



**Veere**  
Dishoek - Kaapduinseweg en  
John O. Forfarstraat

**BEHEERSVERORDENING**



**Rho**

—  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE



# Dishoek - Kaapduinseweg en John O. Forfarstraat

Veere

beheersverordening

Aldus vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 28 januari 2016

de griffier,

de voorzitter,

mr. J.C. Waverijn

drs. R.J. van der Zwaag

## identificatie

identificatiecode:  
NL.IMRO.0717.0092BVDishKdk-VG01

projectnummer:  
071700.20150911

opdrachtleider:  
ir C.A. Louws

## planstatus

datum:  
10-11-2015  
28-01-2016

status:  
ontwerp  
vastgesteld





## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>		<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Aanleiding en doel beheersverordening</b>	<b>7</b>
1.1	Aanleiding: vergunningen onherroepelijk	7
1.2	Doel beheersverordening	8
1.3	Ligging verordeningsgebied	8
1.4	Geldende regeling	9
1.5	Leeswijzer	12
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Beheersverordening als instrument</b>	<b>13</b>
2.1	Inleiding	13
2.2	De beheersverordening	13
2.3	Aanvullende ruimtelijke instrumenten	14
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>De beheersverordening voor Dishoek - Kaapduinseweg</b>	<b>17</b>
3.1	Onderdelen en opzet van de beheersverordening	17
3.2	Toelichting op de regels	18
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Verantwoording en onderzoek</b>	<b>21</b>
4.1	Inleiding	21
4.2	Beleidsaspecten	21
4.3	Omgevingsaspecten	22
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Maatschappelijk toetsing en vaststelling</b>	<b>23</b>
<b>Bijlagen toelichting</b>		<b>25</b>
<b>Bijlage 1</b>	<b>Noordzee Residence Dishoek</b>	<b>27</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Duinresidentie Klein Dishoek</b>	<b>77</b>
<b>Bijlage 3</b>	<b>Duinhof Klein Dishoek</b>	<b>91</b>
<b>Bijlage 4</b>	<b>Ruimtelijke onderbouwing Ontwikkelprojecten Dishoek</b>	
<b>(ged.)</b>		<b>97</b>
<b>Bijlage 5</b>	<b>Inspraaknota</b>	<b>135</b>

<b>Regels</b>		<b>155</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>155</b>
Artikel 1	Begrippen	157
Artikel 2	Wijze van meten	161
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Gebiedsregels</b>	<b>163</b>
Artikel 3	Gemengd	163
Artikel 4	Recreatiewoning 1	165
Artikel 5	Recreatiewoning 2	167
Artikel 6	Recreatiewoning 3	169
Artikel 7	Recreatiewoning 4	171
Artikel 8	Recreatieappartementen	173
Artikel 9	Recreatie - Gemengd	175
Artikel 10	Verkeer	177
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>179</b>
Artikel 11	Anti-dubbeltelregel	179
Artikel 12	Algemene bouwregels	180
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	181
Artikel 14	Overige regels	182
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>183</b>
Artikel 15	Overgangsrecht	183
Artikel 16	Slotregel	184
<b>Bijlagen</b>		<b>185</b>
Bijlage 1	Staat van Horeca-activiteiten	187
<b>Besluit</b>		<b>191</b>

## Toelichting



## Hoofdstuk 1      Aanleiding en doel beheersverordening

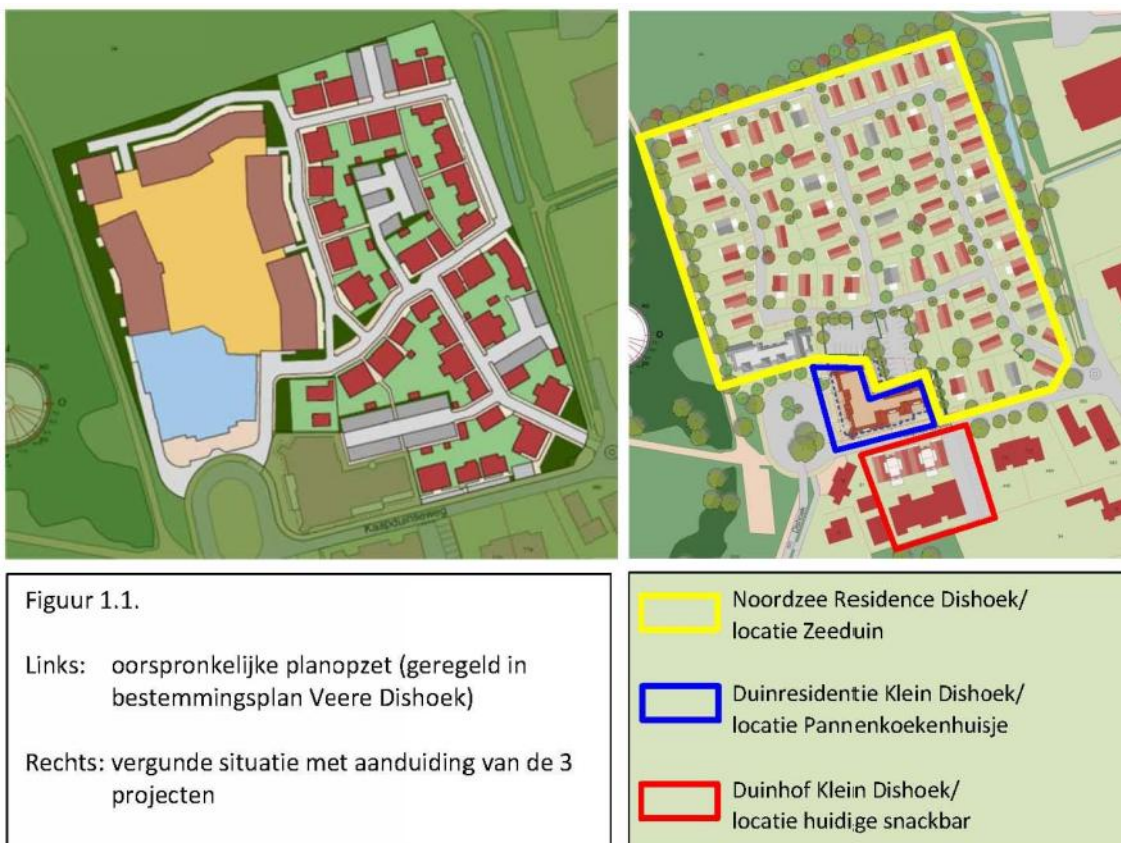
### 1.1      Aanleiding: vergunningen onherroepelijk

De afgelopen periode zijn de omgevingsvergunningen voor het bouwen verleend en onherroepelijk geworden voor de drie projecten uit de recreatieontwikkeling Zeeduin in Dishoek:

- Noordzee Residence Dishoek/locatie Zeeduin: 67 recreatiewoningen en een hotel-appartementengebouw met 12 suites en met op de begane grond een plint met commerciële ruimten;
- Duinresidentie Klein Dishoek/locatie Pannenkoekenhuisje: sloop van de bestaande bebouwing en nieuwbouw met 10 hotelsuites/appartementen;
- Duinhof Klein Dishoek/locatie huidige snackbar: 15 appartementen.

In bijlage 1, 2 en 3 is uitgebreide informatie met betrekking tot deze plannen opgenomen.

Omdat het project Noordzee Residence Dishoek/locatie Zeeduin niet geheel paste in het geldende bestemmingsplan "Veere Dishoek" is voor dit project ook een omgevingsvergunning ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor afwijken van het geldende bestemmingsplan verleend. In figuur 1.1. zijn de drie projecten uit de recreatieontwikkeling Zeeduin aangeduid. Voor het project Noordzee Residence Dishoek is daarnaast de oorspronkelijke planopzet weergegeven.



Met de Dorpsraad van Koudekerke is afgesproken dat de onherroepelijke omgevingsvergunningen worden verwerkt in een integrale, samenhangende en toekomstgerichte bestemmingsregeling voor de recreatieontwikkeling Zeeduin Dishoek. Gekozen is voor het instrument beheersverordening. Onderhavig plan is de beheersverordening.

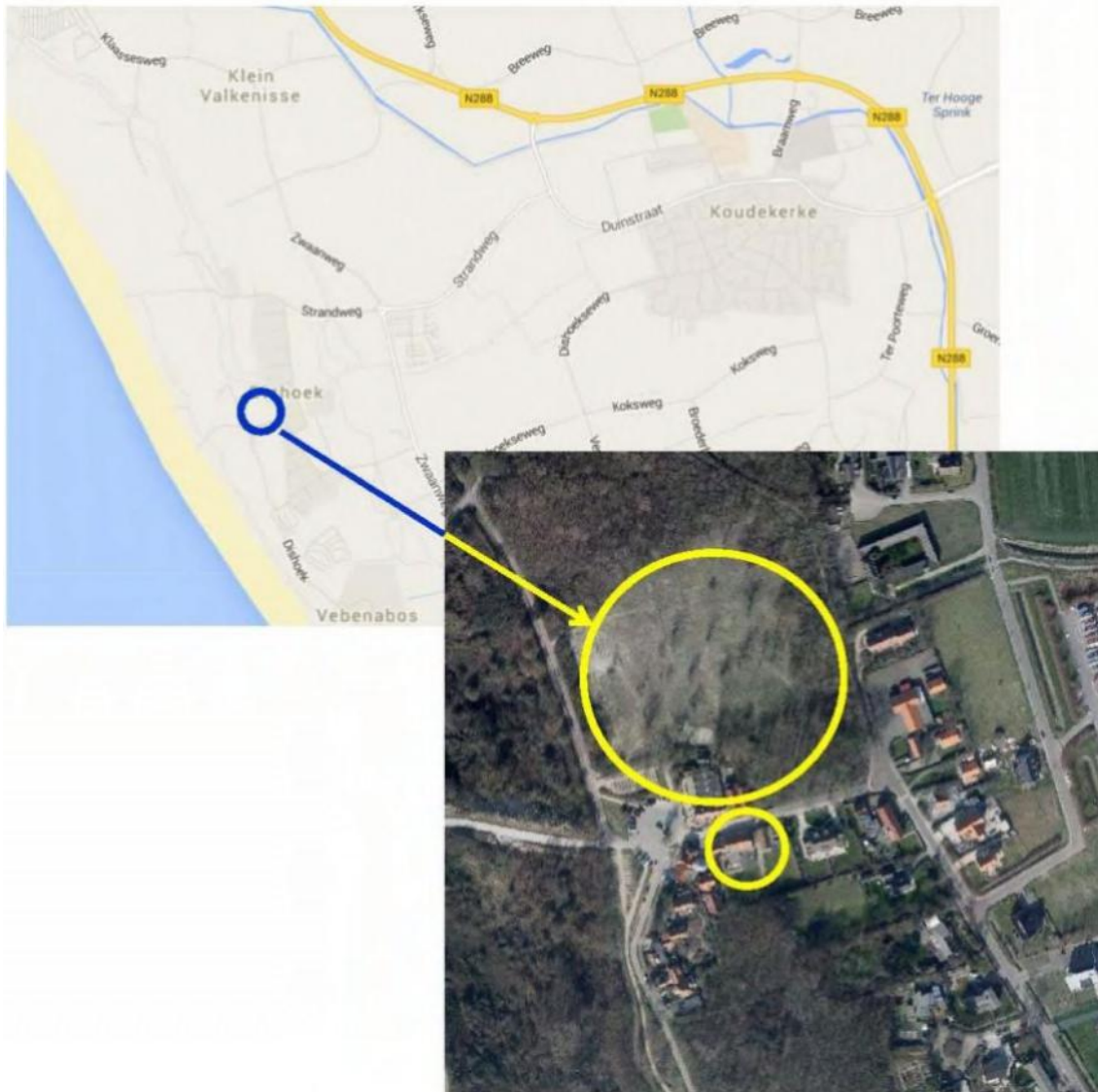
## **1.2 Doel beheersverordening**

Met onderhavige beheersverordening worden de ruime gebruiks- en bouw mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan "Veere Dishoek" ingeperkt. Deze worden afgestemd op de verleende omgevingsvergunningen en de ruimtelijke onderbouwing die voor het project Noordzee Residence Dishoek is vervaardigd. Daarnaast heeft de beheersverordening tot doel om voor het project Noordzee Residence Dishoek (het oude Zeeduin) een uniforme regeling vast te leggen voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken.

Tot slot worden aan het project Duinresidentie Klein Dishoek Pannenkoekenhuisje 2 extra appartementen toegevoegd. Dit is gewenst omdat de verkoop van het project Duinresidentie Klein Dishoek/locatie Pannenkoekenhuisje achterloopt ten opzichte van de andere projecten. Daarmee dreigt dit project te stagneren. Dit is voor alle ontwikkelende partijen in het gebied, maar zeker ook voor de bewoners van Dishoek, niet wenselijk. Ontwikkelaar is ervan overtuigd dat een nieuwe indeling van de appartementen in het gebouw (kleinere appartementen binnen het vergunde bouwvolume) beter verkocht worden en er daardoor eerder gerealiseerd kan worden.

## **1.3 Ligging verordeningsgebied**

De recreatieontwikkeling ligt aan de noordzijde van Dishoek. De ligging van het plangebied is globaal aangegeven op figuur 1.1. De beheersverordening heeft betrekking op een groter gebied aan de noordzijde van de Kaapduinseweg en een kleiner perceel aan de zuidzijde van deze weg.



Figuur 1.1 Ligging plangebied (kaart: maps.google.nl)

#### 1.4 Geldende regeling

Voor het verordeninggebied geldt het bestemmingsplan "Veere Dishoek" dat op 30 september 2010 is vastgesteld. In figuur 1.2. zijn de verschillende bestemmingen zichtbaar gemaakt. Het gebied heeft drie zogeheten enkelbestemmingen:

- **Fragment 2:** bestemming **Recreatie - Verblijfsrecreatie - 1** voor het grootste deel van de locatie Noordzee Residence Dishoek/locatie Zeeduin. Binnen deze bestemming is verblijfsrecreatie in een complex van recreatiewoningen en / of -appartementen toegestaan. Voor een klein deel (dat grenst aan fragment 6) geldt de bestemming **Recreatie - Verblijfsrecreatie - 2**. Deze bestemming regelt verblijfsrecreatie in de vorm van (losse) recreatiewoningen en / of -appartementen.
- **Fragment 6:** bestemming **Gemengd** voor de locatie Duinresidentie Klein Dishoek/locatie Pannenkoekenhuisje;
- **fragment 7:** bestemming **Recreatie - Verblijfsrecreatie - 2** voor de locatie Duinhof Klein Dishoek/locatie huidige snackbar.

Over het gehele gebied geldt de dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 3. Deze dubbelbestemming is met kruisen op de verbeelding aangeduid.

Daarbinnen is voor Noordzee Residence Dishoek met aanduidingen de destijds beoogde ruimtelijk-stedenbouwkundige opzet vastgelegd:

- **fragment 3:** maximum aantal hotelkamers: 51
- **fragment 4:** maximum aantal recreatieappartementen: 38
- **fragment 5:** maximum aantal recreatiewoningen: 56

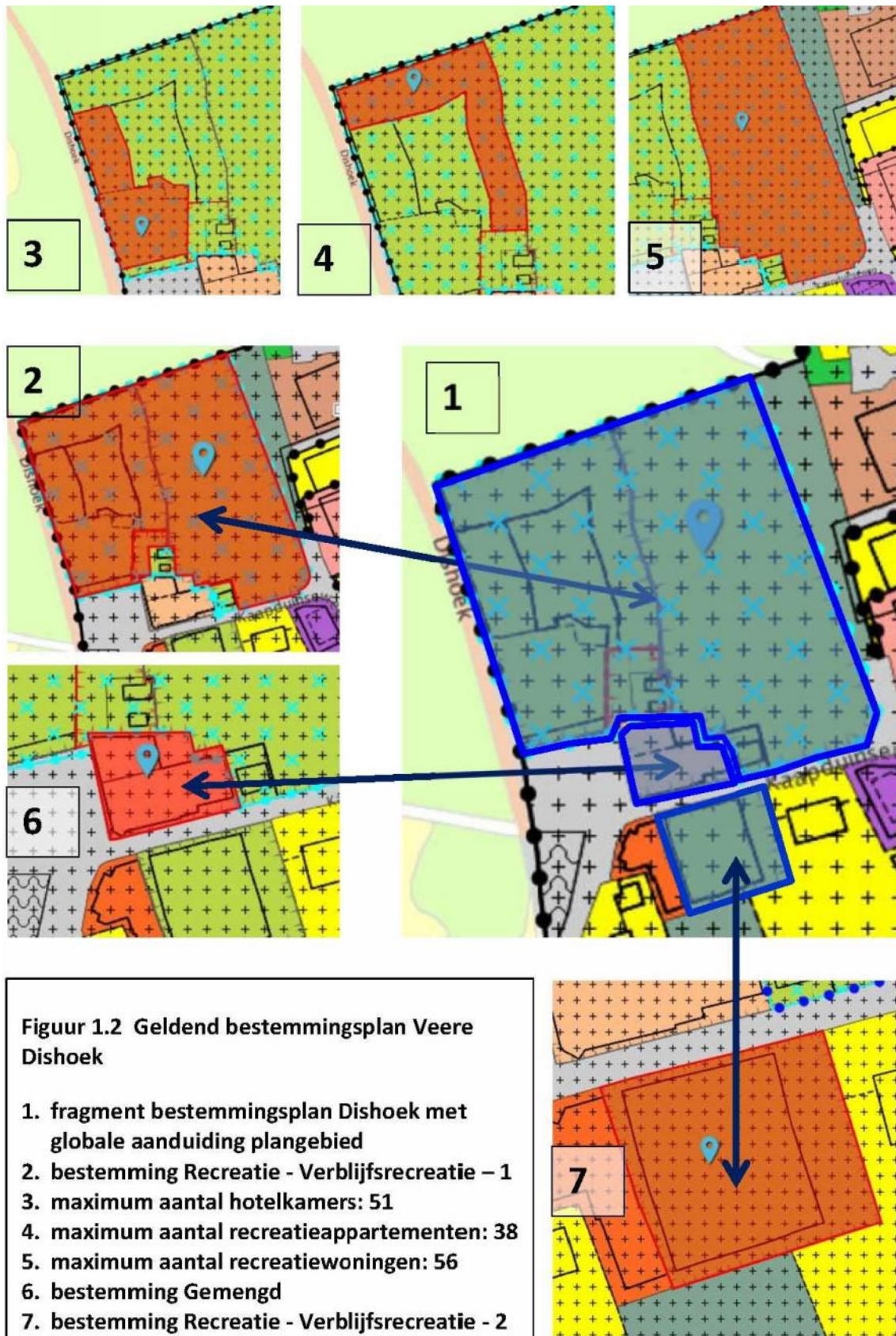
De bouwvlakken waarbinnen de (hoofd)gebouwen zijn toegestaan, zijn aangeduid met een dikke zwarte lijn. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (rode aanduidingsgrens) waarmee de bestemming

**Recreatie - Verblijfsrecreatie - 2** kan worden gewijzigd in Recreatie-verblijfsrecreatie - 1

Niet zichtbaar gemaakt op figuur 1.2. zijn:

- de oostwestscheiding die voor de locatie Noordzee Residence Dishoek is opgenomen voor wat betreft het meten ten opzichte van het peil (west: peilzone - 1, oost: peilzone - 2);
- de maximum bebouwingspercentages: variëren van 40% tot 100% voor de locatie Noordzee Residence Dishoek en bedraagt voor de locatie Duinhof Klein Dishoek 70%;
- hoogteaanduidingen: variëren per bestemming en per aanduidingsvlak;
- dakhellingen: varieert van 60 voor de locaties Noordzee Residence Dishoek en Duinresidentie Klein Dishoek tot 70 graden voor de locatie Duinhof Klein Dishoek.





## 1.5 Leeswijzer

Deze toelichting op de beheersverordening is als volgt opgebouwd.

- Hoofdstuk 2 beschrijft het instrument beheersverordening en de instrumenten die in aanvulling op de verordening beschikbaar zijn voor het beheer van het plangebied.
- Hoofdstuk 3 beschrijft de juridische regeling van deze beheersverordening. In een beheersverordening worden andere begrippen gebruikt dan in een bestemmingsplan. Bestemmingen zijn besluitvlakken en aanduidingen zijn besluitsubvlakken en zo zijn er nog meer verschillen. Hier wordt nader op ingegaan. Ook wordt inhoudelijk uitleg gegeven bij de gemaakte keuzen.
- Hoofdstuk 4 bevat het onderzoek naar de relevante beleidskaders en de toepasselijkheid daarvan op de verordening en het onderzoek naar de omgevingsaspecten die bij de totstandkoming van de verordening zijn betrokken en beoordeeld. Daaruit blijkt dat beleid en omgevingsaspecten nauwelijks relevant zijn voor het instrument beheersverordening.
- De beheersverordening is een gemeentelijke verordening waarvoor het organiseren van inspraak niet wettelijk verplicht. Niettemin wordt het plan besproken met de Dorpsraad en andere overlegpartners. Hoofdstuk 5 is gereserveerd voor de resultaten van dat overleg.

## Hoofdstuk 2      Beheersverordening als instrument

### 2.1      Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de beheersverordening als instrument. Ook wordt aandacht besteed aan de instrumenten waarmee – naast de beheersverordening – het ruimtelijk beheer van het verordeningengebied kan worden ingevuld.

### 2.2      De beheersverordening

#### 2.2.1      Inleiding

Op basis van artikel 3.1 van de Wro dient de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vast te stellen, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven. Deze regels betreffen in elk geval regels omtrent het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken.

Onverminderd de gevallen waarin bij of krachtens wettelijk voorschrift een bestemmingsplan is vereist, kan de gemeenteraad in afwijking van artikel 3.1 voor die delen van het grondgebied van de gemeente, waar geen nieuwe ruimtelijke ontwikkeling wordt voorzien, in plaats van een bestemmingsplan een beheersverordening vaststellen waarin het beheer van dat gebied overeenkomstig het 'bestaande gebruik' wordt geregeld.

#### 2.2.2      Inhoudelijk

##### **Bestaand gebruik**

Een beheersverordening is een planologische beheersregeling voor het bestaand gebruik van een gebied waarin nauwelijks nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien binnen de planperiode van de verordening (tien jaar). Het begrip 'bestaand' kan zowel 'eng' als 'ruim' worden uitgelegd.

##### *Bestaand gebruik in 'enge zin'*

Bij bestaand gebruik in 'enge zin' worden alleen de bestaande feitelijk aanwezige functies en bebouwing vastgelegd. Het gaat daarbij om gebruik en bouwen inclusief hetgeen dat op basis van verleende vergunningen is toegestaan, maar nog niet is gerealiseerd.

##### *Bestaand gebruik in 'ruime zin'*

Bij gebruik in 'ruime zin' wordt het geldende bestemmingsplan als uitgangspunt genomen. Gebruik in 'ruime zin' kan weer worden onderscheiden in een beperkte en een brede variant.

- In de beperkte variant wordt uitgegaan van het bestaande gebruik met de bijbehorende bouwwerken en passend en vastgelegd in het bestemmingsplan waarin nog beperkte uitbreidingsmogelijkheden zijn die al dan niet zijn gerealiseerd. Het gaat dan bijvoorbeeld om de erfbouw en beperkte uitbreidingen van het hoofdgebouw.
- In de brede variant kunnen alle nog niet gerealiseerde gebruiks- en bouw mogelijkheden van een bestemmingsplan worden opgenomen.

### **Keuze beheersverordening Dishoek - Kaapduinseweg en John O. Forfarstraat**

Voor de voorliggende beheersverordening Dishoek - Kaapduinseweg en John O. Forfarstraat geldt dat aangesloten is bij de enge uitleg van bestaand gebruik. Dat betekent dat de verleende vergunningen basis zijn voor de beheersverordening. De onbenutte juridisch-planologische gebruiks- en bouw mogelijkheden uit de geldende bestemmingsplannen worden niet in de beheersverordening opgenomen. Dit is zo afgesproken met de Dorpsraad en de ontwikkelende partijen.

Voorts zet de gemeente aanvullende instrumenten in (zie hierna in paragraaf 2.3) om een gebied niet op slot te zetten en binnen het beheer van het gebied aanvaardbare niet-ingrijpende ontwikkelingen mogelijk te maken.

#### **2.2.3 Procedureel**

De beheersverordening is een gemeentelijke verordening.

- Er is geen sprake van een wettelijke voorbereidingsprocedure.
- Bij de voorbereiding van deze beheersverordening is door middel van een toetsingsmoment aan iedereen de gelegenheid gegeven een reactie op de beheersverordening in te dienen, voorafgaand aan de vaststelling.
- De beheersverordening wordt digitaal vastgesteld.
- De kennisgeving van een besluit tot vaststelling van een beheersverordening geschiedt langs elektronische weg.
- Er staat tegen de vaststelling van een beheersverordening geen beroep open.

### **2.3 Aanvullende ruimtelijke instrumenten**

#### **Beheersverordening en andere instrumenten**

De beheersverordening is één van de beschikbare instrumenten voor het ruimtelijk beheer van de Dishoek - Kaapduinseweg en John O. Forfarstraat en kan niet los worden gezien van de andere instrumenten die ook voor het beheer kunnen worden benut. Het gaat daarbij om het volgende:

- het welstandstoezicht;
- het vergunningvrij bouwen;
- de planologische kruimelgevallen;
- de omgevingsvergunning voor afwijken van de beheersverordening (op basis van een ruimtelijke onderbouwing), ook wel de planologische omgevingsvergunning genoemd.

#### **Welstandstoezicht**

Artikel 12 Woningwet bepaalt dat er welstandstoezicht is. In het kader van het welstandstoezicht wordt het uiterlijk van een bouwwerk beoordeeld aan de hand van de zogenaamde redelijke eisen van welstand. Het plangebied is in de Welstandsnota bestempeld als "bijzonder welstandsgebied". Ten aanzien van het bijzondere welstandsgebied wordt gestreefd naar behoud van de zichtbaarheid van de hoogteverschillen in de kern en het kleinschalige karakter van de bebouwing.

Het toetsen van een bouwplan of van een bestaand bouwwerk aan de welstandscriteria en het daarover adviseren aan het bevoegd gezag gebeurt door de welstandscommissie (art. 12b Woningwet).

#### **Het vergunningvrij bouwen**

In bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) zijn bouwactiviteiten opgenomen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen twee categorieën van vergunningvrije activiteiten:

- de geheel vergunningvrije activiteiten uit artikel 2 van Bijlage II, die niet binnen een bestemmingsplan of beheersverordening hoeven te passen, zoals aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, zonnepanelen, vlaggenmasten, erfafscheidingen, nutsgebouwtjes, dakkapellen, antenne-installaties, straatmeubilair, containers voor huisvuil en installaties voor het regelen van het verkeer;

- de activiteiten uit artikel 3 van bijlage II, die alleen vergunningvrij zijn als zij passen binnen een bestemmingsplan of beheersverordening, zoals bouwwerken op het achtererf die hoger zijn dan 5 m, zwembaden of bubbelbaden bij woningen, een op de grond staand bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf, openbare speeltoestellen en onder omstandigheden veranderingen aan bouwwerken.

Voor beide categorieën gelden uitzonderingen.

Voor de vergunningvrije activiteiten is logischerwijs geen procedure van toepassing. Deze kunnen zonder meer worden uitgevoerd.

### **Planologische kruimelgevallen**

In bijlage II (artikel 4) van het Bor zijn ook de zogenaamde planologische kruimelgevallen opgenomen. Voor de activiteiten die via kruimelgevallenregeling mogelijk kunnen worden gemaakt geldt de reguliere voorbereidingsprocedure van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Dit betekent dat er een beslistermijn van 8 weken geldt na ontvangst van de aanvraag. Nadat de vergunning is verleend staat tegen de vergunning bezwaar en beroep open.

### **Omgevingsvergunning voor het afwijken van de beheersverordening en herziening bestemmingsplan**

Voor – de op dit moment – onvoorziene ontwikkelingen, die niet met de voorgaande instrumenten zijn in te passen, biedt artikel 2.12 lid 1, onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de mogelijkheid van de beheersverordening af te wijken. Door middel van een goede ruimtelijke onderbouwing dient dan te worden aangetoond dat de beoogde ontwikkeling of activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Daarnaast bestaat de mogelijkheid om, naast de hiervoor genoemde omgevingsvergunning voor het afwijken van de beheersverordening, voor een nieuwe ontwikkeling een specifiek op dat plan toegesneden bestemmingsplan op te stellen.

### **Toepassing van de instrumenten in aanvulling op de beheersverordening**

Bij het opstellen van de beheersverordening is rekening gehouden met de mate waarin bovengenoemde instrumenten kunnen worden ingezet in het verordeningsgebied. Gelet op de mogelijkheden die het vergunningvrij bouwen biedt en vooral ook de planologische kruimelgevallen, is ervoor gekozen bepaalde bouw- en gebruiksmogelijkheden niet in de beheersverordening op te nemen.

Bij deze keuze heeft de strekking van het instrument beheersverordening een belangrijke rol gespeeld. Zoals eerder al benoemd, is de beheersverordening bedoeld om de bestaande situatie te beheren. Het moment dat zich een geval voordoet die niet als passend binnen de 'bestaande situatie' kan worden beschouwd, kunnen de eerder genoemde alternatieve instrumenten worden ingezet, om die eventueel mogelijk te maken of te reguleren.

Voorbeelden van activiteiten waarvan die in het verordeningsgebied kunnen voorkomen, zijn:

- vergunningvrij bouwen van erfbebouwing;
- vergunningvrij bouwen van algemene voorzieningen, zoals vuilcontainers, straatmeubilair, etc.;
- gebruiksveranderingen via de kruimelgevallenregeling;
- niet vergunningvrije algemene voorzieningen via de kruimelgevallenregeling.

Het vergunningvrij bouwen is een wettelijk recht. De gemeente kan hier geen invloed op uitoefenen. Dit is anders voor de activiteiten uit de kruimelgevallenregeling. Deze activiteiten moet de gemeente eerst goedkeuren alvorens deze kunnen worden uitgevoerd.



