspect externe veiligheid staat de haalbaarheid van de ontwikkeling niet in de weg.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het plan voldoet aan het beleid en de normstelling ten aanzien van externe veiligheid. Het aspect externe veiligheid staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

4.9 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 4.1 weergegeven.

Tabel 4.1 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

stof	toetsing van	grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³
Fijn stof (PM _{2,5}) ²⁾	jaargemiddelde concentratie	25 µg/

¹⁾ De toetsing van de grenswaarde voor uurgemiddelde concentratie NO₂ is niet relevant aangezien er pas meer overschrijdingsuren dan het toegestane aantal van 18 per jaar zullen optreden als de jaargemiddelde concentratie NO₂ de waarde van 82 g/m³ overschrijdt. Dit is nergens in Nederland het geval.

²⁾ Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wlk behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007).

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden, die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan), uitoefenen indien:

- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a);
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 1 onder b2);
- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c);
- het voorgenomen besluit is genoemd in of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d).

In het Besluit niet in betekende mate (nibm) is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg of kantoorlocaties met maximaal 100.000 m² bvo bij één ontsluitingsweg.

Toetsing

Op basis van metingen kan worden geconcludeerd dat de luchtkwaliteit op de locatie van Duinvliet ruim voldoet aan de wettelijke waarden. Het dichtstbij gelegen meetpunt dat onderdeel is van de NSL-monitoringstool is de N57 ter plaatse van Serooskerke. De luchtkwaliteit in de omgeving van deze weg voldoet ruim aan de wettelijke grenswaarden voor de aanwezige concentraties luchtverontreinigende stoffen. Omdat direct langs de N57 aan de grenswaarden wordt voldaan, zal dit ook ter plaatse van Duinvliet zo zijn.

Daarnaast is de bijdrage als gevolg van de verkeersgeneratie (28,5 mvt/etm) berekend met behulp van de NIBM-tool (figuur 4.7). De maximale bijdrage bedraagt 0.02 µg/m³ voor NO₂ en 0.00 µg/m³ voor PM₁₀. De beoogde ontwikkeling zal 'niet in betekende mate' bijdragen aan de concentratie luchtverontreinigende stoffen en is vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Negatieve effecten als gevolg van de beoogde ontwikkeling kunnen zodoende worden uitgesloten.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
	Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	28,5
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,02
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 4.7 Berekeningsresultaten luchtkwaliteit NIBM-tool (versie 06-04-2021)).

Conclusie

Er wordt geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu ter plaatse.

4.10 Planologisch relevante kabels en leidingen

Toetsingskader

Planologische relevantie

Voor hoofdtransportleidingen en hoogspanningsverbindingen geldt dat deze in een (bestemmings)plan moeten worden geregeld. Deze leidingen hebben namelijk gevolgen voor het gebruik van gronden in de directe omgeving en zijn dus planologisch relevant. Ook niet-hoofdtransportleidingen met veiligheidscontour, kunnen planologisch relevant zijn. Als planologisch relevante leidingen worden aangemerkt (buis)leidingen voor het transport van:

- elektriciteit met een hoogspanning van meer dan 50 kV;
- brandbare gassen met een druk van 20 bar en hoger;
- brandbare vloeistoffen of giftige stoffen met een diameter van 4 inch en hoger;
- buisleidingen met een diameter van 400 mm en groter.

Niet-planologisch relevante leidingen behoeven geen bescherming c.q. regeling in het bestemmingsplan. Deze leidingen kunnen dan ook zonder planologische regeling worden aangelegd.

Grondroeringsregeling

De Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten (WION) verplicht gravers (ook wel grondroerders genoemd) tot het melden van elke 'mechanische grondroering' bij het Kadaster. Doel van de wet is gevaar of economische schade door beschadiging van ondergrondse kabels of leidingen (water-, elektriciteit- en gasleidingen, telefoonlijnen en olie- en gasleidingen) te voorkomen. De wet heeft de (vrijblijvende) zelfregulering zoals die bestond in de vorm van het Kabels en Leidingen Informatie Centrum (KLIC) vervangen.

Toetsing en conclusie

In en nabij de locatie zijn geen planologisch relevante leidingen, hoogspanningslijnen, straalpaden of telecomverbindingen aanwezig. Met eventueel aanwezige overige planologisch gezien niet-relevante leidingen (zoals rioolleidingen, leidingen nutsvoorzieningen, drainageleidingen) in of nabij het plangebied hoeft in het bestemmingsplan geen rekening te worden gehouden. Voor deze leidingen zal nog wel een melding bij het kadaster worden gedaan.

4.11 Duurzaamheid

Toetsingskader

De gemeente Veere heeft in het gemeentelijke Duurzaamheidsplan 2017-2020 (2016) de ambitie uitgesproken dat de gemeente energieneutraal is in 2050. Op een zogenoemde routekaart zijn 12 routes geformuleerd zoals bijvoorbeeld 'een leefbare fysieke ruimte', 'duurzame recreatie en toerisme' en 'verantwoord waterbeheer'. Samen met diverse partijen zullen de routes worden uitgewerkt in een jaarlijkse Duurzaamheidsagenda. Hierin is aangegeven welke concrete acties dat jaar worden uitgevoerd om de doelstellingen te halen, per doelstelling wordt aangegeven wie verantwoordelijk is, wie participeert en wat het gaat bijdragen aan een duurzame gemeente Veere.

Toetsing en conclusie

De mogelijkheid van het in stand houden van erfgoed sluit aan bij het behouden en versterken van de leefbare fysieke ruimte. De ontwikkeling vindt, met uitzondering van het mogelijk plaatsen van de permanent recreatieve nachtverblijven, plaats binnen de bestaande bebouwing. De renovatie/restauratie van de voormalige boerderijwoning en de monumentale landbouwschuur is duurzaam uitgevoerd, waarbij - voor zover dat mogelijk was binnen de eisen op basis van de monumentenwet - is gekozen voor een hoge isolatiewaarde en energie-efficiëntie. Voor de permanent recreatieve nachtverblijven zal gebruik worden gemaakt van duurzame materialen. Daar waar mogelijk zal hergebruik van materialen worden toegepast.

4.12 Niet-gesprongen explosieven

Toetsingskader

In een bestemmingsplan dat een nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt, dient rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van conventionele explosieven (CE) uit de Tweede Wereldoorlog (WO II). In het kader van de aanleg van de woonwijk zal de bodem namelijk worden geroerd.

Toetsing

Op basis van het Geoloket van de gemeente Zeeland kan geconcludeerd worden dat de gronden geen aandachtgebied vormen voor niet-gesprongen explosieven.

Daarnaast vinden er geen grondwerkzaamheden plaats. Dit aspect dient dan ook niet onderzocht te worden.

Conclusie

Het aspect niet-gesprongen explosieven staat de ontwikkeling niet in de weg.

4.13 M.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

In een m.e.r.-beoordeling wordt getoetst of een m.e.r. procedure doorlopen moet worden. De wettelijke regeling voor de m.e.r.-beoordeling gaat uit van het principe 'nee, tenzij'. Dat wil zeggen, een volwaardige m.e.r.-procedure is alleen noodzakelijk als sprake is van 'belangrijke nadelige gevolgen' die het betreffende project voor het milieu kan hebben. Daarbij moet het bevoegd gezag rekening houden met de omstandigheden zoals aangegeven in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling, te weten:

- de plaats van het project;
- de omvang van het project;
- de kenmerken van de potentiële milieueffecten (in samenhang met de eerste twee criteria).

Het bevoegd gezag dient een m.e.r.-beoordelingsbeslissing te nemen, waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de omvang van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen. Deze beslissing wordt als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

Toetsing en conclusie

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is, in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft. De beoogde ontwikkeling blijft daarmee ruim onder de drempelwaarde.

Opgemerkt dient te worden dat voor activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, toch dient te worden nagegaan of er sprake kan zijn van belangrijke gevolgen voor het milieu.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een m.e.r.-beoordelingsnotitie opgesteld op basis waarvan het bevoegd gezag heeft besloten dat geen milieueffectrapportage voor de voorgenomen planontwikkeling noodzakelijk is

Op 6 september 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten dat er geen milieueffect rapport hoeft te worden opgesteld.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

Voor de uitvoerbaarheid van het plan is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Financiële haalbaarheid

De kosten voor de gebruiksverandering zijn beperkt; de bestaande gebouwen zijn daarvoor al geschikt gemaakt. Voor zover kosten gemaakt moeten worden, zullen die worden gedragen door de initiatiefnemer. Zoals in paragraaf 2.4 toegelicht is er bewust ingestoken op groepen met wellness, ondersteund met culturele activiteiten. Er is heel weinig aanbod aan hoogwaardige yoga- en wellness locaties voor groepen, de locatie is uniek en de bezettingsgraad hoog. Dat betekent dat sprake is van een economisch uitvoerbare ontwikkeling. De inkomsten die worden gegenereerd worden ingezet voor de instandhouding van de buitenplaats. De financiële uitvoerbaarheid van de ontwikkeling is daarmee voldoende aangetoond.

Kostenverhaal

Volgens artikel 6.12 van de Wro dient tegelijk met de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld voor de gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, tenzij het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is.

De kosten ten behoeve van de ontwikkeling komen ten laste van de initiatiefnemer en niet ten laste van publieke middelen. De financiële uitvoerbaarheid is daarmee afdoende aangetoond. Met initiatiefnemer is een afzonderlijke anterieure overeenkomst gesloten. Omdat het verhaal van kosten anderszins is verzekerd is het vaststellen van een exploitatieplan niet aan de orde.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 5 oktober 2022 tot en met 15 november 2022 ter inzage gelegen voor de vaststellingsprocedure (op grond van artikel 3.8, lid 1, Wet ruimtelijke ordening). Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

Overlegreacties

Het ontwerpbestemmingsplan is daarnaast op grond van artikel 3.1.1 Besluit op de ruimtelijke ordening voor overleg toegestuurd aan:

- Veiligheids Regio Zeeland (reactie e-mail 15 november 2022);
- Waterschap Scheldestromen (reactie e-mail 11 oktober 2022);
- Provincie Zeeland (reactie e-mail 10 november 2023) .

Veiligheidsregio Zeeland en Waterschap Scheldestromen hebben per e-mail laten weten akkoord te zijn met het plan. Provincie Zeeland heeft een reactie gegeven. In de volgende paragraaf wordt hier ver op ingegaan. Zij hebben tevens aangegeven dat een zienswijze niet aan de orde is.

5.3 Overlegreactie Provincie Zeeland ex artikel 3.1.1. Bro

Onderstaand zijn de reacties die de Provincie Zeeland op het plan heeft aangegeven. Tussen de Provincie Zeeland en initiatiefnemer heeft overleg plaatsgevonden over de reacties. Op 6 juli 2023 is per e-mail aangegeven dat de provincie akkoord is met de beantwoording zoals gegeven.

Natuur/ stikstof

Reactie

Aangegeven wordt dat er op de locatie Domburgseweg 48 opnieuw geïsoleerd is en een nieuwe verwarmingsinstallatie aangelegd is waar intern mee gesaldeerd gaat worden. Er is niet gekozen voor een volledig gasloze (en dus emissieloze) oplossing. Het is niet mogelijk om intern te salderen door het isoleren van het gebouw en het aanleggen van een nieuw verwarmingsinstallatie. Dit is enkel mogelijk wanneer het gebouw geheel van het gasnetwerk afgehaald wordt. De reden hiervoor is dat enkel in een gasloze situatie voldoende zekerheid kan worden gegeven dat er inderdaad geen significante negatieve effecten optreden door stikstofdepositie vanwege het verwarmen van het gebouw, omdat er dan immers geen uitstoot meer is. Voor de situatie met extra isolatie en een nieuwe CV-ketel kan niet met zekerheid gesteld worden dat de aangenomen emissies ook daadwerkelijk kloppen met de werkelijkheid. De aanname dat Domburgseweg 48 van 3,59 kg Nox/jaar naar 3.03 kg NOx/jaar gaat, kan daarom niet meegenomen worden in de berekening. Voor de beoogde situatie dient gewoon uitgegaan te worden van 3,59 kg NOx/jaar. (de uitstoot van de beoogde situatie is overigens ook foutief aangegeven in de memo, hier staat voor deze locatie 0,88 kg NOx/jaar). De stikstofuitstoot van de gaskachel in Bijenkotsweg 1 wordt berekend aan de hand van één jaarrekening. Dit is echter niet representatief. Hier dient het gemiddelde van 5 of 10 jaar, of de kerngetallen zoals aangegeven voor woningbouw gebruikt te worden.

