
bestemmingsplan

Verplaatsing supermarkt Vrouwenpolder

Veere

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM
IMRO IDN NL.IMRO.0717.pmgemeenteveere-0001

PROJECT
PROJECTLEIDER C.A. Louws

OPDRACHTGEVER
PROJECTNUMMER 20190437

AUTEUR
STATUS B. Lap, L. ten Braak
concept



© RHO ADVISEURS BV

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



Inhoudsopgave

Toelichting		4
Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2	Ontwikkeling nieuwe supermarkt	7
2.1	De huidige supermarktlocatie voldoet niet meer	7
2.2	Proces locatiekeuze nieuwe supermarkt en voorkeurslocatie	8
2.3	Beschrijving nieuwe supermarktlocatie en directe omgeving	11
2.4	Toelichting op het nieuwe plan	13
2.5	Toekomstige invulling huidige supermarktlocatie	20
Hoofdstuk 3	Toetsing aan beleidskader	21
3.1	Inleiding	21
3.2	Rijksbeleid	21
3.3	Provinciaal en regionaal beleid	26
3.4	Gemeentelijk beleid	32
Hoofdstuk 4	Toetsing aan omgevingsaspecten	46
4.1	Duurzaamheid en energie	46
4.2	Verkeersafwikkeling en parkeren	47
4.3	Cultuurhistorie en archeologie	52
4.4	Bodemkwaliteit	53
4.5	Water(toets)	54
4.6	Luchtkwaliteit	55
4.7	Afstemming supermarktfunctie op omliggende functies	57
4.8	Geluid	59
4.9	Bezonnig en schaduwwerking	59
4.10	Externe veiligheid	60
4.11	Niet-gesprongen explosieven	63
4.12	Ecologie	64
4.13	Kabels en leidingen	66
4.14	Vormvrije mer-beoordeling	67

Hoofdstuk 5	Toelichting op de juridische regeling	69
5.1	Wettelijk kader	69
5.2	Opzet van de bestemmingsregeling	69
5.3	Gehanteerde bestemmingen	70
5.4	Toelichting op de algemene regels	71
Hoofdstuk 6	Financiële aspecten	73
6.1	Financiële uitvoerbaarheid	73
6.2	Grondexploitatie	73
Hoofdstuk 7	Resultaten overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid	74
7.1	Resultaten overleg	74
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	74

TOELICHTING

RHO ADVISEURS

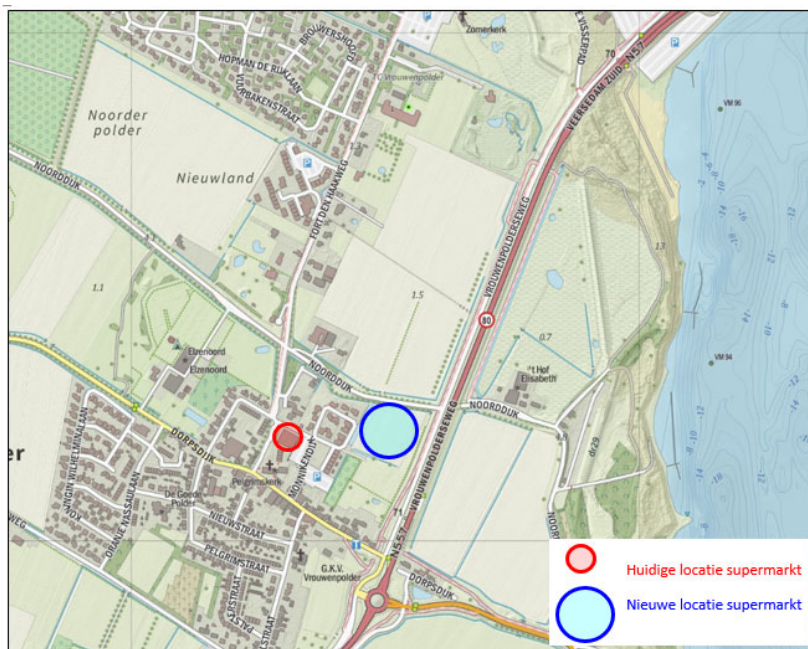


Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Monnikendijk in Vrouwenpolder, in het hart van het dorp, is een PLUS supermarkt gevestigd. Deze PLUS supermarkt is te klein en verouderd en geeft problemen met bevoorradingsverkeer dat door de smalle wegen in de kern moet rijden. Ook zijn er te weinig parkeerplaatsen aanwezig, waardoor parkeerproblemen ontstaan. De eigenaar en ondernemer heeft daarom in nauw overleg met de gemeente een plan opgesteld voor een nieuwe PLUS supermarkt op een perceel landbouwgrond in de hoek Noorddijk - N57 aan de noordostrand van het dorp. Op deze locatie kan een grotere en goed bereikbare PLUS supermarkt worden gerealiseerd die voldoet aan de hedendaagse standaarden en behoeften van klanten. Naast een groter winkelvloeroppervlak omvat het plan een ophaalpunt voor boodschappen, een winkel in niet-dagelijkse goederen (bijvoorbeeld een drogisterij) en een ruimte voor cateringactiviteiten en kookworkshops.

Op de vertreklocatie in het dorp aan de Fort Den Haakweg 12 is het niet langer de bedoeling hier een supermarkt toe te staan, maar zijn er plannen voor woningbouw. Voor deze ontwikkeling zijn nog geen plannen uitgewerkt, het is de bedoeling deze de komende tijd uit te werken.



Figuur 1.1. Huidige en toekomstige locatie PLUS supermarkt Vrouwenpolder

Op grond van het geldende bestemmingsplan 'Kom Vrouwenpolder' (zie paragraaf 3.4.1) kan geen omgevingsvergunning voor de vestiging en bouw van de PLUS supermarkt en de andere activiteiten worden afgegeven. Om de vestiging van een supermarkt (incl. andere activiteiten) aan de hoek Noorddijk - N57 toe te staan en daarnaast de beoogde plannen aan de Fort Den Haakweg 12 op termijn mogelijk te maken, is voor de totale ontwikkeling één nieuw bestemmingsplan opgesteld. Daarmee ontstaat één actueel planologisch kader voor de beoogde ontwikkeling.

1.2 Leeswijzer

Deze toelichting heeft de volgende opzet.

- In hoofdstuk 2 wordt uitgelegd waarom de huidige supermarktlocatie niet meer voldoet en waarom verplaatsing naar een meer geschikte locatie nodig is. Vervolgens worden de mogelijke locaties voor een nieuwe PLUS supermarkt beschreven. De nieuwe locatie van de supermarkt is namelijk tot stand gekomen na een zorgvuldige afweging van alternatieven. Aansluitend wordt ingegaan op het nieuwe plan dat voor de voorkeurslocatie is vervaardigd. Tot slot wordt beknopt stilgestaan bij de mogelijke invulling huidige supermarktlocatie.
- In hoofdstuk 3 is de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan vastgesteld beleid van verschillende overheden.
- In hoofdstuk 4 is het plan getoetst aan omgevingsaspecten (sectorale wetgeving).
- In hoofdstuk 5 is de juridische planbeschrijving
- In hoofdstuk 6 en 7 wordt ingegaan op respectievelijk de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid. In het laatste hoofdstuk wordt ook de procedure beschreven.

Hoofdstuk 2 Ontwikkeling nieuwe supermarkt

2.1 De huidige supermarktlocatie voldoet niet meer

De PLUS-Corbijn supermarkt midden in het dorp is de enige supermarkt in Vrouwenpolder. De winkel heeft een winkelvloeroppervlak (wvo) van 743 m² en is daarmee veel te klein¹. De meeste supermarktorganisaties hanteren tegenwoordig een ondergrens van 1.200 m² wvo. (Dit correspondeert meestal met een bruto-vloeroppervlakte (bvo) van circa 1.500 m²). Dit is dan ook de oppervlakte van een gemiddelde supermarkt op een vergelijkbare locatie. Ten opzichte van een gemiddelde supermarkt is voor de PLUS Vrouwenpolder een belangrijke factor dat door het jaar heen, maar zeker in de zomerperiode, sprake is van een groot aandeel verblijfsrecreanten die hun boodschappen doen in de supermarkt. De huidige winkel is te klein om het klantenbestand, zeker in de drukke seizoenen, goed te bedienen, met een te kleine magazijnruimte en mede daardoor bevoorradingsproblemen.

Vanwege het gebrek aan ruimte in de PLUS supermarkt, zijn zowel tegen de noordgevel als tussen het gebouw en de woning Fort den Haakweg 10 overdekte bergruimten gerealiseerd en worden tegen de noordgevel afvalcontainers voor eigen gebruik geplaatst. Daarnaast wordt 500 m² aan opslagruimte gehuurd buiten het dorp (Rijkebuurtweg) en wordt gependeld tussen beide locaties. Dit is verre van ideaal. Het streven is dan ook om de bevoorrading zoveel mogelijk vanuit één punt te organiseren. Van belang is ook dat het 'online' boodschappen doen (E-commerce) enorm groeit, gekoppeld aan bezorgdiensten en pick-uppunten. Op de huidige locatie kan aan deze vraag niet tegemoet worden gekomen.

Ook oogt en is de PLUS supermarkt verouderd. De PLUS-organisatie is bezig om de winkels om te bouwen naar PLUS Briljant, een formule met meer vers en betere marges. Om de supermarkt voor het dorp te behouden, zijn investeringen in kwaliteitsverbetering en uitbreiding van het wvo urgent. De nieuwe formule kan pas volledig tot zijn recht komen bij een oppervlakte van ca. 1.200 m² wvo. Een dergelijke oppervlakte is ook noodzakelijk om de klantenstroom goed en toekomstbestendig te kunnen bedienen. Uitbreiding op de huidige locatie is ruimtelijk echter niet mogelijk.

Naast de supermarkt voert de ondernemer ter plaatse ook een cateringbedrijf. Een aparte ruimte voor het bereiden van de producten en een aparte entree voor het afhalen van bestellingen ontbreken momenteel en zijn eveneens dringend gewenst.