## Hoofdstuk 3 De beheersverordening voor Dishoek - Kaapduinseweg

### 3.1 Onderdelen en opzet van de beheersverordening

De beheersverordening bevat regels voor het beheer van het verordeningsgebied en voor het vastleggen van de bestaande situatie. De beheersverordening wordt digitaal opgesteld en voldoet daarmee aan de wettelijke verplichtingen. De beheersverordening bestaat uit de volgende onderdelen:

- Een **verbeelding**: die bestaat uit een ondergrond met de bestaande situatie (bebouwing en kadastrale eigendomsgrenzen) waarop besluitvlakken ('bestemmingen') en besluitsubvlakken ('aanduidingen') zijn getekend waarmee is aangegeven welke functie ter plaatse geldt. De functies corresponderen met afzonderlijke artikelen in hoofdstuk Gebiedsregels. De verbeelding is gedetailleerder dan de plankaart van het voorheen geldende bestemmingsplan "Veere Dishoek". Dat komt om dat toen nog sprake was van een ontwikkelingsplan en nu van een beheersplan. Bovendien is dit zo afgesproken met de ontwikkelaars en de Dorpsraad Koudekerke.
- **Regels** die gekoppeld zijn aan het gebied en/of de objecten en die kunnen gaan over gebruiken, bouwen, aanleggen en slopen, binnenplannen met een omgevingsvergunning afwijken van de verordening en eventueel overgangsrecht. De regels bestaan uit vier hoofdstukken.
  1. Hoofdstuk Inleidende regels bevat inleidende bepalingen als Begrippen en regels voor de 'Wijze van meten'. Deze bepalingen zijn noodzakelijk voor een juiste interpretatie van de regels.
  2. In hoofdstuk Gebiedsregels zijn de gebruiks- en bouwregels opgenomen. In deze bepalingen is het toelaatbare gebruik van gronden en bouwwerken aangegeven en zijn diverse bepalingen inzake het bouwen opgenomen. Deze bouwregels zijn niet van toepassing op de categorie zogeheten 'vergunningvrije bouwwerken'.  
Afwijkingsbevoegdheden in oude bestemmingsplannen kunnen worden overgezet in nieuwe beheersverordeningen. Het bestemmingsplan "Veere Dishoek" bevat verschillende afwijkingsbevoegdheden die waren ontleend aan de modelregels voor het actualiseren van de oude bestemmingsplannen. Voor het plangebied van deze beheersverordening zijn niet alle afwijkingsbevoegdheden relevant. Alleen afwijkingsbevoegdheden zijn opgenomen die van toepassing zijn op het plangebied.  
Wijzigingsbevoegdheden mogen in beheersverordeningen niet worden opgenomen en zijn dan ook niet opgenomen.
  3. Hoofdstuk Algemene regels omvat algemene bepalingen die voor het gehele gebied van toepassing zijn: de anti-dubbeltelregel en algemene gebruiksregels.
  4. Afgesloten wordt met overgangs- en slotbepalingen in hoofdstuk Overgangs- en slotregels.

## 3.2 Toelichting op de regels

### 3.2.1 Gebiedsregels

Voor de verschillende vergunde functies zijn afzonderlijke gebiedsregels opgenomen. Binnen elke functie is vastgelegd dat het bestaande gebruik mag worden voortgezet. Dat is het feitelijk gebruik, bijvoorbeeld het gebruik van de snackbar op de beoogde locatie van appartementengebouw Duinhof Klein Dishoek. In aanvulling hierop zijn voor elk van de verschillende besluitvlakken bepalingen opgenomen waarmee gebruik wordt toegestaan dat is vergund.

In elk besluitvlak zijn regels opgenomen die voldoende parkeerplaatsen moeten waarborgen.

Uitgangspunt is het parkeren op eigen terrein te realiseren.

Een dergelijke regeling is noodzakelijk omdat via een “Reparatiewet BZK” (29 november 2014) de grondslag in de Woningwet om stedenbouwkundige bepalingen in de Bouwverordening op te nemen, is verdwenen. Dit betekent dat voor plannen de stedenbouwkundige bepalingen uit de Bouwverordening geen aanvullende werking meer hebben. Het betreft vooral de bepalingen over het parkeren. Dit betekent dat dit moet worden geregeld in een bestemmingsplan of beheersverordening.

#### Artikel 3 Gemengd

Dit besluitvlak is opgenomen voor het project Duinresidentie Klein Dishoek/locatie Pannenkoekenhuisje. Met dit besluitvlak wordt zowel wat betreft naam als inhoud aangesloten bij de bestemming Gemengd in het bestemmingsplan Dishoek. Ter plaatse zijn verschillende gelijkwaardige functies toegestaan. Op de begane grond zijn detailhandel (ten hoogste 200 m<sup>2</sup>), horeca uit ten hoogste categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten en een speelautomatenhal toegestaan. Appartementen voor permanente bewoning en recreatieve bewoning zijn uitsluitend toegestaan op de verdiepingen.

Met een besluitsubvlak 'maximum aantal eenheden' zijn 12 hotelsuites/appartementen rechtstreeks mogelijk gemaakt.

Er zijn binnen het besluitvlak nog verschillende andere besluitsubvlakken. Allereerst is er het besluitsubvlak 'bouwvlak'. Binnen dit besluitsubvlak moeten alle hoofdgebouwen worden gebouwd. Verder zijn er besluitsubvlakken waarmee de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen, de goothoogte en bouwhoogte van hoofdgebouwen en de maximum dakhelling zijn vastgelegd.

#### Artikel 4 Recreatiewoning 1

#### Artikel 5 Recreatiewoning 2

#### Artikel 6 Recreatiewoning 3

#### Artikel 7 Recreatiewoning 4

Deze besluitvlakken zijn opgenomen voor de 67 recreatiewoningen in het project Noordzee Residence Dishoek. In het aangepaste plan zijn 5 verschillende woningtypen voorzien: 2 woningtypen bedoeld voor maximaal 4 personen en verder woningtypen voor ten hoogste 6, 8 en 9 personen. De betrokken partijen (gemeente, ontwikkelaar en dorpsraad) zijn overeengekomen om de woningen strak te regelen en behoudens de opties die in de bouwplannen zijn opgenomen, geen extra uitbreidingen meer toe te staan. De bouwvlakken zijn afgestemd op het grondvlak van de hoofdgebouwen. De oppervlakte van de opties (bouwwerken tegen de recreatiewoningen) zijn gemaximeerd. Indien gekozen wordt voor een erker dan gaat de oppervlakte daarvan af van het maximale oppervlak van een overkapping.

Om de verschillende woningtypen in een oogopslag herkenbaar in beeld te hebben, zijn de verschillende woningtypen voorzien van een eigen besluitvlak. In de analoge versie van de verbeelding zijn deze met verschillende kleuren aangegeven. Per woningtype zijn de maximum goot- en bouwhoogte vastgelegd.

Deze zijn:

- 4 persoons( type Banckert en De Gendt): goot 3 m / bouwhoogte 5m;
- 6 persoons (type Van Heemskerck): goot 3,5 m/ bouwhoogte 8 m;



- 8 persoons (type De With): goot 5 m / bouwhoogte 10 m;
- 9 persoons (type De Ruyter): goot 3 m / bouwhoogte 10 m.

Door het exact vastleggen van de woningen en de bepaling dat per bouwvlak ten hoogste 1 recreatiewoning mag worden gebouwd, is het maximum aantal woningen binnen het plangebied vastgelegd. Dit is gewenst omdat een groter aantal ruimtelijke consequenties heeft (bijvoorbeeld meer verkeer en parkeren) en omdat verdichting niet in overeenstemming is met de beoogde kwaliteit.

#### Artikel 8 Recreatieappartementen

Deze functie (besluitvlak) is opgenomen voor de locatie Duinhof Klein Dishoek. Behoudens de naam van de 'bestemming' is de regeling in de beheersverordening vrijwel identiek aan de geldende regeling. Het belangrijkste verschil is dat er in de beheersverordening geen bevoegdheid voor burgemeester en wethouders is opgenomen om het besluitvlak te kunnen wijzigen in het besluitvlak 'Wonen'.

#### Artikel 9 Recreatie - Gemengd

Deze functie (besluitvlak) is opgenomen voor het hotel(suites)-gebouw in het project Noordzee Residence Dishoek. Er is gekozen voor een besluitvlak Recreatie - Gemengd in plaats van een ander (tweede) besluitvlak Gemengd vanwege de voorgaande (huidige) bestemming, de directe relatie met de recreatiewoningen en omdat de verblijfsrecreatie de belangrijkste functie is. Op de verbeelding is met een besluitsubvlak het aantal hotelsuites begrensd op ten hoogste 12. Deze hotelsuites worden bedrijfsmatig geëxploiteerd en mogen niet op de begane grond worden gerealiseerd. In de plint zijn momenteel commerciële ruimten opgenomen. Onder commerciële ruimte worden verstaan: detailhandel, horeca tot en met categorie 1c van de staat van horeca-activiteiten, wellness en receptiefunctie.

In het bestemmingsplan Dishoek waren aan de voorzijde van het bouwvlak hoofdgebouwen mogelijk met een bouwhoogte van 1 meter. In het bouwplan dat is vergund, is daarvan geen gebruik gemaakt. Deze regeling is dan ook niet overgenomen in onderhavige beheersverordening.

#### Artikel 10 Verkeer

Dit besluitvlak is opgenomen voor de woonstraten in het gebied van Noordzee Residence Dishoek. Binnen dit besluitvlak zijn ook kleinschalige groen- en speelvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk.

### 3.2.2 Algemene regels

In de algemene gebruiksregels zijn regels opgenomen die vergelijkbaar zijn met bepalingen uit een bestemmingsplan. Het betreft de volgende artikelen:

#### Artikel 11 Anti-dubbeltelregel

Dit artikel is ingevolge artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening vast voorgeschreven. Doel van deze bepaling is te voorkomen dat er meer wordt gebouwd dan de beheersverordening beoogt, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen. De anti-dubbeltelbepaling voorkomt dat het overgedragen erf nog eens in de beoordeling van de bouwmogelijkheden op het oorspronkelijk deel erf kan worden betrokken.

#### Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

Voor ondergeschikte afwijkingen van de bouwregels van deze beheersverordening is in artikel een algemene afwijkingsregel opgenomen.

### 3.2.3 Overgangs- en slotregels

De overgangsregels regelen situaties die niet passen binnen de regeling uit hoofdstuk 2, maar wel kunnen blijven bestaan. De slotregel bevat de naam van de beheersverordening: Dishoek - Kaapduinseweg en John O. Forfarstraat.



## Hoofdstuk 4      Verantwoording en onderzoek

### 4.1      Inleiding

In dit hoofdstuk vindt toetsing plaats aan beleids- en omgevingsaspecten. De conclusie is dat deze aspecten de totstandkoming van de beheersverordening niet in de weg staan.

### 4.2      Beleidsaspecten

#### 4.2.1    Algemeen

Sinds de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Veer Dishoek is nieuw rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en wetgeving vastgesteld. Een nagenoeg volledig overzicht van de beleidsplannen en regelgeving dat voor het plangebied van toepassing is, is te vinden op de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

De beheersverordening voorziet op het beheer van de bestaande situaties. Daarom is een uitgebreide toetsing niet noodzakelijk. Hieronder wordt alleen ingegaan op het beleid dat wel relevant is voor het plangebied.

#### 4.2.2    Rijksbeleid

##### **Structuurvisie infrastructuur en ruimte**

De Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte (SVIR) bevat het ruimtelijk beleid van het Rijk. De SVIR is op 13 maart 2012 vastgesteld.

##### *Hoofddoelen van beleid voor de periode 2020/2028*

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn:

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

##### *Toetsing*

- Het continueren van de huidige planologische rechten (bestaande toegestane gebruik) waarmee de sluit goed aan op het eerste vermelde hoofddoel.
- Het derde hoofddoel is al bij de totstandkoming van het oorspronkelijke plan getoetst. Verwezen wordt naar hoofdstuk 3 van bijlage 6 van de toelichting op dat bestemmingsplan (ruimtelijke onderbouwing Ontwikkelpacten te Dishoek. Voor de duidelijkheid is dat deel van de betreffende ruimtelijke onderbouwing ook bij deze toelichting opgenomen als bijlage (bijlage 4).

##### *Conclusie*

De SVIR staat de vaststelling van beheersverordening niet in de weg.

#### **4.2.3 Provinciaal beleid**

Na de vaststelling van het bestemmingsplan zijn de het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 en de Verordening Ruimte Provincie Zeeland vastgesteld. In het omgevingsplan geeft de provincie haar beleidsvisie op de toekomst van Zeeland. Een sterke economie, een goed woon- en werkklimaat en kwaliteit van water en landelijk gebied zijn sleutelbegrippen. De verantwoordelijkheid voor het ruimtelijk beleid wordt primair bij de samenwerkende gemeenten gelegd. De provincie beperkt zich tot het bevorderen van de regionale samenwerking en het bewaken van een aantal eigen belangen. De voor de provincie relevante beleidskaders uit het Omgevingsplan zijn vertaald in de Verordening Ruimte Provincie Zeeland.

Zowel het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 als de Verordening Ruimte Provincie Zeeland zijn toetsingskaders voor nieuwe ontwikkelingen. In planologisch opzicht is geen sprake van een nieuwe ontwikkeling. Van belang is wel dat in een ruimtelijk plan of besluit de eis van een bedrijfsmatige exploitatie van recreatiewoningen wordt vastgelegd. Dat is in onderhavige beheersverordening geregeld. De voor de ontwikkelingen benodigde omgevingsvergunningen zijn verleend en onherroepelijk. In onderhavige beheersverordening worden de gebruiks- en bouwmogelijkheden ten opzichte van het bestemmingsplan Dishoek ingeperkt. Het provinciaal beleid staat de vaststelling van de beheersverordening dan ook niet in de weg.

#### **4.3 Omgevingsaspecten**

In de toelichting op een bestemmingsplan dient op grond van het Besluit ruimtelijke ordening aandacht te worden besteed aan de uitvoerbaarheid van het plan. Dat betekent doorgaans dat onderzoek moet worden gedaan naar diverse sectorale aspecten zoals verkeer en parkeren, milieuzonering, bodem, ecologie en luchtkwaliteit.

Voor een beheersverordening geldt deze eis niet. Het gaat immers om een ruimtelijk plan of besluit waarin de bestaande, vergunde situatie wordt vastgelegd. Al het onderzoek naar de uitvoerbaarheid heeft al plaatsgevonden in het kader van eerdere ruimtelijke plannen en besluiten, namelijk het bestemmingsplan Dishoek en de omgevingsvergunning voor afwijken van het geldende bestemmingsplan voor het project Noordzee Residence Dishoek. Korthedshalve wordt verwezen naar het bestemmingsplan Dishoek en de verleende omgevingsvergunning met bijbehorende ruimtelijke onderbouwing van 1 oktober 2014.

In het bestemmingsplan Veere Dishoek was voor het gehele plangebied de (dubbel)bestemming Waarde - Archeologie-3 opgenomen. Na de vaststelling van dat bestemmingsplan is ten behoeve van de verleende omgevingsvergunningen archeologisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit bleek dat er geen vervolgonderzoek nodig was. Er is dan ook geen reden om in onderhavige beheersverordening een regeling op te nemen voor de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem.

## Hoofdstuk 5      Maatschappelijk toetsing en vaststelling

Hoewel de Wet ruimtelijke ordening voor de verordening geen inspraak verplicht stelt, en de gemeentelijke inspraakverordening dit ook niet verplicht, is ervoor gekozen om, gelet op de maatschappelijke context van de ontwikkeling, de verordening voor inspraak ter inzage te leggen. Van 12 november 2015 tot en met 23 december 2015 heeft het ontwerp van de verordening ter inzage gelegen op het gemeentehuis. Verder is het ontwerp van de verordening voorgelegd aan de Provincie Zeeland, Waterschap Scheldestromen, Staatsbosbeheer, Dorpsraad Koudekerke en de ontwikkelende partijen.

De Provincie Zeeland en Waterschap Scheldestromen hebben aangegeven in te stemmen met de verordening. Van Staatsbosbeheer is geen reactie ontvangen. De Dorpsraad Koudekerke en een van de ontwikkelende partijen hebben beide een inspraakreactie ingediend. De samenvatting en beantwoording van deze reacties zijn opgenomen in de inspraaknota (zie Bijlage 5).

De beheersverordening is naar aanleiding van de inspraakreacties op de volgende punten aangepast:

1. Conform de bouwregels uit het bestemmingsplan “Veere-Dishoek” wordt artikel 5.3.2, sub c van de verordening aangepast zodat ter plaatse van het besluitsubvlak “achtererf” 13m<sup>2</sup> (in plaats van 11m<sup>2</sup>) aan erfbouw is toegestaan.
2. Conform de bouwregels uit het bestemmingsplan “Veere-Dishoek” wordt artikel 6.3.2, sub c van de verordening aangepast zodat ter plaatse van het besluitsubvlak “achtererf” 16m<sup>2</sup> (in plaats van 14m<sup>2</sup>) aan erfbouw is toegestaan.
3. Conform de toelichting van de verordening wordt artikel 9.2.1 aangevuld met de gebruiksmogelijkheden “detailhandel” en “wellness”.
4. Conform de bouwregels uit het bestemmingsplan “Veere-Dishoek” wordt de begrenzing van enkele subbesluitvlakken “achtererf” bij de besluitvlakken “RW-2” en “RW-4” aangepast.



## Bijlagen toelichting






## **Bijlage 1 Noordzee Residence Dishoek**





## **Noordzee Residence Dishoek**

Ruimtelijke Onderbouwing

 adviseurs | ingenieurs | openbare ruimte

**JUST**  
daarom!

# Colofon

## Documentgegevens

Titel: Noordzee Residence Dishoek | Ruimtelijke onderbouwing  
Rapportnummer: ARC\_P02\_R01\_vs11  
IMRO-code: NL.IMRO.0717.0065OVDishoKdk-OW01  
Datum: 1 oktober 2014  
Status: Definitief

## Opdrachtgever

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

## Opdrachtnemer

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

# Inhoudsopgave

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

# 01 | Inleiding

## 1.1 | Aanleiding

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

Inmiddels is de planvorming van de locatie van het voormalige Badhotel Zeeduin (nu bekend als Noordzee Residence Dishoek) gewijzigd. Het hotelconcept blijft behouden, de vorm wordt echter aangepast. In plaats van een groot hotelgebouw met inpandige pareergarage en congresruimte wordt nog meer ingestoken op recreatievilla's. Hiermee wordt volledig ingezet op de recreatieve markt en niet/minder op de zakelijke markt. Dit betekent concreet minder bebouw oppervlak en meer losse bebouwing. In de plint van het hotelgebouw komen hotelgerelateerde functies zoals restaurant, café en wellicht een boetiek. Eén woning aan de Kaapduinseweg, met geel omcirkeld in figuur 1, wijzigt enigszins. De dakhelling en positionering van die woningen komen niet overeen met de bouwregels in het vigerende bestemmingsplan Dishoek. In totaal betekent de voorgestane wijziging ca. 6525 m<sup>2</sup> minder aan verhard oppervlak. IN aantallen betekent dit dat 51 hotelkamers, 38 gestapelde recreatieappartementen en 56 recreatiewoningen worden vervangen door 12 (hotel)appartementen en 67 recreatievilla's. Door de wijziging van appartement in recreatievilla's gaat naast het bouwvolume ook de bouwhoogte naar beneden.



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

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

## 1.2 Intermezzo: totaalontwikkeling Dishoek

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

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

Onderstaand een beknopte toedichting op de bovenstaande ontwikkelingen

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



Figuur 3 | Deelgebieden

<sup>1</sup> Op 11 september 2012 is de omgevingsvergunning verleend. Deze is inmiddels onherroepelijk.

### 1.3 Bestemmingsplan

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

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

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



*Vrijstaande recreatiewoningen op locatie voormalig Badhotel Zeeduin:*

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

*Hotelgebouw op de locatie voormalig Badhotel Zeeduin*

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

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

## 02 | Planbeschrijving

### 2.1 | Huidige situatie

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

### 2.2 | Omschrijving Plan en Programma

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

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



Figuur 4 | Noordzee Residence Dishoek

## 03 | Ruimtelijk beleid

### 3.1 | Landelijk en provinciaal beleid

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

### 3.3 | Gemeentelijk beleid

#### Beleidshistorie

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

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

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

#### Bestemmingsplan Dishoek (vastgesteld 30-11-2010)

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

#### *Conclusie*

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



Figuur 5 | uitsnede vigerend bestemmingsplan

### Structuurvisie Veere 2025

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

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

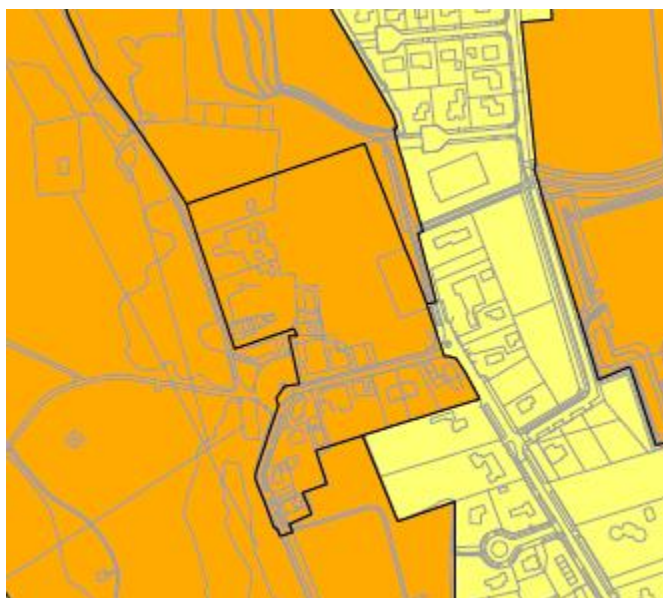
Op dit moment is er sprake van een heftige concurrentie in de toeristische markt. De opgave voor de toeristische sector is om op deze marktomstandigheden in te spelen. Ontwikkeling van verblijfsrecreatie vindt plaats bij de huidige toeristische concentraties en kustplaatsen in de kustzone.

### Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past in de ambitie van de structuurvisie.

### Welstand gemeente Veere

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



Figuur 6 | Ligging plangebied in bijzonder welstandsgebied (oranje)



## 04 | Aspecten Ruimte & Milieu

### 4.1 | Wegverkeerslawaaï

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

#### *Conclusie*

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

### 4.2 | Luchtkwaliteit

In de onder 4.1 genoemde verkeersstudie is een indicatieve berekening opgenomen om de verslechtering van de luchtkwaliteit in de omgeving van de beoogde ontwikkelingen in beeld te brengen. De luchtkwaliteit als gevolg van de nabijgelegen Kaapduinseweg is berekend met behulp van het CAR II-programma<sup>2</sup>. Hieruit blijkt dat in alle drie de (prognose)jaren ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wlk, ook na realisatie van de beoogde ontwikkelingen. De concentratie luchtverontreinigende stoffen zal na realisatie van de ontwikkelingen wel in enige mate toenemen. Er wordt dan ook ruimschoots aan de grenswaarden voldaan. Aangezien langs de onderzochte Kaapduinseweg geen grenswaarden worden overschreden uit de Wet luchtkwaliteit (Wlk), zal ook ter plaatse van de beoogde ontwikkelingen en reeds bestaande woningen aan de grenswaarden uit de Wlk worden voldaan.

#### *Conclusie*

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

### 4.3 | Milieuhinder

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

#### *Conclusie*

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

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

#### 4.4 | Bodem

In 2006 is op de projectlocatie een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd<sup>3</sup>. Hieruit blijkt dat in de bovengrond plaatselijk licht verhoogde gehalten aan zware metalen, PAK en minerale olie is aangetroffen. In het grondwater worden plaatselijk licht verhoogde gehalten aan arseen aangetroffen. In een grondwatermonster is tevens een zeer licht verhoogd gehalte aan dichloormethaan aangetroffen.

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

Uit eerder onderzoek<sup>4</sup> blijkt dat in het projectgebied twee spots werden aangetroffen met een verontreiniging (licht tot sterk) met zware metalen en PAK. Hiervoor geldt geen saneringsnoodzaak. Wel wordt geadviseerd (met het oog op de toekomstige bestemming) deze verontreinigde grond bij herinrichtingswerkzaamheden te ontgraven en af te voeren naar een erkend verwerker. Een en ander dient uiteraard te worden uitgevoerd in overleg met het bevoegd gezag, zijnde de gemeente Veere. Tevens dient rekening te worden gehouden dat de grond niet zonder meer (al dan niet tijdelijk) mag worden verplaatst en/of gesaneerd van de onderzoekslocatie. De eventuele mogelijkheden dienen in overleg met het bevoegd gezag te worden bepaald.

##### *Conclusie*

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

#### 4.5 | Archeologie en cultuurhistorie

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

In het kader van de planontwikkeling is een Archeologisch Bureauonderzoek uitgevoerd<sup>5</sup>. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat het plangebied archeologische waarden kan bevatten vanaf de Vroege-Middeleeuwen. Het selectieadvies is dat archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk is om te kunnen nagaan of inderdaad bewoningssporen aanwezig zijn. Dit gaat op wanneer er sprake is van grondwerkzaamheden dieper dan 40 cm onder maaiveld en tot een oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>. In voorgenomen planvorming zal hiervan zeker sprake zijn.

Om die reden is in juni 2010 een inventariserend veldonderzoek<sup>6</sup> uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt nader archeologisch onderzoek, of het nemen van archeologie beschermende maatregelen, niet noodzakelijk geacht.

##### *Conclusie*

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

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

<sup>4</sup> SMA Zeeland BV, projectnummer 830039, 13 mei 2003

<sup>5</sup> Archeologisch Bureauonderzoek, SMA Zeeland BV, 28 juni 2006

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

#### 4.6 | Water

Voor de planvorming zoals opgenomen in bestemmingsplan Dishoek is door NU-adviesbureau een rapportage opgesteld<sup>7</sup>. Vanwege de doorontwikkeling van het plan is het bebouwd oppervlak aanzienlijk kleiner dan voorheen. Om deze wijzigingen te toetsen aan het aspect water is na overleg met waterschap Scheldestromen een aanvullende beknopte watertoets opgesteld<sup>8</sup>. In deze toets wordt geconcludeerd dat de terreininrichting geen ruimte kent voor wadi's en de hoge grondwaterstanden aan de westzijde van het plan er waarschijnlijk voor zorgen dat het toepassen van infiltratieleidingen geen optie is. De meest logische keuze voor de waterberging zijn hooggelegen, ondergrondse voorzieningen welke boven de GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) aangebracht kunnen worden. Deze kunnen worden toegepast onder verharding en gazons. Het heeft de voorkeur van waterschap Scheldestromen om de benodigde berging inclusief infiltratie te positioneren nabij de verharding waarop het hemelwater terecht komt. In verband met de (hoge) grondwaterstanden is dit niet overal mogelijk. Bij het toepassen van meerdere (kleinere) voorzieningen heeft het de voorkeur dat de afzonderlijke voorzieningen aan elkaar gekoppeld worden. Op deze manier geeft een locatie met een eventuele slechtere k-waarde niet direct problemen maar kan het water elders infiltreren.

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

#### *Conclusie*

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

---

<sup>7</sup> Waterberging en infiltratie Dorphotel Dishoek, Nu- adviesbureau, 27 mei 2009

<sup>8</sup> Ontwikkeling Dishoek, beknopte watertoets, Akertech adviseurs BV, 31 januari 2014



#### 4.7 | Flora en Fauna

Op 20 juni 2006 is een natuurtoets voor de planlocatie Zeeduin opgesteld<sup>9</sup>. Hierin wordt met betrekking tot de projectplanning het volgende geadviseerd/geconcludeerd:

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

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

Door Partitio<sup>10</sup> is voor de totaalontwikkeling Dishoek een groenplan opgesteld. Hierin is rekening gehouden met de resultaten van een Boom Effect Analyse uitgevoerd door Grontmij<sup>11</sup>. Voor het nieuwe inrichtingsvoorstel is, op basis van eerder genoemde plannen, door Witpaard (de heer Jacco van Leeuwen) een uitwerking gemaakt voor Noordzee Residence Dishoek. Deze uitwerking staat in onderstaande afbeelding weergegeven.