(https://www.aerius.nl/files/media/factsheets/emissiewaarden_aerius_def_versie_05_juli_2018.xlsx).

Het gebruik van het juiste kerngetal dient ook onderbouwd te worden. Tenslotte ontbreekt een onderbouwing van de gebruikte hoeveelheid verkeersbewegingen in de referentiesituatie. Waarop zijn deze gebaseerd? Deze onderbouwing dient toegevoegd te worden aan de aanvraag. Verder willen we erop wijzen dat er een nieuwe Aerius-versie komt die vanaf 22 november gebruikt moet worden voor de stikstofberekening.

Beantwoording en conclusie

De Aeriusberekening is naar aanleiding van de reactie aangepast. Zie hiervoor de aangepaste memo in bijlage 3. Voor het mogelijk maken van de ontwikkeling zal een gedeelte van de agrarische gronden ingezet worden om intern te salderen.

Uit de verschilberekeningen met AERIUS Calculator (2022) voor de gebruiksfase blijkt dat er geen toename is van stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Op basis van de berekening zijn significante negatieve effecten op Natura 2000-gebied in de gebruiksfase uitgesloten. De beoogde herontwikkeling is derhalve uitvoerbaar in het kader van de Wet natuurbescherming. In de regels en op de verbeelding zal worden geregeld dat voor dit gedeelte van de gronden bemesting niet meer is toegestaan.

Aanpassing

- Bijlage 3 is geactualiseerd.

Cultuurhistorie

Reactie

- A. De boerderij Klein Duinvliet is rijksmonument en staat op de lijst van cultuurhistorisch waardevolle boerderijen van provinciaal belang. Ook de villa Domburgseweg 44 en wat andere gebouwen/objecten/structuren horen daarbij. Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor ingrepen aan een rijksmonument buiten de bebouwde kom dient GS om advies gevraagd te worden. Wanneer het om een locatie binnen de bebouwde gaat moet advies gevraagd worden aan de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. De locatie wordt planologisch juridisch geregeld in het bestemmingsplan Buitengebied. Ons is niet bekend of het buiten de bebouwde kom ligt. Op pagina 28 is de tekst niet volledig maar wordt alleen aangegeven dat de ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op de cultuurhistorische waarde van de buitenplaats. Een korte toelichting waarom dit wordt gevonden is gewenst.
- B. In de toelichting is nog steeds niet voldoende tekstueel beschreven hoe en waarom de nieuwe ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op de cultuurhistorische waarde van de buitenplaats. Er wordt gesteld dat er twee permanente nachtverblijven in de tuin worden geplaatst. Dit betekent dus twee bouwwerken op het historische landgoed. Graag een betere toelichting op de werkzaamheden aan het monument en een toelichting waar de extra bedrijven gepland zijn ten opzichte van de monumentale bebouwing (graag met tekening/visuele weergave).

Beantwoording

A.

1. Aangegeven is dat niet bekend is of de locatie binnen of buiten de bebouwde kom ligt. De locatie ligt buiten de bebouwde kom, dus in het buitengebied.
2. In paragraaf 2.1 en 2.2 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt de historische en feitelijke situatie toegelicht. Kort samengevat: de hierna genoemde bebouwing is al aanwezig: Hof Klein Duinvliet, voormalige dienstwoning, romneyloods, monumentale landbouwschuur, 1 permanent recreatief nachtverblijf en Villa Bijenkotsweg. Voor deze gebouwen is in het verleden daar waar relevant een omgevingsvergunning voor bouwen afgegeven.
3. Hof Klein Duinvliet is een monument, maar hier vinden geen bouwwerkzaamheden plaats. De tekst in paragraaf 3.1.3. is het kader van het vooroverleg opgenomen. Tijdens het vooroverleg is namelijk aangegeven dat de ontwikkeling voorgelegd moest worden aan GS. Gezien onderstaande reactie is de vraag of dit nu daadwerkelijk nog moet.

B.

1. Het plaatsen van 2 bouwwerken voor recreatief nachtverblijf is essentieel voor de inkomsten. Van belang is dat de buitenplaats voldoende geld genereert. Het aanbieden van een locatie waar schrijvers en kunstenaars samen in een groene omgeving rustig willen werken vormt hiervoor een stevige basis. Dit levert meer inkomsten op dan een reguliere kampeerplaats.

2. Onderstaand figuur geeft links het bouwwerk weer en rechts de locatie. B is het bouwwerk dat er als staat N is deze die nog wordt beoogd. De maximale oppervlakte bedraagt 55 m² (conform bestemmingsplan) en de maximale bouwhoogte 5 meter. De bouwwerken liggen in het groen van de buitenplaats in overgangsgebied richting het landschap. Vanaf de monumentale gebouwen en vice versa is geen zicht op de bouwwerken omdat deze op ruimere afstand (meer dan 50 meter) liggen gescheiden door groen en andere bebouwing van de buitenplaats.



3. Zoals in de toelichting aangegeven zal om de buitenplaats te kunnen blijven onderhouden extra geld gegenereerd moeten worden. De functies die feitelijk nu plaatsvinden vinden allen plaats in de feitelijk aanwezige bebouwing, met uitzondering van het extra beoogde bouwwerk voor recreatief nachtverblijf. Op deze manier wordt er juist voor gezorgd dat het landgoed en de cultuurhistorische waarden hand in hand samengaan en behouden blijft.

Conclusie

De Provincie Zeeland heeft kennisgenomen van bovenstaande beantwoording en heeft op 6 juli 2023 laten weten dat er voldoende uitleg is gegeven.

Aanpassing

De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

Beschermingsgebied omgeving Domburg - Oostkapelle

Reactie

De gewenste ontwikkeling is in principe passend, ondanks dat er sprake is van een beschermingsgebied, er moet wel sprake blijven van behoud van zichtlijnen en open ruimten. Verdere verdichting van het gebied is niet wenselijk. Zouden eventuele nieuwe (permanente) eenheden mogelijk zijn (in dit geval wil men één extra permanente eenheid), dan moeten deze goed landschappelijk zijn ingepast en geen belemmering vormen voor zichtlijnen en de openheid van het gebied.

Beantwoording

Er is geen sprake van de aantasting van het opengebied. De bouwwerken staan zoals in bovenstaand figuur aangegeven in het groene overgangsgebied tussen de buitenplaats en het land en is hiermee een natuurlijke overgang.

Conclusie

De Provincie Zeeland heeft kennisgenomen van bovenstaande beantwoording en heeft op 6 juli 2023 laten weten dat er voldoende uitleg is gegeven.

Aanpassing

De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

Sanering eenheden

Reactie

Er is sprake van sanering van eenheden op de minicamping (van 15 eenheden naar 8 (er vervallen eenheden op de mini-camping en hiervoor komen slaappleatsen terug in de nieuwe appartementen)). Advies is om deze maximaal toegestane aantal eenheden op de minicamping dan planologisch vast te leggen, om te voorkomen dat de mini-camping later dan weer gaat uitbreiden naar 15 eenheden.

Beantwoording

In de reactie staat aangegeven dat het aantal maximum aantal eenheden vermeld moet worden in de regels. In het ontwerpbestemmingsplan artikel 3.3.2 lid b is reeds het maximum aantal permanente eenheden opgenomen (zijnde 2) en onder c het maximum aantal kampeereenheden (zijnde 5). Hiermee het maximaal aantal plaatsen voldoende geborgd richting de toekomst.

Conclusie

De Provincie Zeeland heeft kennisgenomen van bovenstaande beantwoording en heeft op 6 juli 2023 laten weten dat er voldoende uitleg is gegeven.

Aanpassing

De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

Nieuwe economische drager

Reactie

NED-ontwikkeling is passend binnen het provinciale kader.

Beantwoording en conclusie

Deze reactie wordt ter kennisname aangenomen.

Aanpassing

De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

Aantal permanente eenheden

Reactie

Realisering van één extra permanente eenheid is niet passend, de provinciale omgevingsverordening kent geen afrondingsregeling om van 1,6 eenheden, dan 2 (permanente) eenheden te kunnen maken.

Beantwoording

In de zienswijze wordt ingegaan dat het provinciaal beleid geen 'afronding' kent en dat de beoogde bouwwerken voor recreatief nachtverblijf door het inleveren van reguliere kampeereenheden niet naar boven afgerond mag worden, dus van 1,6 naar 2.

Voor het realiseren van 2 bouwwerken voor recreatief nachtverblijf worden 3 kampeereenheden ingeruild. Van belang is dat de buitenplaats voldoende geld genereert. Het aanbieden van een locatie waar schrijvers en kunstenaars samen in een groene omgeving rustig willen werken vormt hiervoor een stevige basis. Met de invulling hiervan wordt juist een andere doelgroep aangesproken dan een standaard recreant daarnaast zorgt het terugbrengen van het aantal eenheden ervoor dat er minder verkeersoverlast zal zijn aangezien deze bijzondere recreant vooral op de buitenplaats zal resideren. Zoals hiervoor aangegeven is er ruimtelijk geen bezwaar van bouwwerken op deze locatie.

Conclusie

De Provincie Zeeland heeft kennisgenomen van bovenstaande beantwoording en heeft op 6 juli 2023 laten weten dat er voldoende uitleg is gegeven en instemt met 2 bouwwerken voor recreatief nachtverblijf.

Aanpassing

De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.



Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Overzicht feitelijke, planologische toekomstige situatie

MEMO TABEL DEZTA PLANOLOGISCH REGIME EN SLAAPPLAATSEN _ 20191167

	adres	feitelijke situatie		huidige planologische situatie (bestemmingsplan Buitengebied met bijbehorende herzieningen)*	toekomstige planologische situatie*			bijzonderheden
		functie	aantal slaapplaatsen/ standplaatsen etc.					
Domburgseweg 44								
1.	<i>Villa Duinvliet rijksmonument</i>	woning	-	-	-	-	-	Maakt geen deel uit van de ruimtelijke procedure
Domburgseweg 46								
2.	<i>woning</i>	Dienstwoning beheerder	-	-	-	-	-	Maakt geen deel uit van de ruimtelijke procedure
Domburgseweg 48								
	<i>Hof Klein Duinvliet, rijksmonument</i>			'Agrarisch met waarden - Landschaps- en natuurwaarden' met bouwvlak, verschillende dubbelbestemmingen en t.p.v. bouwvlak: de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument 9' en 'specifieke vorm van recreatie – kleinschalig kamperen'	Bestemming Cultuur en ontspanning, behoud en herstel van de buitenplaats benoemen Bouwvlak wordt verkleind, overige gronden behouden agrarische bestemming. Bouwhoogte etc. zoveel mogelijk overeenkomstig vigerend bestemmingsplan.			
3.	<i>Woning, rijksmonument Bijgebouwen</i>	hoogwaardig verblijfaccommodatie	10 slaapplaatsen	Bedrijfswoning, voormalig agrarisch bedrijf	hoogwaardig verblijfaccommodatie	10 slaapplaatsen		

4.	Landbouwschuur, rijksmonument	Kleinschalige opslag Yogastudio	Oppervlakte circa 700 m ² oppervlakte yogastudio circa 100 m ²	Bedrijfsbebouwing, voormalig agrarisch bedrijf Er ligt een principe akkoord om medewerking te verlenen aan recreatieappartementen in de schuur. Als hier toepassing aan wordt gegeven dan komen er 7 standplaatsen te vervallen. En blijven er 8 standplaatsen over Circa 28 slaapplaatsen.	Kleinschalige opslag Yogastudio Galerie, culturele evenementen, 8 weken per jaar <i>Mogelijkheid voor recreatieappartementen in historische schuur vervalt.</i>	Kleinschalige opslag maximaal 300 m ² maximaal 500 m ² Dubbelgebruik van ruimtes is mogelijk. Maximale vloeroppervlakte van gebouw bedraagt circa 700 m ²	
5.	Mini-camping	Mini-camping met sanitairgebouw en buitenkeuken	15 standplaatsen Circa 75 slaapplaatsen	15 standplaatsen toegestaan Circa 75 slaapplaatsen <u>Bij doorgang appartementen 40 slaapplaatsen.</u>	Mini-camping, voorzieningen overeenkomstig vigerend bestemmingsplan	5 (toeristische) standplaatsen met sanitairgebouw en buitenkeuken Maximaal 25 slaapplaatsen	
6.	Romneyloods	Yogastudio	-	Bedrijfsbebouwing	yogastudio	Bestaand vloeroppervlak, hoogten e.d. overeenkomstig vigerend bestemmingsplan	
7.	1 Permanent recreatie verblijf	hoogwaardig verblijfaccommodatie	4 slaapplaatsen	Een permanent recreatief verblijf is onder voorwaarden	2 permanente recreatie verblijven (alleen	Maximaal 8 slaapplaatsen	

				toegestaan, hiervoor is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan. Dit mag echter niet meer bedragen dan 20% van het aantal standplaatsen.	tijdens seizoen) voorwaarden overeenkomstig vigerend bestemmingsplan		
8.	<i>Varkenshok, rijksmonument</i>	heeft geen specifiek gebruik		Ligt buiten het bouwvlak			
Bijkotsweg 1							
9.	<i>woning</i>	Hoogwaardige verblijfsrecreatie	16 slaapplaatsen	Bestemming Wonen, het gehele perceel is voorzien van een bouwvlak	Bestemming Cultuur en ontspanning Bouwvlak wordt verkleind.	Woning mag niet worden uitgebreid. Maximaal 16 slaapplaatsen.	
Bijkotsweg 3							
10.	<i>woning</i>	woning	-	Bestemming Wonen, het gehele perceel is voorzien van een bouwvlak	-	-	Maakt geen deel uit van de ruimtelijke procedure

*Hierbij is met name gefocust op de hoofdbestemming en de daarbij behorende belangrijkste uitgangspunten. (Dubbel)bestemmingen of aanduidingen die secundair van belang zijn, zijn niet opgenomen. Voor de hoogten en oppervlakten wordt zoveel mogelijk aangesloten bij het huidige planologisch regime.

Bijlage 2 Watertoetstabel



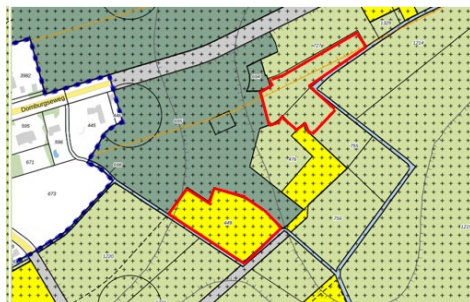
Aanmeldformulier watertoets waterschap Scheldestromen

De watertoets of waterschapstoets geeft inzicht in de consequenties van uw plan voor de taken van Waterschap Scheldestromen. Voorafgaand aan het overleg stuurt u ons een zo volledig mogelijk ingevuld aanmeldformulier. Dit formulier is de agenda voor ons contact met u (in persoon, per mail en/of telefonisch). De watertoetstabel met definitieve invullingen en eventueel aanvullende documenten is inhoudelijk gelijk aan de, wettelijk verplichte, waterparagraaf van het ruimtelijk plan. Het ruimtelijk plan vormt de basis voor ruimtelijke besluitvorming en vergunningverlening.

Uw gegevens

	Gegevens initiatiefnemer <i>(particulier/bedrijf)</i>	Formulier ingevuld door <i>(werkend voor initiatiefnemer, b.v. adviesbureau)</i>
Naam:	Yogabee	Rho adviseurs
Organisatie:	-	
Adres:	Bijenkot's Weg 1 Domburg	Segeerssingel 6
Postcode + plaats:	-	4337 LG Middelburg
E-mailadres:	-	simone.wagemaker@rho.nl
Telefoonnummer:	-	
Datum aanvraag:	-	19 oktober 2021

Gegevens van het plan

Wat is de (concept)plannaam:	<i>Buitenplaats Duinvliet Domburg</i>
Waar is het plan gelegen:	<i>Bijenkot's Weg 1 en Domburgweg 48 in Domburg</i> 
<p><i>Beknopte planomschrijving Om de buitenplaats Duinvliet, Hof klein Duinvliet en de omgeving ook op de langere termijn te kunnen onderhouden en behouden en als gezonde buitenplaats door te geven aan de volgende generaties, is het van belang dat er inkomsten worden gegenereerd, op een bij de buitenplaats passende wijze.</i></p> <p><i>Op 23 maart 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten dat onder voorwaarden medewerking wordt verleend aan het mogelijk maken van een wellness en yoga retreatcentrum met verblijfsrecreatie en culturele activiteiten op de voormalige boerderij Hof Klein Duinvliet aan de Domburgseweg 48 en in de woning aan de Bijenkot's Weg 1 in Domburg. Voor een uitgebreide toelichting op de plannen wordt verwezen naar paragraaf 2.3. van de toegezonden toelichting.</i></p>	
Wie is de contactpersoon bij de gemeente? Marianne Romijn	

Watertoetstabel

De watertoetstabel ondersteunt de onderbouwing van de wateraspecten in uw ruimtelijk plan.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
---	-------------------

Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	N.v.t.
Voorkomen overlast door oppervlaktewater Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	<i>Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling is er geen sprake van een toename aan verharding. Daarnaast is er bij mogelijke wateroverlast voldoende ruimte op het terrein om te voorzien in voldoende waterberging</i>
Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking <i>(vervang toelichtingen door uw gegevens)</i>
Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	<i>Het ingezamelde afvalwater wordt afgevoerd naar de dichtst nabijgelegen riolering.</i>
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en -mogelijkheden.	<i>Er wordt geen grondwater onttrokken ten behoeve van de ontwikkeling.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>De ontwikkeling heeft geen invloed op de grondwaterkwaliteit.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	<i>Hemelwater afkomstig van de daken kan infiltreren in de bodem. Aangezien er duurzame materialen zijn gebruikt bij eerdere bouwwerkzaamheden gaat de grondwaterkwaliteit door de ontwikkeling niet achteruit.</i>
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	N.v.t.
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	N.v.t.
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>Voor de Buitenplaats is een onderhoudsplan opgesteld waarin de kwaliteit van de natuur is gewaarborgd.</i>
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>Zie hiervoor.</i>

Andere belangen waterbeheer

<p>Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.</p>	<p><i>In het gebied bevinden zich geen waterschapsobjecten.</i></p>
<p>Wegen in beheer bij het waterschap (alleen invullen voor zover van toepassing) * in de bouwfase: <i>Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen?</i> * na realisatie: verkeersaantrekkende werking <i>Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer?</i></p> <p>* na realisatie: bereikbaarheid <i>Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken.</i> <i>Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd?</i></p> <p>* na realisatie: parkeren Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd?</p> <p>* na realisatie: (ver)bouwen <i>Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd)).</i></p>	<p>N.v.t.</p>

Tot slot

Wij verzoeken u het formulier zo volledig mogelijk in te vullen en met een **overzichtskaart** van het plan te mailen naar waterschap Scheldestromen:
info@scheldestromen.nl of
postbus 1000, 4330 ZW Middelburg.

Bijlage 3 Stikstofberekening

RHO ADVISEURS - MEMO

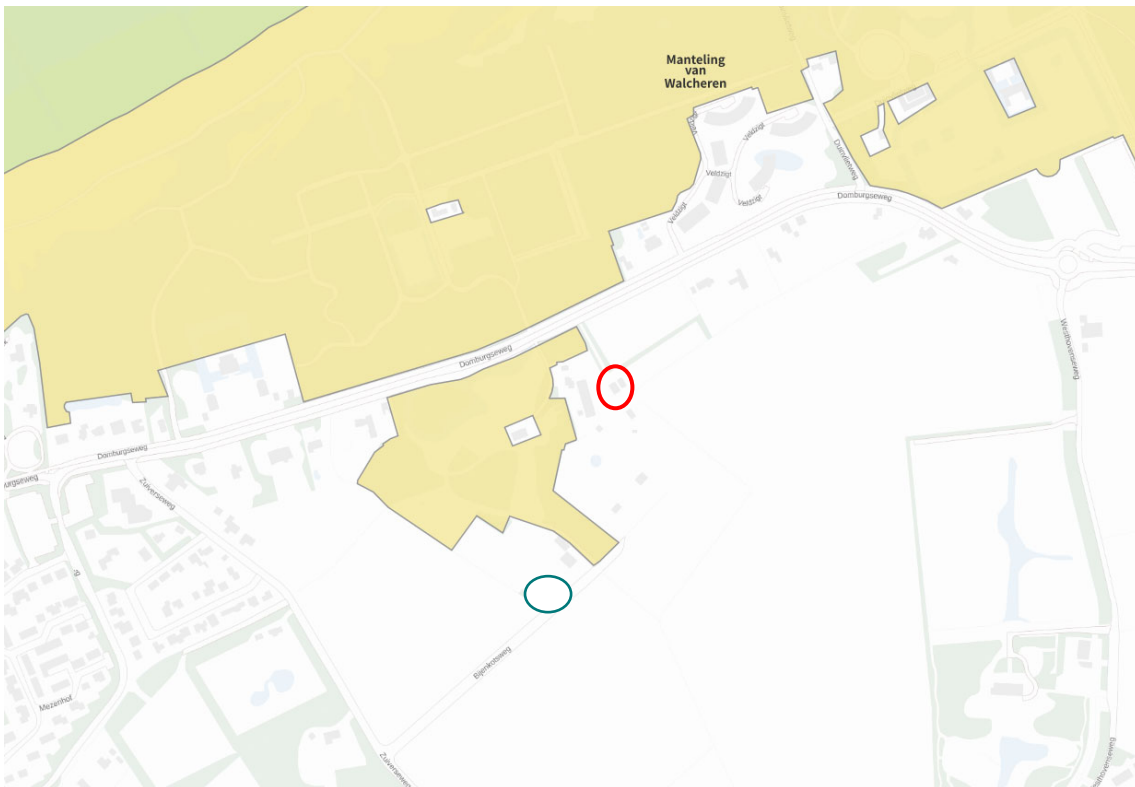
DATUM 21-02-2024
VAN Mehria Tajqurishi
Stephany Lie

PROJECT Duinvliet Domburg – Domburgseweg 48 en Bijenkotsweg 1
OPDRACHTGEVER Yogabee

STIKSTOFBEREKENING DUINVLIET DOMBURG – DOMBURGSEWEG 48 EN BIJENKOTSWEG 1

1. INLEIDING

Op de locatie Domburgseweg 48 en de locatie Bijenkotsweg 1 te Domburg in de gemeente Veere is het voornemen om wellness- en culturele activiteiten met verblijfsaccommodatie te realiseren. Een gedeelte van de verblijfsaccommodatie is al in gebruik, maar nog niet juridisch-planologisch geregeld en een gedeelte moet nog gerealiseerd worden. De beoogde ontwikkeling dient getoetst te worden aan de eisen uit de Omgevingswet, waarbij de mogelijk gevolgen voor de stikstofdepositie binnen Natura 2000 een rol spelen. Beide locaties zijn gelegen op circa 50 meter van het Natura 2000-gebied Manteling van Walcheren. Dit gebied is stikstofgevoelig. Andere Natura 2000-gebieden met stikstofgevoelige habitats liggen op grotere afstand.