Figuur 2.1. Huidige PLUS supermarkt Vrouwenpolder (foto: Rho adviseurs)

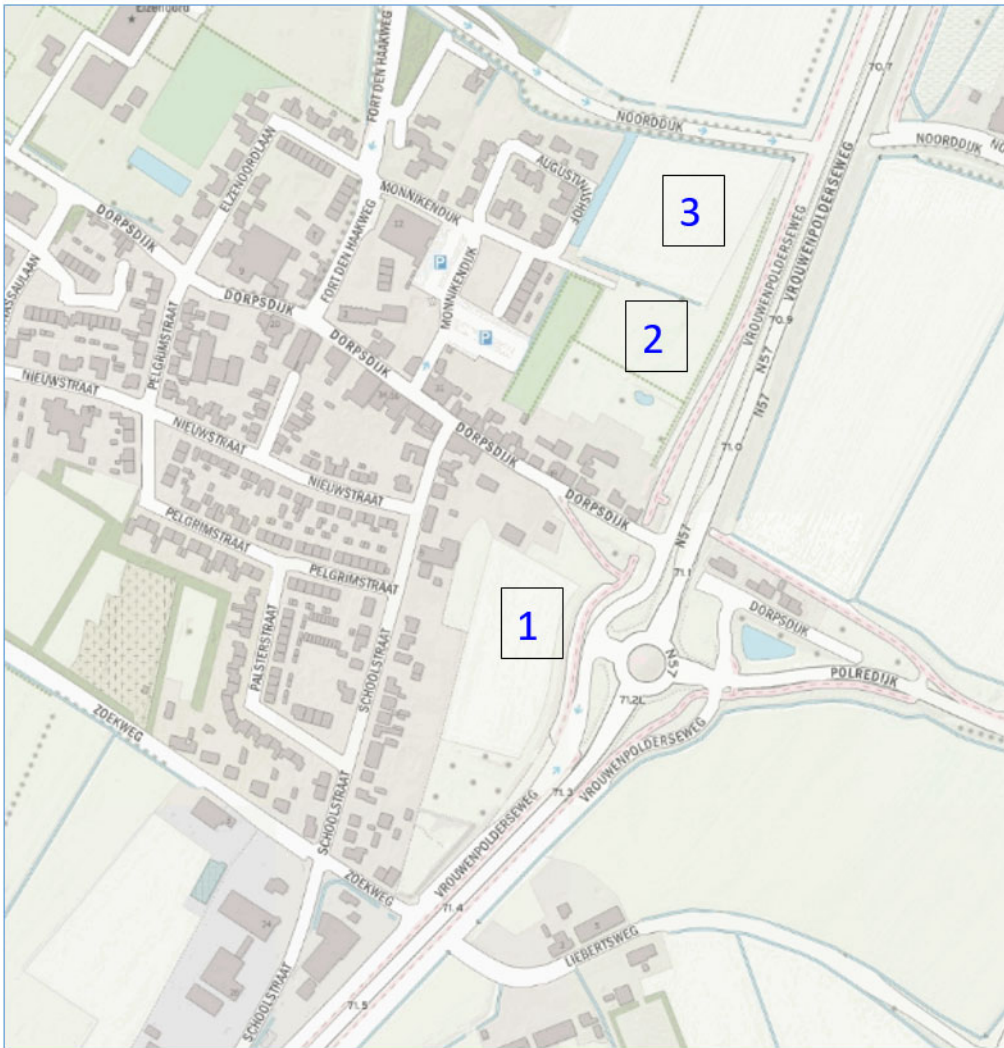
Ook zorgt de PLUS supermarkt voor verkeershinder, vooral in het zomerseizoen. De supermarkt is namelijk een typische seizoenswinkel. In de piekweken draait de winkel meer dan vijf keer zoveel omzet als in de meest luwe weken. Omdat de supermarkt maar een beperkt magazijn heeft, is sprake van een ondoelmatige bevoorrading met relatief veel bevoorradingsverkeer (circa 5 vrachtwagens per dag). Dit verkeer, de busjes van de bezorgservice en klanten van de supermarkt moeten nu rijden door de smalle wegen in de kern. Het grootste deel van de bezoekers bereikt de PLUS supermarkt via de Dorpsdijk. Die weg is hierop echter niet berekend. In de zomermaanden staat het verkeer op deze weg daarom vaak vast. En op gezette tijden is er een tekort aan parkeerplaatsen. Hierdoor wordt uitgeweken naar parkeerplaatsen in de omgeving en wordt op de stoep langs de Monnikendijk geparkeerd. Deze verkeershinder kan niet worden opgelost. Daarom wordt ingezet op verplaatsing.

2.2 Proces locatiekeuze nieuwe supermarkt en voorkeurslocatie

Inleiding

Al sinds 2013 is de supermarktondernemer in gesprek met de gemeente over het vernieuwen en verplaatsen van zijn PLUS supermarkt in Vrouwenpolder. Er zijn stedenbouwkundige adviezen gevraagd en uitgebracht over het ruimtelijk meest optimale gebruik van de beschikbare grond, bouwvolumes, en dergelijke.

Een ligging aan de oostrand van Vrouwenpolder, in de zone tussen de huidige dorpsrand en rijksweg N57 ligt daarbij voor de hand. Dit gebied is goed te ontsluiten zonder dat het verkeer door het dorpscentrum moet rijden. In het Dorpsplan Vrouwenpolder (zie paragraaf 3.4.5) is aangegeven dat er kansen zijn voor de (door)ontwikkeling van dit gebied. In deze oostrand zijn 3 mogelijke locaties die in figuur 2.2 zijn aangeduid.



Figuur 2.2. Mogelijke locaties hervestiging supermarkt Vrouwenpolder

Locatie 1: niet haalbaar gebleken

Deze locatie is plaatselijk bekend als de Groene Spie; een onbebouwd wigvormig kavel tussen de afslag Vrouwenpolder vanaf de rotonde aan de N57 en de Dorpsdijk. In het Dorpsplan Vrouwenpolder is deze locatie bij de entree van het dorp aangeduid als een mogelijke toekomstige ontwikkellocatie. Daarbij is aangegeven dat in landschappelijk opzicht een samenhang gezocht zal moeten worden met de beoogde sfeer van de oostelijke dorpsrand van het Fort den Haakgebied. Het gewenste ruimtelijke streefbeeld bestaat uit één (recreatieve) functie in de vorm van één of enkele lage gebouwen in een groene setting. De typologie van het boerenerf kan daarbij een inspiratiekader vormen. In opdracht van de PLUS supermarkt is een massastudie vervaardigd voor deze locatie waarbij is uitgegaan van een supermarkt in de vorm van een traditionele boerderij. Aandachtspunt voor deze locatie was de verweving van de nieuwe supermarkt met het historische dorpscentrum. Deze locatie is echter afgefallen omdat de provincie hieraan niet wilde meewerken. Bovendien was de grond nog privé eigendom en er liggen diverse kabels en leidingen in de grond.

Naar aanleiding van de massastudie voor locatie 1 heeft het college in 2015 gevraagd om een tweede opinie, met als vraag "is een andere plek, dan eerder aangewezen in het advies, voor het supermarktgebouw denkbaar en verdedigbaar?".

Nieuwe beoordeling huidige locatie: supermarkt niet gewenst

Naar aanleiding hiervan is door de PLUS Retail-organisatie en PLUS Corbijn alsnog bekeken wat de ruimtelijke, functionele, financiële en maatschappelijke mogelijkheden én onmogelijkheden zijn om een volwaardige PLUS supermarkt met bijbehorende parkeerbehoefte op de huidige locatie te realiseren.

Uit de studie (Bureau Stedelijke Planning, 5 december 2015) bleek dat de huidige kavel van de PLUS-supermarkt voldoende mogelijkheden heeft om een volwaardige supermarkt te realiseren. Maar het bebouwde oppervlak op de kavel zou zodanig zijn dat supermarkt niet meer in verhouding zou staan tot de omliggende bebouwing.

Locaties 2 en 3

De enige andere mogelijke locaties zijn een gemeentelijk perceel tussen de woningen aan het Regulierenpad dat momenteel in gebruik is als speelweide met skatebaan en voetbalveldje, dat ook dienst doet als overloopterrein voor parkeren (locatie 2 in figuur 2.2) en een perceel landbouwgrond in de hoek Noorddijk-N57 (locatie 3 in figuur 2.2). In eerste instantie ging de voorkeur van de gemeente uit naar locatie 2, maar de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (hierna: CRK) had hiertegen overwegende bezwaren. Uit nadere bestudering is vervolgens gebleken dat deze locatie toch minder geschikt is voor de supermarkt. Bebouwing van dit gebied, een 'groene kamer', zou namelijk onevenredige afbreuk doen aan de karakteristieke landschaps- en dorpsstructuur van Vrouwenpolder, die bestaat uit de kerk met daaromheen vooral kleinschalige (permanente) woningbouw, detailhandel en horeca, en lintbebouwing aan de Dorpsdijk en de Noorddijk. Een ander nadeel van locatie 2 is dat deze bij nader inzien te klein is. Als de supermarkt hier gebouwd zou worden, is de 'groene kamer' nagenoeg volgebouwd. Dat geeft het beeld van een 'te krap jasje'.

Op basis van de gevraagde tweede opinie is een ruimtelijke verantwoord alternatief gekozen. Een alternatief dat wel aansluit bij het oordeel van de hiervoor genoemde commissie. In de opinie is in 2018 voor beide locaties één ruimtelijke analyse opgesteld (zie bijlage 1). Hierbij is gekeken naar de landschappelijke onderlegger, de stedenbouwkundige structuur, de randen van het projectgebied en het beoogde programma. De analyse is vertaald naar een stedenbouwkundig concept waarin de PLUS supermarkt aan de Noorddijk is gepositioneerd met een ontsluiting via een nieuw te maken afrit vanaf de parallelweg van de N57. De speelweide en overloopterrein zijn in dit concept gehandhaafd.

Locatie 3 is voorkeurslocatie

De locatie die uit de voorbereiding naar voren is gekomen en waarvoor draagvlak bestaat bij gemeentebestuur en een groot deel van de bewoners van Vrouwenpolder is locatie 3. Zowel door de supermarktondernemer als door enkele bewoners van woningen aan het Augustinushof is de vraag gesteld of binnen deze locatie het gebouw kan worden geplaatst in de hoek Noorddijk - parallelweg N57, verder weg van de woningen aan de Augustinushof meer richting de N57, maar hiervoor bestond geen draagvlak binnen de gemeente en bij CRK.

2.3 Beschrijving nieuwe supermarktlocatie en directe omgeving

De locatie is kadastraal bekend als gemeente Veere, sectie L en nummer(s) 902 en een deel van 729, waarbij perceel 729 nog in eigendom van gemeente is. Dit perceel, voor zover aansluitend aan perceel 902, zal worden overgedragen door de gemeente aan PLUS Corbijn. De oppervlakte van de planlocatie bedraagt ongeveer 1,3 ha. Het plangebied wordt gebruikt als landbouwgrond (grasland, paardenweide). In het plangebied liggen geen sloten, langs de randen wel. Aan de oostzijde en langs de zuidrand van het perceel staan lage windsingels (elzen).