Figuur 7 | Groenplan Witpaard

#### Conclusie

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

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

<sup>10</sup> Dishoek Groenplan, Partitio, februari 2010

<sup>11</sup> Boom Effect Analyse, Grontmij, 31 maart 2010

#### 4.8 Externe veiligheid

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

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

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

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

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

#### *Conclusie*

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

#### 4.9 | Verkeer

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

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

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

#### Conclusie

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

<sup>12</sup> Verkeersstudie Dishoek, RBOI, 23 februari 2010

#### 4.10 | Parkeren

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

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

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

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

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

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





Figuur 8 | Locatie parkeren

### *Conclusie*

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

## 05 | Uitvoerbaarheid

### 5.1 | Financiële uitvoerbaarheid

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

#### *Kostenverhaal*

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

### 5.2 | Procedure

#### *Vooroverleg*

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

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

#### *Ter inzage legging ontwerpbesluit*

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

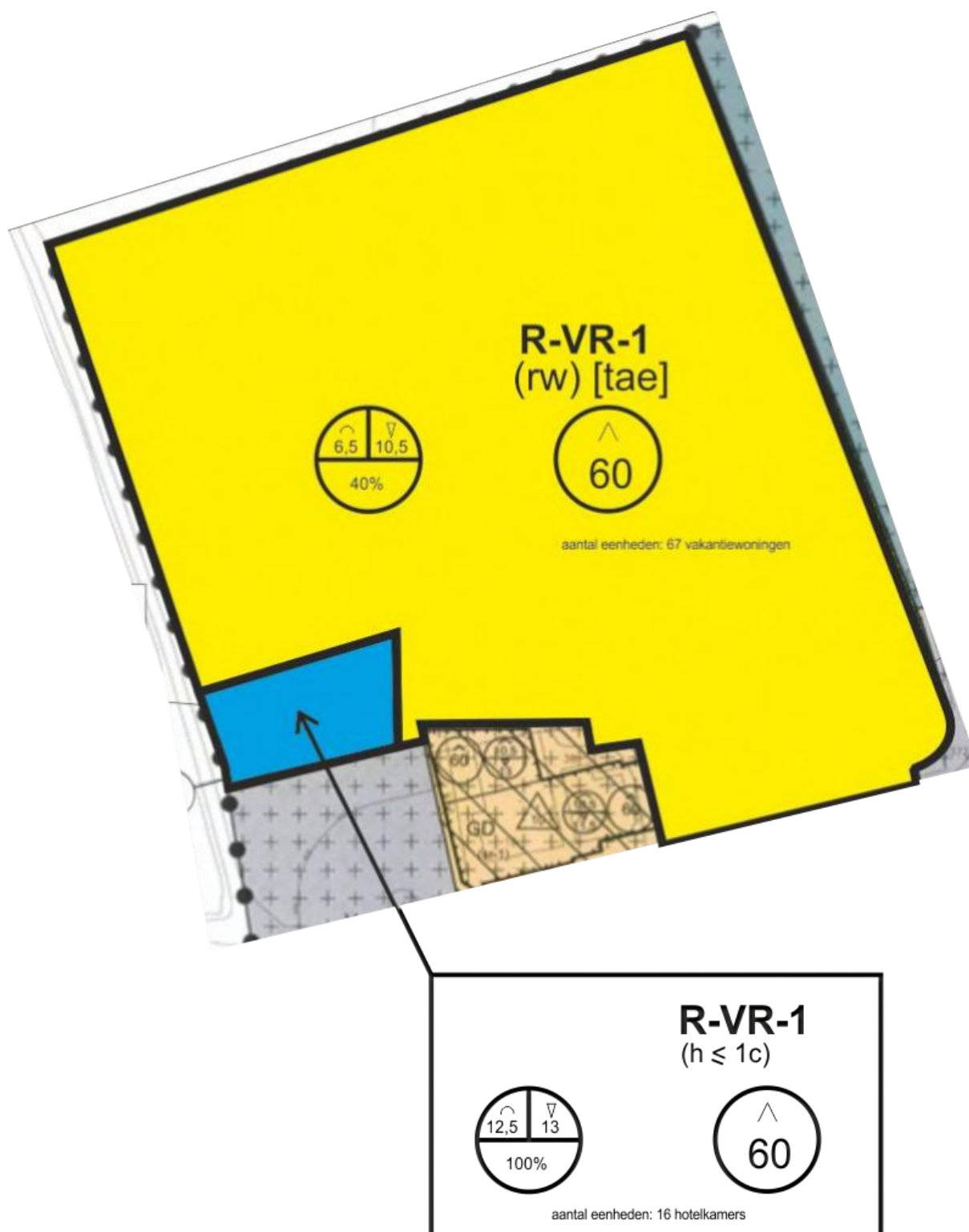
## BIJLAGE 1 | ONTWERP







## BIJLAGE 2 | INDICATIEVE VERBEELDING



## BIJLAGE 3 | OPPERVLAKTE PLANOPZET

Toelichting verschil in m2 (toelichtende kaarten zie volgende pagina)

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



## BIJLAGE 4 | RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Overzicht conclusies ruimtelijk beleid

### 3.4 Toetsing beleidskaders

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

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

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

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

#### Hoogbouw

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



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

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

#### Bufferzone

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

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

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

#### Landschappelijke inbedding

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



#### Nationaal landschap

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### *Groenplan*

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

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

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

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

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

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

#### *Westelijke duinrand:*

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

#### *Noordelijke bosrand*

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

#### *Oostelijke bosrand*

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

#### *Binnengebied*

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

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

## BIJLAGE 5 | VERKEERSSTUDIES RBOI

Overzicht conclusies



## 7. Beoordeling

39

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

### 7.1. Verkeersstructuur

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

### 7.2. Verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid

#### Verkeersafwikkeling

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

#### Verkeersveiligheid

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

#### Functie

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

#### Vorm

##### Kaapduinseweg

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

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

##### Dishoek

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

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

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

#### *Gebruik*

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

### **7.3. Parkeerbalans**

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

### **7.4. Wegverkeerslawaaï**

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

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

### **7.5. Luchtkwaliteit**

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

### **7.6. Conclusie**

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

## BIJLAGE 6 | REFERENTIEBEELD



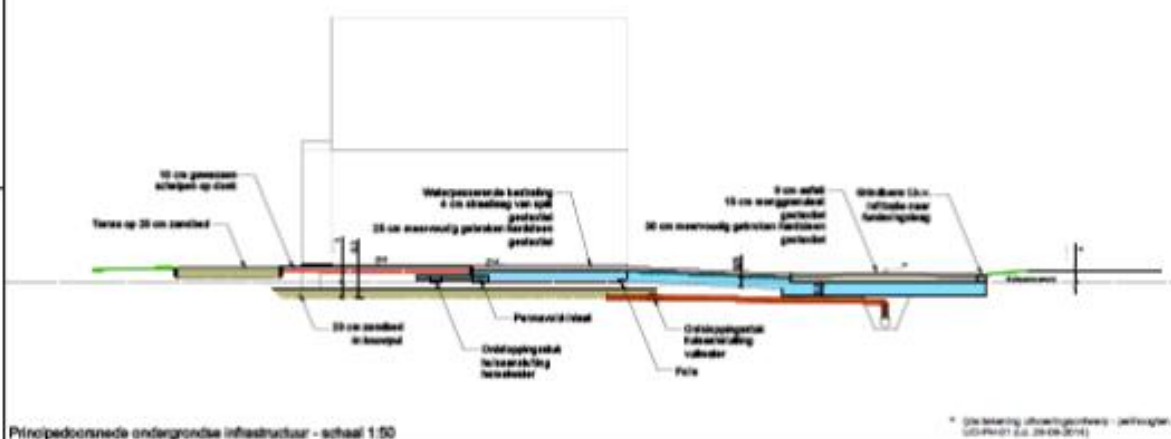






## BIJLAGE 7 | UITWERKING WATERBERGING





Performance in simulated real-world scenarios	
Neural network with 1000 nodes	2170 ± 0.200 n = 420 > 217 n = 1
Neural network with 2000 nodes	2040 ± 0.200 n = 420 > 204 n = 1
Neural network with 3000 nodes	700 ± 0.200 n = 420 > 700 ± 0.200 n = 1
Neural network with 4000 nodes	680 ± 0.200 n = 420 > 680 ± 0.200 n = 1
Neural network with 5000 nodes	660 ± 0.200 n = 420 > 660 ± 0.200 n = 1
Neural network with 6000 nodes	640 ± 0.200 n = 420 > 640 ± 0.200 n = 1
Neural network with 7000 nodes	620 ± 0.200 n = 420 > 620 ± 0.200 n = 1
Neural network with 8000 nodes	600 ± 0.200 n = 420 > 600 ± 0.200 n = 1
Neural network with 9000 nodes	580 ± 0.200 n = 420 > 580 ± 0.200 n = 1
Neural network with 10000 nodes	560 ± 0.200 n = 420 > 560 ± 0.200 n = 1
Neural network with 11000 nodes	540 ± 0.200 n = 420 > 540 ± 0.200 n = 1
Neural network with 12000 nodes	520 ± 0.200 n = 420 > 520 ± 0.200 n = 1
Neural network with 13000 nodes	500 ± 0.200 n = 420 > 500 ± 0.200 n = 1
Neural network with 14000 nodes	480 ± 0.200 n = 420 > 480 ± 0.200 n = 1
Neural network with 15000 nodes	460 ± 0.200 n = 420 > 460 ± 0.200 n = 1
Neural network with 16000 nodes	440 ± 0.200 n = 420 > 440 ± 0.200 n = 1
Neural network with 17000 nodes	420 ± 0.200 n = 420 > 420 ± 0.200 n = 1
Neural network with 18000 nodes	400 ± 0.200 n = 420 > 400 ± 0.200 n = 1
Neural network with 19000 nodes	380 ± 0.200 n = 420 > 380 ± 0.200 n = 1
Neural network with 20000 nodes	360 ± 0.200 n = 420 > 360 ± 0.200 n = 1
Neural network with 21000 nodes	340 ± 0.200 n = 420 > 340 ± 0.200 n = 1
Neural network with 22000 nodes	320 ± 0.200 n = 420 > 320 ± 0.200 n = 1
Neural network with 23000 nodes	300 ± 0.200 n = 420 > 300 ± 0.200 n = 1
Neural network with 24000 nodes	280 ± 0.200 n = 420 > 280 ± 0.200 n = 1
Neural network with 25000 nodes	260 ± 0.200 n = 420 > 260 ± 0.200 n = 1
Neural network with 26000 nodes	240 ± 0.200 n = 420 > 240 ± 0.200 n = 1
Neural network with 27000 nodes	220 ± 0.200 n = 420 > 220 ± 0.200 n = 1
Neural network with 28000 nodes	200 ± 0.200 n = 420 > 200 ± 0.200 n = 1
Neural network with 29000 nodes	180 ± 0.200 n = 420 > 180 ± 0.200 n = 1
Neural network with 30000 nodes	160 ± 0.200 n = 420 > 160 ± 0.200 n = 1
Neural network with 31000 nodes	140 ± 0.200 n = 420 > 140 ± 0.200 n = 1
Neural network with 32000 nodes	120 ± 0.200 n = 420 > 120 ± 0.200 n = 1
Neural network with 33000 nodes	100 ± 0.200 n = 420 > 100 ± 0.200 n = 1
Neural network with 34000 nodes	80 ± 0.200 n = 420 > 80 ± 0.200 n = 1
Neural network with 35000 nodes	60 ± 0.200 n = 420 > 60 ± 0.200 n = 1
Neural network with 36000 nodes	40 ± 0.200 n = 420 > 40 ± 0.200 n = 1
Neural network with 37000 nodes	20 ± 0.200 n = 420 > 20 ± 0.200 n = 1
Neural network with 38000 nodes	0 ± 0.200 n = 420 > 0 ± 0.200 n = 1
Neural network with 39000 nodes	-20 ± 0.200 n = 420 > -20 ± 0.200 n = 1
Neural network with 40000 nodes	-40 ± 0.200 n = 420 > -40 ± 0.200 n = 1
Neural network with 41000 nodes	-60 ± 0.200 n = 420 > -60 ± 0.200 n = 1
Neural network with 42000 nodes	-80 ± 0.200 n = 420 > -80 ± 0.200 n = 1
Neural network with 43000 nodes	-100 ± 0.200 n = 420 > -100 ± 0.200 n = 1
Neural network with 44000 nodes	-120 ± 0.200 n = 420 > -120 ± 0.200 n = 1
Neural network with 45000 nodes	-140 ± 0.200 n = 420 > -140 ± 0.200 n = 1
Neural network with 46000 nodes	-160 ± 0.200 n = 420 > -160 ± 0.200 n = 1
Neural network with 47000 nodes	-180 ± 0.200 n = 420 > -180 ± 0.200 n = 1
Neural network with 48000 nodes	-200 ± 0.200 n = 420 > -200 ± 0.200 n = 1
Neural network with 49000 nodes	-220 ± 0.200 n = 420 > -220 ± 0.200 n = 1
Neural network with 50000 nodes	-240 ± 0.200 n = 420 > -240 ± 0.200 n = 1
Neural network with 51000 nodes	-260 ± 0.200 n = 420 > -260 ± 0.200 n = 1
Neural network with 52000 nodes	-280 ± 0.200 n = 420 > -280 ± 0.200 n = 1
Neural network with 53000 nodes	-300 ± 0.200 n = 420 > -300 ± 0.200 n = 1
Neural network with 54000 nodes	-320 ± 0.200 n = 420 > -320 ± 0.200 n = 1
Neural network with 55000 nodes	-340 ± 0.200 n = 420 > -340 ± 0.200 n = 1
Neural network with 56000 nodes	-360 ± 0.200 n = 420 > -360 ± 0.200 n = 1
Neural network with 57000 nodes	-380 ± 0.200 n = 420 > -380 ± 0.200 n = 1
Neural network with 58000 nodes	-400 ± 0.200 n = 420 > -400 ± 0.200 n = 1
Neural network with 59000 nodes	-420 ± 0.200 n = 420 > -420 ± 0.200 n = 1
Neural network with 60000 nodes	-440 ± 0.200 n = 420 > -440 ± 0.200 n = 1
Neural network with 61000 nodes	-460 ± 0.200 n = 420 > -460 ± 0.200 n = 1
Neural network with 62000 nodes	-480 ± 0.200 n = 420 > -480 ± 0.200 n = 1
Neural network with 63000 nodes	-500 ± 0.200 n = 420 > -500 ± 0.200 n = 1
Neural network with 64000 nodes	-520 ± 0.200 n = 420 > -520 ± 0.200 n = 1
Neural network with 65000 nodes	-540 ± 0.200 n = 420 > -540 ± 0.200 n = 1
Neural network with 66000 nodes	-560 ± 0.200 n = 420 > -560 ± 0.200 n = 1
Neural network with 67000 nodes	-580 ± 0.200 n = 420 > -580 ± 0.200 n = 1
Neural network with 68000 nodes	-600 ± 0.200 n = 420 > -600 ± 0.200 n = 1
Neural network with 69000 nodes	-620 ± 0.200 n = 420 > -620 ± 0.200 n = 1
Neural network with 70000 nodes	-640 ± 0.200 n = 420 > -640 ± 0.200 n = 1
Neural network with 71000 nodes	-660 ± 0.200 n = 420 > -660 ± 0.200 n = 1
Neural network with 72000 nodes	-680 ± 0.200 n = 420 > -680 ± 0.200 n = 1
Neural network with 73000 nodes	-700 ± 0.200 n = 420 > -700 ± 0.200 n = 1
Neural network with 74000 nodes	-720 ± 0.200 n = 420 > -720 ± 0.200 n = 1
Neural network with 75000 nodes	-740 ± 0.200 n = 420 > -740 ± 0.200 n = 1
Neural network with 76000 nodes	-760 ± 0.200 n = 420 > -760 ± 0.200 n = 1
Neural network with 77000 nodes	-780 ± 0.200 n = 420 > -780 ± 0.200 n = 1
Neural network with 78000 nodes	-800 ± 0.200 n = 420 > -800 ± 0.200 n = 1
Neural network with 79000 nodes	-820 ± 0.200 n = 420 > -820 ± 0.200 n = 1
Neural network with 80000 nodes	-840 ± 0.200 n = 420 > -840 ± 0.200 n = 1
Neural network with 81000 nodes	-860 ± 0.200 n = 420 > -860 ± 0.200 n = 1
Neural network with 82000 nodes	-880 ± 0.200 n = 420 > -880 ± 0.200 n = 1
Neural network with 83000 nodes	-900 ± 0.200 n = 420 > -900 ± 0.200 n = 1
Neural network with 84000 nodes	-920 ± 0.200 n = 420 > -920 ± 0.200 n = 1
Neural network with 85000 nodes	-940 ± 0.200 n = 420 > -940 ± 0.200 n = 1
Neural network with 86000 nodes	-960 ± 0.200 n = 420 > -960 ± 0.200 n = 1
Neural network with 87000 nodes	-980 ± 0.200 n = 420 > -980 ± 0.200 n = 1
Neural network with 88000 nodes	-1000 ± 0.200 n = 420 > -1000 ± 0.200 n = 1
Neural network with 89000 nodes	-1020 ± 0.200 n = 420 > -1020 ± 0.200 n = 1
Neural network with 90000 nodes	-1040 ± 0.200 n = 420 > -1040 ± 0.200 n = 1
Neural network with 91000 nodes	-1060 ± 0.200 n = 420 > -1060 ± 0.200 n = 1
Neural network with 92000 nodes	-1080 ± 0.200 n = 420 > -1080 ± 0.200 n = 1
Neural network with 93000 nodes	-1100 ± 0.200 n = 420 > -1100 ± 0.200 n = 1
Neural network with 94000 nodes	-1120 ± 0.200 n = 420 > -1120 ± 0.200 n = 1
Neural network with 95000 nodes	-1140 ± 0.200 n = 420 > -1140 ± 0.200 n = 1
Neural network with 96000 nodes	-1160 ± 0.200 n = 420 > -1160 ± 0.200 n = 1
Neural network with 97000 nodes	-1180 ± 0.200 n = 420 > -1180 ± 0.200 n = 1
Neural network with 98000 nodes	-1200 ± 0.200 n = 420 > -1200 ± 0.200 n = 1
Neural network with 99000 nodes	-1220 ± 0.200 n = 420 > -1220 ± 0.200 n = 1
Neural network with 100000 nodes	-1240 ± 0.200 n = 420 > -1240 ± 0.200 n = 1

[illegible]

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

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

#### **Hoogteligging van het vakantiepark**

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

#### **Afwikkeling van het hemelwater**

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

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

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

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

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

Toelichting bij producteisen Vraagspecificatie

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

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

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

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

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

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

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

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

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







Pleingevel - zuidgevel



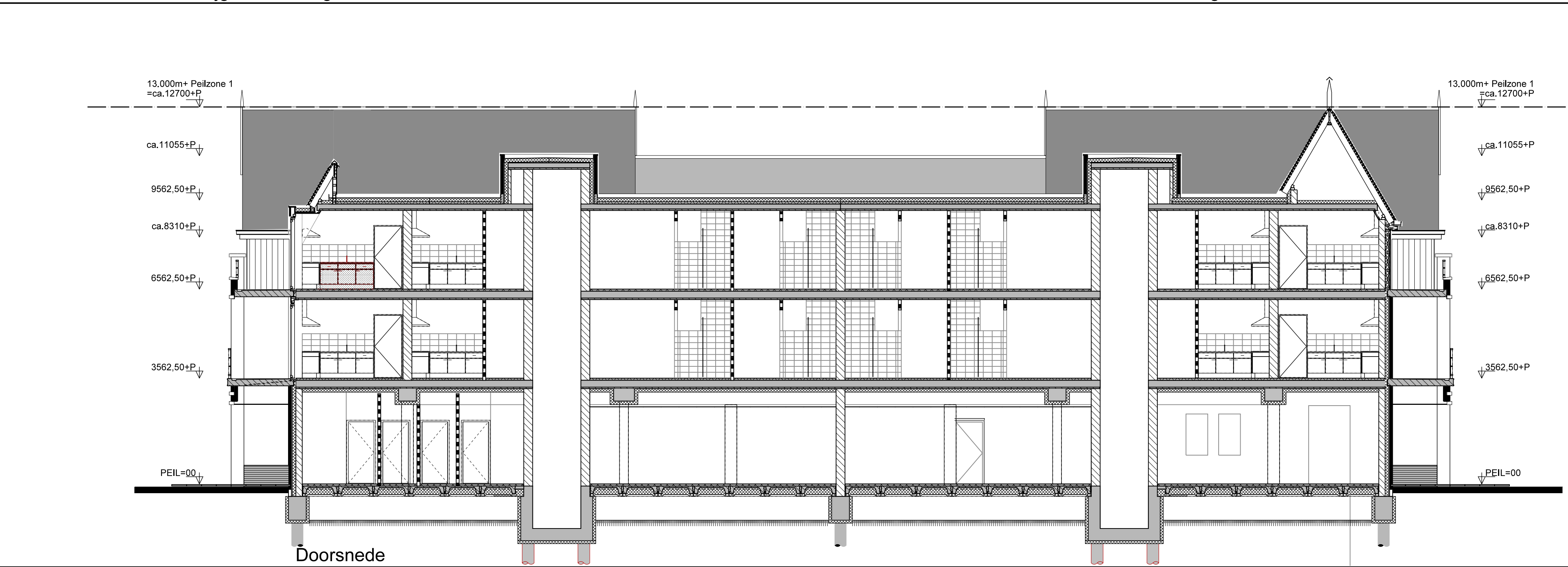
Rechter zijgevel - Oostgevel






























Linker zijgevel - Westgevel

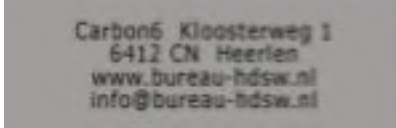


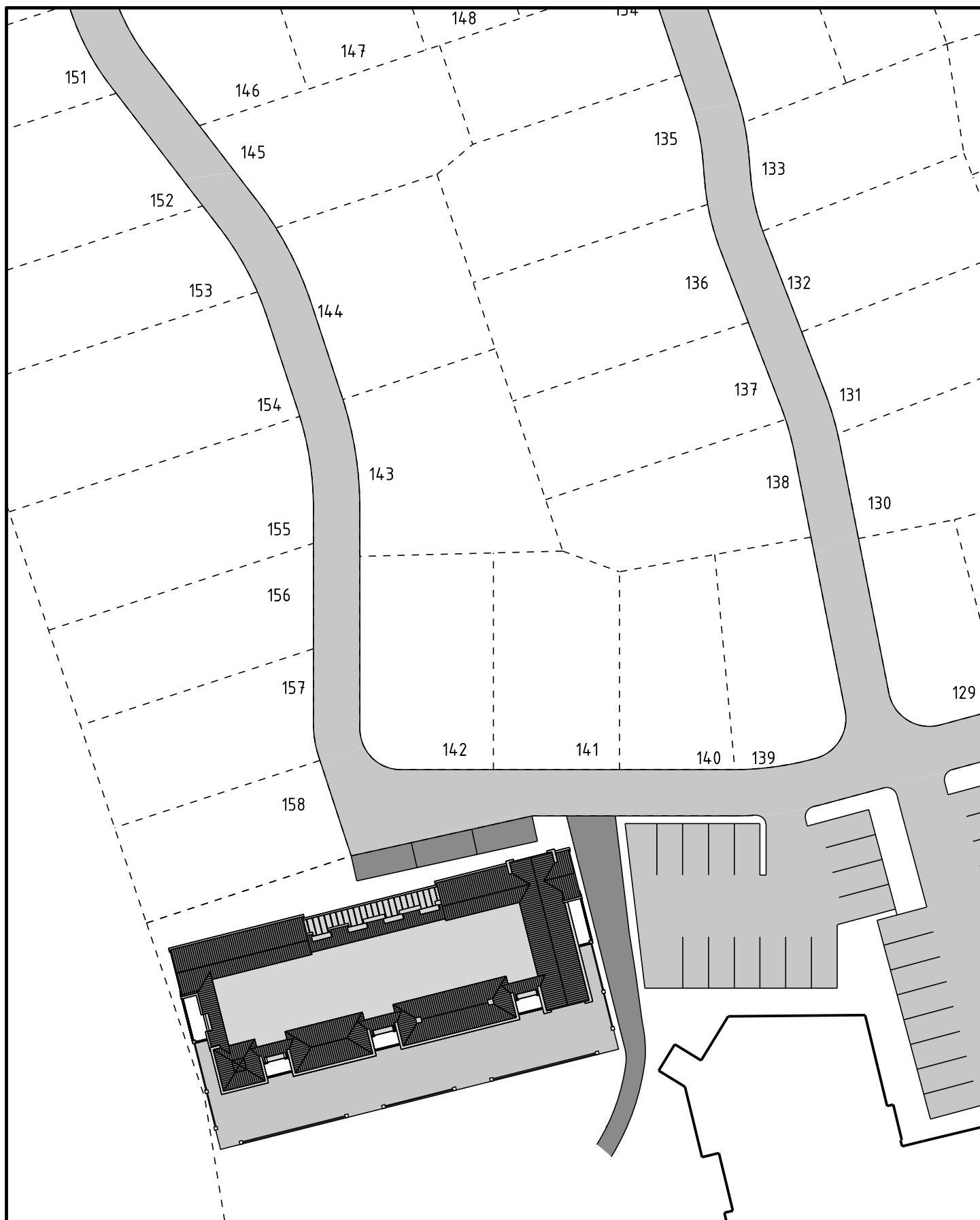
Noordgevel



Doorsnede

RENVOOI		
	deurbel	1 hemelwaterafvoer
	deurbekruk	2 standleiding / ontluchting riolering
	inbouw schakelaar enkelpolig	3- afvoer mechanische ventilatie
	enkele inbouw wandcontactdoos	4 aan- en afvoer combi-gaswandoestel
	dubbele inbouw wandcontactdoos	5 afvoer wasemkap
	CAI aansluiting	kk plaats- en aansluitmogelijkheid koelkast
	aansluitpunt keukenmeubel wasemkap	kt plaats- en aansluitmogelijkheid kooktoestel
	aansluitpunt vonkontstekker kookplaat	vw plaats- en aansluitmogelijkheid vaatwasser
	combi magnetron aansluiting	wa plaats- en aansluitmogelijkheid wasautomaat
	reserve apparaat aansluiting	wd plaats- en aansluitmogelijkheid wasdroger
	wasmachine aansluiting	cgw combi-gaswandketel
	loze leiding tbv wasdroger aansluiting	mk meterkast
	thermostaat aansluiting	mvu mechanische ventilatieunit
	aansluiting CV-installatie	
	plafond lichtpunt	PEIL=00 hoogtemaat t.o.v. Peil gebouw = 2.70m +NAP
	wand lichtpunt	Peilzone I = 2.40m +NAP
	buiten wand lichtpunt	Alle hellende daken met dakhelling 60° uitvoeren.
	opstelplaats radiator	
	rookmelder	
	metselwerk gevelstenen	a aanrecht
	prefab betonnen stabiliteitswand	d douche
	kalkzandsteen binnenspouwblad	f fontein
	isolatie materiaal	lb ligbad
	HSB-gevel	os ontoppingsstuk
	lichte scheidsings wand, d=100mm	wt wastafel
	lichte scheidsings wand, d=70mm	wt vuil water riolering
	beton	..... hemelwater riolering

	project	12 recreatieappartementen + commerciële ruimten Noordzee Residence Dishoek
	opdrachtgever	Dishoek BV Grenadierweg 13 4338 PG Middelburg Postbus 560 4330 AN Middelburg
	ontwerper	Definitief ontwerp Gevels en doorsnede
	schaal	1:100
	contactpersoon	Mark Willems
	telefoon	+31 6 10657419
	tekening nr.	2014-030-DO02



# Inrichting vakantiepark te Dishoek

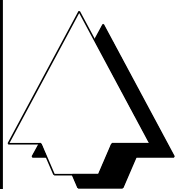
## Ligging appartementen

26-06-2014 A4 Schaal 1:500

**A k e r t e c h**

Adviseurs in openbare ruimte

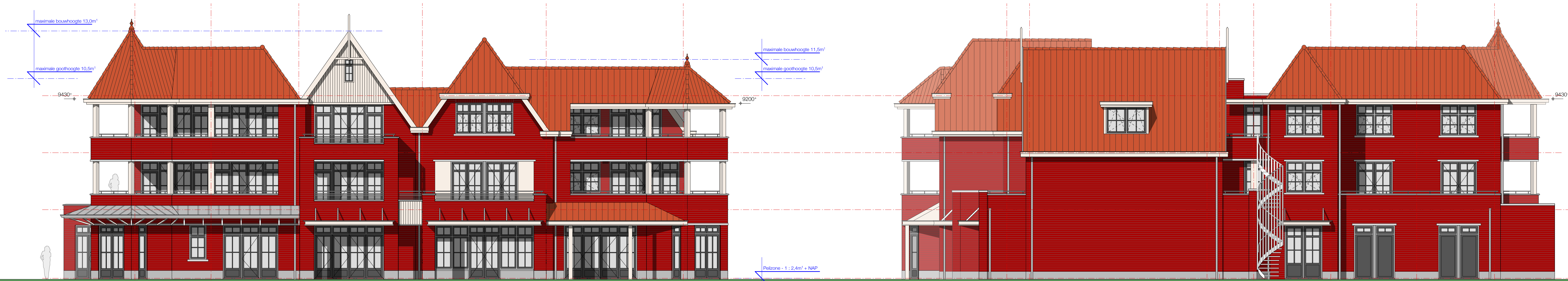
Civiele techniek - Verkeer - Planontwikkeling - Stedelijk water



## **Bijlage 2   Duinresidentie Klein Dishoek**







WEST GEVEL

OOST GEVEL



ZUID GEVEL



NOORD GEVEL

zeelenberg  
architectuur



postbus 2  
3253 zg oudorp  
t: 0187-581222  
f: 0187-581463  
info@zeelenbergarchitectuur.nl  
www.zeelenbergarchitectuur.nl

wijz. D:	hoogtemaatv. Bestemmingsplan aangevuld	14-10-'14	afm:	A1	prj.no.:	08.09.19
wijz. C:	opmerkingen Brandveiligheid aangegeven	14-10-'14	tek.no.:		get:	MD
wijz. B:	terrein/situatie begane grond	30-07-'14			schaal:	1 : 100
wijz. A:	bergingen beg gr, kozijnen westgevel	28-07-'14			datum:	24-07-'14
						<b>B-06</b>

project: *Duinresidentie Klein Dishoek*

i.o.v.: Lovago Middelburg BV

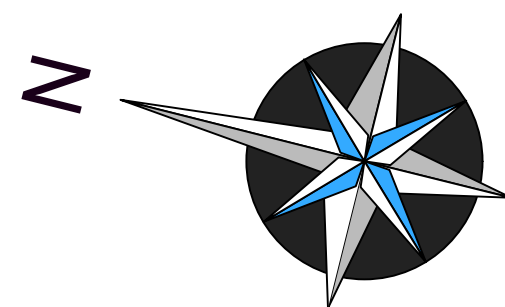
ond.: gevels



Brandveiligheid

Rapportage Brandveiligheid 2140495-v2 S&W Consultancy d.d. 15-10-2014 en  
Rapportage Brandoverslag 2140495 S&W Consultancy d.d. 28-07-2014 zijn onverminderd van toepassing.