Figuur 1.1 Ligging plangebied Domburgseweg 48 (rode cirkel) en Bijenkotsweg 1 (blauwe cirkel) ten opzichte van Natura 2000

Met het rekenmodel Aeries (versie 2023.1) is een berekening uitgevoerd om de mogelijke gevolgen van de ontwikkeling voor de stikstofdepositie binnen Natura 2000 in beeld te brengen, daarbij is de gebruiksfase (na oplevering van de beoogde ontwikkeling) beschouwd. In deze memo wordt achtereenvolgens ingegaan op de gehanteerde uitgangspunten, de resultaten en de conclusie. De invoer- en uitvoergegevens vanuit Aeries zijn opgenomen in een aparte bijlage.

2. TOETSINGSKADER

Omgevingswet

Sinds 1 januari 2024 is de bescherming van natuurgebieden opgenomen in de Omgevingswet. De Omgevingswet:

- verankert de Europese gebiedsbescherming van Natura 2000, bestaande uit Speciale Beschermingszones (SBZ's) op grond van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn, in de Nederlandse wetgeving;
- vormt de wettelijke basis voor de aanwijzingsbesluiten met instandhoudingsdoelstellingen;
- legt de rol van bevoegd gezag voor verlening van vergunningen meestal bij de provincies.

Voor Natura 2000-gebieden gelden onder meer de volgende verplichtingen:

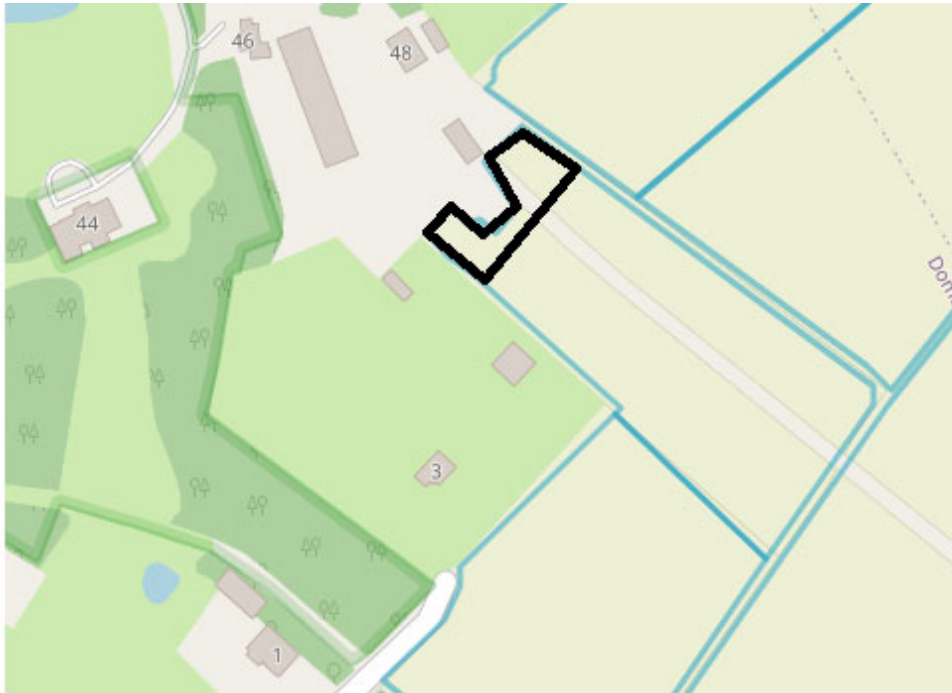
- De overheid dient ervoor te zorgen dat de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in de speciale beschermingszones niet verslechtert. Tevens mag er geen verstoring optreden voor de soorten waarvoor de zones zijn aangewezen.
- Voor elk plan of project dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van het gebied, maar afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor zo'n gebied, wordt een passende beoordeling gemaakt van de gevolgen voor het gebied. Bevoegde nationale instanties geven slechts toestemming voor het plan of project nadat zij de zekerheid hebben verkregen dat de natuurlijke kenmerken van het gebied niet worden aangetast.
- Als een plan of project om dwingende reden van groot openbaar belang toch moet worden gerealiseerd, terwijl significant negatieve effecten niet kunnen worden uitgesloten, moeten alle nodige compenserende maatregelen worden genomen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Europees ecologisch netwerk (Natura 2000) bewaard blijft.

Bij de beoordeling van de gevolgen van plannen, projecten en handelingen voor de instandhoudingsdoelstellingen spelen onder andere de ecologische effecten van verzuring en vermesting door een eventuele toename van stikstofdepositie een rol. Uit jurisprudentie volgt dat in een overbelaste situatie al bij een kleine toename van stikstofdepositie sprake kan zijn van significante negatieve effecten. In dat geval is een passende beoordeling noodzakelijk.

3. BEREKENINGSUITGANGSPUNTEN

Referentiesituatie

De realisatie van de beoogde ontwikkeling zal er toe leiden dat circa 0,05 ha grasland zijn functie verliest. Dit is een klein deel van het perceel 755 (Figuur 3.1).



Figuur 3.1 Betrokken agrarische gronden in het kader van de beoogde ontwikkeling (www.boerenbunder.nl)

Het nabijgelegen Natura 2000-gebied Manteling van Walcheren is in december 2004 aangemeld bij de Europese Commissie en valt sindsdien onder het beschermingsregime van de Habitatrichtlijn. Het bestaande agrarische gebruik is planologisch legaal, dateert van ver voor de datum 7 december 2004 en is sinds die datum permanent aanwezig geweest. Het bestaande agrarische gebruik kan dus worden beschouwd als de referentiesituatie.

In de bijlagen is een uitsnede weergegeven van www.topotijdreis.nl. Hieruit blijkt dat de locatie tussen 2004-2005 gebruikt werd voor agrarische doeleinden. Ook zijn in de bijlagen uitsneden van www.boerenbunder.nl toegevoegd met een overzicht van de teeltgegevens tussen 2005 tot en met 2022 voor het gebied dat zijn agrarische functie verliest. Voor dit gebied is uitgegaan van de emissies van de teelt van grasland (met beweiden) op zuidelijk zand (input 320 kg N/ha/jr), omdat hier (op één jaar na) elk jaar gras is geteeld.

De emissie is berekend op basis van de gebruiksnormen, het type mest, het TAN¹-gehalte van de mest, de mestaanwendingstechniek en de bijbehorende emissiefactor. De gegevens over TAN en emissiefactoren zijn ontleend aan Velthof et al (2019): "Referentieraming van emissies naar de lucht uit landbouw en landgebruik tot 2030". Onderstaand zijn de uitgangspunten uitgewerkt en samengevat in tabellen.

¹ Het deel van de stikstof in de mest dat bestaat uit ammoniakal stikstof (het overige is mineraal stikstof en draagt niet bij aan de ammoniakemissie uit de mest).

Hoeveelheid mest

De mestwetgeving bepaalt hoeveel mest op gras- en bouwland mag worden gebracht. De huidige normen zijn vastgelegd in het mestbeleid 2019-2021 (RVO 2019). Deze normen geven per teelt aan hoeveel mest (stikstof) per jaar per hectare mag worden opgebracht. Het aandeel stikstof uit dierlijke mest in deze norm is gelimiteerd tot maximaal 170 kg N per hectare per jaar. Wanneer de bemestingsnorm hoger is dan wat uit dierlijke mest opgebracht mag worden, dient de overige bemesting te worden verkregen uit andere bemestingsbronnen. Over het algemeen is dat kunstmest.

Emissiefactoren

De emissiefactor wordt bij aanwending van dierlijke mest in sterke mate bepaald door de aanwendingstechniek. In Velthof et al. (2019) is beschreven in welke mate (implementatiegraad) de verschillende aanwendingstechnieken worden toegepast en de bijbehorende emissiefactoren. Op basis van emissiefactor per aanwendingstechniek is voor dierlijke mest (stalmest en drijfmest) op grasland en bouwland, en voor kunstmest, een gemiddelde emissiefactor bepaald. Voor de onderhavige situatie wordt uitgegaan van drijfmest op grasland en drijfmest op bouwland.

Tabel 3.1 Gemiddelde emissiefactoren voor perceelsbemesting

Bemesting	Emissiefactor
Drijfmest op grasland	22,3
Drijfmest op bouwland	3,3
Stalmest op grasland	69,0
Kunstmest	3,6

Ammoniakemissie bij mestaanwending

Op basis van de data en aannames die in het voorgaande zijn beschreven is per perceel berekend wat de ammoniakemissie ten gevolge van mestaanwending is. De gele kolommen in onderstaande tabellen geven de emissies voor dierlijke mest weer per perceel. Omdat het hier gaat om interne saldering, behoeven de emissies niet met 30% te worden afgeroomd. De emissies zijn ingevoerd in AERIUS Calculator als vlakbron.

Tabel 3.2 Emissies landbouw referentiesituatie

Teelt	Norm kg N/ha/jr	Dierlijke mest	TAN	Emissie-factor	Emissie dierlijke mest per ha	opp. Perceel	Emissie dierlijke mest perceel	Kunstmest	Emissie-factor	Emissie kunstmest per ha	Emissie kunstmest perceel
grasland	320	170	0,66	0,223	25,0206	0,05	1,25103	150	0,036	5,4	0,27

Bij de berekeningen is geen rekening gehouden met de agrarische verkeersbewegingen (ploegen, mesten spuiten, maaien etc.) die eveneens zullen komen te vervallen. Hierover bestaan geen gegevens of kengetallen.

Gebruiksfase

De beoogde ontwikkeling krijgt gasaansluiting, zodoende is er in de beoogde situatie sprake van gebouwemissies. Daarnaast worden de (potentiële) gevolgen voor de stikstofdepositie binnen Natura 2000 in de gebruiksfase bepaald door de emissies die samenhangen met de verkeersgeneratie. Dit wordt per locatie hieronder beschreven.

Bijkotsweg 1

Aan de Bijkotsweg 1 worden 16 slaappleatsen gerealiseerd. Voor de verkeersgeneratie is voor de verblijfsaccommodatie uitgegaan van de CROW-kengetallen voor recreatiewoningen. Voor recreatiewoningen met een gemiddelde omvang van 5,5 slaappleatsen in het buitengebied in een niet-stedelijke omgeving hanteert het CROW een bandbreedte voor de verkeersgeneratie van 2,6 tot 2,8 mvt/etmaal. Gelet op het doel van het bezoek aan de locatie, namelijk het volgen van wellnessactiviteiten is uitgegaan van het laagste kengetal van 2,6. Bezoekers komen niet naar Yogabee voor het maken van daguitstapjes. De ontwikkeling wordt niet gasloos. Het gasverbruik van de locatie is aangeleverd door de opdrachtgever. Het gemiddelde gasverbruik van de afgelopen 8 jaar bedraagt 8.188,25 m³. Uitgaande van 8,9 nm² rookgas per kuub aardgas is dit 0,00818825 nm³ rookgas, met een emissieconcentratie van 70 mg NO_x/nm³ is de uitstoot 5,1 kg NO_x per jaar (Tabel 3.3).