Oostelijk van de locatie bevinden zich de rijksweg N57 met de daarbij behorende parallelweg, de Vrouwenpolderseweg. Vanaf de N57 is er goed zicht op de dorpskern Vrouwenpolder. Het hoogteverschil tussen de parallelweg en het plangebied is 2,5 tot 3 meter. Ten noorden ligt de cultuurhistorisch en landschappelijk waardevolle Noorddijk met daarover een weg met eenrichtingsverkeer in de richting van de N57. De Noorddijk ligt ongeveer een halve meter hoger dan de parallelweg langs de N57 en is mede vanwege het waardevolle karakter, het beschikbare profiel ook niet geschikt voor de ontsluiting van het plangebied.

Aan de westkant ligt de Augustinushof, een woonstraat met vrijstaande woningen. Behalve dat deze weg niet geschikt is om een supermarkt op aan te sluiten, zou een ontsluiting via deze zijde het probleem van het verkeer door de kern niet oplossen.

Aan de zuidzijde liggen de eerder genoemde speelweide en het overloopterrein voor parkeren (locatie 2 in figuur 2.2).



Figuur 2.3. Toekomstige locatie PLUS supermarkt Vrouwenpolder (foto: provincie Zeeland)



Figuur 2.4a. Zicht op het plangebied vanaf rijksweg N57 (foto: Google)



Figuur 2.4b. Zicht op het plangebied vanaf rijksweg N57 (foto: Google)



Figuur 2.5. Westrand plangebied met links de weg Augustinushof (foto: Rho adviseurs)



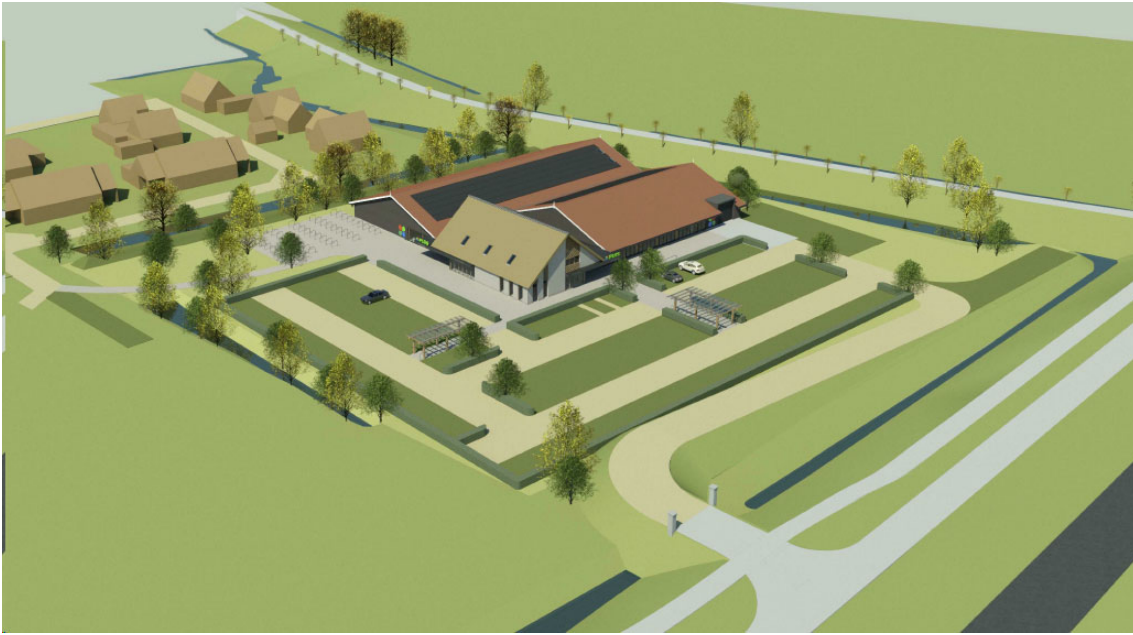
Figuur 2.6. Sloot langs zuidrand plangebied (foto: Rho adviseurs)

2.4 Toelichting op het nieuwe plan

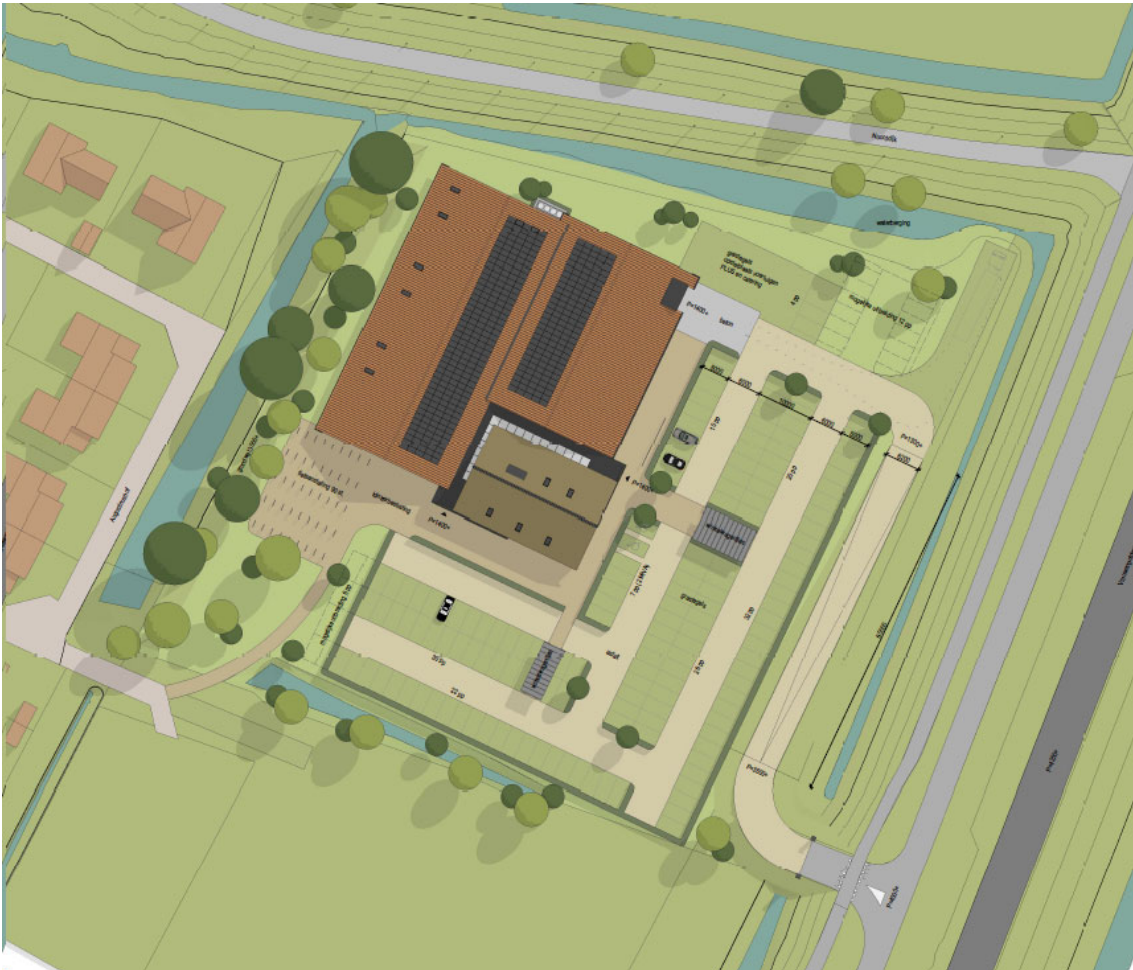
Ruimtelijke opzet en inrichting van het gebied

Voor het te ontwikkelen gebied is een stedenbouwkundig concept (zie bijlage 3) opgesteld en een bouwplan vervaardigd. Evenals destijds het plan voor de Groene Spie (zie paragraaf 2.2) is het nieuwe plan geïnspireerd door een boerenerf.

Tekeningen van de nieuwe PLUS supermarkt zijn opgenomen in bijlage 2. De bebouwing bestaat uit 2 lage schuurvolumes en dwars daarop op de kop van het ensemble een hoofdgebouw. Alle gebouwen worden afgedekt met een kap. Om de (sociale) relatie tussen de supermarkt en het dorp te behouden, is de bebouwing geprojecteerd in de noordwesthoek van het perceel. De entree van het gebouw bevindt zich aan de zuid- en oostzijde. Aan deze zijden bevindt zich dan ook het 'erf' met de verkeers- en parkeerruimten. Het laden en lossen vindt plaats langs de noordzijde van het gebouw via een overdekte en afsluitbare ruimte. Op deze manier kruist het bevoorradingsverkeer zo min mogelijk met fietsers, voetgangers en parkerende automobilisten.