- alle deuren in vluchtroutes direct en zonder sleutel te openen;
- nabij entreehal appartementen en (nader te bepalen) hoofdentree horeca brandweer-sleutelkluizen aanbrengen t.b.v. toegangs sleutels van het gebouwdeel;
- bijdrage tot brandvoortplanting van de toegepaste constructie-onderdelen dient middels geldige productcertificering aangetoond te worden vóór oplevering van het bouwwerk;
- logiesfunctie wordt voorzien van een gecertificeerde brandmeldinstallatie met volledige bewaking volgens NEN 2535;
- PVE aan te brengen brandmeld- en ontruimingsinstallatie voor aanvang bouw ter beoordeling indien bij gemeente Veere;
- ontruimingsplan voor ingebruikname gebouw opstellen en ter beoordeling indien bij gemeente Veere;
- indeling brandcompartimenten en vluchtroutes volgens rapportage 2140495-v2 d.d. 15-10-2014;
- brandscheidingen, blusmiddelen en vluchtroute-aanduidingen volgens rapportage 2140495-v2 d.d. 15-10-2014.



zeelenberg  
architectuur



postbus 2  
3253 zg oudorp  
t: 0187-581222  
f: 0187-581463  
info@zeelenbergarchitectuur.nl  
www.zeelenbergarchitectuur.nl

wijz. D:		afm:	A1	prj.no.:	08.09.19
wijz. C:	opmerkingen Brandveiligheid aangegeven	14-10-'14	tek.no.:	get:	MD
wijz. B:	terrein/situatie begane grond	30-07-'14	B-02	schaal:	1 : 100
wijz. A:	bergingen beg gr, kazijnen westgevel	28-07-'14		datum:	24-07-'14

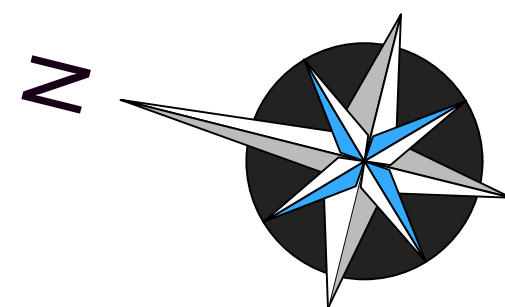
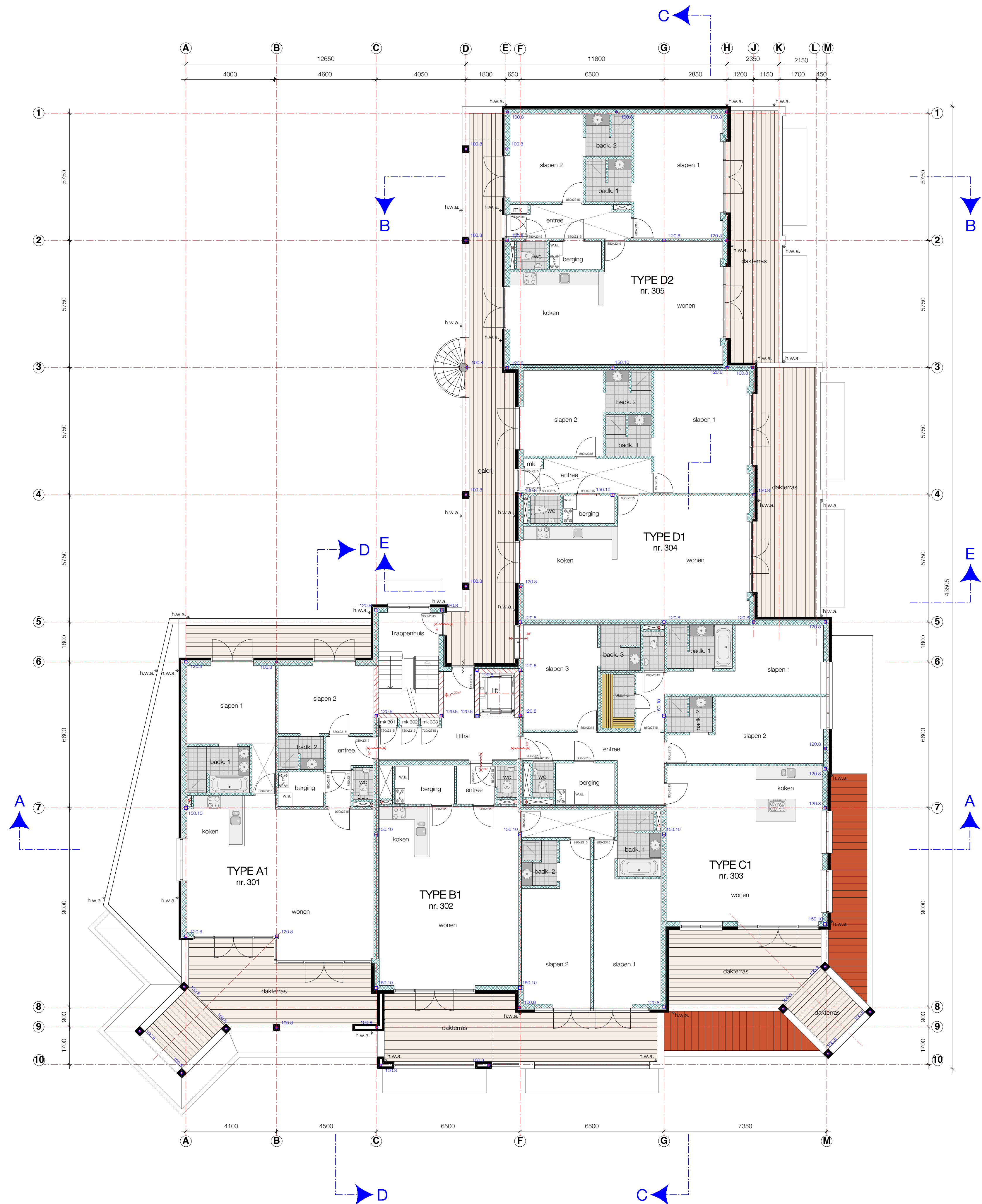
project:	Duinresidentie Klein Dishoek
i.o.v.:	Lovago Middelburg BV
ond.:	begane grond



Brandveiligheid

Rapportage Brandveiligheid 2140495-v2 S&W Consultancy d.d. 15-10-2014 en  
Rapportage Brandoverslag 2140495 S&W Consultancy d.d. 28-07-2014 zijn onverminderd van toepassing.

- alle deuren in vluchtroutes direct en zonder sleutel te openen;
- nabij entreehal appartementen en (nader te bepalen) hoofdentree horeca brandweer-sleutelkluizen aanbrengen t.b.v. toegangssleutels van het gebouwdeel;
- bijdrage tot brandvoortplanting van de toegepaste constructie-onderdelen dient middels geldige productcertificering aangetoond te worden vóór oplevering van het bouwwerk;
- logiesfunctie wordt voorzien van een gecertificeerde brandmeldinstallatie met volledige bewaking volgens NEN 2535;
- PVE aan te brengen brandmeld- en ontruimingsinstallatie voor aanvang bouw ter beoordeling indien bij gemeente Veere;
- ontruimingsplan voor ingebruikname gebouw opstellen en ter beoordeling indien bij gemeente Veere;
- indeling brandcompartimenten en vluchtroutes volgens rapportage 2140495-v2 d.d. 15-10-2014;
- brandscheidingen, blusmiddelen en vluchtroute-aanduidingen volgens rapportage 2140495-v2 d.d. 15-10-2014.



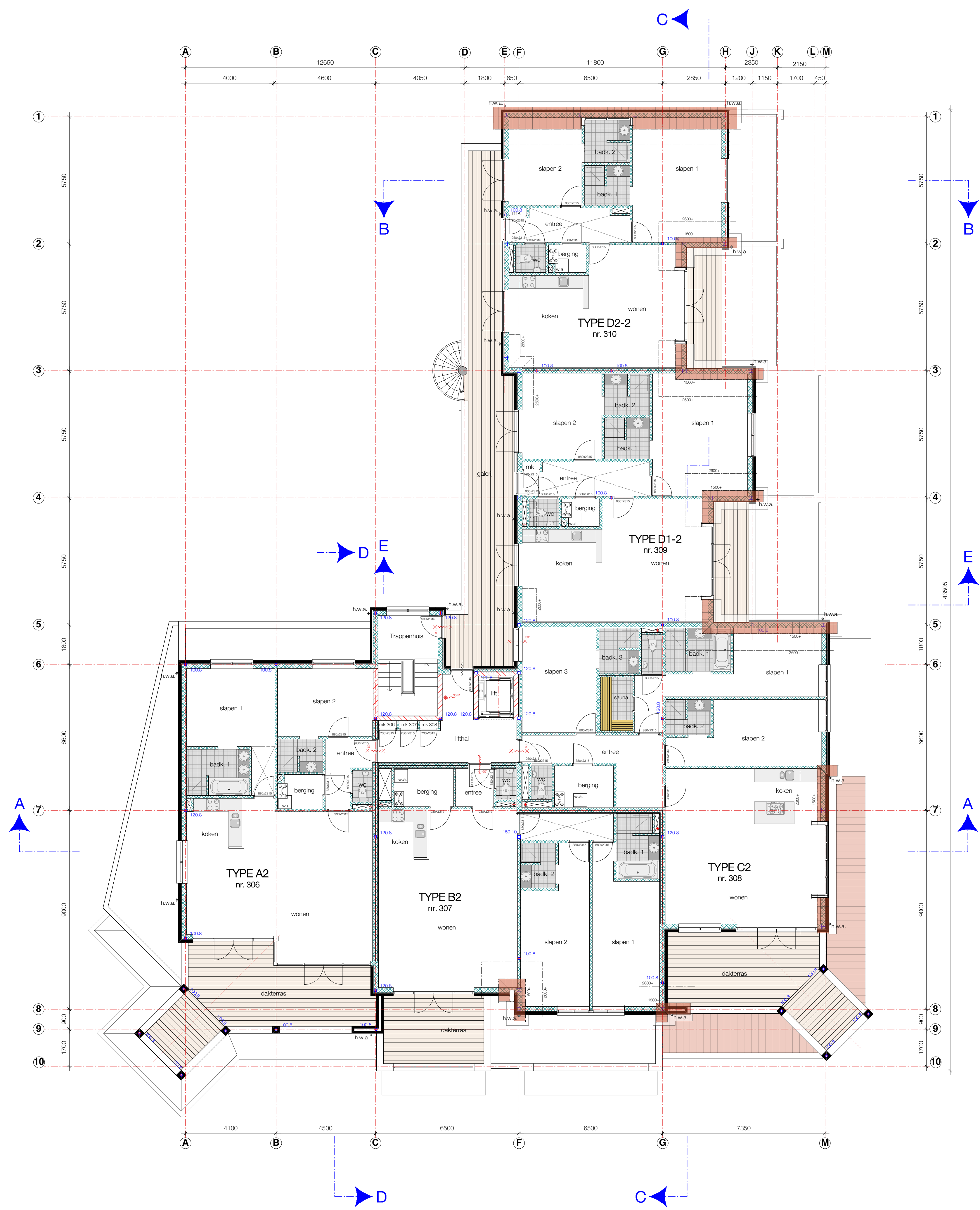
zeelenberg  
architectuur

postbus 2  
3253 zg oudorp  
t: 0187-681222  
f: 0187-681463  
info@zeelenbergarchitectuur.nl  
www.zeelenbergarchitectuur.nl

wijz. D:		afm:	A1	prj.no.:	08.09.19
wijz. C:	opmerkingen Brandveiligheid aangegeven	tek.no.:		get:	MD
wijz. B:	terrein/situatie begane grond			schaal:	1 : 100
wijz. A:	bergingen beg gr, kozijnen westgevel			datum:	24-07-'14

project:	Duinresidentie Klein Dishoek
i.o.v.:	Lovago Middelburg BV
ond.:	1e verdieping

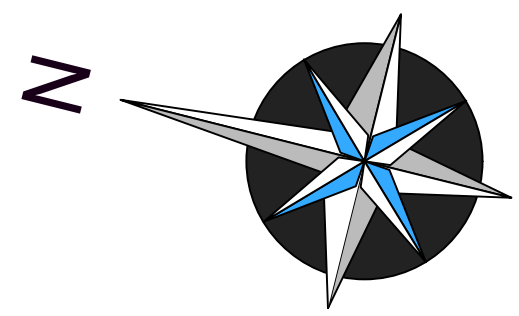




**Brandveiligheid**

Rapportage Brandveiligheid 2140495-v2 S&W Consultancy d.d. 15-10-2014 en  
Rapportage Brandoverslag 2140495 S&W Consultancy d.d. 28-07-2014 zijn onverminderd van toepassing.

- alle deuren in vluchtroutes direct en zonder sleutel te openen;
- nabij entreehal appartementen en (nader te bepalen) hoofdentree horeca brandweer-sleutelkluizen aanbrengen t.b.v. toegangssleutels van het gebouwdeel;
- bijdrage tot brandvoortplanting van de toegepaste constructie-onderdelen dient middels geldige productcertificering aangetoond te worden vóór oplevering van het bouwwerk;
- logiesfunctie wordt voorzien van een gecertificeerde brandmeldinstallatie met volledige bewaking volgens NEN 2535;
- PVE aan te brengen brandmeld- en ontruimingsinstallatie voor aanvang bouw ter beoordeling indien bij gemeente Veere;
- ontruimingsplan voor ingebruikname gebouw opstellen en ter beoordeling indien bij gemeente Veere;
- indeling brandcompartimenten en vluchtroutes volgens rapportage 2140495-v2 d.d. 15-10-2014;
- brandscheidingen, blusmiddelen en vluchtroute-aanduidingen volgens rapportage 2140495-v2 d.d. 15-10-2014.



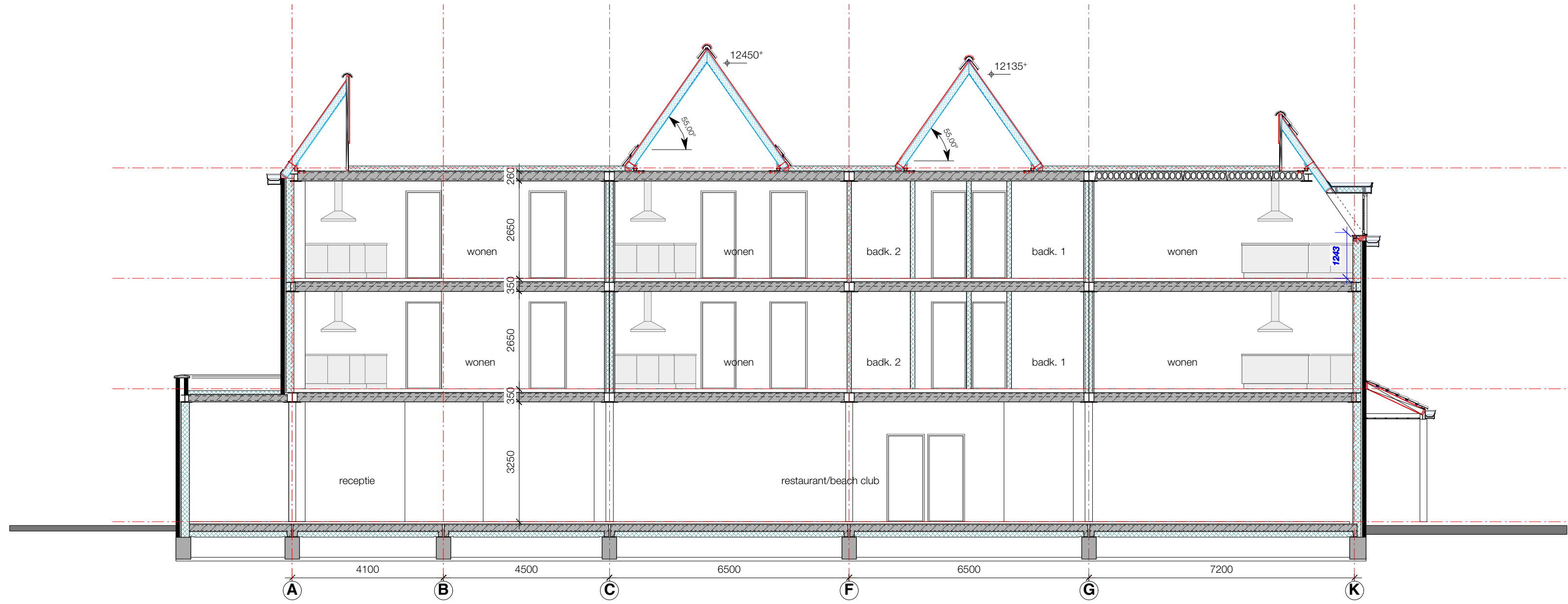
**zeelenberg**  
architectuur

postbus 2  
3253 zg oudorp  
t: 0187-581222  
f: 0187-581463  
info@zeelenbergarchitectuur.nl  
www.zeelenbergarchitectuur.nl

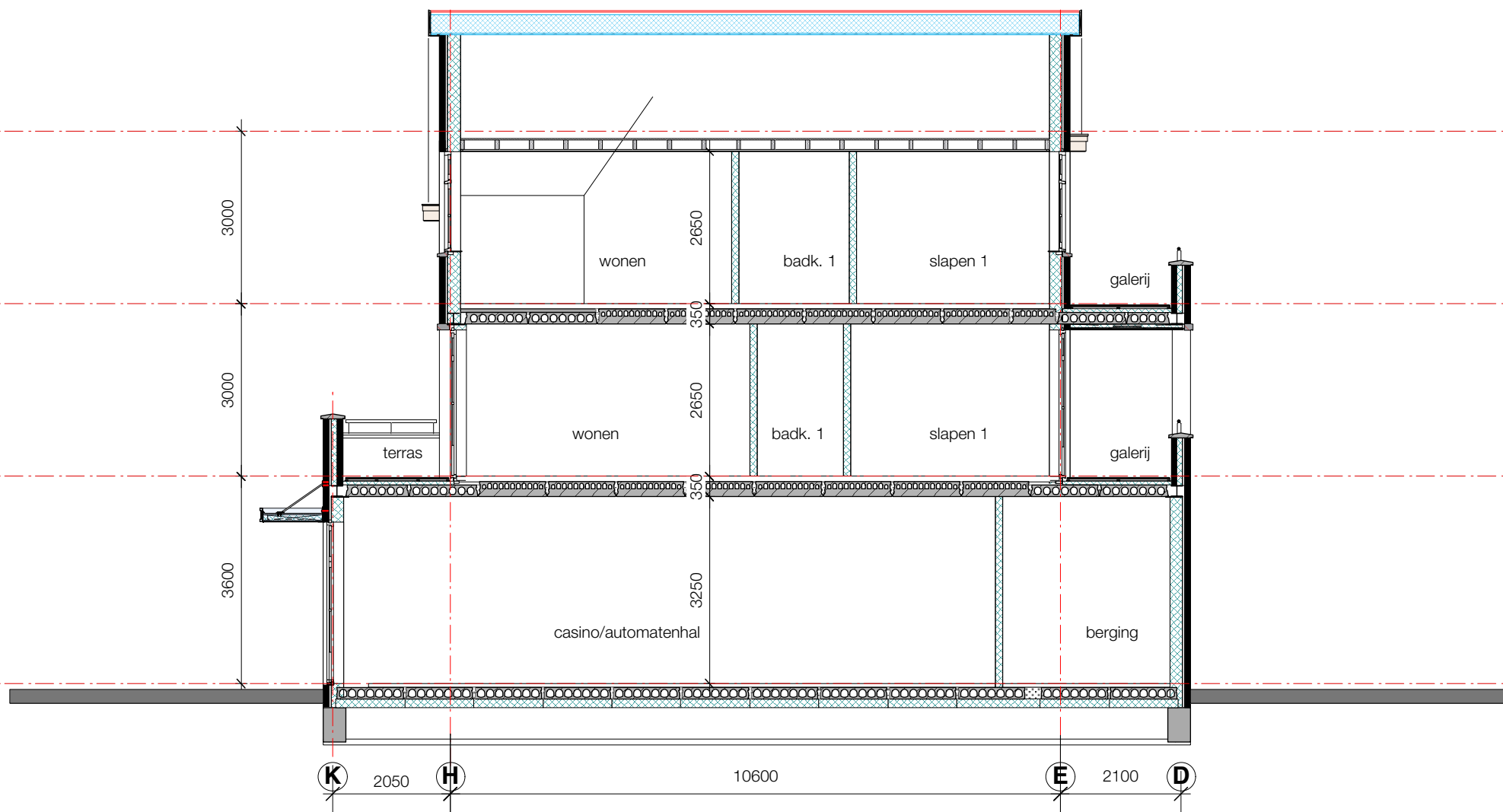
wijz. D:		afm:	A1	prj.no.:	08.09.19
wijz. C:	opmerkingen Brandveiligheid aangegeven	tek.no.:		get:	MD
wijz. B:	terrein/situatie begane grond			schaal:	1 : 100
wijz. A:	bergingen beg gr. kozijnen westgevel			datum:	24-07-'14

project:	Duinresidentie Klein Dishoek
i.o.v.:	Lovago Middelburg BV
ond.:	2e verdieping

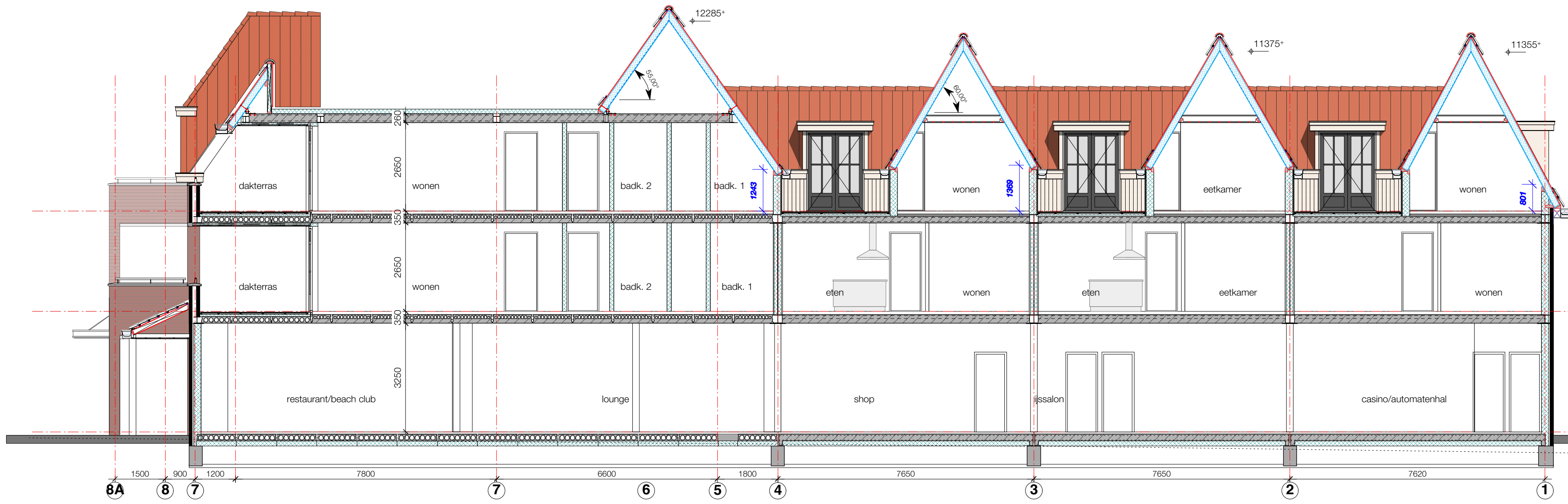




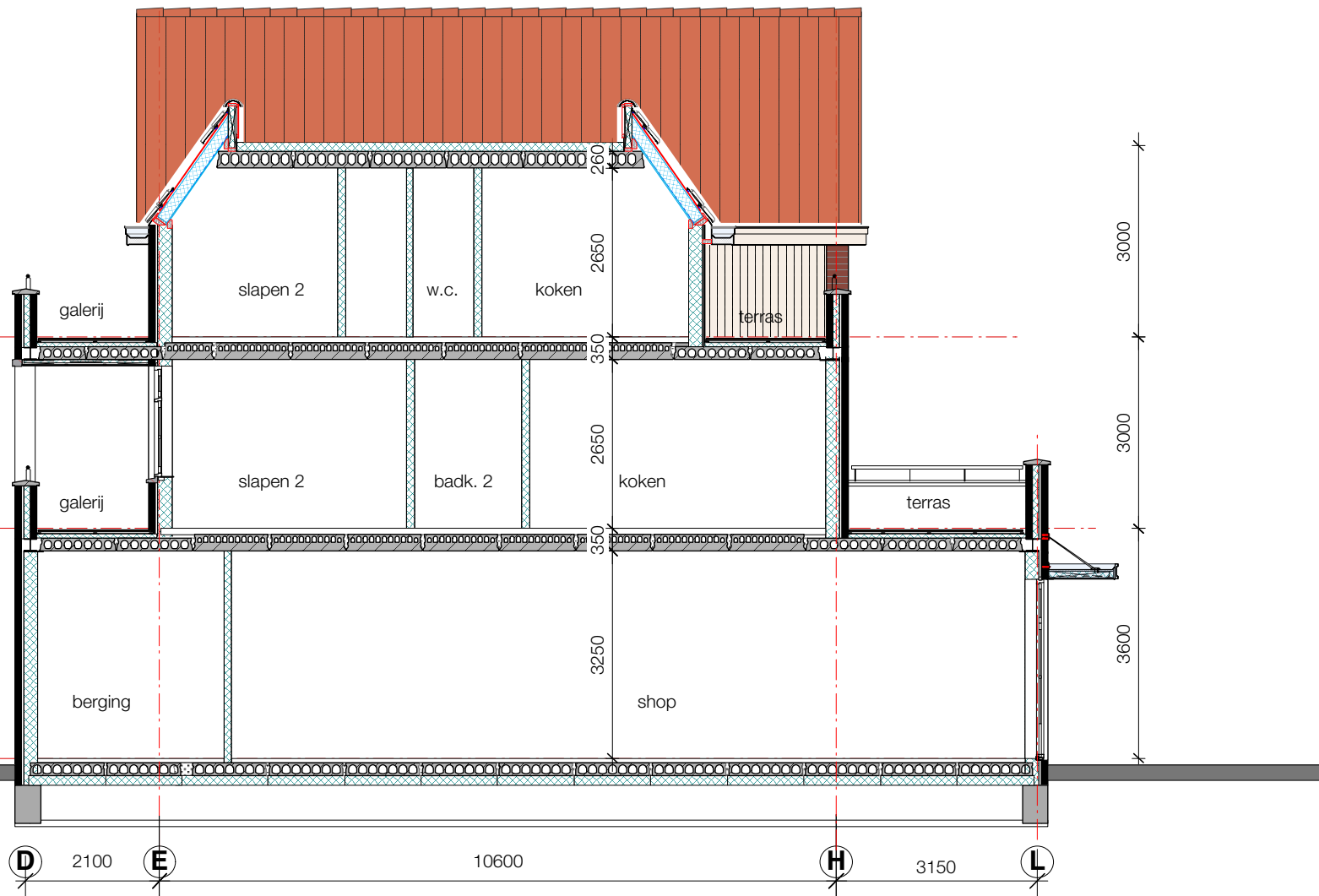
Doorsnede A-A



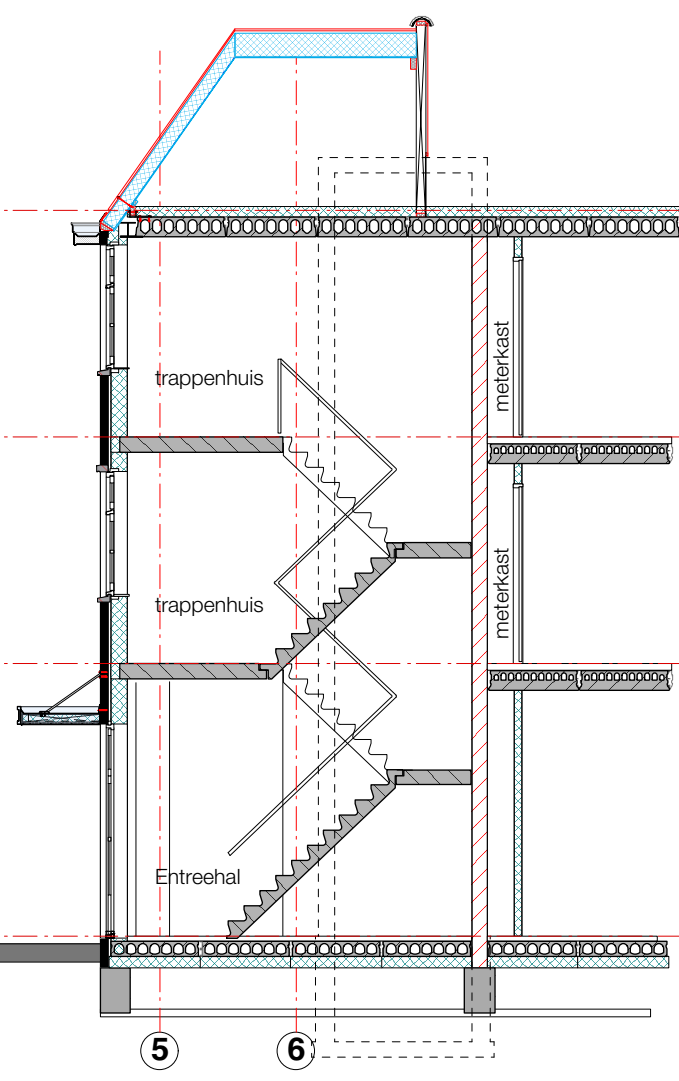
Doorsnede B-B



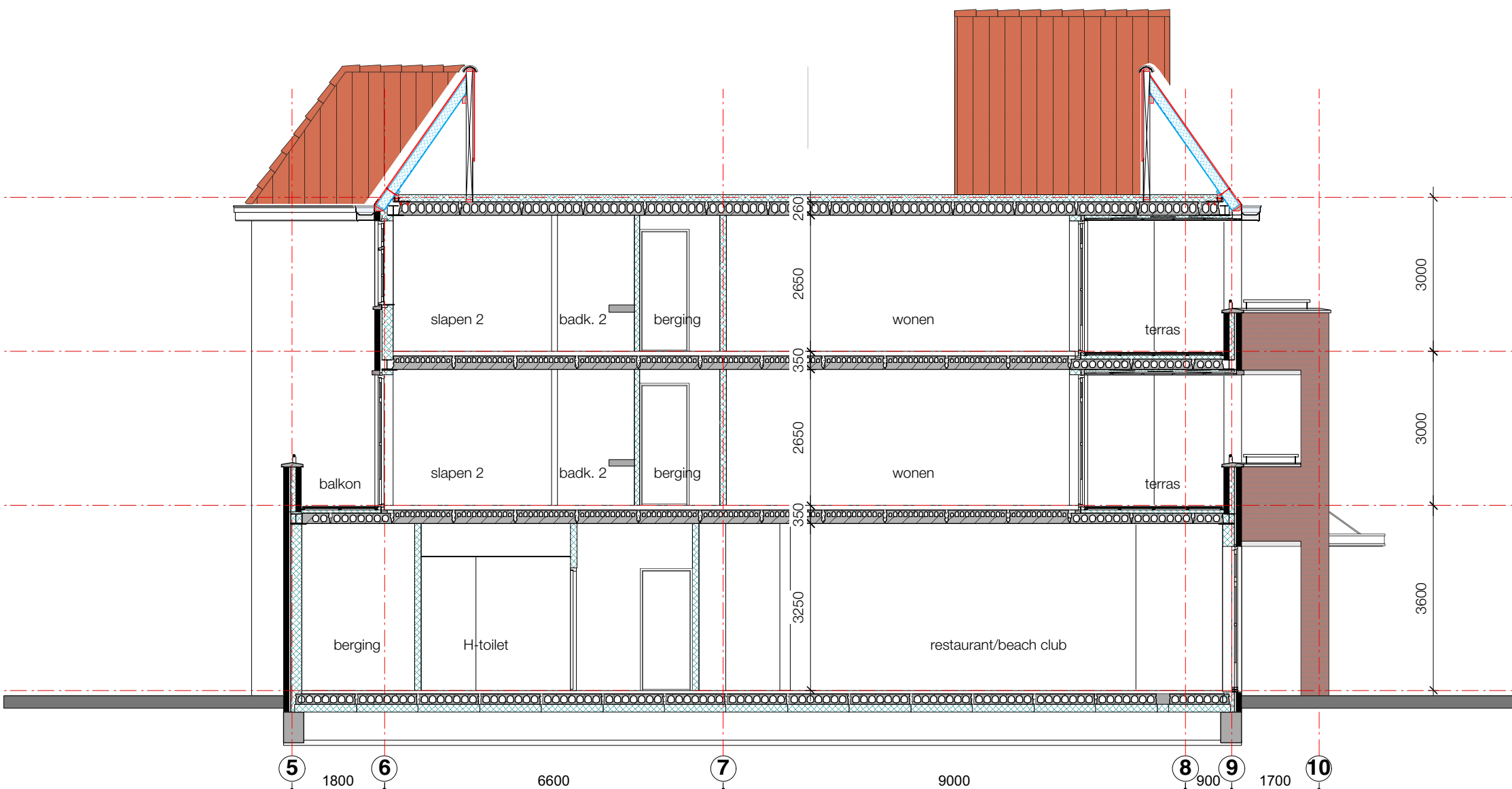
Doorsnede C-C



Doorsnede E-E



Trappenhuis



Doorsnede D-D

zeelenberg

architectuur

postbus 2  
3253 zg oudorp  
t: 0187-581222  
f: 0187-581463  
info@zeelenbergarchitectuur.nl  
www.zeelenbergarchitectuur.nl

wijz. L:		afm:	A1	prg.no.:	08.09.19
wijz. K:		tek.no.:		get:	AQ
wijz. J:				schaal:	1:100
wijz. I:				datum:	10-12-'15

project:	Duinresidentie Klein Dishoek
i.o.v.:	Lovago Middelburg BV
ond.:	doorsneden