Tabel 3.3 Emissies en verkeersgeneratie

Functie	Aantal	Kencijfer (aantal mvt/etmaal)	Verkeersgeneratie / emissie
gaskachel	-	-	5,1 kg NO _x /jaar
Slaappleatsen	16	2,6 per slaappleatsen	7,8 mvt/etmaal

Domburgseweg 48

Aan de Domburgseweg 48 worden slaappleatsen, standplaatsen, recreatieve nachtverblijven en voorzieningen voor kunst en cultuur gerealiseerd. De verkeersgeneratie van deze ontwikkeling is weergegeven in Tabel 3.4. Het gasverbruik van deze locatie is ook aangeleverd door de opdrachtgever. Het gemiddelde gasverbruik van de afgelopen 8 jaar bedraagt 2.725,44 m³. Uitgaande van 8,9 nm² rookgas per kuub aardgas is dit 0,02426 nm³ rookgas, met een emissieconcentratie van 70 mg NO_x/nm³ is de uitstoot 1,7 kg NO_x per jaar.

Tabel 3.4 Emissies en verkeersgeneratie

Functie	Aantal	Kencijfer (aantal mvt/etmaal)	Verkeersgeneratie / emissie
gaskachel	-	-	1,7 kg NO _x /jaar
Slaappleatsen	10	2,6 per slaappleatsen	4,8
Standplaatsen minicamping	8	0,4	1,15 (7 maanden per jaar)
permanente recreatieve nachtverblijven	2	2,6	3,03 (7 maanden per jaar)
museum	500 m ²	17,5*	10,2 (7 maanden per jaar)
Totaal			19,18

*Hierbij wordt voor de verkeersgeneratie het aantal parkeerplaatsen met een turn-over van 3,5 keer per etmaal als uitgangspunt genomen. Dit betekent 5 p.p. * 3,5= 17,5 mvt/etmaal.

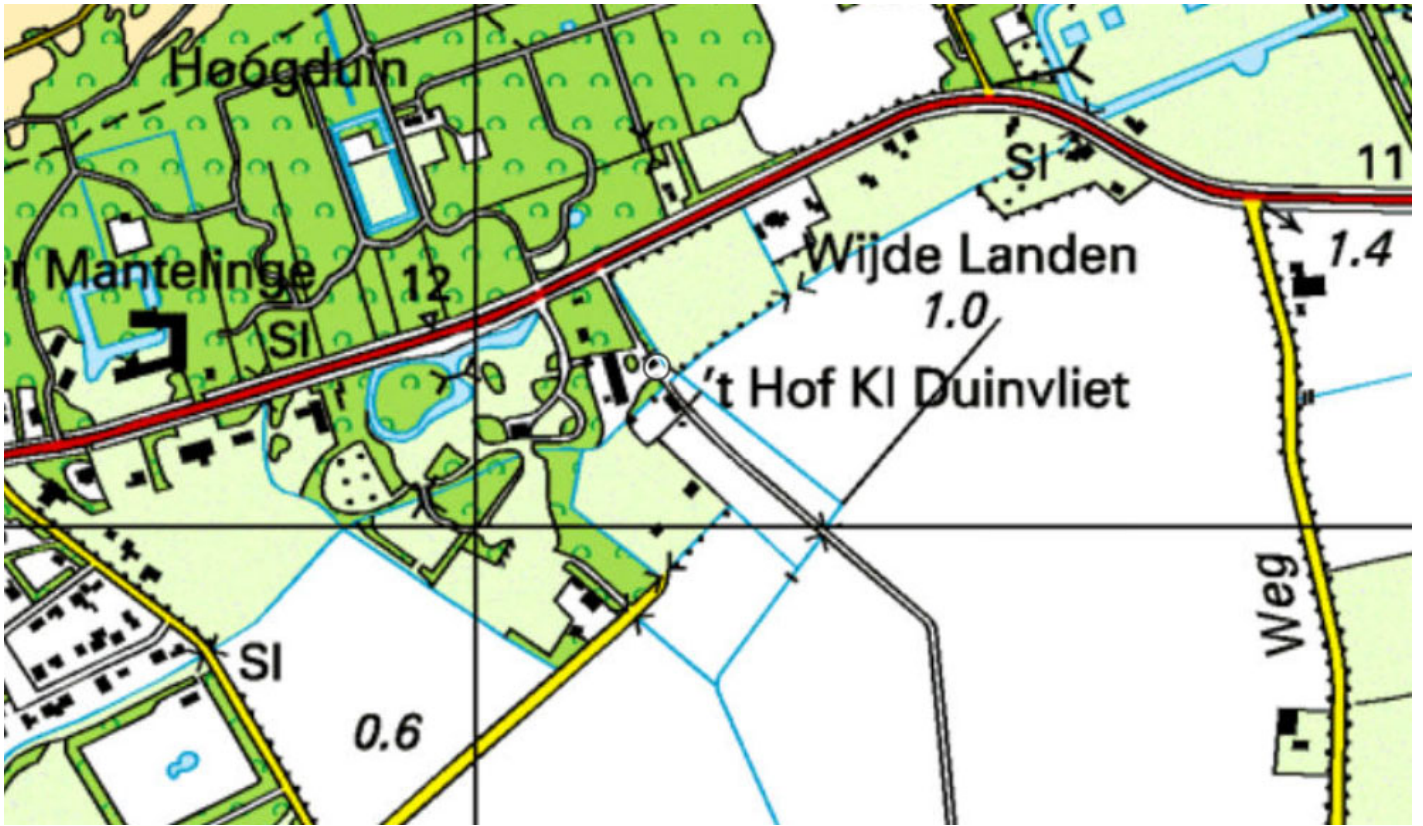
Het verkeer van beide locaties wikkelt af op de Domburgseweg waar het direct opgaat in het heersende verkeersbeeld. Dit is het geval op het moment dat het aan- en afrijdende verkeer zich heeft verdund tot enkele procenten van het reeds aanwezige verkeer.

4. RESULTATEN EN CONCLUSIE

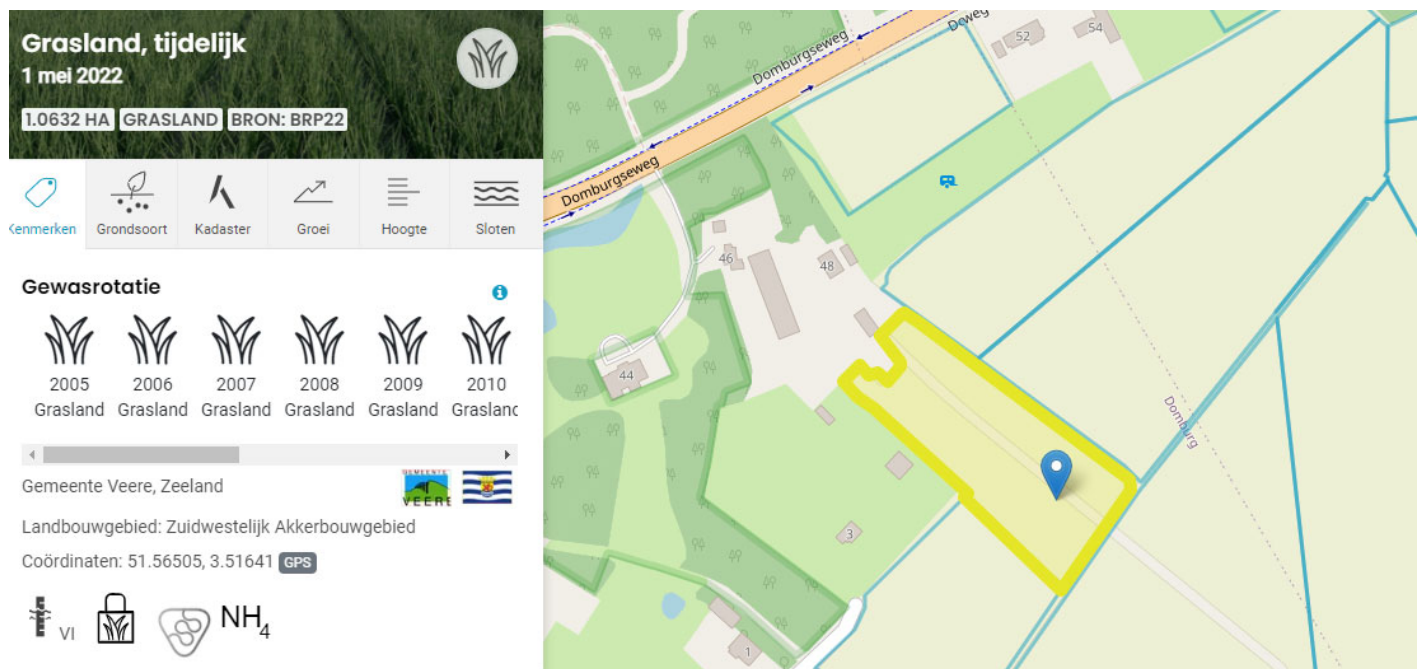
Uit de verschilberekeningen met AERIUS Calculator voor de gebruiksfase blijkt dat er geen toename is van stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Op basis van de berekening zijn significante negatieve effecten op Natura 2000-gebied in de gebruiksfase uitgesloten. De beoogde herontwikkeling is derhalve uitvoerbaar in het kader van de Omgevingswet.