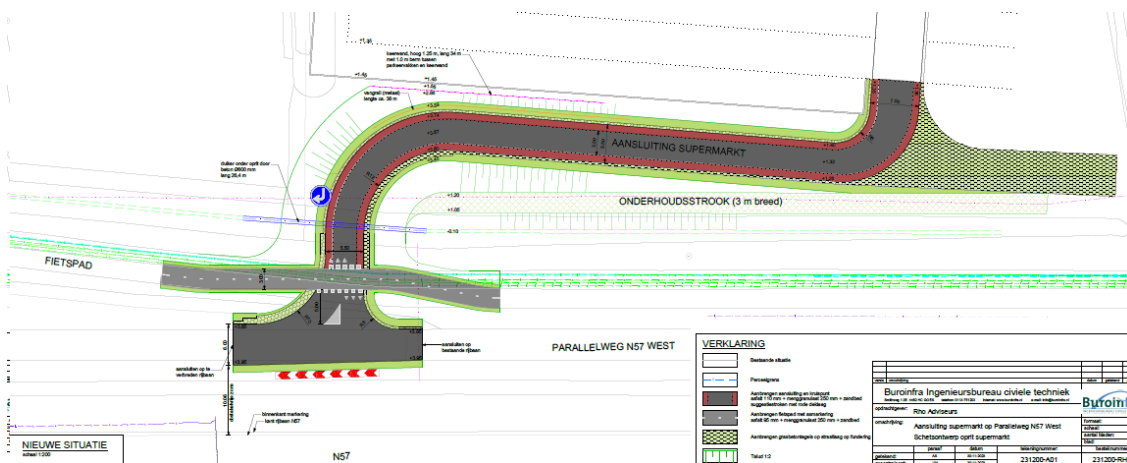
Figuur 2.7. Impressie toekomstige supermarkt (Tekton 17-11-2023)



Figuur 2.8 Inrichtingstekening beoogde supermarkt (Tekton 17-11-2023)

De ontsluiting voor autoverkeer vindt plaats vanaf een nieuwe aansluiting op de parallelweg van de N57. Dit heeft om meerdere redenen de voorkeur boven een ontsluiting vanaf de Augustinushof of de Noorddijk. In paragraaf 4.2 en bijlage 6 wordt dit verder onderbouwd. Uit oogpunt van verkeersveiligheid dient de aansluiting op zo groot mogelijke afstand van de kruising van de Noorddijk met de parallelweg te worden aangelegd. Het hoogteverschil tussen de parallelweg en het naastgelegen fietspad enerzijds en het maaiveld van de PLUS supermarkt en het parkeerterrein anderzijds wordt binnen het projectgebied overbrugd. Vanaf de parallelweg buigt de weg in een haakse hoek direct af zodat deze evenwijdig aan het tracé van de parallelweg en de N57 komt te liggen. In het ontwerp wordt uitgegaan van een helling met een lengte van circa 60 meter. De nieuwe aansluiting komt uit direct voor de laad- en losruimte op het niveau van het maaiveld van het parkeerterrein en buigt daar af richting het parkeerterrein en de supermarkt. Om te voorkomen dat grote vrachtwagens moeten manoeuvreren op het parkeerterrein voor de entree van de supermarkt is beneden, in het verlengde van de hellingbaan, een uitloop gemaakt waar de vrachtwagen kan worden geparkeerd. Van hier kan in één achterwaartse draai zo de overdekte laad- en losruimte worden ingereden.

Om de nieuwe aansluiting op de parallelweg van de N57 te maken, wordt de bestaande windsingel grotendeels geroid en wordt de aanwezige sloot gedempt. In plaats daarvan wordt een duiker aangelegd.



Figuur 2.9 Ontsluiting van de supermarkt op de parallelweg (BuroInfra 30-11-2023)

Vanaf het dorp is de PLUS supermarkt alleen toegankelijk voor fietsers, voetgangers en scootmobielen. Ter hoogte van het huidige toegangshek van het perceel (zie figuur 2.6) aan de zijde van het Augustinushof wordt een verbinding voor het langzaam verkeer aangelegd. Als dat nodig is, wordt er een blokkeersysteem op de winkelwagens aangebracht zodat deze niet het terrein kunnen afrijden en daarmee enerzijds parkeren nog onaantrekkelijker te maken en anderzijds te voorkomen dat winkelwagens tot in het dorp worden meegenomen.

Langs de oostzijde van de waterloop langs het Augustinushof wordt een 1,5 meter hoge grondwal aangelegd met opgaande beplanting. Hiermee wordt een groene rand gecreëerd die het zicht op de PLUS supermarkt en het parkeerterrein vanaf het Augustinushof vrijwel wegneemt. De exacte aankleding van de grondwal zal in overleg met de bewoners van de tegenoverliggende woningen worden bepaald. Hiervoor wordt een bruggetje over de hier aanwezige waterloop aangelegd.

De zone tussen de PLUS supermarkt en het erf enerzijds en de Noorddijk anderzijds krijgt een groen en waterrijk karakter, zoals dat ook verderop langs de Noorddijk al aanwezig is. Om voldoende waterberging in het plan te creëren, wordt de hiervoor genoemde waterloop verbreed.

De omvang van het parkeerterrein is gebaseerd op een maximale parkeerbehoefte (zie paragraaf 4.2) en heeft plaats voor 153 auto's. Het grootste deel wordt aangelegd tussen de PLUS supermarkt en de nieuwe ontsluitingsweg/parallelweg van de N57. Rondom het parkeerterrein wordt een doorgaande ligusterhaag van maximaal 1 meter geplant. Afgewisseld met knotwilgen. Liguster kan goed tegen de zoute zeewind. Ook op het parkeerterrein zelf worden ligusterhagen aangebracht. Op de koppen van een aantal parkeervakken worden kleine bomen geplant.

Het erf rondom de supermarkt (entree en langzaamverkeersroute richting Fort den Haaggebied) bestaat uit een gebakken klinkerbestrating, die aansluit bij het landelijke karakter van het plangebied. De rijbanen over het parkeerterrein worden voorzien van geel asfalt erf. Voor de parkeerplaatsen worden langs- en doorgroeistenen toegepast (zie figuur 2.10).



Figuur 2.10. Toekomstige verharding nieuwe parkeerterrein

Aan de zuidzijde van het gebouw, waar de langzaam verkeersverbinding vanaf het Augustinushof aansluit op de verblijfsruimte voor de entree van het gebouw, krijgt het erf ook een invulling met hogere grassen en bomen. Hier worden ook voorzieningen geplaatst voor de stalling van 90 fietsen.

De weide aan de zuidzijde van het plangebied blijft nog steeds in gebruik als speelterrein en overloopterrein voor parkeren, maar wordt ontsloten via het erf van de supermarkt, via het parkeerterrein.

Functionele opzet - het programma

In het bouwplan zijn de volgende functies ondergebracht (zie eveneens bijlage 2):

Op de begane grond (de m² wvo en bvo zijn weergegeven in figuur 2.11):

- een PLUS Briljant supermarkt met bijbehorende magazijnruimte en ophaalpunt;
- een winkel in niet-dagelijkse goederen die afzonderlijk van de supermarkt kan worden geëxploiteerd;
- het cateringbedrijf met daarin een ruimte, waarin de producten die in het cateringbedrijf zijn klaar gemaakt, kunnen worden geproefd en waar ook kooklessen kunnen worden gegeven;
- een overdekte loopruimte (passage) die de 2 ingangen van het gebouw verbindt en vanwaar ook de catering, de winkel in niet-dagelijkse goederen en supermarkt worden ontsloten; de passage 'krult' om de catering heen om daar de lift en trap naar de personeelsruimten op de 1e verdieping te kunnen bereiken;
- een algemene logistieke ruimte/overdekte opstelplaats voor een vrachtwagen; deze ruimte is bewust aan de noordzijde van het gebouw geprojecteerd om twee redenen:

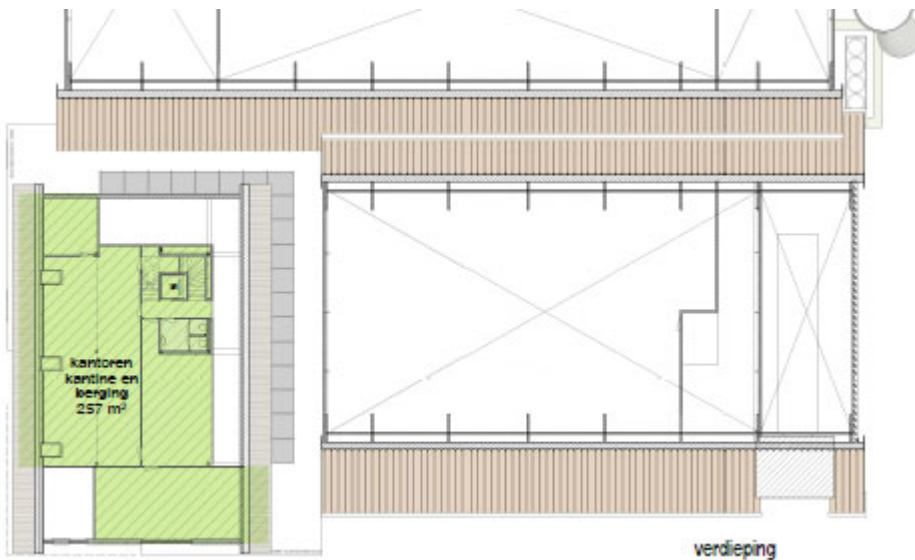
1. de milieueffecten op de woningen aan het Augustinushof worden hierdoor tot een minimum beperkt; het gebouw zorgt namelijk zelf voor afscherming;
2. de logistieke route van en naar de parallelweg is hierdoor zo kort mogelijk en er zullen nauwelijks conflicten gaan ontstaan met bezoekersverkeer.



Figuur 2.11. Indeling en oppervlakten begane grond nieuwe gebouw (Tekton 17-11-2023)

Op de tweede bouwlaag:

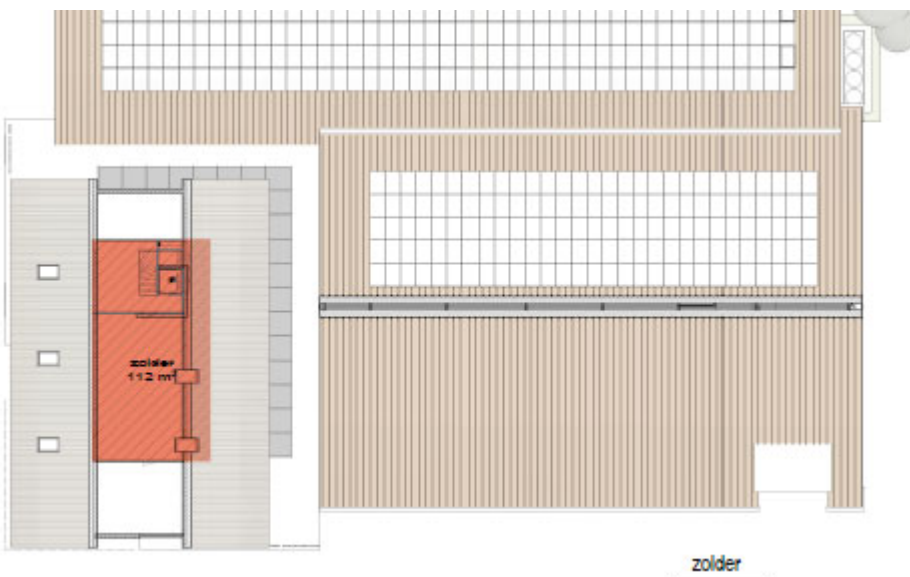
- kantoorruimten, kantine en een toiletgroep voor het personeel van zowel de supermarkt, de catering als van de winkel in niet-dagelijkse goederen;
- technische en logistieke ruimten.