WEST GEVEL

OOST GEVEL



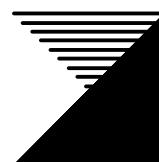
ZUID GEVEL



NOORD GEVEL

zeelenberg

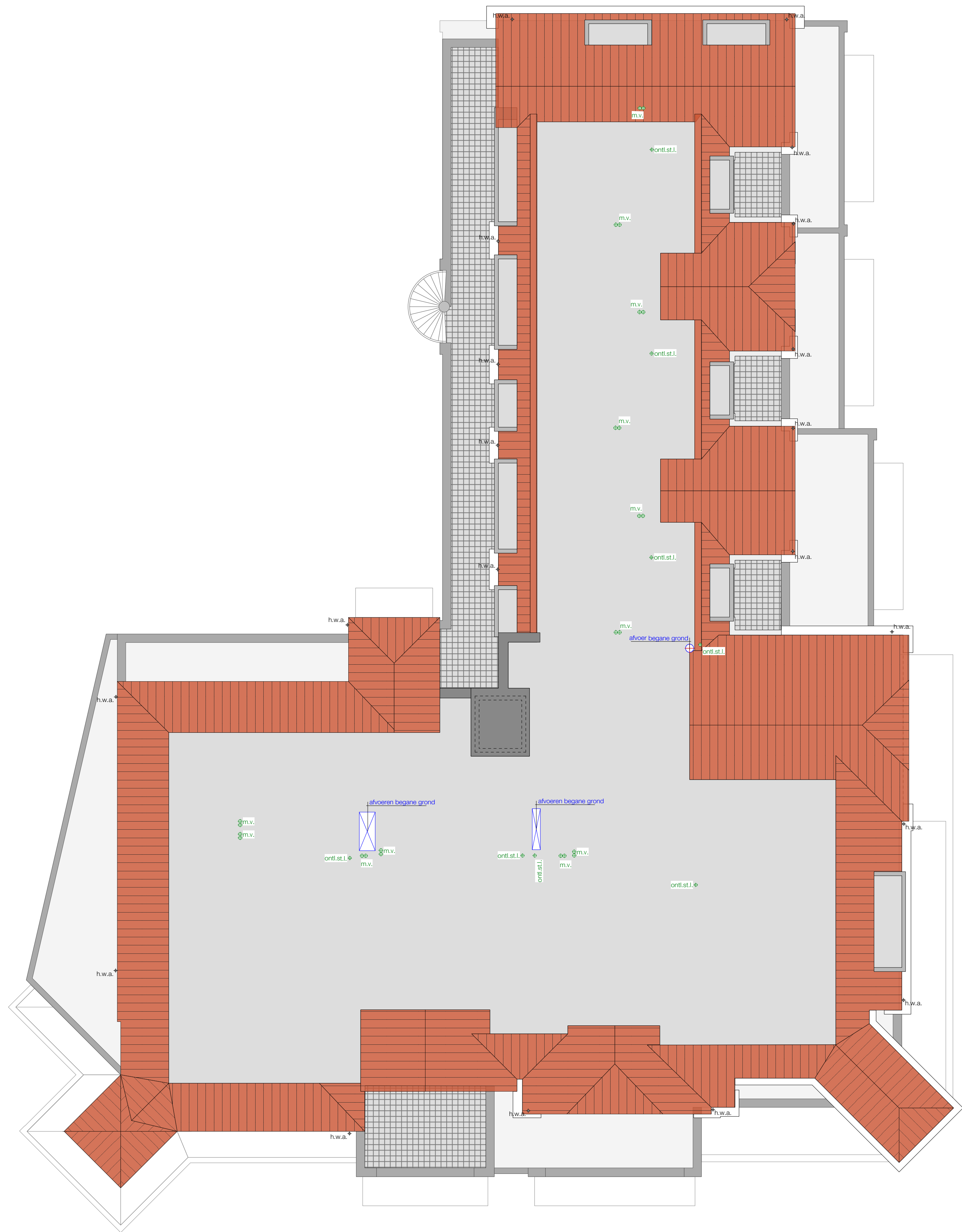
architectuur



postbus 2  
3253 zg oudorp  
t: 0187-581222  
f: 0187-581463  
info@zeelenbergarchitectuur.nl  
www.zeelenbergarchitectuur.nl

wfz: L:		afm: A1	prj.no.: 08.09.19
wfz: K:		tek.no.: AQ	
wfz: J:		schaal: 1 : 100	
wfz: I:		datum: 10-12-'15	

project:	Duinresidentie Klein Dishoek
i.o.v.:	Lovago Middelburg BV
ond.:	gevels



zeelenberg

architectuur

postbus 2

3253 zg oudorp

t: 0187-681222

f: 0187-681463

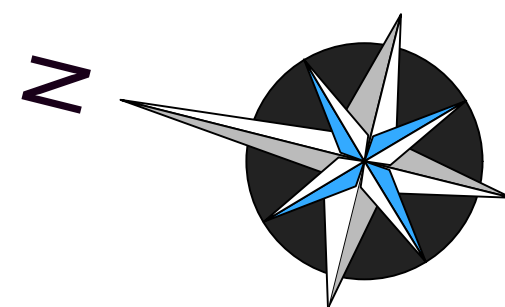
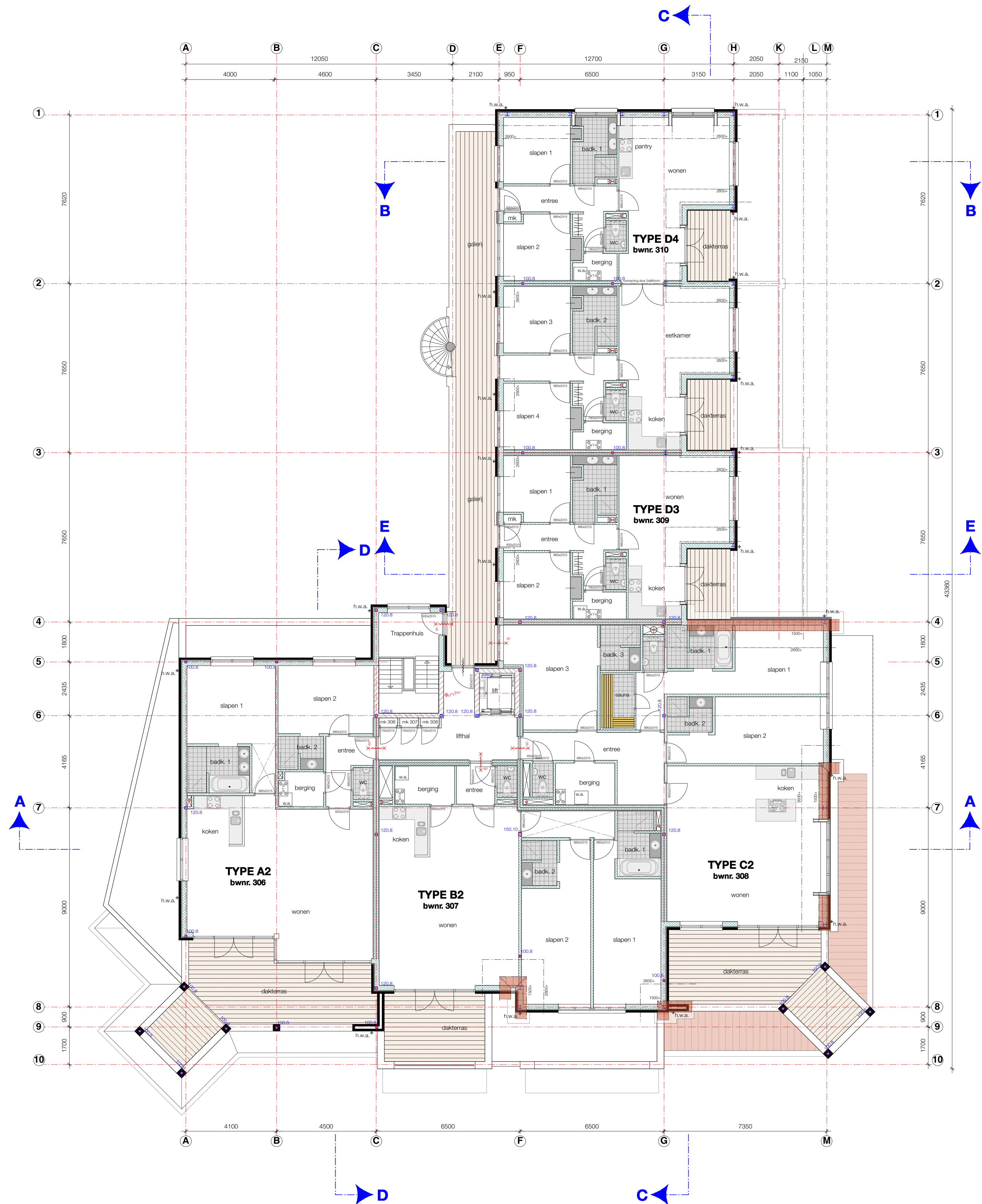
info@zeelenbergarchitectuur.nl

www.zeelenbergarchitectuur.nl

wjz: L:		afm:	A1	prg.no.:	08.09.19
wjz: K:	.	tek.no.:		get:	AQ
wjz: J:	.	B-05		schaal:	1:100
wjz: I:	.			datum:	10-12-'15

project:	Duinresidentie Klein Dishoek
i.o.v.:	Lovago Middelburg BV
ond.:	dakplattengrond





zeelenberg

architectuur

postbus 2  
3253 zg oudorp  
t: 0187-581222  
f: 0187-581463  
info@zeelenbergarchitectuur.nl  
www.zeelenbergarchitectuur.nl

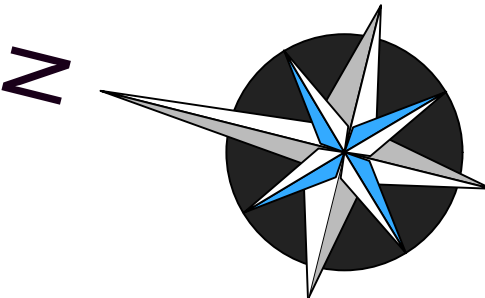
wjz. L:		afm:	A1	prg.no.:	08.09.19
wjz. K:		tek.no.:		get:	AQ
wjz. J:			<b>B-04</b>	schaal:	1:100
wjz. I:				datum:	10-12-'15

project:	Duinresidentie Klein Dishoek
i.o.v.:	Lovago Middelburg BV
ond.:	2e verdieping

Brandveiligheid

Rapportage Brandveiligheid 2140495-v2 S&W Consultancy d.d. 15-10-2014 en  
Rapportage Brandoverslag 2140495 S&W Consultancy d.d. 28-07-2014 zijn onverminderd van toepassing.

- alle deuren in vluchtroutes direct en zonder sleutel te openen;
- nabij entreehal appartementen en (nader te bepalen) hoofdentree horeca brandweer-sleutelkluizen aanbrengen t.b.v. toegangssleutels van het gebouwdeel;
- bijdrage tot brandvoortplanting van de toegepaste constructie-onderdelen dient middels geldige productcertificering aangetoond te worden vóór oplevering van het bouwwerk;
- logiestuncie wordt voorzien van een gecertificeerde brandmeldinstallatie met volledige bewaking volgens NEN 2535;
- P.V.C aan te brengen brandmeld- en ontruimingsinstallatie voor aanvang bouw ter beoordeling indienen bij gemeente Veere;
- ontruimingsplan voor ingebruikname gebouw opstellen en ter beoordeling indienen bij gemeente Veere;
- indeling brandcompartimenten en vluchtroutes volgens rapportage 2140495-v2 d.d. 15-10-2014;
- brandscheidingen, blusmiddelen en vluchtroute-aanduidingen volgens rapportage 2140495-v2 d.d. 15-10-2014.



zeelenberg

architectuur

postbus 2  
3253 zg oudorp  
t: 0187-581222  
f: 0187-581463  
info@zeelenbergarchitectuur.nl  
www.zeelenbergarchitectuur.nl

wijz. L:		afm:	A1	prj.no.:	08.09.19
wijz. K:	-	tek.no.:		get:	AQ
wijz. J:	-		<b>B-03</b>	schaal:	1:100
wijz. I:	-			datum:	10-12-'15

project:	Duinresidentie Klein Dishoek
i.o.v.:	Lovago Middelburg BV
ond.:	1e verdieping



Brandveiligheid

Rapportage Brandveiligheid 2140495-v2 S&W Consultancy d.d. 15-10-2014 en  
Rapportage Brandoverlag 2140495 S&W Consultancy d.d. 28-07-2014 zijn onverminderd van toepassing.

- alle deuren in vluchtroutes direct en zonder sleutel te openen;
- nabij entreehal appartementen en (nader te bepalen) hoofdentree horeca brandweer-sleutelkluizen aanbrengen t.b.v. toegangssleutels van het gebouwdeel;
- bijdrage tot brandvoortplanting van de toegepaste constructie-onderdelen dient middels geldige productcertificering aangetoond te worden vóór oplevering van het bouwwerk;
- logiestuncie wordt voorzien van een gecertificeerde brandmeldinstallatie met volledige bewaking volgens NEN 2535;
- PVC aan te brengen brandmeld- en ontruimingsinstallatie voor aanvang bouw ter beoordeling indienen bij gemeente Veere;
- ontruimingsplan voor ingebruikname gebouw opstellen en ter beoordeling indienen bij gemeente Veere;
- indeling brandcompartimenten en vluchtroutes volgens rapportage 2140495-v2 d.d. 15-10-2014;
- brandscheidingen, blusmiddelen en vluchtroute-aanduidingen volgens rapportage 2140495-v2 d.d. 15-10-2014.



zeelenberg  
architectuur



postbus 2  
3253 zg oudorp  
t: 0187-881222  
f: 0187-881463  
info@zeelenbergarchitectuur.nl  
www.zeelenbergarchitectuur.nl

wjz: L:		afm: A1	prj.no.: 08.09.19
wjz: K:		tek.no.: B-02	get: AQ
wjz: J:			schaal: 1:100
wjz: I:			datum: 10-12-'15

project:	Duinresidentie Klein Dishoek
i.o.v.:	Lovago Middelburg BV
ond.:	begane grond





zeelenberg

architectuur

postbus 2  
3253 zg, nuwslapp  
t: 0187-681222  
f: 0187-681463  
info@zeelenbergarchitectuur.nl  
www.zeelenbergarchitectuur.nl

wfz. D:		afm:	A1	proj.no.:	08.09.19
wfz. C:		tek.no.:		get:	AQ
wfz. B:		<b>B-01</b>		schaal:	1 : 500
wfz. A:				datum:	10-12-'15

project:	Duinresidentie Klein Dishoek
i.o.v.:	Lovago Middelburg B.V.
ond.:	Situatie nieuwe toestand





## **Bijlage 3 Duinhof Klein Dishoek**

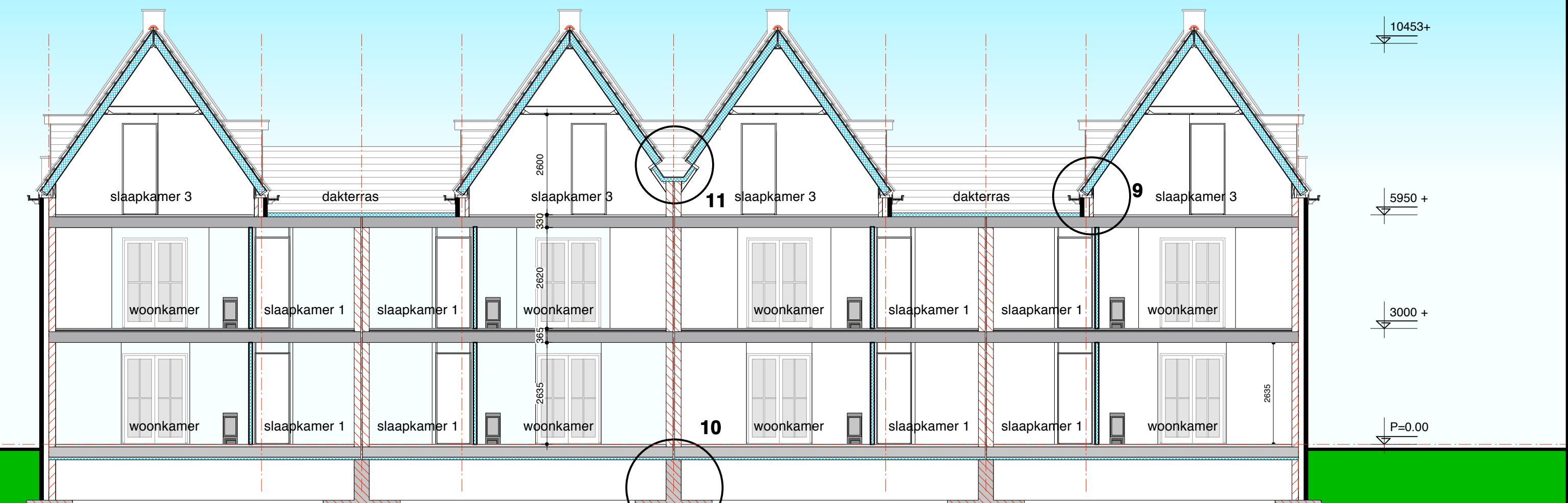








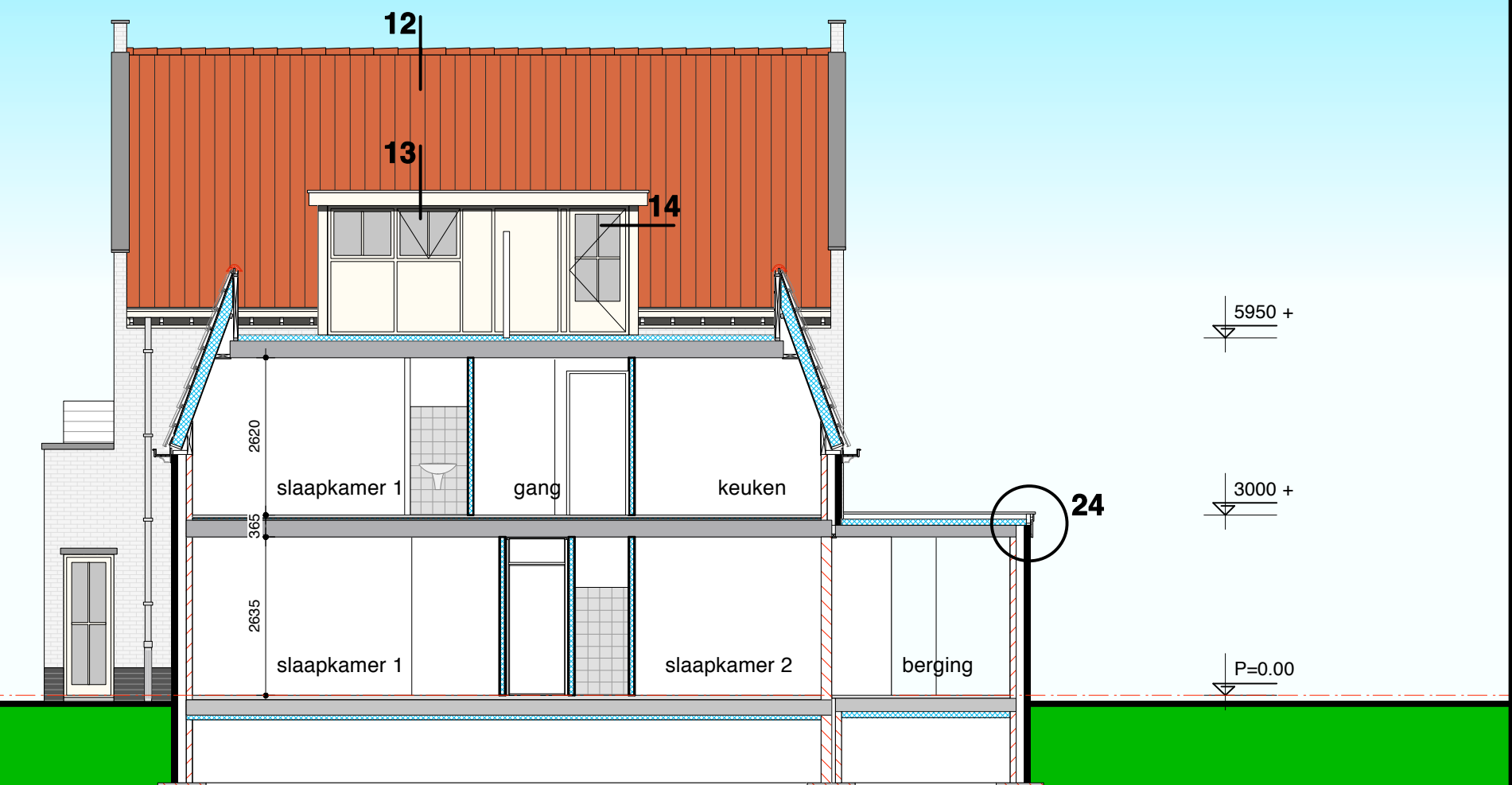
gevel Kaapduinseweg



doorsnede A-A



entreegevel



doorsnede B-B



zijgevel

zijgevel

RENOVOOI				FUNKTIE VAN ONDERDELEN					
<div><div></div>gevelsteen, 100mm.<div></div>kalkzandsteen<div></div>betonvloeren<div></div>metal stud</div>				<i>begane grond</i>		<i>1e verdieping</i>		<i>2e verdieping</i>	
				0.01 verkeersruimte		0.101 verkeersruimte		0.201 verkeersruimte	
				0.02 meterruimte		0.102 verblijfsruimte		0.202 verblijfsruimte	
				0.03 verblijfsruimte		0.103 badruimte		0.203 toilet ruimte	
				0.04 verblijfsruimte		0.104 toilet ruimte		0.204 bergruimte	
				0.05 onben.ruimte		0.105 verblijfsruimte		0.205 verblijfsruimte	
				0.06 verkeersruimte		0.106 verblijfsruimte		0.206 badruimte	
				0.07 verblijfsruimte		0.107 bergruimte			
a.r.	aanrecht	m.v.	mech. ventilatie						
b.	bad	r.g.a.	rookgas afvoer						
c.v.+w.w.	centrale verwarming +	q.r.m.	rookmelder						
	warm water	st.l.	standleiding						
d.	douche	v.r.	ventilatie-rooster						
f.	fontein	w.a.	wasautomat						
h.w.a.	hemelwater afvoer	w.c.	watercloset						
k.l.	kruipluik								
m.l.	meterkastluik								
N.B. De tijdsduur van de brandwerendheid met betrekking tot bezwijken van de hoofddraagconstructie dient minimaal 90 minuten te bedragen. Trap aantriede minimaal 220mm, optrede maximaal 185mm. De rookmelders dienen te zijn aangesloten op de brandmeldinstallatie. Deuren, ramen, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructie-onderdelen in een uitwendige scheidsconstructie die bereikbaar zijn voor inbraak, hebben een inbraakwerendheid met een weerstandsklasse van ten minste 2.									
KLEURENSCHEMA									
onderdeel			materiaal			kleur			
gevels									
- vlakken			baksteen			wit keimwerk			
- plint			baksteen			donkergrijs			
kozijnen									
- vaste delen			hout			wit (RAL 9010)			
- ramen/deuren			hout			wit (RAL 9010)			
- voordeur			hout			wit (RAL 9010)			
raamdorpels/lateien			beton			grijs			
dakbedekking			gebakken ovl			natuurood			
dakkapel plat			hout			wit (RAL 9010)			
dakkapel puntje			zink			natuurl			
VOOR EISEN BRANDVEILIGHEID: zie ook rapportage S&W Consultancy									

zeelenberg

architectuur

postbus 2  
3253 zg Oudorp  
t: 0187-681222  
f: 0187-681463  
info@zeelenbergarchitectuur.nl  
www.zeelenbergarchitectuur.nl

wijz. D:

wijz. C:

wijz. B:

wijz. A:

diverse aanpassingen en aanvullingen

notken verlaagt

23-08-'12

06-08-'12

afm. 592x909

proj.no.: 07.02.14

tek.no.: RK

get: 1 : 100

schaal: 13-07-'12

datum: 13-07-'12

project: **Bouwcombinatie Nieuw West**

loc.: **Bouwcombinatie Nieuw West**

and.: **bestektekening deel 1 gevels**

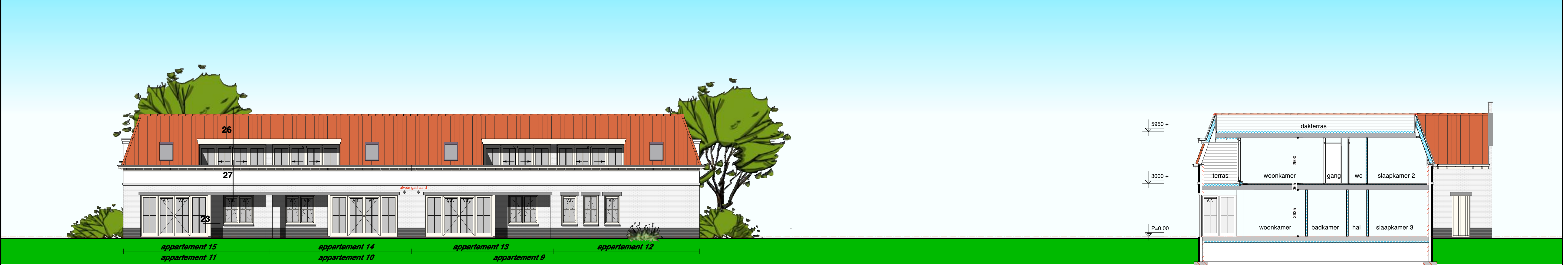
blok 1 (1 t/m 8)

BCN

Projectontwikkeling

Bouwcombinatie Nieuw West





tuingevel

doorsnede A-A



entreegevel



zijgevel

zijgevel

RENVOOI		FUNKTIE VAN ONDERDELEN		
<div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>	gevelsteen - 100mm.	<i>begane grond</i>		
	kalkzandsteen	0.01 meterruimte	1.01 verkeersruimte	2e verdieping
	betonvloeren	0.02 verkeersruimte	1.02 verblijfsruimte	
	metal stud	0.03 verblijfsruimte	1.03 verblijfsruimte	
		0.04 verblijfsruimte	1.04 toilet ruimte	
		0.05 bergruimte	1.05 verblijfsruimte	
		0.06 verblijfsruimte	1.06 badruimte	
		0.07 badruimte	1.07 bergruimte	
		0.08 verblijfsruimte	1.08 verblijfsruimte	
		0.09 toilet ruimte		
a.r.	aanrecht	m.v.	mech. ventilatie	
b.	bad	r.g.a.	rookgas afvoer	
c.v.+w.w.	centrale verwarming +	q.r.m.	rookmelder	
	warm water	st.l.	standleiding	
d.	douche	v.r.	ventilatierooster	
f.	fontein	w.a.	wasautomat	
h.w.a.	hemelwater afvoer	w.c.	watercloset	
k.l.	kruipruimte			
m.l.	meterkastluik			
N.B. De tijdsduur van de brandwerendheid met betrekking tot bezwijken van de hoofd draagconstructie dient minimaal 90 minuten te bedragen. Trap aantrrede minimaal 220mm., optrede maximaal 185mm., vrije hoogte 2300mm. De rookmelders dienen te zijn aangesloten op de brandmeldinstallatie. Deuren, ramen, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructie-onderdelen in een uitwendige scheidingsconstructie die bereikbaar zijn voor inbraak, hebben een inbraakwerendheid met een weerstandsklasse van ten minste 2.				
KLEURENSCHEMA				
onderdeel	materiaal	kleur		
gevels				
- viakken	baksteen		wit keimwerk	
- plint	baksteen		donkergrijs	
kozijnen				
- vaste delen	hout		wit (RAL 9010)	
- ramen/deuren	hout		wit (RAL 9010)	
- voordeur	hout		wit (RAL 9010)	
raamdorpiels/lateien	beton		grijs	
dakbedekking	gebakken ovr		natuurrood	
dakkapel plat	hout		wit (RAL 9010)	
dakkapel puntje	zink		natuur	
VOOR EISEN BRANDVEILIGHEID: zie ook rapportage S&W Consultancy				



project:	Bouwcombinatie Nieuw West		
i.o.v.:	bestektekening deel 1 gevels		
and.:	blok 2 (9 t/m 15)		



Bouwcombinatie Nieuw West

wijz. D:		alt:	A1	proj.no.:	07.02.14
wijz. C:		tek.no.:		get:	RK
wijz. B:		schaa:	1 : 100		
wijz. A:	diverse aanpassingen en aanvullingen	23-08-12	B2-02	datum:	13-07-12







postbus 2  
3253 zg oudorp  
t.: 0167-681522  
f.: 0167-681463

info@zeelenbergarchitectuur.nl  
www.zeelenbergarchitectuur.nl

wzj. D:		gfm. A1	proj.no.: 07.02.14
wzj. B:		tek.no.:	get. RK
wzj. C:		<b>B2-01</b>	
wzj. A:	diverse aanpassingen en aanvullingen	23-08-'12	schaal: 1 : 100 datum: 13-07-'12

project:	Duinpark Klein Dishoek
i.o.v.:	Bouwcombinatie Nieuw West
ond.:	bestektek. deel 1 plattegronden <span style="float: right;">blok 2 (B uit 15)</span>

## **Bijlage 4   Ruimtelijke onderbouwing Ontwikkelpromen Dishoek (ged.)**



## **3 BELEIDSKADERS**

### **3.1 Rijksbeleid**

#### Nota Ruimte; Ruimte voor ontwikkeling

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

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

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

De kernkwaliteiten van Walcheren betreffen:

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

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

### **3.2 Provinciaal beleid**

#### Omgevingsplan Zeeland

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

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

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

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

Ingegaan wordt op de laatste genoemde hoofddoelstelling.