BIJLAGEN

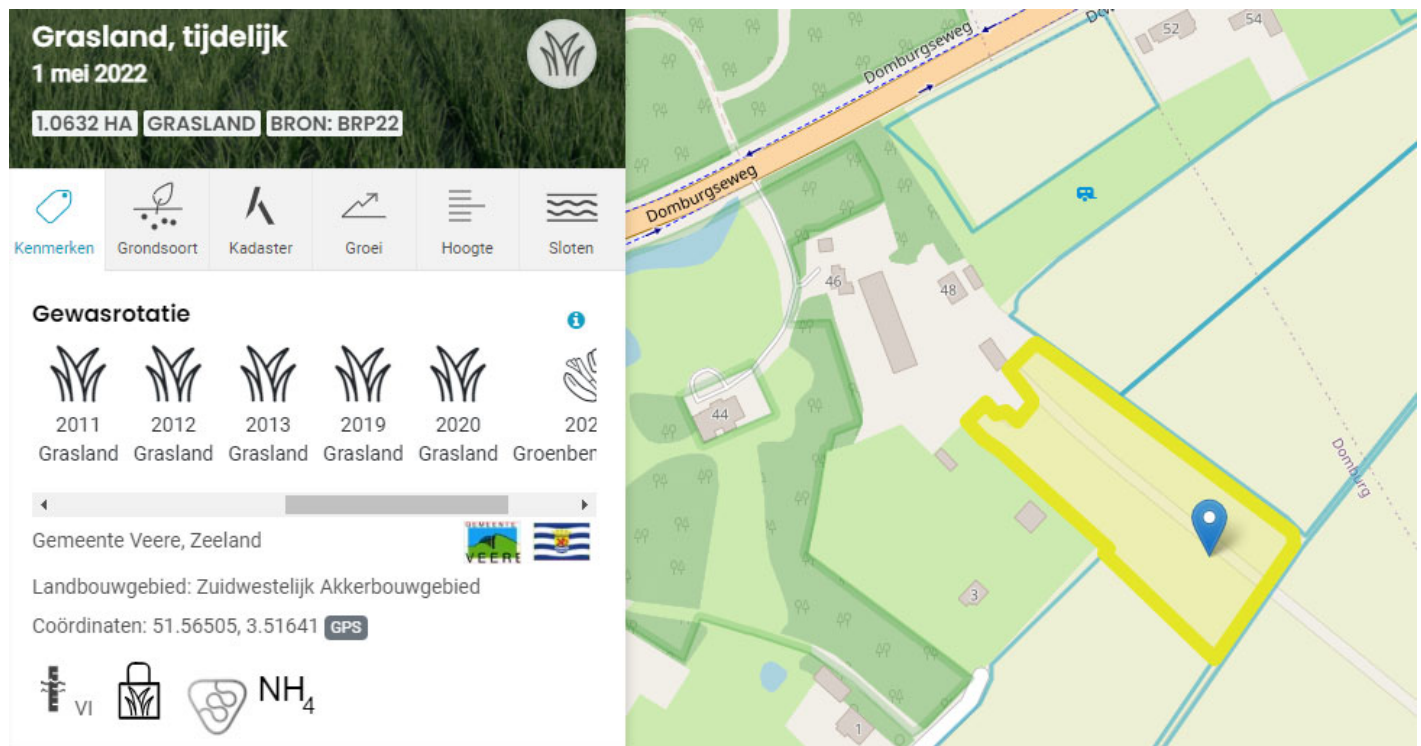
BIJLAGE 1 - FIGUREN AGRARISCH GEBRUIK



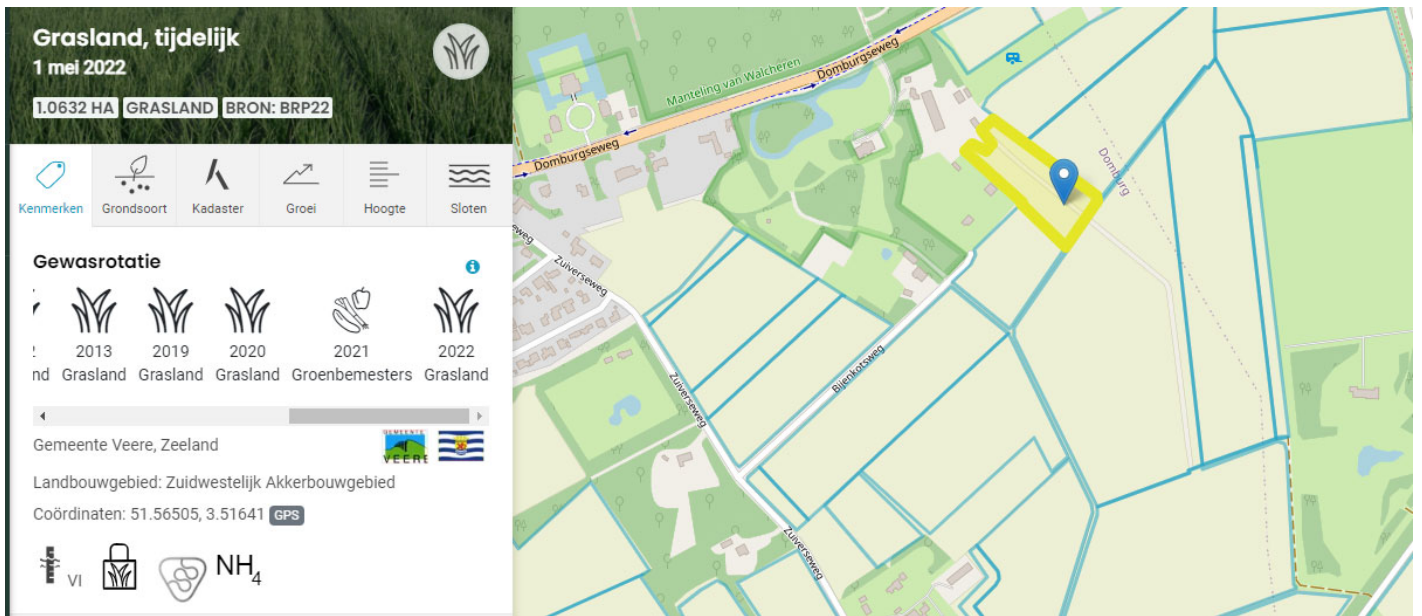
Figuur 1 Agrarisch gebruik in 2004 (bron: Topotijdreis.nl)



Figuur 2 Gegevens teelt 2005-2010 (bron: www.boerenbunder.nl)



Figuur 3 Gegevens teelt 2011-2020 (bron: www.boerenbunder.nl)



Figuur 4 Gegevens teelt 2013-2022 (bron: www.boerenbunder.nl)

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- [Overzicht](#)
- [Samenvatting situaties](#)
- [Resultaten](#)
- [Detailgegevens per emissiebron](#)

*Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers*



Contactgegevens

Rechtspersoon
Inrichtingslocatie

Rho adviseurs
-,
--

Activiteit

Omschrijving
Toelichting

Duinvlief
Gebruiksfase

Berekening

AERIUS kenmerk
Datum berekening
Rekenconfiguratie

RqYNJjQWGDGs
21 februari 2024, 13:51
Wnb-rekengrid

Totale emissie

Referentiesituatie - Referentie
Beoogd - Beoogd

Rekenjaar	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
2024	1,6 kg/j	-
2024	56,8 g/j	7,4 kg/j

Resultaten

Referentiesituatie - Referentie

Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
0,09 mol/ha/j	2918978	Manteling van Walcheren
0,03 mol/ha/j	2917449	Manteling van Walcheren

Beoogd - Beoogd

Gekarteerd oppervlak met toename (ha)

0,00 ha

Gekarteerd oppervlak met afname (ha)

47,06 ha

Grootste toename

0,00 mol/ha/j

Grootste afname

0,07 mol/ha/j



Beoogd (Beoogd), rekenjaar 2024

Emissiebronnen	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
3 Wonen en Werken Woningen Domburgseweg 48	-	1,7 kg/j
4 Wonen en Werken Woningen Bijenkot's weg	-	5,1 kg/j
Verkeersnetwerk	56,8 g/j	0,6 kg/j



Referentiesituatie (Referentie), rekenjaar 2024

Emissiebronnen

Emissie NH₃

Emissie NO_x


1 Landbouw | Landbouwgrond | Grasland

1,6 kg/j

-

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- | | |
|--|--|
|  Habitatrichtlijn |  Grootste toename (projectberekening) |
|  Vogelrichtlijn |  Grootste afname (projectberekening) |
|  Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn |  Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening) |
|  Niet bepaald | |

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingsituatie (S).

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Beoogd" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	47,06	2.106,68	0,00	0,00	47,06	0,07

Per gebied	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Manteling van Walcheren (117)	47,06	2.106,68	0,00	0,00	47,06	0,07

Beoogd, Rekenjaar 2024

1 Wegverkeer | Weg

Naam	Bron 1		Links	Rechts	NO _x	0,5 kg/j
Locatie	X:24832,12 Y:398745,27	Type scherm	-	-	NO ₂	95,0 g/j
Lengte	875,46 m	Hoogte	-	-	NH ₃	44,6 g/j
Wegtype	Buitenweg	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m					

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	80 km/uur	7,8 /etmaal	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	80 km/uur	0,0 /etmaal	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	80 km/uur	0,0 /etmaal	0,0 %
Busverkeer	80 km/uur	0,0 /etmaal	0,0 %

2 Wegverkeer | Weg

Naam	Bron 2		Links	Rechts	NO _x	0,1 kg/j
Locatie	X:25139,75 Y:399201,14	Type scherm	-	-	NO ₂	25,8 g/j
Lengte	96,87 m	Hoogte	-	-	NH ₃	12,1 g/j
Wegtype	Buitenweg	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m					

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	80 km/uur	19,2 /etmaal	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	80 km/uur	0,0 /etmaal	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	80 km/uur	0,0 /etmaal	0,0 %
Busverkeer	80 km/uur	0,0 /etmaal	0,0 %

3 Wonen en Werken | Woningen

Naam	Domburgseweg 48	Uittreedhoogte	<u>1,0 m</u>	NO _x	1,7 kg/j
Locatie	X:25167,21	Warmteinhoud	0,000 MW		
	Y:399150,64	Spreiding	1 m		
Oppervlakte	0,01 ha				
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	<u>Continue Emissie</u>				



4 Wonen en Werken | Woningen

Naam	Bijenkot's weg	Uittreedhoogte	<u>1,0 m</u>	NO _x	5,1 kg/j
Locatie	X:25107,6	Warmteinhoud	0,000 MW		
	Y:398930,45	Spreiding	1 m		
Oppervlakte	0,03 ha				
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	<u>Continue Emissie</u>				

Referentiesituatie, Rekenjaar 2024

1 Landbouw | Landbouwgrond

Naam	Grasland	Uittreedhoogte	<u>0,5 m</u>	NH ₃	1,6 kg/j
Locatie	X:25217,94 Y:399095,46	Warmteinhoud	<u>0,000 MW</u>		
Oppervlakte	0,07 ha	Spreiding	0 m		
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	Meststoffen				

	Type	Stof	Emissie
	Mestaanwending (dierlijke mest)	NO _x	0,0 kg/j
		NH ₃	1,3 kg/j
	Mestaanwending (kunstmest)	NO _x	0,0 kg/j
		NH ₃	0,3 kg/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie 2023.1_20240207_c93f01d6e8

Database versie 2023.1_c93f01d6e8_calculator_nl_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://link.aerius.nl/website>



Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

Artikel 1 Begrippen

1.1 het plan

het Bestemmingsplan Buitenplaats Duinvliet Domburg - Domburgseweg 48 en Bijenkotsweg 1 met identificatienummer NL.IMRO.0717.0192BPBijDomwegDom-VG01 van de gemeente Middelburg.

1.2 het bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en / of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 artist in residence

een artist in residence is een kunstenaar, academicus of curator die tijdelijk een verblijf- en werkplek betreft. Dit geeft de persoon de gelegenheid om onderzoek te doen, nieuw werk te creëren of tentoonstellingen voor te bereiden.

1.6 bebouwing

één of meer gebouwen en / of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.7 bedrijf

een onderneming gericht op het vervaardigen, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen dan wel op het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als niet zelfstandig onderdeel van de onderneming.

1.8 bedrijf aan huis

activiteiten die in een woning door een bewoner op bedrijfsmatige wijze worden uitgeoefend, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

1.9 beroep aan huis

een beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, met uitzondering van detailhandel.

1.10 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.11 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.12 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.13 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.14 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.15 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor woonfuncties geschikt of geschikt te maken is.

1.16 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.17 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.18 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.19 bouwwerk, geen gebouw zijnde

een bouwwerk als bedoeld in lid 1.18, niet zijnde een gebouw.

1.20 bijgebouw

een vrijstaand gebouw, dat in bouwkundig en functioneel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.21 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.22 bruto vloeroppervlakte

de bruto vloeroppervlakte zoals gemeten volgens de NEN 2580;

1.23 centrale bedrijfsmatige exploitatie

het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een gezamenlijk beheer en exploitatie van alle op een recreatieterrein of in een gebouw aanwezige standplaatsen, kampeerhuisjes, zomerhuisjes, appartementen voor verblijfsrecreatie, hotelkamers en slaapplekken in kampeerboerderijen, gericht op het bieden van – permanent wisselende – recreatieve (nacht)verblijfsmogelijkheden;

1.24 culturele evenementen

Het aanbieden en uitoefenen, al dan niet bedrijfsmatig, van activiteiten gericht op kunst, cultuur, beschaving, ontspanning en vermaak, niet zijnde seksinrichtingen, prostitutie en dance-events.

1.25 dagrecreatie

de vorm van recreatie waarbij het ruimtegebruik een kortstondig karakter heeft en gericht is op ontspanning of de beleving van en/of kennismaking met natuur, landschap en cultuur van het platteland, bijvoorbeeld wandelend, per fiets of te paard dan wel geconcentreerd is ter plaatse van een attractie;

1.26 dakkapel

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

1.27 duurzaam gemeenschappelijke huishouding

een vaste groep van personen tussen wie een band bestaat die het enkel gezamenlijk bewonen van bepaalde woonruimte te boven gaat en die de bedoeling heeft om bestendig voor onbepaalde tijd een huishouden te vormen. Er is sprake van een economisch-consumptieve eenheid en bloedverwantschap, huwelijksbinding of een daaraan in intensiteit en continuïteit gelijk te stellen mate van binding tussen de bewoners;

1.28 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, de bestemming ingevolge het bestemmingsplan deze inrichting niet verbiedt.