Figuur 2.12. Indeling en oppervlakten 1e verdieping nieuwe gebouw (Tekton 17-11-2023)

Op de derde bouwlaag (de zolderruimte):

- een opslagruimte die kan worden gebruikt voor de catering.



Figuur 2.13. Indeling en oppervlakten zolder nieuwe gebouw (Tekton 17-11-2023)

Het programma bestaat uit de volgende functies:

- Supermarkt met afhaalpunt (en incl. de bijbehorende ruimte voor de e-commerce en magazijn)
- Cateringbedrijf (incl. opslag en ruimte voor kookworkshops en proeflokaal)
- Winkel in non-food (incl. opslag)

In tabel 2.1 is de oppervlakte van de verschillende functies aangegeven.

Tabel 2.1. Oppervlakte (bvo) programma nieuwe supermarkt

Functie	m2 bvo	
supermarkt	1176	
kantoor en kantine	257	
magazijn	418	
<i>subtotaal supermarkt</i>		1851
logistiek	145	145
non-food	251	
magazijn non-food	60	
<i>subtotaal non-food</i>		311
catering/kookstudio/ proeflokaal	222	
opslag catering	112	
<i>Subtotaal catering/ kookstudio/proeflokaal</i>		334
passage	166	166
totaal	2807	2807

Totaal is sprake van een oppervlakte bvo van 2.807 m² en een bebouwd oppervlak (oppervlakte gebouw, inclusief laad- en losplatform en passage) van 2.523 m². Door middel van voorliggend bestemmingsplan en conform de afspraken met gemeente wordt een maximum van 2.945 m² bvo en maximale bebouwing van 2.525 m² toegestaan.

Naast het bvo (bruto vloeroppervlak) ook het wvo (winkelvloeroppervlak) van belang. Het winkelvloeroppervlak is het oppervlak van een (winkel)unit dat voor het publiek vrij toegankelijk is, dan wel zichtbaar is inclusief de ruimten die direct met de verkoop samenhangen, magazijnen, kantoren, kantine en logistieke ruimten etc. maken hier geen onderdeel van uit.

Tabel 2.2 Winkelvloeroppervlakte (wvo) programma nieuwe supermarkt

Functie	m² wvo
<i>Supermarkt</i>	<i>1.176</i>
<i>Non-food winkel</i>	<i>251</i>
<i>Catering</i>	<i>222</i>

2.5 Toekomstige invulling huidige supermarktlocatie

De verplaatsing betekent dat de huidige locatie, Fort Den Haakweg 12, beschikbaar komt voor andere functies. De supermarkteigenaar heeft inmiddels opdracht gegeven om hiervoor een plan op te stellen. Om te voorkomen dat het pand lange tijd leeg staat of verloedert, wenst de raad alleen mee te werken aan de verplaatsing als er ook concreet zicht bestaat op een herinvulling van de huidige locatie. Gemeente en supermarktondernemer hebben hiervoor afspraken gemaakt en in voorliggend bestemmingsplan is daartoe een uit te werken bestemming Wonen opgenomen.

Het is de bedoeling hier 22 tot 24 woningen mogelijk te maken. Om bij de omliggende bebouwing aan te sluiten zijn er maximaal 3 bouwlagen voorzien, met een maximale bouwhoogte van 12 meter. Daarnaast is het de bedoeling om woningen in diverse prijs categorieën te gaan ontwikkelen. De exacte stedenbouwkundige invulling dient nog nader te worden uitgewerkt. Daarom is voor deze locatie een uit te werken bestemming opgenomen. Daarvoor zijn diverse uitwerkingsregels bepaald waaraan de ontwikkeling dient te voldoen. Als er een concrete ontwikkeling is, kan deze door middel van een uitwerkingsplan worden mogelijk gemaakt. In geval van inwerkingtreding van de Omgevingswet, worden de uitwerkingsregels gelijkgesteld met binnenplanse beoordelingsregels (artikel 22.32 Invoeringsbesluit Omgevingswet). Dit betekent dat wanneer een aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt ingediend, ook aan de bepalingen van de (oude) wijzigingsbevoegdheid en de uitwerkingsplicht wordt getoetst. Als een vergunningaanvraag voldoet aan de beoordelingsregels, dan kan er vervolgens een omgevingsvergunning door het college van B&W worden afgegeven. Het beoogde woonprogramma met maximaal 24 woningen is vastgelegd in een overeenkomst met de initiatiefnemer en sluit aan bij het Programma Wonen van de gemeente Veere.

Hoofdstuk 3 Toetsing aan beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het ruimtelijk beleidskader geschetst dat van toepassing is op de verplaatsing van de PLUS supermarkt. Achtereenvolgens komen het ruimtelijk beleid vanuit het rijk (paragraaf 3.2), de provincie Zeeland (paragraaf 3.3) en de gemeente Veere (paragraaf 3.4) aan bod. Vanuit het beleidskader gelden enkele randvoorwaarden. Daar waar dat aan de orde is in dit hoofdstuk, worden die randvoorwaarden beschreven en wordt getoetst of en zo ja, onder welke voorwaarden de ontwikkeling aan die beleidsvoorwaarden kan voldoen.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. De NOVI komt als structuurvisie uit onder de bestaande Wet ruimtelijke ordening (WRO). Het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4, 2001) en de Rijksnatuurvisie 2014 gaan op in en worden vervangen door de NOVI en het bijbehorende Nationaal Milieubeleidskader. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel, behalve paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone. De NOVI geldt verder als wijziging van enkele onderdelen van het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP) op grond van de Waterwet. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als een omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

Voor dit project relevante nationale belangen zijn:

- het bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- het waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Welke zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven. De drie afwegingsprincipes zijn:

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- afwentelen wordt voorkomen.

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht, welke 'nationale belangen' genoemd worden. De NOVI richt zich op 21 nationale belangen. Deze worden geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur.

De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Hierdoor kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt.

Voorliggend plan omvat geen ontwikkelingen die in strijd zijn met de nationale belangen en waar de NOVI op van invloed is.

Toetsing en conclusie

Het planvoornemen is op nationaal niveau dermate kleinschalig dat het geen invloed heeft op de nationale belangen. Het beleid wordt dan ook neergelegd bij de decentrale overheden. De Nationale Omgevingsvisie wordt gekenmerkt door een hoog abstractie- en schaalniveau en heeft geen directe belangen die geborgd moeten worden ten aanzien van het plangebied en de beoogde ontwikkeling.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Beleidskader

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is de juridische vertaling op rijksniveau van het beleid dat geschetst is in de SVIR. Dit beleidsdocument bevat regels die doorwerken naar lagere overheden. Dit betekent dat de regels uit het Barro ook geïmplementeerd moeten worden in provinciale en gemeentelijke ruimtelijke plannen. Evenals de SVIR wordt het Barro gekenmerkt door een hoog abstractie- en schaalniveau.

Toetsing en conclusie

Behalve regels die strekken tot bescherming van het stelsel van natuurgebieden van internationaal of nationaal belang dat strekt tot de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten (Natuurnetwerk Nederland) zijn er vanuit het Barro geen artikelen relevant voor de beoogde ontwikkeling, c.q. het plangebied. Op de toetsing van de beoogde ontwikkeling aan het natuurnetwerk wordt in paragraaf 4.12 ingegaan. Daaruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling geen significant negatieve effecten heeft op dit natuurnetwerk.

3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening en Besluit omgevingsrecht

Wettelijk kader

Eisen aan de toelichting

In artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (verder: Bro) is geregeld dat een bestemmingsplan alsmede een ontwerp hiervoor gaan vergezeld van een toelichting, waarin zijn neergelegd:

- een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen;
- een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
- de uitkomsten van het overleg met officiële instanties;
- de uitkomsten van het verrichte onderzoek;
- een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken;
- de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.

Stedelijke ontwikkeling en de ladder voor duurzame verstedelijking

Verder is in (artikel 3.1.6. lid 2) van het Bro vastgelegd dat voor stedelijke ontwikkelingen de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking moet worden gehanteerd. Deze luidt als volgt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Ook uitbreidingen van stedelijke ontwikkelingen kunnen, mits voldoende substantieel, worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro (uitspraak van 19 februari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:570 (Waterland)).

Uit de Nota van toelichting op het Bro (2017) blijkt dat de aard en omvang van de ontwikkeling bepalend zijn voor de reikwijdte van het onderzoek naar, de beschrijving van en het overleg over de behoefte, waarvan de uitkomsten dienen te zijn opgenomen in de plantoelichting. Daaruit blijkt voorts dat het primair aan de bestuursorganen is om op basis van het ruimtelijke verzorgingsgebied van de nieuwe stedelijke ontwikkeling te bepalen hoe uitgebreid het onderzoek moet plaatsvinden, met welke bestuursorganen en diensten het overleg over de nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt gevoerd en tot welk gebied de onderbouwing van de behoefte zich uitstrekt. Dit gebied kan verschillen naar gelang de aard en de omvang van de voorziene stedelijke ontwikkeling in relatie tot de context. Anders gezegd, van geval tot geval zal moeten worden bezien welk schaalniveau past bij de behoefte, in de leniging waarvan de door het plan mogelijk gemaakte stedelijke ontwikkeling voorziet, gelet op de aard en omvang daarvan (uitspraken van 11 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:715 (Beek), van 23 maart 2016, ECLI:NL:RVS:2016:798 (Asten) en van 2 november 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2921 (Geldermalsen)).

Toetsing

Eisen aan de toelichting

Op al de genoemde punten waaraan de toelichting op het plan aan moet voldoen wordt in de volgende hoofdstukken ingegaan. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

Om te onderzoeken of voldoende marktruimte voor de ontwikkeling bestaat is naast het bvo (bruto vloeroppervlak) ook het wvo (winkelvloeroppervlak) van belang. Het winkelvloeroppervlak is het oppervlak van een (winkel)unit dat voor het publiek vrij toegankelijk is, dan wel zichtbaar is inclusief de ruimten die direct met de verkoop samenhangen, magazijnen, kantoren, kantine en logistieke ruimten maken hier geen onderdeel van uit. In de onderbouwing van de ladderruimte wordt zowel over het bvo als het wvo van de verschillende functies gesproken.