#### *Economische dynamiek*

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

#### Concentratie uitgangspunt

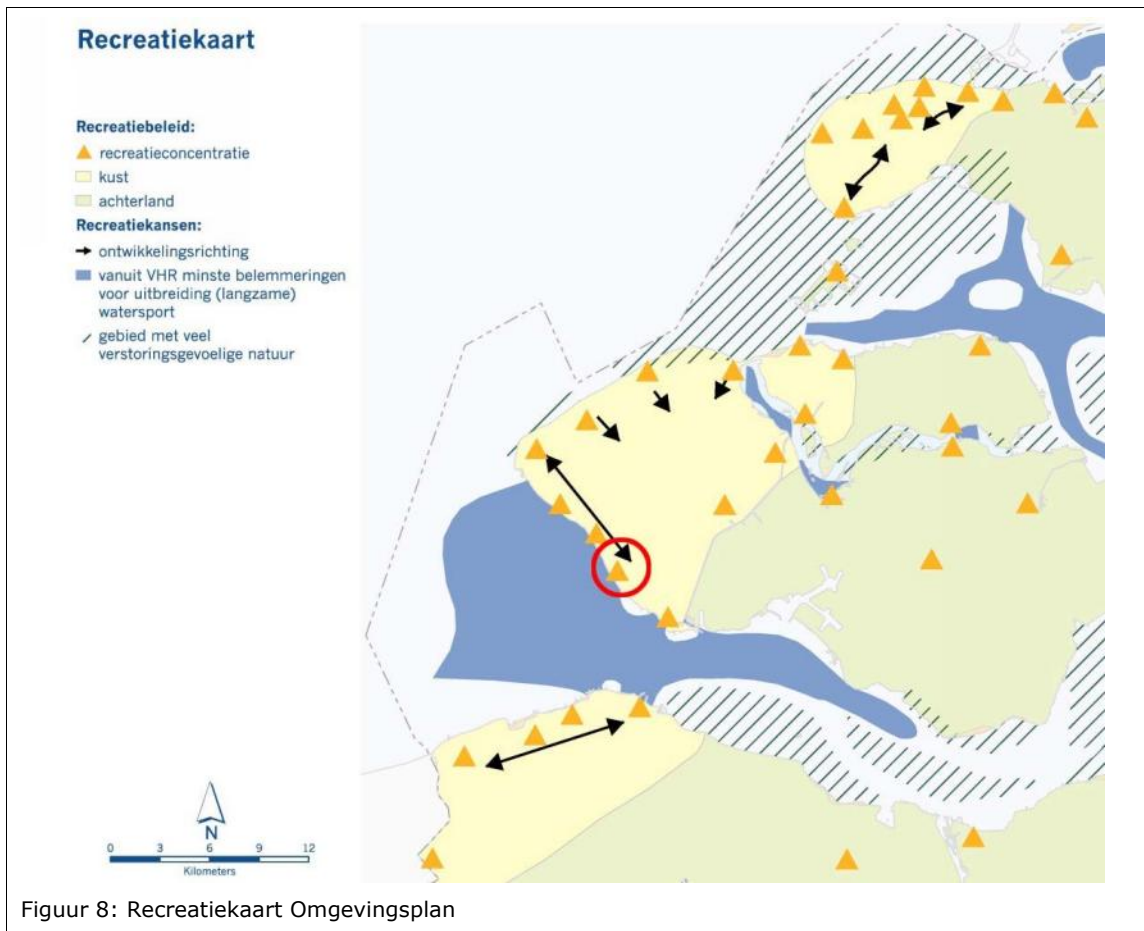
Uitgangspunt bij de grootschalige recreatieve ontwikkeling blijft concentratie. Concentratie van de verblijfsrecreatie heeft verschillende voordelen: onderlinge versterking van de bedrijven, vergroten draagvlak voor voorzieningen, mobiliteitsgeleiding, zorgvuldig ruimtegebruik en het voorkomen van versnippering.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

#### Hotels

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

#### Bedrijfsmatige verblijfsrecreatieve exploitatie

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



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

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

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

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

De benadering valt uiteen in drie punten:

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

#### Hoogbouw

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

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

#### Bufferzone

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

#### Landschappelijke inbedding

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

#### Uitvoeringsprogramma Nationaal Landschap Zuidwest Zeeland

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



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

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

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

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

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

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

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

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

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

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

#### *Algemene randvoorwaarden*

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

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

#### Toetsingskader planontwikkeling Zeeduin en Panaché

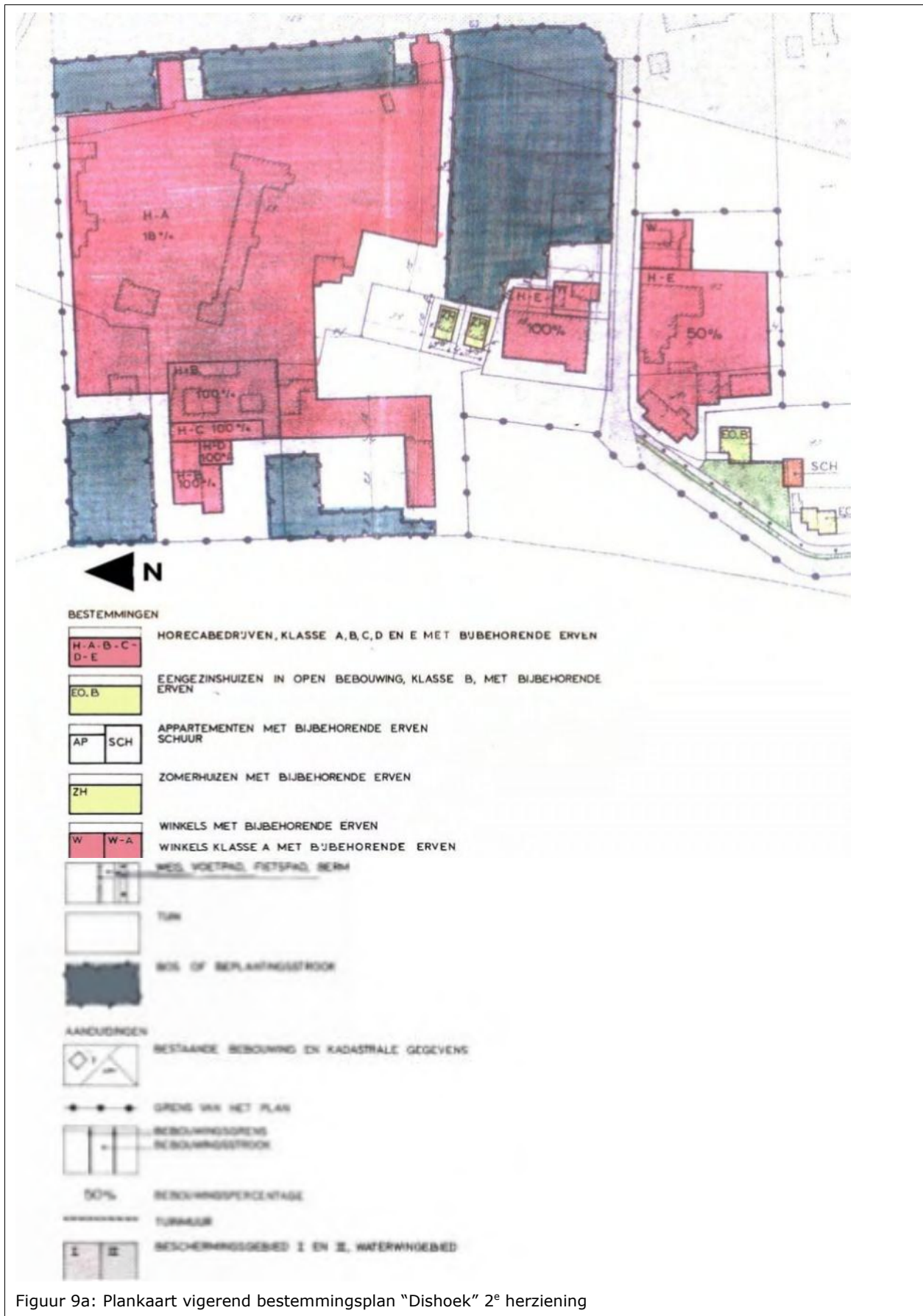
De algemene randvoorwaarden zijn verder worden uitgewerkt in het volgende toetsingskader:

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

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

#### Bestemmingsplan "Dishoek" tweede herziening

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



Figuur 9a: Plankaart vigerend bestemmingsplan "Dishoek" 2<sup>e</sup> herziening

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

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

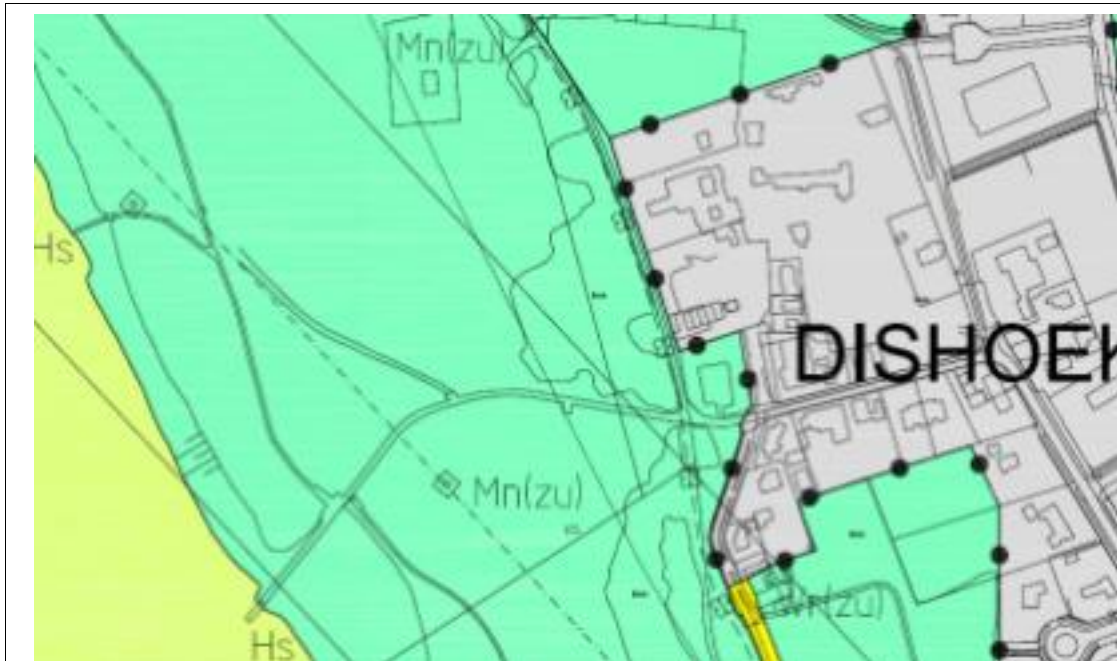
Op de gronden met de bestemming "Zomerhuizen met bijbehorende erven" zijn seizoensverblijven met de daarbij behorende bijgebouwen, andere bouwwerken en erven toegestaan. De zomerhuizen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak worden gebouwd. De maximale dakvoet- en totale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

#### Bestemmingsplan "Buitengebied"

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

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

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



Figuur 9b: Plankaart vigerend bestemmingsplan Buitengebied

#### Toeristisch beleidsplan Veere

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

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

#### *Doelstellingen:*

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

### *Uitgangspunten*

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

### Landschapsvisie gemeente Veere

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

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

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

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

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

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



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

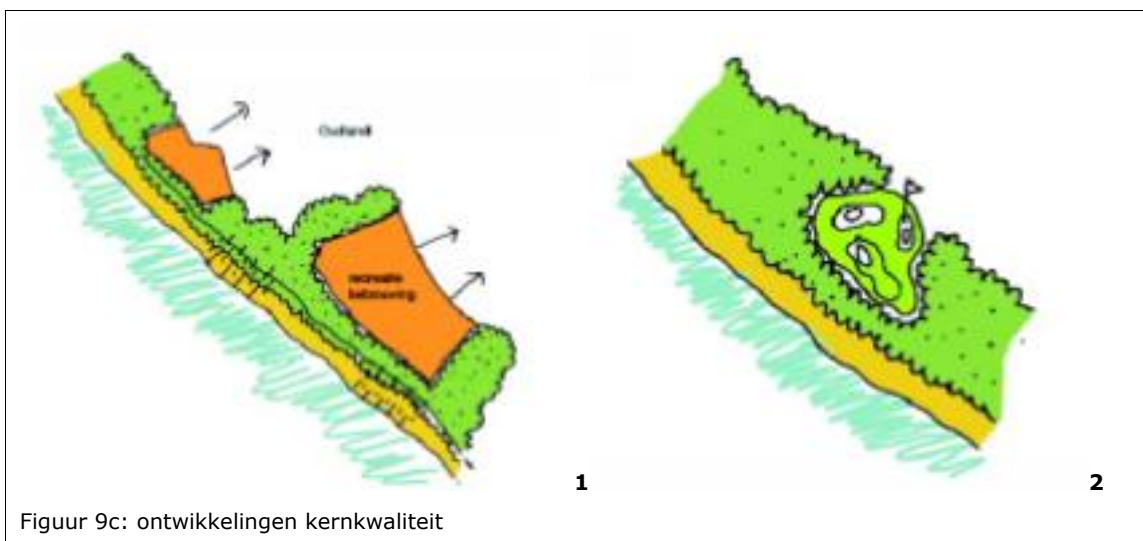
#### *Binnenduintrand en mantelingen*

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

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

Mogelijke ontwikkelingen binnen de kernkwaliteit binnenduintrand en mantelingen zijn:

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



Niet wenselijke ontwikkelingen binnen de kernkwaliteit binnenduintrand en mantelingen zijn:

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

### 3.4 Toetsing beleidskaders

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

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

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

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

#### Hoogbouw

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

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

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

#### Bufferzone

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

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

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

#### Landschappelijke inbedding

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

### Nationaal landschap

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### *Groenplan*

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

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

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

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

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

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

#### *Westelijke duinrand:*

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

#### *Noordelijke bosrand*

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

#### *Oostelijke bosrand*

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

#### *Binnengebied*

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

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



## **4 KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING**

### **4.1 Geluidhinder**

#### Wegverkeerslawaaï

Ingevolge artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt en wegen waarvan vaststaat dat de 48 dB-contour op maximaal 10 meter uit de wegas ligt. Als een geluidzone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone (artikel 77 Wgh). Dit heeft echter slechts betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen 10 jaar worden voorzien.

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

### **4.2 Bodemverontreiniging**

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

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

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

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

### **4.3 Flora en fauna**

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

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

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

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

Met betrekking tot de projectplanning:

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

Met betrekking tot de werkzaamheden:

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

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

#### *Inleiding*

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

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

#### *Beschrijving van de omgeving, waarnemingen*

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

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

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

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

#### *Mogelijkheden voor vleermuizen*

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

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

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

#### *Conclusie*

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

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

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

#### *Advies*

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

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

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

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

Het onderzoek is opgenomen in bijlage 2.

#### **4.4 Archeologie**

In Europees verband is het zogenaamde "Verdrag van Malta" tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Om dit meewegen te laten plaatsvinden wordt, naast de in ontwikkeling zijnde regelgeving en beleid, een economische factor toegevoegd. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, dus de kosten voor inventarisatie, (voor)onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie, worden door de initiatiefnemer betaald.

In de geest van het Verdrag van Malta en de wijziging van de monumentenwet 1988 hebben de Walcherse gemeenten een eigen archeologiebeleid geformuleerd en vastgesteld in de Nota Archeologische monumentenzorg Walcheren 2006. Deze nota schrijft nu het vigerende archeologiebeleid binnen de gemeente Veere voor, waardoor het provinciale archeologiebeleid op de tweede plaats komt. Om ervoor te zorgen dat het Nederlandse archeologisch erfgoed wordt beschermd en er bij ruimtelijke afwegingen rekening wordt gehouden met archeologische waarden, is vanuit het Rijk een Archeologisch Informatiesysteem (ARCHIS) opgesteld, waarin alle bekende archeologische waarden zijn opgenomen. Terreinen van archeologisch belang of waarde zijn vastgelegd op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK). Om een indicatie te krijgen voor een archeologische verwachting is een archeologisch verwachtingsmodel opgesteld in de vorm van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Beide kaarten, naast enkele historische kaarten, liggen aan de basis van de Walcherse archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. De vrijstellingsregeling behorende bij het Walchers archeologiebeleid gaat uit van deze laatste kaart.

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

en met een oppervlak groter dan 500 m<sup>2</sup> moeten worden voorafgegaan door een (verkenning) archeologisch onderzoek.

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

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

## **4.5 Water**

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

### Watersysteem

#### *Grondwatersysteem*

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

#### *Oppervlaktewatersysteem*

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

### Waterbeleid en toegekende waterhuishoudkundige functies

#### *Waterhuishoudingsplan 2001-2006 Samen slim met water*

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

#### *Deelstroomgebiedsvisie Zeeland*

De deelstroomgebiedsvisie is een gezamenlijk product van de waterschappen, gemeenten en de provincie als trekker. Hierin spelen "ruimte voor water" en "water als ordenend principe" een belangrijke rol. Uit de visie volgen richtlijnen voor de ruimtelijke inrichting van het gebied om wateroverlast tegen te gaan en een aantal mogelijke technische maatregelen welke kunnen worden ingezet.

De maatregelen kunnen worden ingedeeld in de voorkeursvolgorde van "vasthouden – bergen – afvoeren". De doelstelling van deze maatregelen is om een afvoer te krijgen die niet groter is dan de landbouwkundige afvoer.

#### Overleg waterbeheerder

In overleg met het Waterschap Zeeuwse Eilanden is aan de hand van het "Overzicht van indicatieve ontwerprichtlijnen en toetsingscriteria" uit de "Handreiking Watertoets" een advies voor het plangebied worden gegeven. In onderstaande tabel zal het waterschapsadvies worden verwerkt.

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



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

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

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

De conclusies uit dit rapport zijn de volgende:

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

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

- De bergingseis die door de waterbeheerder aan het plangebied wordt gesteld, bedraagt ca. 1.200 m<sup>3</sup>. Afhankelijk van de te kiezen voorzieningen voor de afvoer van overtollig regenwater kan hier met behulp van infiltratie (mede) invulling aan gegeven worden.
- Er worden in dit onderzoek drie soorten infiltratie onderscheiden, te weten oppervlakte-infiltratie, ondergrondse infiltratie en het gebruik van doorlatende verharding. Het plangebied is opgedeeld in vier deelgebieden. Per deelgebied zijn de onderstaande soorten infiltratie mogelijk:
  - Duinplein: doorlatende verharding, ondergrondse infiltratie;
  - Dorphotel: doorlatende verharding, ondergrondse infiltratie;
  - Recreatiewoningen: ondergrondse infiltratie, oppervlakte infiltratie, eventueel doorlatende verharding;
  - Locatie Panaché: doorlatende verharding, ondergrondse infiltratie.

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

De aanbevelingen uit dit rapport zijn de volgende:

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

#### **4.6 Milieuhinder**

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

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

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

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

#### **4.7 Externe veiligheid**

##### Inrichtingen

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

##### Vuurwerkopslag

Op 1 maart 2002 is het Vuurwerkbesluit in werking getreden. Hierin zijn veiligheidsafstanden opgenomen, die moeten worden aangehouden tussen opslagplaatsen voor vuurwerk en kwetsbare objecten (zoals woningen, bedrijfsgebouwen, maar ook winkels, scholen en cafés).

In of nabij het plangebied bevindt zich geen vuurwerkopslagplaats.

##### Vervoer gevaarlijke stoffen

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

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

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

#### Buisleidingen

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

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

## **4.8 Luchtkwaliteit**

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

#### Conclusie

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

#### **4.9 Duurzaam bouwen**

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

## **5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

### **5.1 Economische uitvoerbaarheid**

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

### **5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

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

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



## **6 MOTIVERING**

### **6.1 Afweging**

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

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

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

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

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





## **Bijlage 5    Inspiraaknota**



## INSPRAAKNOTITIE

### BEHEERSVERORDENING "DISHOEK – KAAPDUINSEWEG EN JOHN O. FORFARSTRAAT"



Aldus vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 28 januari 2016

de griffier,

de voorzitter,

mr. J.C. Waverijn

drs. R.J. van der Zwaag

## INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	3
1.1 Doel en planopgave beheersverordening.....	3
1.2 Plangebied .....	3
1.3 Overzicht planologische besluitvorming.....	4
2. INSPRAAKPROCEDURE .....	5
2.1 Reactie Dorpsraad Koudekerke .....	5
Samenvatting.....	5
Beantwoording .....	5
Conclusie.....	7
2.2 Reactie BPD Arcus Dishoek B.V. ....	7
Samenvatting.....	7
Beantwoording .....	7
Conclusie.....	8
3. BIJ VASTSTELLING AAN TE BRENGEN WIJZIGINGEN.....	8
4. BIJLAGEN .....	8
4.1 Reactie Dorpsraad Koudekerke .....	8
4.2 Reactie BPD Arcus Dishoek B.V. ....	9

## **1. INLEIDING**

### **1.1 Doel en planopgave beheersverordening**

Deze inspraaknotitie (hierna: de notitie) gaat in op de resultaten van de informele inspraakprocedure die is gevolgd voor de beheersverordening "Dishoek – Kaapduinseweg en John O. Forfarstraat" (hierna: de verordening). In algemene zin is het doel van de beheersverordening om de geboden ruimte voor de recreatieontwikkeling (hierna: de ontwikkeling) uit het oorspronkelijke bestemmingsplan "Veere-Dishoek" (hierna: het bestemmingsplan) in te perken ("downsizing") op basis van de onherroepelijke omgevingsvergunningen. De ontwikkeling bestaat uit 3 locaties:

1. Noordzee Residence Dishoek (voormalig Zeeduinterrein);
2. Duinresidentie Klein Dishoek (voormalig Pannenkoekenhuisje);
3. Duinhof Klein Dishoek (voormalige snackbar);

De omgevingsvergunningen voor de realisatie van de bovenstaande ontwikkeling zijn onherroepelijk. Omdat de ontwikkeling is mogelijk gemaakt via diverse planologische besluiten wordt in de verordening een actuele en integrale/samenhangende planologische regeling opgenomen. Ten slotte biedt de verordening voor de ontwikkellocatie "Duinresidentie Klein Dishoek" binnen en in aanvulling op de onherroepelijke omgevingsvergunning planologische ruimte voor twee extra appartementen.

### **1.2 Plangebied**







### 1.3 Overzicht planologische besluitvorming

In de onderstaande tabel staat een overzicht van de planologische besluitvorming rondom de recreatieontwikkeling.

Bestemmingsplan "Veere-Dishoek"	30-09-2010
Omgevingsvergunning "Duinhof Klein Dishoek" (15 appartementen)	12-09-2012
Omgevingsvergunning "Noordzee Residence Dishoek" (41 vakantiewoningen)	22-10-2014
Omgevingsvergunning "Duinresidentie Klein Dishoek" (10 appartementen + commerciële plint)	30-10-2014
Omgevingsvergunning "Noordzee Residence Dishoek" (26 vakantiewoningen)	12-11-2014
Omgevingsvergunning "Noordzee Residence Dishoek" (12 hotelsuites + commerciële plint)	09-03-2015

## **2. INSpraakPROCEDURE**

Hoewel de Wet ruimtelijke ordening (hierna: de Wro) voor de verordening geen inspraak verplicht stelt, en de gemeentelijke inspraakverordening dit ook niet verplicht, hebben wij toch gemeend om, gelet op de maatschappelijke context van de ontwikkeling, de verordening voor inspraak ter inzage te leggen. Van 12 november 2015 tot en met 23 december 2015 heeft het ontwerp van de verordening ter inzage gelegen op het gemeentehuis. Dit is op 11 november 2015 bekend gemaakt in het Gemeenteblad en in de Staatscourant. De digitale versie van de verordening is in te zien op de gemeentelijke website en op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) onder NL.IMRO.0717.000092BVDishKdk-OW01. Verder is het ontwerp van de verordening voorgelegd aan:

1.	Provincie Zeeland	De Provincie stemt in met de verordening.
2.	Waterschap Scheldestromen	Het Waterschap stemt in met de verordening.
3.	Staatsbosbeheer	Geen reactie ontvangen.
4.	Dorpsraad Koudekerke	Op 25 november 2015 heeft de Dorpsraad Koudekerke een reactie ingediend (bijlage 1).
5.	Ontwikkende partijen (BPD Arcus Dishoek, Bouwcombinatie Nieuw-West en Lovago)	Op 21 december 2015 heeft BPD Arcus Dishoek B.V. een reactie ingediend (bijlage 2).

### **2.1 Reactie Dorpsraad Koudekerke**

#### **Samenvatting**

De Dorpsraad juicht de downsizing toe. Wel blijft de Dorpsraad zorgen hebben over de verkeersafwikkeling. Verder attendeert de Dorpsraad op enkele tekstuele omissies ten aanzien van het aantal appartementen en verzoekt om daarover duidelijkheid te verschaffen. Verder wenst de Dorpsraad aanpassing van de verbinding van de duinovergang ("Kaapduin") naar de Verlengde Dishoekseweg in aansluiting op de verbindingsweg naar Vlissingen en de reconstructie van de wandel- en fietsverbinding tussen de Kaapduinseweg en de Strandweg. De Dorpsraad verzoekt om bij de besluitvorming aandacht te schenken aan de tekstuele omissies en initiatief te nemen inzake de twee flankerende projecten. De reactie van de Dorpsraad is in bijlage 1 van deze notitie opgenomen.

#### **Beantwoording**

##### Aantal eenheden.

De bijlage waar de Dorpsraad naar verwijst betreft de ruimtelijke onderbouwing die deel uitmaakt van de onherroepelijke omgevingsvergunning voor de bouw van 26 recreatiewoningen. In deze onderbouwing is een doorkijkje gegeven in de totale planontwikkeling. De Dorpsraad stelt, terecht, dat de genoemde aantallen voor het hotel-appartementengebouw daarin verschillen en daardoor voor verwarring (kunnen) leiden. Op 9 maart 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders de omgevingsvergunning verleend voor de bouw van een hotel/appartementengebouw met 12 eenheden. Deze omgevingsvergunning is onherroepelijk en één-op-één opgenomen in de verordening. Op de verbeelding/kaart van de verordening staat dit aangegeven via het besluitsubvlak "maximum aantal eenheden-12". Zie uitsnede van de verbeelding op pagina 6. Nadat de verordening in werking treedt, vervalt het onderliggende bestemmingsplan voor die delen waarop de verordening van toepassing is. Dit betekent dat zodra de verordening in werking treedt het "maximum aantal eenheden-12" juridisch-planologisch leidend en geldend is.



#### Herinrichting openbare ruimte.

In de Dishoekse werkgroep is de geplande herinrichting van de openbare ruimte besproken. Het projectgebied van deze herinrichting is beperkt tot wat met de ontwikkelende partijen is overeengekomen. Op basis daarvan is budget beschikbaar. Concreet betekent dit het volgende: herinrichting pleintje Kaapduinseweg (Dishoekplein), aanpassen oude entree Kaapduinseweg, aanpassen Kaapduinseweg tussen Dishoekplein en oude entree, herstraten wegje "Dishoek" onderlangs de duinen en het opwaarderen van de voetpaden richting parkeerterrein. Op pagina 7 zijn de projectgrenzen weergegeven.

De Dorpsraad verzoekt om de verbinding tussen de duinovergang "Kaapduin" naar de Verlengde Dishoekseweg en de wandel- en fietsverbinding tussen de Kaapduinseweg en de Strandweg te reconstrueren. Hoewel deze wens vanuit het perspectief van de Dorpsraad begrijpelijk is, valt dit buiten de projectgrenzen van de herinrichting van de openbare ruimte en het daarvoor beschikbare budget. In overleg met de werkgroep is er een voorlopig ontwerp gemaakt gebaseerd op de projectgrenzen. In 2016 wordt dit uitgewerkt naar een definitief ontwerp. Zodra dit gemaakt is, wordt een inschatting gemaakt of het beschikbare budget toereikend is. Ook kan dan pas beoordeeld worden of er mogelijk ruimte is voor de door de Dorpsraad gewenste flankerende initiatieven.





## **Conclusie**

### Aantal eenheden.

Er ligt een onherroepelijke omgevingsvergunning voor een hotel-appartementengebouw met 12 eenheden. Dit is opgenomen in de verordening via het besluitsubvlak "maximum aantal eenheden-12". Nadat de verordening in werking treedt is, is het "maximum aantal eenheden-12" juridisch-planologisch leidend en geldend.

### Reconstructie openbare ruimte.

De gewenste reconstructie valt buiten de projectgrenzen voor de herinrichting van de openbare ruimte en het daarvoor beschikbare budget. In overleg met de werkgroep is er een voorlopig ontwerp gemaakt gebaseerd op de projectgrenzen. In 2016 wordt dit uitgewerkt naar een definitief ontwerp. Zodra dit gemaakt is, wordt een inschatting gemaakt of het beschikbare budget toereikend is. Ook kan dan pas beoordeeld worden of er mogelijk ruimte is voor de door de Dorpsraad gewenste flankerende initiatieven.