1.29 erfafscheiding

bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat dient als afscheiding van een erf of terrein en is geplaatst in of rondom een erf of terrein.

1.30 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.31 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.32 huishouden

een alleenstaande of twee of meer personen die een duurzaam gemeenschappelijke huishouding voeren;

1.33 kampeermiddel

een mobiel kampeermiddel of een plaatsgebonden kampeermiddel.

1.34 kampeerseizoen

de jaarlijkse periode die loopt van 1 maart tot en met 15 november.

1.35 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

activiteiten die in een woning of bij de woning behorende aan- of uitbouw, bijgebouw of bestaande gebouwen door de bewoner op bedrijfsmatige wijze worden uitgeoefend, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) of diens opvolger waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past;

1.36 kleinschalig kampeerterrein

een terrein of plaats gelegen op een (voormalig) agrarisch bouwvlak welke geheel of gedeeltelijk zijn ingericht, en blijkens die inrichting bestemd om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen, of geplaatst houden van kampeermiddelen.

1.37 logeergebouw

een gebouw, bestemd voor de verblijfsrecreatie door meerdere personen in groepsverband;

1.38 mobiel kampeermiddel

een voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief verblijf, zoals een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan, mits geen bouwwerk zijnde;

1.39 maatvoeringsaanduiding

alle aanduidingen die betrekking hebben op afmetingen, percentages, oppervlakten, hellingshoeken en aantallen, zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik, zijn maatvoeringsaanduidingen.

1.40 niet permanente standplaats

een standplaats die uitsluitend gedurende het kampeerseizoen als standplaats in gebruik mag zijn en waarop uitsluitend gedurende dat kampeerseizoen mobiele kampeermiddelen mogen worden geplaatst.

1.41 NEN

door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm, zoals deze luidde op het moment van vaststelling van het plan.

1.42 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.43 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

1.44 peil

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: de hoogte van die weg (ter plaatse van de hoofdtoegang);
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.45 permanent recreatief nachtverblijf

een op de grond staand of vast met de grond verbonden bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf, waarvoor ingevolge artikel 3, twee lid, van Bijlage II behorend bij het Besluit omgevingsrecht geen omgevingsvergunning vereist is;

1.46 standplaats

het gedeelte van een kampeerterrein aangewezen voor recreatief verblijf in een kampeermiddel, nader onderscheid in een permanente en een niet-permanente standplaats;

1.47 verblijfsrecreatie

recreatie in ruimten welke zijn bestemd of opgericht voor recreatief nachtverblijf, door personen die elders een vaste woon- of verblijfplaats hebben, hetgeen onder meer blijkt uit het feit dat zij elders zijn ingeschreven in de administratie als bedoeld in de Wet gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens.

1.48 wonen

het gebruiken van een woning;

1.49 woning

een hoofdgebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden;

1.50 yoga en wellness activiteiten

activiteiten en voorzieningen die kunnen bijdragen tot de verhoging van het lichamelijk welbevinden, in dit geval sauna's, stoombaden maar ook het aanbieden van yoga retreats of vergelijkbare activiteiten.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstanden

afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2.2 bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, liftkokers/ trappenhuizen, antennes en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

2.4 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 goot(- of boeibord)hoogte van een bouwwerk

- a. Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de driuplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, hellende dakvlakken, topgevels, dakkapellen – voor zover deze minder dan 50% van de breedte van het dakvlak beslaan – en lift-opbouwen daar niet onder begrepen.
- b. bij meerdere/ verschillende (hellende) dakvlakken met verschillende goot- en/of boeibordhoogten wordt de goot- en/of boeibordhoogte gemeten bij het dakvlak, waarvan de verticale projectie meer bedraagt dan 50% van het grondoppervlak van een gebouw;

2.6 inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en / of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.7 oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en / of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.8 vloeroppervlakte

op de vloer tussen de binnenzijden van de gevelmuren en/of gemeenschappelijke scheidingsmuren.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Cultuur en ontspanning

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsrecreatie met bijbehorende yoga en wellness activiteiten;
- b. een atelier, galerie of daarmee vergelijkbare ondergeschikte voorzieningen;
- c. ondergeschikte culturele evenementen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein': tevens een kleinschalig kampeerterrein;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - rijksmonument': een rijksmonument zoals bedoeld in de Erfgoedwet of diensopvolger;
- f. bijbehorende voorzieningen, zoals groen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen; en als mede
- g. voor het behoud, herstel, versterking en bevordering van de cultuurhistorische, ruimtelijke en landschappelijke waarden van Buitenplaats Duinvliet en Hof Klein Duinvliet.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

3.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2.2 Algemeen

Binnen een bouwvlak mogen hoofdgebouwen met de daarbij behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

3.2.3 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen worden gebouwd in het bouwvlak
- b. de goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal de met de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte;
- c. ter plaatse van aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 1' geldt:
 1. de inhoud van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 750 m³;
 2. indien gebouwen worden afgedekt door een constructie van één of meer hellende dakvlakken, bedraagt de dakhelling, tenzij met een aanduiding anders is aangegeven, ten hoogste 65°
 3. voor bijbehorende bouwwerken de volgende regels:
 - de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorend bouwwerken bedraagt maximaal 200 m²;
 - de goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal 3,3 respectievelijk 7 m;
 - een kap is verplicht;
 - een bijgebouw wordt minimaal 3 m achter het hoofdgebouw gebouwd;
- d. ter plaatse van aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 2' geldt:
 1. de maximale oppervlakte aan gebouwen bedraagt de tijdens het ontwerpbestemmingsplan aanwezige oppervlakte aan gebouwen;
 2. in afwijking van het bepaalde onder 1 en als blijkt dat bestaande gebouwen niet geschikt zijn voor gebruik als sanitaire voorziening of recreatieruimten mag uitsluitend voor dat doel één nieuw gebouw worden opgericht ten behoeve van het kamperen op een kleinschalig kampeerterrein met een maximale oppervlakte van 200 m².

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevellijn en de openbare weg bedraagt ten hoogste 1 meter;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 meter;
- c. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 12 meter;
- d. de bouwhoogte van sport-/speeltoestellen bedraagt ten hoogste 3,5 meter;
- e. de bouwhoogte van antennes bedraagt ten hoogste 5 meter;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter.

3.2.5 Overige bepalingen bij een kleinschalig kampeerterrein

Op een kleinschalig kampeerterrein ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen' en de aangrenzende gronden waar een bestaand kleinschalig kampeerterrein aanwezig is, gelden in afwijking van het bepaalde in 3.2.1 de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kampeerterrein':
 1. alleen verblijfsrecreatie in een mobiel kampeermiddel is toegestaan;
 2. het aantal niet permanente standplaatsen bedraagt maximaal 5;
 3. per niet permanente standplaats mag maximaal 1 mobiel kampeermiddel worden geplaatst;
 4. op een standplaats mogen naast het mobiel kampeermiddel als bedoeld onder 3 maximaal twee bijbehorende onderkomens worden geplaatst met een maximale oppervlakte van ieder 10 m²;
 5. de onderlinge afstand van hoofdkampeermiddelen tot elkaar bedraagt ten minste 5 meter;

- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 3':
 - 1. het aantal standplaatsen voor een permanent recreatief nachtverblijf bedraagt maximaal 2;
 - 2. de oppervlakte van een permanent recreatief nachtverblijf bedraagt maximaal 55 m²;
 - 3. de (bouw)hoogte van een permanent recreatief nachtverblijf bedraagt ten hoogste 5 meter;
- c. de bouwhoogte van aansluitpalen voor elektra en/of water bedraagt, in afwijking van het bepaalde in 3.2.4 ten hoogste 1,5 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Verblifsrecreatie

Voor verblifsrecreatie geldt het volgende:

- a. het aanbieden van faciliteiten voor verblifsrecreatie, anders dan door middel van een centrale bedrijfsmatige exploitatie, is niet toegestaan;
- b. alleen het aanbieden van verblifsrecreatie voor groepen in combinatie met yoga en wellness activiteiten is toegestaan;
- c. het verstrekken van maaltijden en dranken voor consumptie ten behoeve van verblifsrecreatie is toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 1': bedraagt het aantal slaapplekken maximaal 16;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 2': bedraagt het aantal slaapplekken maximaal 10, dit is exclusief het aantal slaapplekken ter plaatse van een standplaats, zoals genoemd in lid 3.3.2.

3.3.2 Kleinschalig kamperen

- a. Kamperen is uitsluitend toegestaan op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen' en 'specifieke vorm van recreatie - 3';
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 3' zijn maximaal 2 permanente recreatieve nachtverblijven toegestaan;
- c. het aantal standplaatsen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen' bedraagt maximaal 5;
- d. voor een kleinschalig kampeerterrein gelden voor het overige de volgende regels:
 - 1. het ter plaatse ingericht hebben van niet permanente standplaats met ondersteuningsvoorzieningen is niet toegestaan buiten het kampeerseizoen;
 - 2. het ter plaatse aanwezig zijn en in gebruik hebben van kampeermiddelen op niet-permanente standplaatsen buiten het kampeerseizoen is niet toegestaan;
 - 3. het in gebruik hebben van kampeermiddelen op permanente standplaatsen buiten het kampeerseizoen is niet toegestaan;
 - 4. het aanwezig en voor gebruik beschikbaar hebben van meer niet permanente standplaatsen en/of permanente standplaatsen op een kleinschalig kampeerterrein dan het maximaal toegestane aantal standplaatsen en/of maximaal toegestane aantal permanente standplaatsen als bepaald in 3.2.5 is niet toegestaan;
 - 5. het is verboden om kleinschalige kampeerterreinen met elkaar te verbinden, zodanig dat hierdoor grotere kampeerterreinen ontstaan;

3.3.3 *Verblijf artist in residence in permanent recreatief nachtverblijf*

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 3' geldt dat:

- a. het verblijf van een artist in residence in een permanent recreatief nachtverblijf is toegestaan;
- b. een artist in residence maximaal 4 maanden achter elkaar gebruik mag maken van een permanent recreatief nachtverblijf zoals genoemd onder a.

3.3.4 *Culturele activiteiten*

Voor culturele activiteiten zoals genoemd in 3.1 lid c gelden de volgende regels:

- a. culturele activiteiten zijn toegestaan voor maximaal 8 weken per jaar;
- b. het maximale bruto vloeroppervlakte bedraagt 500 m² voor alle gebouwen gezamenlijk;
- c. activiteiten vinden alleen plaats in de gebouwen.

3.3.5 *Parkeren*

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken geldt dat binnen het plangebied moet worden voorzien in 61 parkeerplaatsen.

3.4 **Voorwaardelijke verplichting**

3.4.1 *Voorwaardelijke verplichting - parkeren*

Het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor Cultuur en ontspanning is slechts toegestaan indien voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn zoals vermeld in lid 3.3.5.

3.4.2 *Voorwaardelijke verplichting - bodemonderzoek*

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 4' is het niet toegestaan de grond onder de beganegrondvloer te bewerken, te verwijderen of andere werkzaamheden onder de vloer uit te voeren zonder dat een bodemonderzoek is overlegd aan het bevoegde gezag waaruit blijkt dat de (graaf)werkzaamheden wel of niet onder saneringscondities moeten worden uitgevoerd.

3.5 **Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

3.5.1 *Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning*

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Cultuur en ontspanning' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. rooien van bomen;
- b. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

3.5.2 *Uitzondering op het aanlegverbod*

Het verbod van artikel 28.3.1 is niet van toepassing, indien:

- a. de werken en werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij artikel 3.2 in acht is genomen;
- b. de werken of werkzaamheden op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan reeds in uitvoering zijn;
- c. de werken of werkzaamheden behoren tot het normaal onderhoud en beheer van het tuinlandschap.