Toetsing ladder voor duurzame verstedelijking

Stedelijke ontwikkeling en de ladder voor duurzame verstedelijking

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voorziet het winkelplan in de toevoeging van een gebouw, dan ligt de ondergrens 'in beginsel' bij een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m² (zie o.a. jurisprudentie ECLI:NL:RVS:2017:1724). De huidige PLUS supermarkt heeft een omvang van 743 m² wvo en circa 1.210 m² bvo. De beoogde nieuwe supermarkt krijgt een omvang van 1.176 m² wvo en 1.851 m² bvo (inclusief magazijn, kantoor en kantine). Omdat de planologische gebruiksmogelijkheden voor een supermarkt op de vertreklocatie worden gesaneerd is sprake van een uitbreiding van circa 640 m² bvo. Dat is hoger aan de hiervoor genoemde ondergrens. Dit gegeven en omdat er nieuwe stedelijke gronden worden aangewend (buiten bestaand stedelijk gebied) om de gewenste schaalvergroting te realiseren, wordt de ontwikkeling daarom aangemerkt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' zoals bedoeld in de ladder.

Behoeft

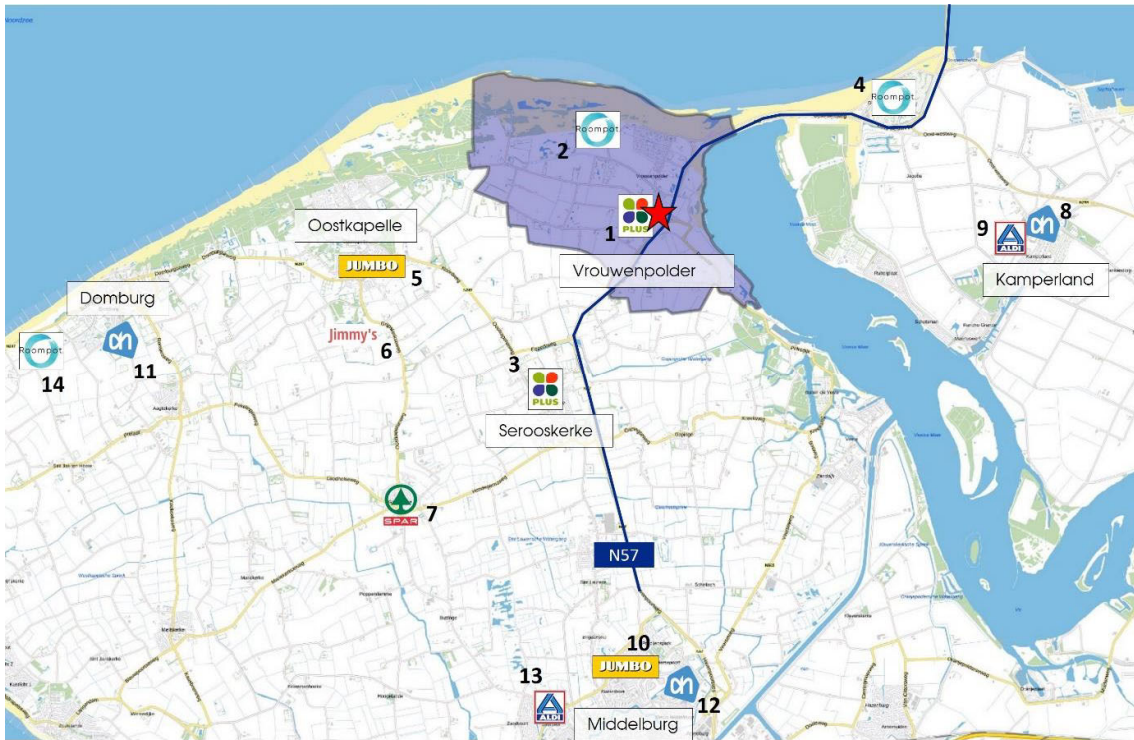
Supermarkt

Uit de Ruimtelijk-functionele effectenanalyse Plus Vrouwenpolder (BRO, 2023; bijlage 4) blijkt dat behoefte is aan modernisering van de PLUS supermarkt in Vrouwenpolder. De huidige supermarkt is te klein met een omvang van 743 m² wvo en voldoet niet aan de moderne maatstaven voor een full-service supermarkt. Inwoners uit het verzorgingsgebied Regio Vrouwenpolder-Breezand) hebben behoefte aan een moderne, goed bereikbare supermarkt met voldoende parkeerplaatsen. De dichtstbijzijnde supermarkt in de omgeving bevindt zich op ruim 4 kilometer van Vrouwenpolder. Een goede ontsluiting en voldoende parkeerplaatsen is van groot belang voor een moderne supermarkt, zeker vanwege de toeristische functie tijdens de zomermaanden. De PLUS supermarkt is voor naar schatting 60% afhankelijk van verblijfsrecreanten uit vooral vakantiepark Breezand en dagtoeristen. Naast de kwalitatieve behoefte is er ook sprake van een kwantitatieve behoefte aan uitbreiding van het supermarktaanbod in het verzorgingsgebied.

Er zijn momenteel voor zover bekend geen andere plannen voor supermarktontwikkelingen dan wel geschikte beschikbare locaties voor de vestiging van een supermarkt.

De uitkomsten van de DPO-berekeningen laten in de huidige situatie geen indicatieve uitbreidingsruimte zien voor het onderzoeksgebied Vrouwenpolder. Echter door een hogere binding en toevloeiing (meer vraag door toeristen) tot 2030 neemt de indicatieve marktruimte en daarmee de behoefte aan supermarktmeters toe tot ca. 234 m² wvo. De geplande uitbreiding van 433 m² wvo past wel grotendeels maar niet volledig binnen deze uitbreidingsruimte. De uitbreidingsruimte die nodig is in de distributieve berekening om de PLUS uitbreiding wel te laten passen vereist dat de toevloeiing 2,5 procentpunt hoger wordt dan voor 2030 verwacht. Dit wordt niet onrealistische geacht, zeker niet als naast de toeristengroei ook meeneemt dat de supermarkt een sterk verbeterde zichtbaarheid en bereikbaarheid krijgt door locatie naast de N57, de parkeergelegenheid sterk verbeterd en de winkel volledig gemoderniseerd en uitgebreid wordt.

Bij de uitbreiding en verplaatsing van de PLUS supermarkt in Vrouwenpolder zal er minder koopkracht afvloeien uit en meer koopkracht toevloeien naar Veere-Noord. Er worden dan ook geen onaanvaardbare effecten verwacht op het woon-, leef- en ondernemersklimaat in Veere-Noord en Vrouwenpolder.



Figuur 3.1 Supermarktaanbod onderzoeksgebied Vrouwenpolder en omgeving verzorgingsgebied in blauw (bron: Ladderonderbouwing recolatie PLUS Corbijn Vrouwenpolder, 24 maart 2023)

Non-foodwinkel

De non-food winkel is ondersteunend aan de supermarkt. In de huidige supermarkt worden al enkele non-food producten verkocht, zoals strandaccessoires. De toevoeging van een eigen non-foodwinkel betreft een extra service voor de toeristen, die het grootste deel van de bezoekers van PLUS uitmaken. In de huidige situatie is enige marktruimte aanwezig. Indicatief is er in de huidige situatie nog niet genoeg marktruimte om de non-foodwinkel van 251 m² wvo te realiseren. Tot 2030 zal de marktruimte door groei van het aantal toeristen groeien in de niet-dagelijkse sector naar indicatief 277 m² wvo.

Ervan uitgaande dat er geen andere initiatieven voor de niet-dagelijkse sector zijn, is de kleine non-foodwinkel van 251 m² wvo passend. Daarnaast is het aanbod non-food in Vrouwenpolder relatief schaars en zullen de niet-dagelijkse winkels in de dorpskern van Vrouwenpolder weinig omzetteffecten bemerken omdat de huidige niet-dagelijkse winkels zich in een ander segment en assortiment bevinden en er in de toekomst marktruimte is voor een dergelijke kleine winkel.

Cateringbedrijf kookstudio?

Het cateringbedrijf verhuist mee en er is geen sprake van (noemenswaardige) toevoeging van meters. Bovendien verdwijnen er twee cateringlocaties in de buurt (een in Kamperland en een in het duingebied van Veere). De catering is daarom verder buiten beschouwing gelaten in de Laddertoets.

Locatieafweging

In het provinciaal beleid wordt ingezet op de versterking van kernwinkelgebieden. Voor supermarkten wordt echter een uitzondering gemaakt, mits goed onderbouwd. In dit bestemmingsplan is een uitgebreide locatieafweging opgenomen voor het faciliteren van de gewenste uitbreiding van de PLUS supermarkt in Vrouwenpolder. De behoefte aan uitbreiding is evident, enkele jaren geleden zijn bijvoorbeeld zeecontainers gebruikt voor de opslag van

goederen. Binnen het bestaand stedelijk gebied van Vrouwenpolder zijn echter geen mogelijkheden gevonden voor PLUS. Er zijn ook geen leegstaande panden en locaties in Vrouwenpolder beschikbaar waar het initiatief zou kunnen worden gerealiseerd. Vanuit ruimtelijk oogpunt is de locatie Vrouwenpolderseweg geschikt. De locatie bevindt zich weliswaar buiten het bestaand stedelijk gebied, maar wel binnen de kom van Vrouwenpolder aan de rand van het dorp. De nieuwe locatie bevindt zich op een kleine afstand van het huidige kernwinkelgebied (Dorpsdijk tussen Elzenoordlaan en Schoolstraat). Met de verplaatsing blijft de PLUS supermarkt behouden voor de kern Vrouwenpolder, waardoor het voorzieningenniveau op peil blijft voor zowel de inwoners van Vrouwenpolder als het toerisme.

Woningen

Ook de ontwikkeling van maximaal 24 woningen wordt aangemerkt als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. De ontwikkeling van woningbouw op de vertreklocatie is een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. De gemeente Veere maakt onderdeel uit van de regio Walcheren. Op basis van het Dashboard ladderruimte Zeeuwse woningmarktregio's is te zien dat er nog een ladderruimte is van 2.804 woningen. Met de ontwikkeling van maximaal 24 woningen wordt bijgedragen aan de invulling van de behoefte. In het uitwerkingsplan is een onderbouwing noodzakelijk hoe het beoogde aantal en type woningen aansluit bij de behoefte.

Conclusie

Zowel de gemeente Veere als de provincie Zeeland vinden dat het voorzieningenniveau kwalitatief op peil moet blijven. Het draagt enerzijds bij aan het toeristisch product en anderzijds aan de leefbaarheid van kleine kernen. Uit het specifiek voor dit plan uitgevoerde onderzoek blijkt, dat het plan om de supermarkt te vernieuwen en uit te breiden in dat beleid past. Als gevolg van de ontwikkeling worden geen onaanvaardbare effecten verwacht op het woon-, leef- en ondernemersklimaat in Veere-Noord en Vrouwenpolder. De conclusie is dat het plan het resultaat is van een zorgvuldige afweging van ruimtelijke en andere belangen.