## **2.2 Reactie BPD Arcus Dishoek B.V.**

### **Samenvatting**

Naast de onherroepelijke omgevingsvergunningen zijn ook de bepalingen uit het bestemmingsplan relevant voor de verordening. Op basis daarvan verzoekt BPD Arcus Dishoek om de artikelen 5 (betreft toegestane bebouwing recreatiewoning), 6 (betreft toegestane bebouwing recreatiewoning) en 9 (betreft toegestane functies hotelgebouw) en de begrenzing van het achtererf aan te passen.

### **Beantwoording**

De verordening is opgesteld op basis van de geboden ruimte uit het bestemmingsplan en de onherroepelijke omgevingsvergunningen. In de verordening zijn de bepalingen uit het bestemmingsplan en de onherroepelijke omgevingsvergunningen op de door BPD Arcus aangedragen punt niet juist opgenomen. Omdat het bestemmingsplan en de onherroepelijke omgevingsvergunningen wel die ruimte bieden, wordt de verordening op deze punten aangepast.

## **Conclusie**

Artikel 5.3.2, sub c, artikel 6.3.2, sub c en artikel 9.2.1 worden aangepast. Verder wordt de begrenzing van enkele subbesluitvlakken "achtererf" bij de besluitvlakken "RW-2" en "RW-4" aangepast.

## **3. BIJ VASTSTELLING AAN TE BRENGEN WIJZIGINGEN**

1. Conform de bouwregels uit het bestemmingsplan "Veere-Dishoek" wordt artikel 5.3.2, sub c van de verordening aangepast dat ter plaatse in besluitsubvlak "achtererf" 13m<sup>2</sup> (in plaats van 11m<sup>2</sup>) aan erfbebouwing is toegestaan.
2. Conform de bouwregels uit het bestemmingsplan "Veere-Dishoek" wordt artikel 6.3.2, sub c van de verordening aangepast dat ter plaatse in besluitsubvlak "achtererf" 16m<sup>2</sup> (in plaats van 14m<sup>2</sup>) aan erfbebouwing is toegestaan.
3. Conform de toelichting van de verordening wordt artikel 9.2.1 aangevuld met de gebruiksmogelijkheden "detailhandel" en "wellness".
4. Conform de bouwregels uit het bestemmingsplan "Veere-Dishoek" wordt de begrenzing van enkele subbesluitvlakken "achtererf" bij de besluitvlakken "RW-2" en "RW-4" aangepast.

## **4. BIJLAGEN**

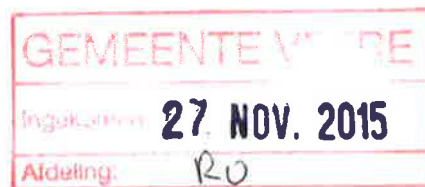
### **4.1 Reactie Dorpsraad Koudekerke**



151.03898



## STICHTING DORPSRAAD KOUDEKERKE



Beheer H. De Vries

Postadres: Brouwerijstraat 1  
4371 EJ Koudekerke  
T: 06-53649434  
E: dorpsraadkoudekerke@gmail.com  
W: www.dorpsraadkoudekerke.nl

Aan: Gemeente Veere, t.a.v. College van B&W,  
Postbus 1000,  
4357 ZV Domburg

Koudekerke, 25 november 2015

Betreft: Beheersverordening 'Dishoek-Kaapduinseweg en John O. Forfarstraat'.

Geacht College,

Gelet op de voorbespreking leverde de bestudering van de ter inzage gelegde stukken geen verrassingen op. De Dorpsraad juicht de downsizing toe, al blijft de grote zorg rondom de verkeersafwikkeling, zoals reeds eerder in een brief aan u medegedeeld, onverminderd bij ons leven.

Wij maken u nog attent op een schrijffout in de stukken. In de bijlage "Noordzee Residence Dishoek – Ruimtelijke Onderbouwing" wordt op pagina 4 gesproken over 12 hotelappartementen als bijgesteld aantal. Op pagina 5 echter staat dat aantal op 16. De betrokken ambtenaar stelde een typfout vast. We hechten er niettemin aan u erop te wijzen dat ook schrijf- of typfouten later tot misverstanden kunnen leiden en verzoeken u er geen misverstand erover te laten bestaan dat het om 12 appartementen gaat en niet om 16.

Aansluitend vragen wij uw aandacht voor het volgende. De flankerende initiatieven, waarover gesproken is de werkgroep "inrichting openbare ruimte", zijn nog niet in ontwikkeling genomen. Voor de Dishoekse leden van deze werkgroep zijn dat echter belangrijke zaken. Het gaat om de volgende twee zaken :

1. De aanpassing van de verbinding van de duinovergang naar de Verlengde Dishoekseweg in aansluiting op de verbindingsweg naar Vlissingen. Hier zou een "auto te gast" – weg dienen te komen met 2 richtingen voor fietsers en 1 richting (zuidelijke richting) voor auto's met handhaving van het wandelpad. Het smalle en



gevaarlijke fietspad door het “bos”, dat weinig wordt gebruikt, kan dan vervallen. De gemeente is hier eigenaar en beheerder en kan derhalve een plan maken en uitvoeren.

2. De reconstructie van de wandel- en fietsverbinding tussen de Kaapduinseweg en de Strandweg. Dit smalle en bochtige stuk is als enige onderdeel van de verbinding tussen Zoutelande en Vlissingen nog niet gerenoveerd en er ontbreekt bovendien een stuk wandelpad. Dat laatste leidt tot vermenging van allerlei verkeer, terwijl dit smalle stuk dat niet aankan. Eigendom en beheer lijken hier niet eenvoudig te liggen, maar een initiatief van het gemeentebestuur om hier een overleg met Waterschap, Dorpsraad en, indien nodig, Staatbosbeheer te openen is noodzakelijk om voortgang te krijgen.

Wij verzoeken u bij besluitvorming aandacht te schenken aan de “schrijffout” en initiatieven te nemen inzake de twee flankerende projecten.

Hoogachtend,



A.M.M. van Haperen  
Secretaris Dorpsraad Kondekerke

## **4.2 Reactie BPD Arcus Dishoek B.V.**





15L.04136

4

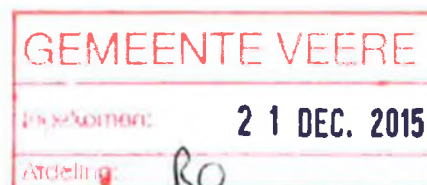


### Aangetekend verzenden

College van Burgemeester en Wethouders gemeente Veere  
Ta.v. de heer G. Francke  
Postbus 1000  
4357 ZV Domburg

Vooraf per e-mail: [g.francke@veere.nl](mailto:g.francke@veere.nl)

Middelburg, 18 december 2015



Betreft: zienswijze Ontwerp Beheersverordening Dishoek-Kaapduinseweg en John O. Forfarstraat

Geacht College,

Met belangstelling hebben wij kennis genomen van de ontwerp beheersverordening Dishoek-Kaapduinseweg en John O. Forfarstraat. Op hoofdlijnen stemmen wij in met de beheersverordening en is deze conform de gemaakte afspraken. Zoals besproken bestaat er op een aantal punten discrepantie tussen de ontwerp beheersverordening en de nu toegestane situatie. Gelet hierop dienen wij namens BDP Arcus Dishoek B.V. (ontwikkelaar van het project Noordzee Residence Dishoek) en Noordzee Residence Dishoek B.V. de navolgende zienswijze in. Deze zienswijze ziet toe op de geconstateerde en besproken afwijkingen en laat onverlet dat wij instemmen met de hoofdlijnen van de verordening.

### Basis voor de beheersverordening

In de toelichting op de ontwerp-beheersverordening staat op pagina 14 vermeld dat de verleende omgevingsvergunningen de basis zijn voor de beheersverordening. Wij willen er op wijzen dat behoudens de omgevingsvergunningen ook bepalingen uit het bestemmingsplan Veere Dishoek relevant zijn voor de beheersverordening. Dit geldt bijvoorbeeld voor de erkers, waar wij hieronder op in gaan.

### Oppervlakte erkers en overkapping

In de planregels zijn algemene regels voor het bouwen van erfbebouwing opgenomen. De maximale bebouwingsmogelijkheden ten aanzien van erkers en overkappingen komen niet bij alle woningtypes overeen met de huidige toegestane oppervlaktes. Dit geldt voor de woningtypes Van Heemskerck (Recreatiewoning 2, artikel 5 van de beheersverordening) en De With (Recreatiewoning 3, artikel 6 van de beheersverordening).

Ingevolge artikel 5.3.2 sub c van de beheersverordening bedraagt het gezamenlijke oppervlak van de erker en overkapping bij het type Van Heemskerck maximaal 11 m<sup>2</sup>. De oppervlakte van de luifels en erkers bedraagt echter 13 m<sup>2</sup> (zie **bijlage 1**).

Bij het woningtype De With bedraagt de oppervlakte aan luifels en erkers 16 m<sup>2</sup> (zie **bijlage 2**). Ingevolge artikel 6.3.2 sub c van de beheersverordening is slechts een maximum oppervlakte van 14 m<sup>2</sup> toegestaan.



De bouwtekeningen zijn vooraf met de gemeente besproken en de bebouwing was mogelijk onder het bestemmingsplan Veere- Dishoek, zodat een vergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan voor dit onderdeel niet nodig was.

Wij verzoeken u daarom vriendelijk om artikel 5.3.2 sub c en artikel 6.3.2 sub c van de beheersverordening aan te passen conform de huidige toegestane oppervlaktes.

### **Begrenzing achtererfgebied**

De begrenzing van het achtererfgebied van enkele woningen zoals weergegeven op de verbeelding, komt niet overeen met de eerder met de gemeente besproken situatietekening (tekening HDSW d.d. 06-08-2015 zoals aan uw gemeente d.d. 6 augustus 2015 verstrekt). Deze situatietekening is bijgevoegd als **bijlage 3**.

Het betreft de begrenzing van de kavels 101, 112, 143, 144 en 164 van voornmelde situatietekening. De begrenzing zoals weergegeven in bijlage 3 was mogelijk op basis van het bestemmingsplan Veere – Dishoek.

Wij verzoeken u vriendelijk om de begrenzing van het achtererfgebied op de verbeelding in overeenstemming te brengen met de bestaande situatie zoals weergegeven op de voornmelde situatietekening.

### **Detailhandel**

In het te ontwikkelen hotel-suites complex, complex Zeeduin, wordt op de begane grond een commerciële plint gerealiseerd. In deze plint is ruimte voor diverse commerciële functies, te weten een restaurant, café en detailhandel. Dit is ook weergegeven in de ruimtelijk onderbouwing van Juust adviseurs ingenieurs openbare ruimte, behorend bij de verleende omgevingsvergunning, onder meer op pagina 4, 5, en 8.

De mogelijkheden voor de commerciële ruimten zijn opgenomen in artikel 9 van de beheersverordening (recreatie – gemengd).

De mogelijkheden zoals beschreven in artikel 9 van de beheersverordening zijn echter beperkter dan de mogelijkheden die op basis van de omgevingsvergunning mogelijk zijn. Ook de toelichting op de beheersverordening gaat uit van ruimere gebruiksmogelijkheden dan de regels zelf.

Immers, in de ruimtelijke onderbouwing wordt gesproken over een restaurant, café en detailhandel. Op pagina 19 van de toelichting op de beheersverordening staat:

*"In de plint zijn momenteel commerciële ruimten opgenomen. Onder commerciële ruimte worden verstaan: detailhandel, horeca tot en met categorie 1c van de staat van horeca-activiteiten, wellness en receptiefunctie."*

Volgens artikel 9.2.1 van de beheersverordening mogen de gronden een gebouwen met de functie "recreatie – gemengd" worden gebruikt voor hotelsuites, uitsluitend met een bedrijfsmatige exploitatie, en horecabedrijven uit ten hoogste categorie 1c van de Staat van Horeca-activiteiten.

DISHOEK BV



bpd



Uit het artikel blijkt niet dat ook detailhandel of ander commercieel gebruik is toegestaan. Wij verzoeken u daarom vriendelijk om de gebruiksmogelijkheden in artikel 9.2.1 van de beheersverordening conform de omgevingsvergunning uit te breiden zodat ook detailhandel (en ander commercieel gebruik) mogelijk is.

Graag lichten wij deze zienswijze aan u toe.

Met vriendelijke groet,

Namens BPD Arcus Dishoek B.V.



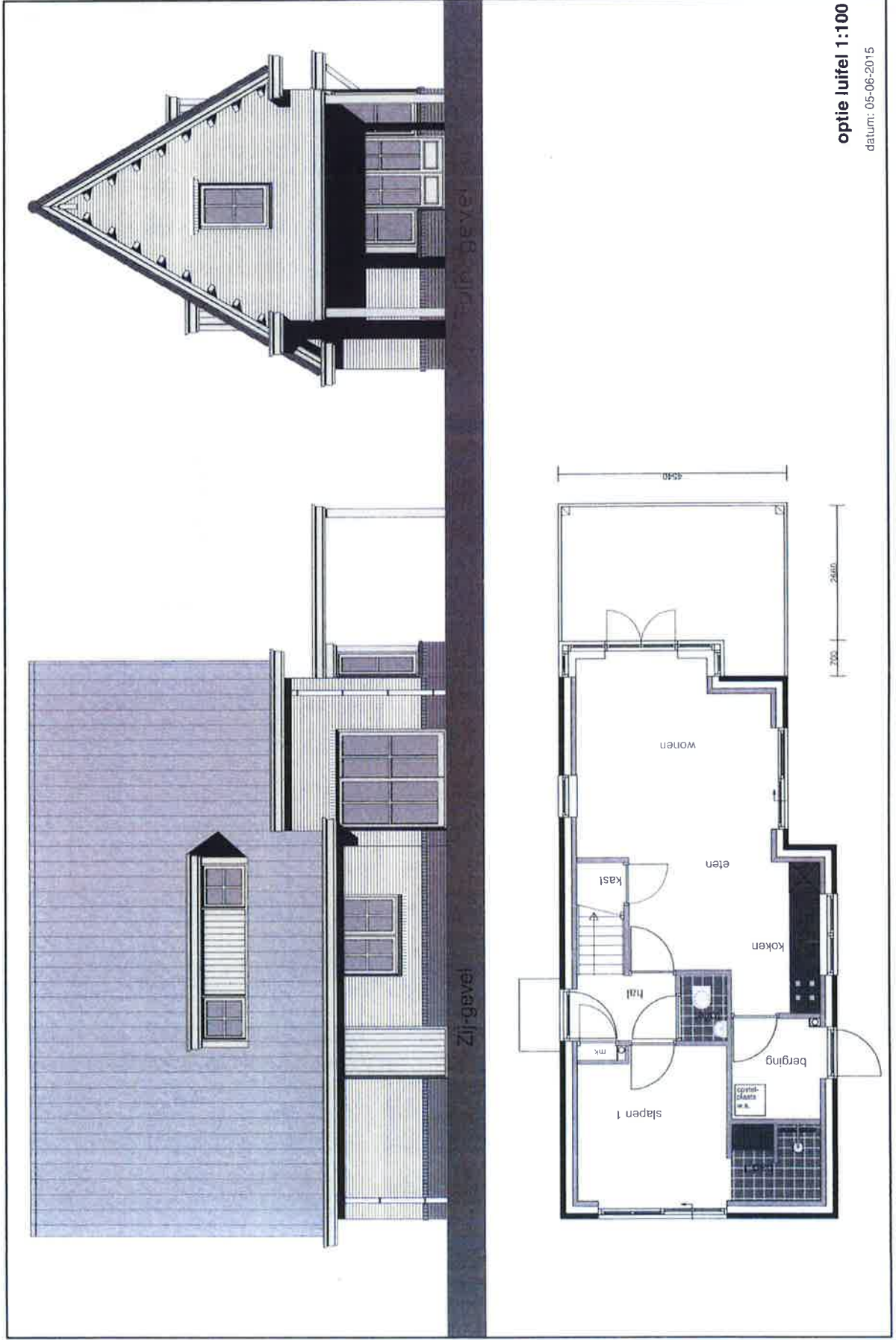
Namens Noordzee Residence Dishoek B.V.



# Van Heemskerck 6 persoons

Wijzigingen in uitvoering of verandering op grond van  
voorschriften en instanties en/ of overnemen voorbehouden  
Maatatwijkingen voorbehouden.

Luifel



zeelenberg architectuur Noordzee Residence Dishoek



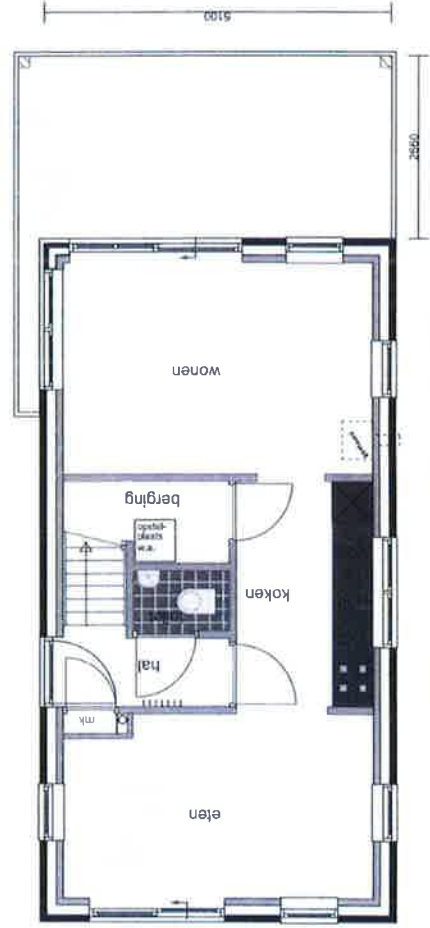
# De With 8 persoons

Wijzigingen in uitvoering of verandering op grond van  
voorschriften en instanties en/ of overheden voorbehouden  
Maatafwijkingen voorbehouden.

Luifel  
achter







zeelenberg architectuur Noordzee Residence Dishoek



optie luifel achtergevel 1:100

datum: 05-06-2015



 <p>type 1, Van Ghent, 4P 8 stuks</p>	 <p>type 4, De Witth, 8P 10 stuks</p>
 <p>type 2, De Banckert, 4P 5 stuks</p>	 <p>type 5, De Ruyter, 9P 13 stuks</p>



## Regels



## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

#### 1.1 verordening

de beheersverordening Dishoek - Kaapduinseweg en John O. Forfarstraat overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0717.0092BVDishKdk-VG01 met bijbehorende bestanden.

#### 1.2 beheersverordening

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

#### 1.3 aan- en uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

#### 1.4 antennedrager

een antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

#### 1.5 antenne-installatie

een installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

#### 1.6 bebouwing

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

#### 1.7 bedrijfsmatige exploitatie

het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van de exploitatie en het beheer van een complex voor verblijfsrecreatie, gericht op het als onderneming aan meerdere, steeds wisselende, personen per jaar aanbieden van recreatief verblijf.

#### 1.8 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, welke slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein.

#### 1.9 besluit(sub)vlak

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



**1.10 bestaand gebruik**

het gebruik van de gronden en bouwwerken zoals aanwezig op het moment van de inwerkingtreding van de verordening of van bouwwerken die nog kunnen worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen; daaronder valt niet het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;

**1.11 bestaande bouwwerken**

bouwwerken die op het tijdstip van de inwerkingtreding van de verordening:

- a. aanwezig zijn én bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn gebouwd;
- b. nog kunnen worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen.

**1.12 bestaande afmetingen**

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van de verordening tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

**1.13 bevoegd gezag**

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

**1.14 bouwen**

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

**1.15 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak.

**1.16 bouwperceel**

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

**1.17 bouwperceelgrens**

een grens van een bouwperceel.

**1.18 bouwvlak**

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

**1.19 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.

**1.20 bouwwerk, geen gebouw zijnde**

een bouwwerk als bedoeld in lid 1.19, niet zijnde een gebouw.

**1.21 bijgebouw**

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

**1.22 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.

**1.23 detailhandel**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en / of leveren van goederen, met inbegrip van afhaal, aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit

**1.24 gebouw**

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

**1.25 hoofdgebouw**

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

**1.26 horecabedrijf**

een bedrijf, gericht op één of meer van de navolgende activiteiten:

- a. het verstrekken van dranken en / of etenswaren, teneinde deze ter plaatse te nuttigen, al dan niet in combinatie met;
- b. het exploiteren van zaalaccommodatie;
- c. het verstrekken van nachtverblijf.

**1.27 hotelsuite**

hotelaccommodatie bestaande uit twee of meer kamers, dat bedoeld is om gedurende een gedeelte van het jaar te worden gebruikt door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft.

**1.28 NEN**

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

**1.29 nutsvoorzieningen**

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, waterhuishoudkundige voorzieningen, telefooncellen, abri's en apparatuur voor telecommunicatie.

**1.30 overkapping**

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

**1.31 peil**

- a. de kruin van de weg indien de afstand tussen het bouwwerk en de kant van de weg minder dan 5 m bedraagt;
- b. bij ligging in het water: het gemiddelde zomerpeil van het aangrenzende water;
- c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld, met dien verstande dat
  1. ter plaatse van het besluitvlak 'peilzone - 1' geldt als peil: 2,4 m + Normaal Amsterdams Peil;
  2. ter plaatse van het besluitvlak 'peilzone - 2' geldt als peil: 1,5 + Normaal Amsterdams Peil
  3. ter plaatse van het besluitvlak 'peilzone - 3' geldt als peil: de kruin van de Kaapduinseweg als peil.

**1.32 recreatieappartement**

een ruimte voor recreatief nachtverblijf in een gebouw dat bedoeld is om gedurende een gedeelte van het jaar te worden gebruikt door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft,.

**1.33 recreatiewoning**

Een permanent ter plaatse aanwezig gebouw, geen woonkeet en geen caravan of andere constructie op wielen zijnde, dat bedoeld is om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar te worden gebruikt.

**1.34 speelautomatenhal**

amusementsvoorziening met mechanische en elektronische amusementsapparaten.

**1.35 Staat van Horeca-activiteiten**

de Staat van Horeca-activiteiten die deel uitmaakt van deze regels.

**1.36 terrasoverkapping**

de overkapping van een terras van een horecagelegenheid.

**1.37 volumineuze goederen**

- a. brand- of explosiegevaarlijke goederen;
  - b. auto's, motoren, keukens, badkamers, boten, caravans en landbouwwerktuigen;
  - c. tuinbenodigdheden;
  - d. grove bouwmaterialen;
  - e. meubels en woninginrichtingsartikelen;
- en in combinatie daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen zoals accessoires, onderdelen, onderhoudsmiddelen en / of materialen.

**1.38 voorgevel**

het meest naar de wegzijde gekeerde deel van een gebouw. Indien meerdere delen van het gebouw naar de weg zijn gekeerd (hoekkavel), bepaalt het bevoegd gezag welke zijde als voorgevel moet worden beschouwd.

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1      afstand**

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

### **2.2      bouwhoogte van een antenne-installatie**

- a. ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
- b. ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

### **2.3      bouwhoogte van een bouwwerk**

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### **2.4      breedte, lengte en diepte van een bouwwerk**

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

### **2.5      dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.6      goothoogte van een bouwwerk**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

### **2.7      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.

### **2.8      oppervlakte van een bouwwerk**

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

### **2.9      vloeroppervlakte**

de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN 2580.



## Hoofdstuk 2      Gebiedsregels

### Artikel 3      Gemengd

#### 3.1      Bestaand gebruik en bestaande bouwwerken

- a. De in het besluitvlak 'Gemengd' gelegen gronden en bestaande bouwwerken mogen worden gebruikt overeenkomstig het bestaand gebruik
- b. bestaande bouwwerken mogen worden vervangen door bouwwerken van bestaande afmetingen op dezelfde locatie.

#### 3.2      Aanvulling ten aanzien van het GEBRUIK

##### 3.2.1      Toegestaan op besluitvlak 'Gemengd'

In aanvulling op het bepaalde in lid 3.1 is het toegestaan gronden en gebouwen te gebruiken voor:

- a. detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
  - b. recreatieappartementen, uitsluitend op de verdiepingen;
  - c. horeca tot ten hoogste categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten, uitsluitend op de begane grond
  - d. een speelautomatenhal, uitsluitend op de begane grond;
- en de daarbij behorende voorzieningen zoals:
- e. parkeervoorzieningen;
  - f. groen, water, erven, tuinen;
  - g. sport-, speelvoorzieningen en nutsvoorzieningen.
- met dien verstande dat:
- h. een bedrijfswoning niet is toegestaan.

##### 3.2.2      Niet toegestaan op besluitvlak 'Gemengd'

In aanvulling op het bepaalde in lid 3.1 is het volgende gebruik van gronden en gebouwen niet toegestaan:

- a. detailhandel in volumineuze goederen;
- b. opslag van en detailhandel in consumentenvuurwerk;
- c. verkoop van motorbrandstoffen;
- d. achtererven van horecabedrijven als terras en / of speeltuin.

#### 3.3      Aanvulling ten aanzien van het BOUWEN

In aanvulling op het bepaalde in lid 3.1 is het toegestaan om nieuwe gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bouwen met in achtneming van de volgende bepalingen:

##### 3.3.1      Gebouwen en overkappingen

- a. gebouwen worden gebouwd in het besluitsubvlak 'bouwvlak';
- b. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste het met besluitsubvlak "maximum goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)" aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak;



- c. Het aantal recreatieappartementen bedraagt gezamenlijk ten hoogste het met de besluitsubvlak 'maximum aantal eenheden' aangegeven aantal.
- d. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met het besluitsubvlak 'maximum goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven goothoogte;
- e. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met het besluitsubvlak 'maximum goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bouwhoogte;
- f. de maximaal toelaatbare goothoogte van gebouwen mag worden overschreden door dakkapellen, indien:
  - 1. de afstand tot de dakvoet, de nok en de zijanten van het dakvlak ten minste 0,5 m bedraagt;
  - 2. de bouwhoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, ten hoogste 1,5 m bedraagt;
  - 3. de breedte van dakkapellen aan de voor- of zijkant van het hoofdgebouw ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt;
  - 4. de breedte van dakkapellen aan de achterkant van het hoofdgebouw ten hoogste 70% van het dakvlak bedraagt.
- g. indien gebouwen worden afgedekt door een constructie van één of meer hellende dakvlakken, bedraagt de dakhelling, tenzij met een besluitsubvlak 'maximum dakhelling' anders is aangegeven, ten hoogste 55°.

### 3.3.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste:

- a. erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevel van gebouwen en de openbare weg: 1 m;
- b. erf- en terreinafscheidingen elders: 2 m;
- c. licht- en vlaggenmasten: 16 m;
- d. tuinmeubilair: 2 m;
- e. speelvoorzieningen: 6 m;
- f. een overig bouwwerk, geen gebouw zijnde: 5 m.

## Artikel 4      Recreatiewoning 1

### 4.1      Bestaand gebruik en bestaande bouwwerken

- a. De in het besluitvlak 'Recreatiewoning 1' gelegen gronden en bestaande bouwwerken mogen worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik.
- b. bestaande bouwwerken mogen worden vervangen door bouwwerken van bestaande afmetingen op dezelfde locatie.

### 4.2      Aanvulling ten aanzien van het GEBRUIK

#### 4.2.1      Toegestaan op besluitvlak 'Recreatiewoning 1'

In aanvulling op het bepaalde in lid 4.1 onder a is het toegestaan gronden en gebouwen te gebruiken voor:

- a. recreatiewoningen uitsluitend met een bedrijfsmatige exploitatie; met de daarbij behorende voorzieningen zoals:
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groen, water;
- d. (achter)erven, tuinen;
- e. nutsvoorzieningen.

#### 4.2.2      Niet toegestaan op besluitvlak 'Recreatiewoning 1'

Het gebruik van een recreatiewoning voor recreatief nachtverblijf met meer dan 4 personen is niet toegestaan.

### 4.3      Aanvulling ten aanzien van het BOUWEN

In aanvulling op het bepaalde in lid 4.1 onder b is het toegestaan om nieuwe gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bouwen met in achtneming van de volgende bepalingen:

#### 4.3.1      Algemene regels voor het bouwen van een recreatiewoning

- a. Hoofdgebouwen worden gebouwd in het besluitsubvlak 'bouwvlak'.
- b. Een bouwvlak mag volledig worden bebouwd.
- c. Per besluitsubvlak 'bouwvlak' is ten hoogste 1 recreatiewoning toegestaan.

#### 4.3.2      Algemene regels voor het bouwen van erfbebouwing

- a. Ter plaatse van het besluitsubvlak 'achtererf' mogen worden gebouwd:
  - 1. bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde;
  - 2. ten hoogste één overkapping die tegen de recreatiewoning wordt gebouwd;
  - 3. een vrijstaande berging met een oppervlakte van ten hoogste 6 m<sup>2</sup> en met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. Ter plaatse van de gronden zonder de besluitsubvlakken 'bouwvlak' en 'achtererf' mag niet worden gebouwd.
- c. met dien verstande dat het gezamenlijk oppervlak van de erker en de overkapping buiten het besluitsubvlak 'bouwvlak' ten hoogste 12 m<sup>2</sup> bedraagt.

#### 4.3.3      Overige bouwregels

- a. Indien gebouwen worden afgedekt door een constructie van één of meer hellende dakvlakken, bedraagt de dakhelling, tenzij met een besluitsubvlak 'maximum dakhelling' anders is aangegeven, ten hoogste 55°.
- b. De goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met het besluitsubvlak 'maximum goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven goothoogte.
- c. De bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met het besluitsubvlak 'maximum goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte.
- d. De maximaal toelaatbare goothoogte van hoofdgebouwen mag worden overschreden door

dakkapellen, indien:

1. de afstand tot de dakgoot, de nok en de zijanten van het dakvlak ten minste 0,5 m bedraagt;
  2. de bouwhoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, ten hoogste 1,5 m bedraagt;
  3. de breedte van dakkapellen aan de voor- of zijkant van het hoofdgebouw ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt;
  4. de breedte van dakkapellen aan de achterkant van het hoofdgebouw ten hoogste 70% van het dakvlak bedraagt.
- e. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste:
1. erf- en terreinafscheidingen 2 m;
  2. tuinmeubilair: 2 m;
  3. overig bouwwerk, geen gebouw zijnde, waaronder overkapping: 5 m;

## Artikel 5      Recreatiewoning 2

### 5.1      Bestaand gebruik en bestaande bouwwerken

- a. De in het besluitvlak 'Recreatiewoning 2' gelegen gronden en bestaande bouwwerken mogen worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik.
- b. bestaande bouwwerken mogen worden vervangen door bouwwerken van bestaande afmetingen op dezelfde locatie.