3.5.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in artikel 3.5.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd waarin wordt aangetoond dat de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden in het gebied en in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken cultuurhistorische en ruimtelijke waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op.

3.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor de activiteit slopen de volgende sloopwerkzaamheden te verrichten:

- a. het geheel of gedeeltelijk slopen van gebouwen, kademuren, tuinmuren, steigers en andere voorkomende bouwwerken, gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- b. de vergunning kan niet worden verleend indien blijkt dat de sloop een onevenredige aantasting van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van de buitenplaats tot gevolg heeft. Hierover dient vooraf advies te zijn ingewonnen bij de Walcherse Monumenten- en welstandcommissie.

Artikel 4 Waarde - Archeologie - 3

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 4.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 meter;
- b. ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologische deskundige waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken locatie niet nodig is;
 2. niet is voldaan aan het bepaalde onder 1: de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 3. de betrokken archeologische waarden, gelet op het onder 2 genoemde rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door de archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in artikel 4.2 onder b1, b.2 en b.3 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm kan worden geplaatst;

4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie - 3' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 40 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen;
- b. het ophogen van gronden tot een hoogte van ten minste 2 meter;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het planten of rooien van bomen waarbij de stobben worden verwijderd;
- e. het aanbrengen van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

4.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van artikel 4.3.1 is niet van toepassing, indien:

- a. de werken en werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij artikel 4.2 in acht is genomen;
- b. de werken of werkzaamheden op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan reeds in uitvoering zijn;
- c. de werken en werkzaamheden ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- d. de werken of werkzaamheden behoren tot het normaal onderhoud en beheer;
- e. de werken en werkzaamheden betrekking hebben op het uitvoeren van grondbewerkingen met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²;
- f. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologische deskundige dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.3.1 nodig is.

4.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in artikel 4.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarde van de betrokken locatie in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op:
 1. het behoud van archeologische resten in de bodem;
 2. het doen van opgravingen;
 3. de begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.

4.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

4.4.1 Sloopverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie - 3' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk bouwwerken te slopen.

4.4.2 *Uitzondering op het sloopverbod*

Het verbod als bedoeld in artikel 4.4.1 is niet van toepassing indien:

- a. de sloopwerkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in artikel 4.2 in acht is genomen;
- b. de sloopwerkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. de diepte waar bodemverstoringen door de sloopwerkzaamheden plaatsvinden ten hoogste 40 cm bedraagt;
- d. de oppervlakte waar bodemverstoringen door de sloopwerkzaamheden plaatsvinden ten hoogste 500 m² bedraagt;
- e. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologische deskundige dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.4.1 nodig is.

4.4.3 *Voorwaarden voor omgevingsvergunning*

Een omgevingsvergunning zoals in artikel 4.4.1 bedoeld, kan slechts worden verleend indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarde van de betrokken locatie in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de sloopvergunning regels te verbinden, gericht op:
 1. het behoud van archeologische resten in de bodem;
 2. de begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.

4.5 **Wijzigingsbevoegdheid**

4.5.1 *Geheel of gedeeltelijk verwijderen archeologische bestemming*

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsvlak met de in artikel 4.1 genoemde bestemming verwijderen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. op grond van archeologisch onderzoek wordt het niet meer noodzakelijk geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet;
- c. alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

4.5.2 *Wijzigingen vorm bestemmingsvlak*

Burgemeester en wethouders kunnen de vorm van het bestemmingsvlak met de in artikel 4.1 genoemde bestemming veranderen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. wijziging is op grond van archeologisch onderzoek noodzakelijk of gewenst met het oog op de bescherming of de veiligstelling van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden;
- b. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- c. alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

- a. Voor een bouwwerk, dat krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande dakhelling, afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringsbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt:
1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. Herbouw in artikel 6.1 onder a1 en a2 is uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
- c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het bepaalde in 9.1 niet van toepassing.

6.2 Bestaande maten en afstanden

6.2.1 Maximale maatvoering

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

6.2.2 Minimale maatvoering

In die gevallen dat afstanden tot, bouwhoogten, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

Artikel 7 Algemene aanduidingsregels

7.1 Besloten, nagenoeg onbebouwd gebied

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding Besloten, nagenoeg onbebouwd gebied het benutten van de bouw mogelijkheden 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.

7.2 Kreekruggen, gebied met kenmerkend bebouwingspatroon

De gronden ter plaatse van de gebiedsaanduiding Kreekruggen, gebied met kenmerkend bebouwingspatroon zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor kreekbruggen.

7.2.1 Omgevingsvergunning voor activiteit aanleggen

a. Het is verboden op de gronden met de gebiedsaanduiding 'Kreekruggen, gebied met kenmerkend bebouwingspatroon' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

1. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem.

b. Het is uit oogpunt van de milieuhygiënische situatie verboden op of in de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - randzone' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders boomgaarden aan te planten binnen 50 meter van een aangrenzende woonkern of verblijfsrecreatief gebied.

7.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning

- a. aEen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt slechts verleend indien het besloten, nagenoeg onbebouwde karakter van het gebied niet onevenredig wordt of kan worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind en de werken geen onevenredig nadelige gevolgen voor de naast liggende gebieden hebben.
- b. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in 7.2.2 onder a innen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een vergunning geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan de genoemde waarden van het gebied met dien verstande dat het inwinnen van advies niet vereist is indien planvorming op basis van het Natuurbeheerplan Zeeland plaatsvindt of indien planvorming door de Dienst Landelijk Gebied, Staatsbosbeheer of de Stichting het Zeeuws Landschap is voorbereid.

7.2.3 *Uitzonderingen op verbod*

Het verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden als bedoeld in 7.2.1 welke:

- a. het normale onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming betreft;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- c. waarvoor krachtens de Natuurbeschermingswet 1998 een vergunning is vereist;
- d. ter plaatse van een bouwvlak waarvoor ingevolge de Wabo een omgevingsvergunning is vereist.

7.3 Geluidzone - weg

Woningen en andere, krachtens de Wet geluidhinder als geluidsgevoelige objecten aan te merken gebouwen, waaronder begrepen gebouwen voor verblijfsrecreatie, recreatiewoningen en kampeermiddelen die toelaatbaar zijn ingevolge de regels van hoofdstuk II, mogen worden gebouwd binnen de aangeduide geluidzones.

Artikel 8 Overige regels

8.1 Werking wettelijke regeling

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot;
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
- c. het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

9.2 Overgangsrecht gebruik

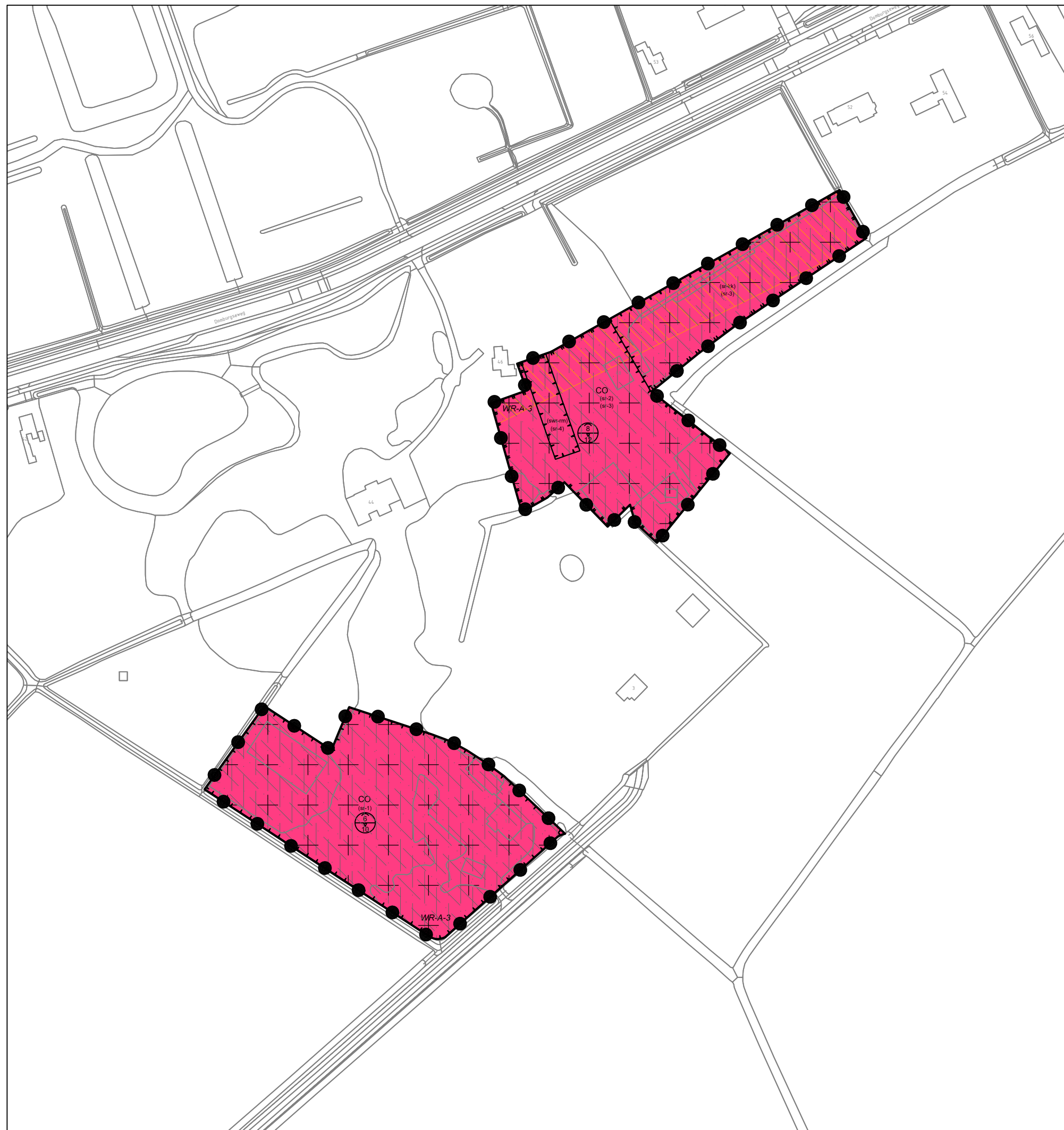
- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Bestemmingsplan Buitenplaats Duinvliet Domburg - Domburgseweg 48 en Bijenkotsweg 1'.



Verbeelding



Plangebied

Plangrens

Enkelbestemmingen

CO Cultuur en ontspanning

Dubbelbestemmingen

WR-A-3 Waarde - Archeologie 3

Gebiedsaanduidingen

geluidzone - weg

overige zone - besloten, nagenoeg onbebouwd gebied

overige zone - kreekkruggen, gebied met kenmerkend bebouwingspatroon

Functieaanduidingen

(sr-1) specifieke vorm van recreatie - 1

(sr-2) specifieke vorm van recreatie - 2

(sr-3) specifieke vorm van recreatie - 3

(sr-4) specifieke vorm van recreatie - 4

(sr-kk) specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kampeerterrein

(swr-rm) specifieke vorm van waarde - rijksmonument

Bouwvlakken

bouwvlak

Maatvoeringen

maximum goothoogte (m)
maximum bouwhoogte (m)

GEMEENTE VEERE

Buitenplaats Duinvliet Domburg - Domburgseweg 48 en Bijenkotsweg 1 bestemmingsplan

PROJECT 20191167

FORMAAT A3

SCHAAL 1:2000

KAART 1/1

GETEKEND J.V.

IDN NL.IMRO.0717.0192BPBijDomwegDom-VG01

Vastgesteld 14-12-2024

Ontwerp 07-07-2022

Voorontwerp -----

Concept 24-02-2022

RHO ADVISEURS

info@rho.nl
www.rho.nl



RHO ADVISEURS