3.3 Provinciaal en regionaal beleid

3.3.1 Inleiding

Het Omgevingsplan Zeeland 2018 (hierna OP2018) bevat de hoofdlijnen uit alle provinciale beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving. Het gaat over economie, ruimte, mobiliteit, natuur, cultuur, water en milieu. Het OP2018 is gebaseerd op de geldende wet- en regelgeving. Het is het wettelijke provinciale beleidsplan op basis van de Wet ruimtelijke ordening, Wet Milieubeheer, Waterwet en Planwet verkeer en vervoer. Daarnaast houdt het OP2018 rekening met de Omgevingswet die in voorbereiding is.

Bij de vaststelling van het OP2018 is besloten een select aantal provinciale belangen (onderdelen uit het Omgevingsplan) te regelen in een verordening. Het betreft een aantal concreet geformuleerde provinciale beleidsdoelen waarvoor, met het oog op het gewicht dat vanuit het provinciaal belang daaraan wordt toegekend en met het oog op een goede ruimtelijke ordening, regeling bij verordening noodzakelijk wordt geacht. Met het vaststellen van het OP2018 is daarom ook de provinciale omgevingsverordening geactualiseerd. In de Omgevingsverordening Zeeland 2018 (hierna: Omgevingsverordening) is waar mogelijk, rekening gehouden met de Omgevingswet. Gemeenten dienen bij het nemen van ruimtelijke besluiten de bepalingen uit de Omgevingsverordening in acht te nemen.

Voor de verplaatsing van de PLUS supermarkt zijn de volgende onderdelen uit het provinciaal beleid van belang.

3.3.2 De Zeeuwse Omgevingsvisie

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

De Zeeuwse Omgevingsvisie beschrijft vier Zeeuwse Ambities voor 2050:

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

In 2050 is er voor ieder een passende woning beschikbaar. In de omgeving van je huis kun je je veilig voelen. De verandering van de bevolkingssamenstelling en de noodzaak voor toegankelijke voorzieningen heeft tot vernieuwing van de Zeeuwse woningmarkt geleid. Hierbij is de noodzaak om barrières weg te nemen zodat alle Zeeuwen gemakkelijk deel kunnen nemen aan de samenleving. Hierbij draagt een schone, gezonde en veilige woonomgeving aan mee.

Toetsing

Detailhandel

In de Zeeuwse omgevingsvisie is het belang van de supermarkt voor de leefbaarheid van de dorpen onderkent. De aanwezigheid van een supermarkt in een dorp zorgt er voor dat een dorp voor de eigen inwoners, met name voor de oudere en minder mobiele inwoners leefbaar blijft. Het toerisme kan er voor zorgen dat een supermarkt in het dorp levensvatbaar blijft. De nieuwe supermarktlocatie biedt ruimte voor modernisering en vernieuwing, daarnaast is deze goed zichtbaar en bereikbaar voor voorbijgaand verkeer op de N57, maar tevens op korte afstand en dankzij de langzaamverkeer verbinding goed bereikbaar voor de inwoners van Vrouwenpolder.

Woningbouw

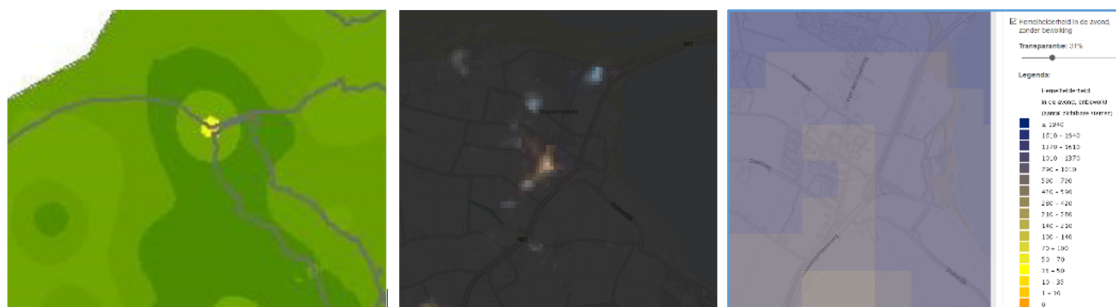
De Zeeuwse bevolking neemt naar verwachting de komende jaren nog geleidelijk toe tot bijna 400.000 in 2040 (bron: Provinciale bevolkings- en huishoudensprognose 2019). Daarnaast verandert de leeftijdsopbouw van de Zeeuwse bevolking, met name de groep 80-plussers neemt toe, de beroepsbevolking zal daarentegen afnemen. Er zit vooral een verschil in kwalitatieve vraag en aanbod. Bij de ontwikkeling van de woningen zal dan ook goed gekeken moeten worden naar de behoefte. De ontwikkeling van woningbouw op de vertreklocatie is een aanvulling op de bestaande woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied, op korte afstand van voorzieningen. Op basis van het Dashboard ladderruimte Zeeuwse woningmarktregio's is te zien dat er nog een ladderruimte is van 2.804 woningen. Met de ontwikkeling van maximaal 24 woningen wordt bijgedragen aan de invulling van de behoefte. Echter zal aandacht besteed moeten worden aan de kwalitatieve vraag bij de uitwerking van de plannen.

Klimaatbestendigheid

Doordat het klimaat verandert neemt de kans op wateroverlast, hitte, droogte en overstromingen toe. Bij nieuwe ontwikkelingen dient hier rekening mee gehouden te worden. Bij de ontwikkelingen zal bijvoorbeeld voldoende waterberging gerealiseerd moeten worden en daarnaast moet rekening gehouden worden met hittestress. Voor de nieuwe ontwikkelingen is een watertoets uitgevoerd waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de doelstellingen van de provincie en het waterschap op het gebied van de waterhuishouding (zie paragraaf 4.5 en bijlage 8). Daarnaast zijn bij de ontwikkeling van de supermarktlocatie diverse duurzaamheidsmaatregelen genomen. Zie ook paragraaf 4.1.

Zeeuwse kernkwaliteiten

Ingezet wordt op het behoud en beschermen, het ontwikkelen en het beleven van het Zeeuwse landschap. Daarbij wordt beoogd de identiteit, diversiteit en belevingswaarde van landschap, natuur- en cultuurhistorische waarden te behouden en te versterken. Herkenbaarheid, identiteit en regionale diversiteit zijn daarbij belangrijke uitgangspunten. Om die reden wordt ingezet op behoud, versterken en benutten van de meest kenmerkende kwaliteiten en waarden in Zeeland. Duisternis is een kwaliteit die in Zeeland nog aanwezig is en door de recreant en bewoner heel erg wordt gewaardeerd vooral in het buitengebied en de natuur. De Provincie wil delen van Zeeland waar de donkerte een echte meerwaarde heeft beschermen tegen onnodige lichthinder zonder belemmerend te werken. Het plangebied maakt geen deel uit van een gebied waarvan de landschappelijke waarden in het provinciaal beleid zijn beschreven. Op Kaart 20 van het Omgevingsplan Zeeland 2018 (Milieukwaliteit Licht en duisternis) is te zien dat het plangebied ligt in een gebied met weinig lichtvervuiling. Dit wordt bevestigd door andere bronnen, namelijk door foto's vanuit het internationaal ruimtestation (ISS) en op de website atlas voor de leefomgeving. Alleen in en rond het dorp Vrouwenpolder en op de aanzet van de Veersegatdam (de restaurants bij het parkeerterrein strandovergang Vrouwenpolder) is relatief veel (onnodige) lichtuitstraling.



Figuur 3.2. Duisternis als omgevingskwaliteit (links: kaart omgevingsplan, midden: foto ISS, rechts: atlasleefomgeving.nl)

Bij de inrichting van de projectlocatie van de nieuwe supermarkt zal erg terughoudend worden omgegaan met het gebruik van verlichting. In verband hiermee worden op het parkeerterrein slechts een beperkt aantal (8 stuks) verlichtingsarmaturen aangebracht. De armaturen worden geplaatst op lage paaltjes (maximaal 0,5 meter hoog) en zijn zo aangepast dat ze zo min mogelijk licht verstrooien (hoek van minder dan 70 graden ten opzichte van de verticale as). Ook rondom het gebouw van de supermarkt zal zeer terughoudend worden omgegaan met het verlichten. Er wordt (dimbare) LED-verlichting (maximaal 2700K, ofwel amberkleurig tot warmwit) toegepast die zeer gericht is (naar beneden) en die geen licht verstrooit. Van afstand zal geen direct zicht op de lamp zijn. De maatregelen zorgen zodoende ook voor energiebesparing. Voor de veiligheid zal na sluitingstijd alleen enige verlichting tegen de gevel van het gebouw branden.

Er zijn 2 gevel- en dakopeningen bedacht richting de Augustinushof, hierdoor komt natuurlijk daglicht binnen, maar er gaat ook (kunst)licht naar buiten. De lichtstraling naar de woningen aan Augustinushof is niettemin beperkt. Allereerst doordat de openingen worden voorzien van lamellen die directe uitstraling naar de woningen minimaliseren. Ten tweede zal 's nachts binnen in het gebouw een minimale verlichting branden. Ten derde omdat de buitenverlichting langs de gevel die is gekeerd richting het Augustinushof zoveel als mogelijk wordt gedimd. Langs die gevel wordt de verlichting voorzien van een schemer-, en bewegingsschakelaar. Ten slotte wordt tussen het gebouw en de sloot langs het Augustinushof een grondwal wordt aangelegd met daarop beplanting, waarvan de soortkeuze en exacte locatie in overleg met een deskundige en met de omwonenden worden bepaald. Bewoners kunnen dus invloed uitoefenen op de hoeveelheid licht die in hun richting zal schijnen.

Conclusie

De ontwikkeling is in lijn met het beleid uit de Zeeuwse Omgevingsvisie.

3.3.3 Omgevingsverordening Zeeland 2018

Inleiding

Bij de vaststelling van het OP2018 is besloten een select aantal provinciale belangen (onderdelen uit het Omgevingsplan) te regelen in een verordening. Het betreft een aantal concreet geformuleerde provinciale beleidsdoelen waarvoor, met het oog op het gewicht dat vanuit het provinciaal belang daaraan wordt toegekend en met het oog op een goede ruimtelijke ordening, regeling bij verordening noodzakelijk wordt geacht. Het gaat dan vooral om regels met betrekking tot ruimte, milieu, water, wegen en vaarwegen, natuur, distelbeheer, landschapsbescherming en ontgrondingen.