### 5.2      Aanvulling ten aanzien van het GEBRUIK

#### 5.2.1      Toegestaan op besluitvlak 'Recreatiewoning 2'

In aanvulling op het bepaalde in lid 5.1 onder a is het toegestaan gronden en gebouwen te gebruiken voor:

- a. recreatiewoningen uitsluitend met een bedrijfsmatige exploitatie; met de daarbij behorende voorzieningen zoals:
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groen, water;
- d. (achter)erven, tuinen;
- e. nutsvoorzieningen.

#### 5.2.2      Niet toegestaan op besluitvlak 'Recreatiewoning 2'

Het gebruik van een recreatiewoning voor recreatief nachtverblijf met meer dan 6 personen is niet toegestaan.

### 5.3      Aanvulling ten aanzien van het BOUWEN

In aanvulling op het bepaalde in lid 5.1 onder b is het toegestaan om nieuwe gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bouwen met in achtneming van de volgende bepalingen:

#### 5.3.1      Algemene regels voor het bouwen van een recreatiewoning

- a. Hoofdgebouwen worden gebouwd in het besluitsubvlak 'bouwvlak'.
- b. Een bouwvlak mag volledig worden bebouwd.
- c. Per besluitsubvlak 'bouwvlak' is ten hoogste 1 recreatiewoning toegestaan.

#### 5.3.2      Algemene regels voor het bouwen van erfbebouwing

- a. Ter plaatse van het besluitsubvlak 'achtererf' mogen worden gebouwd:
  1. bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde;
  2. ten hoogste één overkapping die tegen de recreatiewoning wordt gebouwd;
  3. een vrijstaande berging met een oppervlakte van ten hoogste 6 m<sup>2</sup> en met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. Ter plaatse van de gronden zonder de besluitsubvlakken 'bouwvlak' en 'achtererf' mag niet worden gebouwd.
- c. met dien verstande dat het gezamenlijk oppervlak van de erker en de overkapping ten hoogste 13 m<sup>2</sup> bedraagt.

#### 5.3.3      Overige bouwregels

- a. Indien gebouwen worden afgedekt door een constructie van één of meer hellende dakvlakken, bedraagt de dakhelling, tenzij met een besluitsubvlak 'maximum dakhelling' anders is aangegeven, ten hoogste 55°.
- b. De goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met het besluitsubvlak 'maximum goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven goothoogte.
- c. De bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met het besluitsubvlak 'maximum goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte.
- d. De maximaal toelaatbare goothoogte van hoofdgebouwen mag worden overschreden door

dakkapellen, indien:

1. de afstand tot de dakgoot, de nok en de zijkanten van het dakvlak ten minste 0,5 m bedraagt;
  2. de bouwhoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, ten hoogste 1,5 m bedraagt;
  3. de breedte van dakkapellen aan de voor- of zijkant van het hoofdgebouw ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt;
  4. de breedte van dakkapellen aan de achterkant van het hoofdgebouw ten hoogste 70% van het dakvlak bedraagt.
- e. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste:
1. erf- en terreinafscheidingen 2 m;
  2. tuinmeubilair: 2 m;
  3. overig bouwwerk, geen gebouw zijnde: 5 m waaronder overkapping: ;

## Artikel 6      Recreatiewoning 3

### 6.1      Bestaand gebruik en bestaande bouwwerken

- a. De in het besluitvlak 'Recreatiewoning 3' gelegen gronden en bestaande bouwwerken mogen worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik.
- b. bestaande bouwwerken mogen worden vervangen door bouwwerken van bestaande afmetingen op dezelfde locatie.

### 6.2      Aanvulling ten aanzien van het GEBRUIK

#### 6.2.1      Toegestaan op besluitvlak 'Recreatiewoning 3'

In aanvulling op het bepaalde in lid 6.1 onder a is het toegestaan gronden en gebouwen te gebruiken voor:

- a. recreatiewoningen uitsluitend met een bedrijfsmatige exploitatie; met de daarbij behorende voorzieningen zoals:
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groen, water;
- d. erven, tuinen;
- e. nutsvoorzieningen.

#### 6.2.2      Niet toegestaan op besluitvlak 'Recreatiewoning 3'

Het gebruik van een recreatiewoning voor recreatief nachtverblijf met meer dan 8 personen is niet toegestaan.

### 6.3      Aanvulling ten aanzien van het BOUWEN

In aanvulling op het bepaalde in lid 6.1 onder b is het toegestaan om nieuwe gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bouwen met in achtneming van de volgende bepalingen:

#### 6.3.1      Algemene regels voor het bouwen van een recreatiewoning

- a. Hoofdgebouwen worden gebouwd in het besluitsubvlak 'bouwvlak'.
- b. Een bouwvlak mag volledig worden bebouwd.
- c. Per besluitsubvlak 'bouwvlak' is ten hoogste 1 recreatiewoning toegestaan.
- d. De bouwgrens van het besluitsubvlak 'bouwvlak' mag worden overschreden door ten hoogste één erker met een oppervlakte van ten hoogste 3 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van ten hoogste 2,5 m.

#### 6.3.2      Algemene regels voor het bouwen van erfbebouwing

- a. Ter plaatse van het besluitsubvlak 'achtererf' mogen worden gebouwd:
  1. bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen en geen overkapping zijnde;
  2. ten hoogste één overkapping die tegen de recreatiewoning wordt gebouwd;
  3. een vrijstaande berging met een oppervlakte van ten hoogste 6 m<sup>2</sup> en met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. Ter plaatse van de gronden zonder de besluitsubvlakken 'bouwvlak' en 'achtererf' mag niet worden gebouwd:
- c. met dien verstande dat het gezamenlijk oppervlak van de erker en de overkapping ten hoogste 16 m<sup>2</sup> bedraagt.

#### 6.3.3      Overige bouwregels

- a. Indien gebouwen worden afgedekt door een constructie van één of meer hellende dakvlakken, bedraagt de dakhelling, tenzij met een besluitsubvlak 'maximum dakhelling' anders is aangegeven, ten hoogste 55°.
- b. De goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met het besluitsubvlak 'maximum goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven goothoogte.
- c. De bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met het besluitsubvlak 'maximum



goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte.

- d. De maximaal toelaatbare goothoogte van hoofdgebouwen mag worden overschreden door dakkapellen, indien:
  - 1. de afstand tot de dakgoot, de nok en de zijkanten van het dakvlak ten minste 0,5 m bedraagt;
  - 2. de bouwhoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, ten hoogste 1,5 m bedraagt;
  - 3. de breedte van dakkapellen aan de voor- of zijkant van het hoofdgebouw ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt;
  - 4. de breedte van dakkapellen aan de achterkant van het hoofdgebouw ten hoogste 70% van het dakvlak bedraagt.
- e. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste:
  - 1. erf- en terreinafscheidingen 2 m;
  - 2. tuinmeubilair: 2 m;
  - 3. overig bouwwerk, geen gebouw zijnde waaronder overkapping: 5 m;

## Artikel 7      Recreatiewoning 4

### 7.1      Bestaand gebruik en bestaande bouwwerken

- a. De in het besluitvlak 'Recreatiewoning 4' gelegen gronden en bestaande bouwwerken mogen worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik.
- b. bestaande bouwwerken mogen worden vervangen door bouwwerken van bestaande afmetingen op dezelfde locatie.

### 7.2      Aanvulling ten aanzien van het GEBRUIK

#### 7.2.1      Toegestaan op besluitvlak 'Recreatiewoning 4'

In aanvulling op het bepaalde in lid 7.1 onder a is het toegestaan gronden en gebouwen te gebruiken voor:

- a. recreatiewoningen uitsluitend met een bedrijfsmatige exploitatie; met de daarbij behorende voorzieningen zoals:
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groen, water;
- d. erven, tuinen;
- e. nutsvoorzieningen.

#### 7.2.2      Niet toegestaan op besluitvlak 'Recreatiewoning 4'

Het gebruik van een recreatiewoning voor recreatief nachtverblijf met meer dan 9 personen is niet toegestaan.

### 7.3      Aanvulling ten aanzien van het BOUWEN

In aanvulling op het bepaalde in lid 7.1 onder b is het toegestaan om nieuwe gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bouwen met in achtneming van de volgende bepalingen:

#### 7.3.1      Algemene regels voor het bouwen van een recreatiewoning

- a. Hoofdgebouwen worden gebouwd in het besluitsubvlak 'bouwvlak'.
- b. Een bouwvlak mag volledig worden bebouwd.
- c. Per besluitsubvlak 'bouwvlak' is ten hoogste 1 recreatiewoning toegestaan.

#### 7.3.2      Algemene regels voor het bouwen van erfbebouwing

- a. Ter plaatse van het besluitsubvlak 'achtererf' mogen worden gebouwd:
  1. bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen;
  2. ten hoogste één overkapping die tegen de recreatiewoning wordt gebouwd met een oppervlak van ten hoogste 23 m<sup>2</sup>;
  3. een vrijstaande berging met een oppervlakte van ten hoogste 6 m<sup>2</sup> en met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. Ter plaatse van de gronden zonder de besluitsubvlakken 'bouwvlak' en 'achtererf' mag niet worden gebouwd.

#### 7.3.3      Overige bouwregels

- a. Indien gebouwen worden afgedekt door een constructie van één of meer hellende dakvlakken, bedraagt de dakhelling, tenzij met een besluitsubvlak 'maximum dakhelling' anders is aangegeven, ten hoogste 55°.
- b. De goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met het besluitsubvlak 'maximum goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven goothoogte.
- c. De bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met het besluitsubvlak 'maximum goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte.
- d. De maximaal toelaatbare goothoogte van hoofdgebouwen mag worden overschreden door dakkapellen, indien:

1. de afstand tot de dakgoot, de nok en de zijanten van het dakvlak ten minste 0,5 m bedraagt;
  2. de bouwhoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, ten hoogste 1,5 m bedraagt;
  3. de breedte van dakkapellen aan de voor- of zijkant van het hoofdgebouw ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt;
  4. de breedte van dakkapellen aan de achterkant van het hoofdgebouw ten hoogste 70% van het dakvlak bedraagt.
- e. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste:
1. erf- en terreinafscheidingen 2 m;
  2. tuinmeubilair: 2 m;
  3. overig bouwwerk, geen gebouw zijnde: 5 m;

## Artikel 8 Recreatieappartementen

### 8.1 Bestaand gebruik en bestaande bouwwerken

- a. De in het besluitvlak 'Recreatieappartementen' gelegen gronden en bestaande bouwwerken mogen worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik.
- b. Bestaande bouwwerken mogen worden vervangen door bouwwerken van bestaande afmetingen op dezelfde locatie.

### 8.2 Aanvulling ten aanzien van het GEBRUIK

#### 8.2.1 Toegestaan op besluitvlak 'Recreatieappartementen'

In aanvulling op het bepaalde in lid 8.1 onder a is het toegestaan gronden en gebouwen te gebruiken voor:

- a. recreatieappartementen, uitsluitend met een bedrijfsmatige exploitatie; met de daarbij behorende voorzieningen zoals:
- b. parkeer- en verkeersvoorzieningen,
- c. groen, water,
- d. erven, tuinen
- e. nutsvoorzieningen.

### 8.3 Aanvulling ten aanzien van het BOUWEN

In aanvulling op het bepaalde in lid 8.1 onder b is het toegestaan om nieuwe gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bouwen met in achtneming van de volgende bepalingen:

#### 8.3.1 Gebouwen en overkappingen

- a. Gebouwen en overkappingen worden gebouwd in het besluitsubvlak 'bouwvlak'.
- b. De totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste het met besluitsubvlak 'maximum goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak.
- c. Het recreatieappartementen bedraagt ten hoogste het met het besluitsubvlak 'maximum aantal eenheden' aangegeven aantal.
- d. De goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten minste de met het besluitsubvlak 'minimum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte.
- e. De goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met het besluitsubvlak 'maximum goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven goothoogte.
- f. De bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met het besluitsubvlak 'maximum goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bouwhoogte.
- g. De maximaal toelaatbare goothoogte van gebouwen mag worden overschreden door dakkapellen, indien:
  1. de afstand tot de dakgoot, de nok en de zijanten van het dakvlak ten minste 0,5 m bedraagt;
  2. de bouwhoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, ten hoogste 1,5 m bedraagt;
  3. de breedte van dakkapellen aan de voor- of zijkant van het hoofdgebouw ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt;
  4. de breedte van dakkapellen aan de achterkant van het hoofdgebouw ten hoogste 70% van het dakvlak bedraagt.
- h. indien gebouwen worden afgedekt door een constructie van één of meer hellende dakvlakken, bedraagt de dakhelling, tenzij met een besluitsubvlak 'maximum dakhelling' anders is aangegeven, ten hoogste 55°.

#### 8.3.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste:

- a. erf- en terreinafscheidingen 2 m;

- b. tuinmeubelair: 2 m;
- c. overig bouwwerk, geen gebouw zijnde: 5 m;

## Artikel 9      Recreatie - Gemengd

### 9.1      Bestaand gebruik en bestaande bouwwerken

- a. De in het besluitvlak 'Recreatie - Gemengd' gelegen gronden en bestaande bouwwerken mogen worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik.
- b. Bestaande bouwwerken mogen worden vervangen door bouwwerken van bestaande afmetingen op dezelfde locatie.

### 9.2      Aanvulling ten aanzien van het GEBRUIK

#### 9.2.1      Toegestaan op besluitvlak 'Recreatie - Gemengd'

In aanvulling op het bepaalde in lid 9.1 onder a is het toegestaan gronden en gebouwen te gebruiken voor:

- a. hotelsuites, uitsluitend met een bedrijfsmatige exploitatie;
  - b. detailhandel;
  - c. wellness;
  - d. horecabedrijven uit ten hoogste categorie 1c van de Staat van Horeca-activiteiten;
- met de daarbij behorende voorzieningen zoals:
- e. sport-, spel- en speelvoorzieningen,
  - f. parkeer- en verkeervoorzieningen,
  - g. groen, water,
  - h. erven, tuinen,
  - i. nutsvoorzieningen.
- met dien verstande dat:
- j. een bedrijfswoning niet is toegestaan.

### 9.3      Aanvulling ten aanzien van het BOUWEN

In aanvulling op het bepaalde in lid 3.1 onder b is het toegestaan om nieuwe gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bouwen met in achtneming van de volgende bepalingen:

#### 9.3.1      Gebouwen en overkappingen

- a. Gebouwen en overkappingen worden gebouwd in het besluitsubvlak 'bouwvlak'.
- b. De voorgevel van een bijgebouw ligt ten minste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw.
- c. De totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste het met het besluitsubvlak 'maximum goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak.
- d. Het aantal hotelsuites bedraagt gezamenlijk ten hoogste het met het besluitsubvlak 'maximum aantal eenheden' aangegeven aantal.
- e. De goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met het besluitsubvlak 'maximum goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven goothoogte.
- f. De bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met het besluitsubvlak 'maximum goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bouwhoogte.
- g. De maximaal toelaatbare goothoogte van gebouwen mag worden overschreden door dakkapellen, indien:
  1. de afstand tot de dakgoot, de nok en de zijanten van het dakvlak ten minste 0,5 m bedraagt;
  2. de bouwhoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, ten hoogste 1,5 m bedraagt;
  3. de breedte van dakkapellen aan de voor- of zijkant van het hoofdgebouw ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt;
  4. de breedte van dakkapellen aan de achterkant van het hoofdgebouw ten hoogste 70% van het dakvlak bedraagt.



- h. indien gebouwen worden afgedekt door een constructie van één of meer hellende dakvlakken, bedraagt de dakhelling, tenzij met een besluitsubvlak 'maximum dakhelling' anders is aangegeven, ten hoogste 55°.

#### 9.3.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste:

- a. erf- en terreinafscheidingen 2 m;
- b. tuinmeubilair: 2 m;
- c. overige bouwwerk, geen gebouw zijnde: 5 m;

## Artikel 10 Verkeer

### 10.1 Bestaand gebruik en bestaande bouwwerken

- a. de in het besluitvlak Verkeer' gelegen gronden en bestaande bouwwerken mogen worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik;
- b. bestaande bouwwerken mogen worden vervangen door bouwwerken van bestaande afmetingen op dezelfde locatie.

### 10.2 Aanvulling ten aanzien van het GEBRUIK

#### 10.2.1 Besluitvlak 'Verkeer'

In aanvulling op het bepaalde in lid 10.1 is het toegestaan gronden te gebruiken voor:

- a. wegen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende besluitvlakken of bestemmingen;
- d. met de daarbij behorende voorzieningen zoals pleinen, parkeervoorzieningen, groen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, sport-, en speelvoorzieningen, , straatmeubilair, afvalverzamelvoorzieningen, reclame-uitingen.

### 10.3 Aanvulling ten aanzien van het BOUWEN

#### 10.3.1 Toelaatbare bebouwing

In aanvulling op het bepaalde in lid 10.1 is het toegestaan om gebouwen voor nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bouwen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. De oppervlakte van gebouwen bedraagt ten hoogste 15 m<sup>2</sup>.
- b. De bouwhoogte bedraagt ten hoogste:
  - 1. van een gebouw: 3,5 m;
  - 2. van erf- en terreinafscheidingen: 2 m;
  - 3. van licht- en vlaggenmasten: 16 m;
  - 4. van overig straatmeubilair: 6 m;
  - 5. van speelvoorzieningen: 6 m;
  - 6. van een overig bouwwerk, geen gebouw zijnde: 5 m.



## Hoofdstuk 3     Algemene regels

### Artikel 11     Anti-dubbeltelregel

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 12      Algemene bouwregels**

### **12.1      Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten**

- a. Voor een bouwwerk, dat krachtens een bouwvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge het besluitvlak is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringsbepalingen in de bouwregels van het betreffende besluitvlak, geldt:
  - 1. bestaande afmetingen die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
  - 2. bestaande afmetingen, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. In geval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
- c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

### **Artikel 13      Algemene afwijkingsregels**

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is - bij een omgevingsvergunning afwijken van dit plan voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen;
- c. de omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de besluitvlakken gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.



## **Artikel 14      Overige regels**

### **14.1      Werking wettelijke regeling**

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

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 15 Overgangsrecht

#### 15.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening 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 tenietgaan 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 tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. dit lid onder a 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.

#### 15.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met de beheersverordening strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, 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 dit lid onder a, na het tijdstip van de 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. dit lid onder a 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 16      Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van de beheersverordening Dishoek - Kaapduinseweg en John O. Forfarstraat.

## Bijlagen



## **Bijlage 1   Staat van Horeca-activiteiten**



# Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten

## Categorie 1 "lichte horeca"

Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

### *1a. Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca*

- automatiek;
- broodjeszaak;
- cafetaria;
- croissanterie;
- koffiebar;
- lunchroom;
- ijssalon;
- snackbar;
- tearoom;
- traiteur.

### *1b. Overige lichte horeca*

- bistro;
- restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice);

### *1c. Bedrijven met een logiesfunctie*

- hotel.

### *1d. Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking*

- bedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m<sup>2</sup>;
- restaurant met bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizza, chinees, McDrives).

## Categorie 2 "middelzware horeca"

Bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken:

- bar;
- bierhuis;
- biljartcentrum;
- café;
- proeflokaal;
- shoarma/grillroom;
- zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

### Categorie 3 "zware horeca"

Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen:

- dancing;
- discotheek;
- nachtclub;
- partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).



besluit





Weth. Jaap Melse zegt toe de beheersverordening te aanvaarden

**Raadsvoorstel**

datum voorstel	: 21 januari 2016	afdeling	: Ruimtelijke ontwikkeling
agendapunt nr.	:	programma	: Ruimtelijke Ordening
voorstel nr.	:	thema	: Visies en plannen
Raadsvergadering	: 28 januari 2016	registratie code	: 16B.00065
commissie	: RO	behandeld door	: Geert Francke
portefeuillehouder	: Jaap Melse	e-mail	: g.francke@veere.nl
		doorkiesnummer	: 229

**Onderwerp: Beheersverordening Dishoek****Beslispunt:**

Op grond van artikel 3.38, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening de beheersverordening "Dishoek-Kaapduinseweg en John O. Forfarstraat" en de bijbehorende digitale bestanden NL.IMRO.0717.0092BVDishKdK-VG01 vaststellen.

**Beslispunt**

Het vaststellen van de beheersverordening "Dishoek – Kaapduinseweg en John O. Forfarstraat".

**Inleiding en achtergrond**

Op 30 september 2010 heeft u het bestemmingsplan "Veere-Dishoek" vastgesteld. Dit bestemmingsplan maakte onder andere de recreatieontwikkeling Dishoek mogelijk. Wij hebben ingestemd met een andere invulling van het plan. Hierover hebben wij u op 10 februari 2014 geïnformeerd. Wij hebben de omgevingsvergunningen verleend. Deze zijn onherroepelijk en de bouw is gestart. Met onder andere de Dorpsraad Koudekerke hebben wij afgesproken dat zodra de omgevingsvergunningen onherroepelijk zijn, wij deze planologisch vastleggen in een herziening van het bestemmingsplan.

**Keuzes en argumenten**De beheersverordening.

Het bestemmingsplan is het bekendste instrument om aspecten in de fysieke leefomgeving te regelen. De beheersverordening is, naast het bestemmingsplan, één van de andere beschikbare wettelijke ruimtelijke instrumenten. Dit instrument is bedoeld voor gebieden waar geen nieuwe ontwikkelingen worden voorzien en waarbij het bestaande gebruik en de vergunde situatie worden vastgelegd. De wettelijke bepalingen uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) blijven van toepassing. Omdat een verordening een algemeen verbindend voorschrift is, is hiertegen geen beroep mogelijk.

De beheersverordening "Dishoek-Kaapduinseweg en John O. Forfarstraat".Doel en planopgave.

In algemene zin is het doel van de beheersverordening om de geboden ruimte voor de recreatieontwikkeling uit het oorspronkelijke bestemmingsplan "Veere-Dishoek" in te perken ("downsizing") op basis van de onherroepelijke omgevingsvergunningen. Hiervoor is in de beheersverordening een actuele en integrale/samenhangende planologische regeling opgenomen. Ten slotte biedt de verordening voor de ontwikkellocatie "Duinresidentie Klein Dishoek" (het voormalige Pannenkoekenhuisje) binnen en in aanvulling op de onherroepelijke omgevingsvergunning planologische ruimte voor twee extra appartementen.



**Inhoud.**

De beheersverordening bestaat uit een toelichting, (gebieds)regels en een verbeelding (kaart). In het plan zijn de volgende bestemmingen (besluitvlakken) opgenomen:

1. "Noordzee Residence Dishoek"/Zeeduin krijgt de bestemmingen "Recreatiewoning" (aantal 67) en "Recreatie-Gemengd" (hotel-appartementengebouw/aantal 12);
2. "Duinresidentie Klein Dishoek"/Pannenkoekenhuisje krijgt de bestemming "Gemengd" (aantal 12);
3. "Duinhof Klein Dishoek"/snackbar krijgt de bestemming "Recreatieappartementen" (aantal 15).

De onherroepelijke omgevingsvergunningen zijn vastgelegd op de kaart via een bouwvlak. Alleen binnen het bouwvlak mag gebouwd worden. Verder is op de kaart de maatvoering (goot- en bouwhoogte) en het aantal eenheden vastgelegd. Het geldende bestemmingsplan biedt ruimte voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken. Op de kaart is het achtererfgebied aangegeven waarbinnen (beperkt) bouwwerken mogen worden gebouwd. Ten slotte is er een actuele en integrale/samenhangende planologische regeling opgenomen. De beheersverordening treedt in werking in plaats van het bestemmingsplan "Veere-Dishoek" voor wat betreft het (plan)gebied van de beheersverordening en vormt daarmee het toetsingskader. Korte tijdshelpe verwijzen wij u naar de beheersverordening in bijlage 1 van dit voorstel.

**Inpraak.**

Hoewel de Wro voor de beheersverordening geen inspraak verplicht stelt, en de inspraakverordening dit ook niet verplicht, hebben wij toch gemeend om, gelet op de maatschappelijke context van de recreatieontwikkeling, de beheersverordening voor inspraak ter inzage te leggen. Er zijn 2 reacties ingediend (Dorpsraad Koudekerke en BPD Arcus Dishoek B.V.) op de beheersverordening. Uit deze reacties blijkt dat men instemt met de beheersverordening. Wel worden enkele regels uit de beheersverordening aangepast. Wij verwijzen u hiervoor naar de inspraaknotitie in bijlage 2 van dit voorstel.

**Risico's en kanttekeningen**

-

**Geld**

De kosten voor het opstellen van de beheersverordening zijn €5.500 exclusief BTW. Dit wordt mede betaald door de ontwikkelende partijen. Voor de gemeente bedragen de kosten €1.833 exclusief BTW. Dit wordt gedekt uit het budget "Herziening komplannen".

**Aanpak**

1. U stelt de beheersverordening "Dishoek-Kaapduinseweg en John O. Forfarstraat" vast.
2. Wij maken uw besluit bekend. Daarna treedt de beheersverordening in werking.
3. Wij informeren de indieners van een inspraakreactie over uw besluit.

Burgemeester en wethouders van Veere,  
de secretaris, de burgemeester,

J.F.M. Steinbusch drs. R.J. van der Zwaag

Bijlagen/informatie voor raadsleden (+corsa nummer):

1. Beheersverordening "Dishoek-Kaapduinseweg en John O. Forfarstraat" (15b.04154)
2. Inspraaknotitie (15b.04134)

Volgens voorstel door de raad besloten op  
de griffier,

mr. J.C. Waverijn

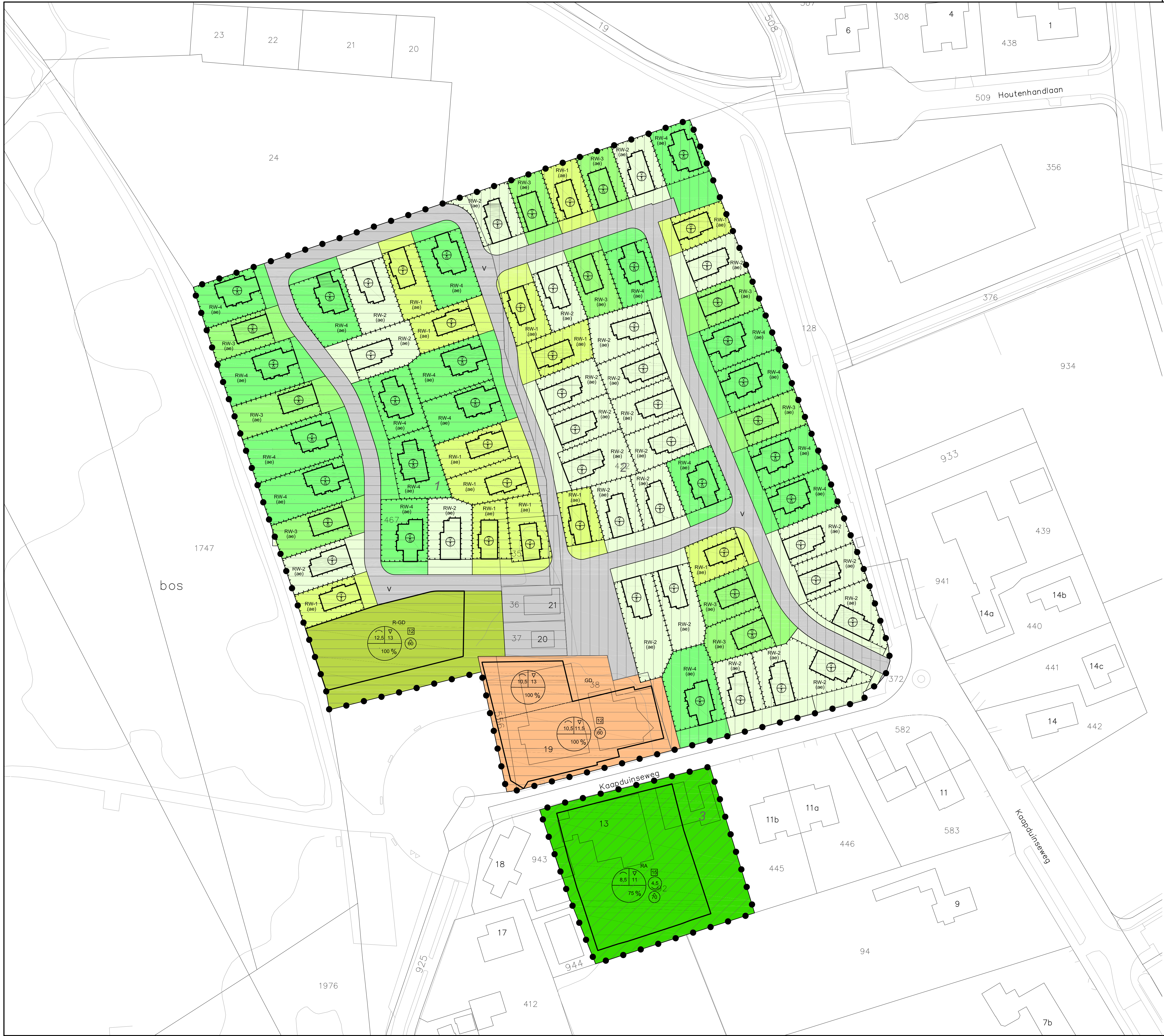
de voorzitter,

drs. R.J. van der Zwaag

verbeelding







Plangebied

Plangebied

Besluitvlakken

- Peilzone - 1
- Peilzone - 2
- Peilzone - 3
- Gemengd
- Recreatie - Gemengd
- Recreatieappartementen
- Recreatiewoning 1
- Recreatiewoning 2
- Recreatiewoning 3
- Recreatiewoning 4
- Verkeer

Besluitsubvlakken

- achterterf
- bouwvlak
- maximum aantal eenheden
- maximum dakhelling
- maximum goot- en bouwhoogte (m)
- maximum goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)
- minimum goothoogte (m)

Veere  
Dishoek - Kaapduinseweg en  
John O. Forfarstraat  
Beheersverordening



project	0717.20150911		
formaat	A1	vastgesteld	28-01-2016
schaal	1:500	ontwerp	10-11-2015
kaart	1/1	voorontwerp	-
getekend	L.O. Prenger	concept	28-10-2015
idn	NL.IMRO.0717.0092BVDishKdk-VG01		



Rho  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE

w www.rho.nl  
e info@rho.nl