De regels die betrekking hebben op het aspect ruimte, hebben voor een belangrijk deel betrekking op het buitengebied. Er zijn regels die betrekking (kunnen) hebben op zowel het buitengebied als het bestaand stedelijk gebied, zoals molenbiotoop en erfgoed. Een beperkt aantal regels heeft vooral betrekking op stedelijke functies, namelijk bedrijven en detailhandelsvoorzieningen en wonen.

Voor wat betreft dit plan zijn de regels uit de omgevingsverordening aangaande de volgende aspecten van belang.

Artikel 2.6 Detailhandel

1. In een bestemmingsplan worden nieuwe detailhandelsvoorzieningen, daaronder mede verstaan de uitbreiding van bestaande detailhandelsvoorzieningen, primair toegelaten in bestaande kernwinkelgebieden. In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin nieuwe detailhandelsvoorzieningen, met inbegrip van de uitbreiding van bestaande voorzieningen, worden toegelaten wordt inzicht gegeven in de wijze waarop het plan bijdraagt aan het beleidsdoel van bundeling en concentratie in bestaande kernwinkelgebieden.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op de in bijlage B genoemde categorieën.

Toetsing

Nieuwe detailhandelsvoorzieningen worden primair binnen bestaand kernwinkelgebied toegelaten. Uit de toelichting blijkt dat bijvoorbeeld een supermarkt die aantoonbaar ruimtelijk niet inpasbaar is in het bestaand kernwinkelgebied, op enige afstand van dat gebied, binnen de bebouwde kom, worden toegestaan. Dat is hier het geval. De vestiging van de supermarkt in de kern van Vrouwenpolder zorgt voor ongewenste situaties voor wat betreft verkeer. Daarom is gekozen voor een locatie aan de rand van het dorp, met een goede ontsluitingsroute. Voor de toetsing aan dit artikel onder a wordt verder verwezen naar hetgeen in paragraaf 3.3.2 onder het kopje 'Detailhandel' is vermeld.

Artikel 2.28 (Landschap en erfgoed)

Ten aanzien van het aspect landschap en erfgoed is van belang dat het plangebied niet ligt in een gebied dat is aangemerkt als landschappelijk waardevol gebied. Het plangebied maakt geen deel uit van een gebied waarvan de landschappelijke waarden in het provinciaal beleid zijn beschreven. De Noorddijk is aangewezen als landschappelijk waardevol element. Deze waarden worden door het voorgenomen plan niet aangetast. De huidige situatie blijft gehandhaafd. De infrastructuur over deze dijk wordt niet aangepast. De verordening is in zoverre niet van belang.

Artikel 2.23 (bestaande natuur)

In een bestemmingsplan worden geen nieuwe bestemmingen aangewezen of regels gesteld die mogelijk maken dat de wezenlijke kenmerken of waarden van de bestaande natuurgebieden per saldo significant worden aangetast. Ook mag de bestemming niet leiden tot een significante vermindering van de oppervlakte van de gronden (enz.).

Toetsing

Het plangebied is op kaartbijlage 9 van de omgevingsverordening niet aangeduid als bestaand natuurgebied. In de nabijheid van de projectlocatie liggen de Natura 2000-gebieden 'Manteling van Walcheren' en 'Veerse Meer'. In oostelijke richting bedraagt de kortste afstand tot het eerstgenoemde gebied circa 300 meter en in noordelijke richting ten minste 600 meter. De afstand tot het Veerse Meer bedraagt ten minste circa 500 meter. Directe effecten zoals areaalverlies en versnippering kunnen op voorhand worden uitgesloten aangezien de ontwikkeling niet plaats vindt binnen natuurgebied. Indirecte negatieve effecten zijn evenmin te verwachten. Dat betekent dat er op dit punt geen belemmering is om de omgevingsvergunning te verlenen. Voor een uitgebreidere toelichting /onderbouwing op dit onderwerp wordt verwezen naar paragraaf 4.12.

Artikel 4.12 Bescherming grondwater

Bij of krachtens verordening of vergunning van het waterschap worden ten aanzien van het onttrekken van grondwater of infiltreren van water ten behoeve van andere doeleinden dan genoemd in artikel 6.4 van de wet, regels of voorschriften gesteld met als doelstelling het tegengaan van nadelige gevolgen voor:

- a. de kwantitatieve toestand van het grondwater in natuurgebieden die in de bijlage van de verordening zijn aangeduid verdrogingsgevoelig;
- b. een duurzame kwantitatieve toestand van het grondwater in andere gebieden dan bedoeld onder a;
- c. de kwaliteit van het grondwater, in geval van infiltratie van water.

Op kaartbijlage 15 van de omgevingsverordening zijn de verdrogingsgevoelige en niet-verdrogingsgevoelige natuurgebieden aangegeven en ook de indicatieve toetszones rondom verdrogingsgevoelige natuurgebieden.

Toetsing

In figuur 3.3 is een fragment van de kaartbijlage opgenomen met daarin ook de ligging van het plangebied. De niet-verdrogingsgevoelige gebieden zijn met een lichtgroene kleur aangeduid. Een gebiedje ten zuiden van het voormalige Fort den Haak (donkergroen) is wel verdrogingsgevoelig. De toetszone rond dit en andere verdrogingsgevoelige natuurgebieden heeft een breedte van 300 meter. Duidelijk is dat het plangebied niet in een van de aangewezen gebieden ligt. Los daarvan worden geen grondwaterstromen verstoord en er wordt geen grondwater onttrokken (zie ook paragraaf 4.5 en bijlage 8).



Figuur 3.3. Verdrogingsgevoelige natuurgebieden inde omgeving plangebied (bron: Omgevingsverordening)

Artikel 6.27 - 6.31 Houtopstanden

In de Wet natuurbescherming vallen bos, bomenrijen en struikplanting in het landschap onder houtopstanden. Houtopstanden zijn bomen, boomvormers en struiken die een oppervlakte grond beslaan van 1000 m² of meer. Of het is een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gerekend over het totaal aantal rijen. Om de bomen en struiken te beschermen is de Wet natuurbescherming ingevoerd. In artikel 4.2, eerste lid, van de Wnb is bepaald dat het vellen van een houtopstand vooraf bij gedeputeerde staten moet worden gemeld. Na het kappen van een houtopstand, dient binnen drie jaar hetzelfde oppervlak weer terug op hetzelfde perceel te worden gepland.

Toetsing

De Elzenrij die parallel staat aan de parallelweg (zie ook bijlage 5) worden gekapt ten behoeve van de inrit en hellingbaan. Deze rij valt onder de Wnb en dienen dan ook herplant te worden. Ook zal een melding gedaan worden voor de kap bij de provincie. De herplant wordt op eigen terrein te worden voorzien, indien dit niet het geval is zal ontheffing van de Wnb moeten worden aangevraagd.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met de regels uit de provinciale verordening.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Bestemmingsplan Kom Vrouwenpolder

De locatie waar de nieuwe PLUS supermarkt is beoogd, heeft in het ter plaatse geldende bestemmingsplan Kom Vrouwenpolder (vastgesteld 19 april 2012) de bestemmingen 'Agrarisch' en Waarde - Hydrologische bufferzone'.

Binnen de bestemming 'Agrarisch' zijn 3 aanduidingen opgenomen:

- 'specifieke vorm van agrarisch - randzone';
- 'landschapswaarden';
- 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - open nagenoeg onbebouwd gebied'.

De locatie waar de woningen zijn beoogd heeft de bestemmingen 'Detailhandel', 'Waarde - Archeologie 2' en Waarde - Hydrologische bufferzone'.

De bestemming 'Agrarisch'

Deze bestemming is in figuur 3.3 aangeduid met een lichtgroene kleur. De gronden met deze bestemming mogen uitsluitend worden gebruikt door grondgebonden agrarische bedrijven met bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals laad- en losruimte, parkeervoorzieningen, groen, water, erven, tuinen, waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen. Omdat ter plaatse geen aanduiding 'bouwvlak' is opgenomen, mogen ter plaatse alleen terreinafscheidingen worden gebouwd.

Toetsing

Detailhandel in de vorm van een supermarkt, een dagwinkel/ non food en een cateringbedrijf zijn niet toegestaan. Op grond van het geldende bestemmingsplan 'Kom Vrouwenpolder' (zie paragraaf 3.4.1) kan geen omgevingsvergunning voor de vestiging en bouw van de PLUS supermarkt en de andere activiteiten worden afgegeven.

De aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - randzone' beoogt het behoud, herstel en / of versterking van het karakter van het gebied als agrarische randzone en de aanduiding 'landschapswaarden' tevens het behoud, herstel en / of versterking van de aanwezige landschappelijke waarden. Ter bescherming van het karakter van het gebied als agrarische randzone en de landschappelijke waarden is in de regels de bestemming 'Agrarisch' een verbod opgenomen om gronden, die bij de inwerkingtreding van het plan niet reeds met houtgewassen waren beplant, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning te beplanten met houtgewassen.

Toetsing

In het gebied zijn nu geen houtgewassen aanwezig. De bestaande windsingel die voor de aanleg van de nieuwe aansluiting op de parallelweg van de N57 grotendeels wordt gerooid, staat niet op gronden die zijn geregeld in het bestemmingsplan Kom Vrouwenpolder maar in het bestemmingsplan Buitengebied. De windsingel valt binnen de bestemming Verkeer en is daarin niet beschermd tegen kap. Voor het aanbrengen van de opgaande beplanting zoals beschreven in paragraaf 2.4 zijn een omgevingsvergunning en een advies van een landschapsdeskundige nodig. Echter, nu met een uitgebreide Wabo-procedure wordt afgeweken van de bestemming 'Agrarisch' en daarmee ook van de genoemde aanduidingen, heeft niet meer op grond van het bestemmingsplan te worden getoetst aan het karakter van het gebied als agrarische randzone en de landschappelijke waarden. In paragraaf 3.4.4 wordt overigens ingegaan op de landschappelijke waarden van het gebied. Daaruit blijkt dat de kenmerkende waarden voor een Nieuwlandpolder, bestaande uit een

landschap dat bestaat uit weilanden en boomgaarden doorsneden door beplante dijken op het schaalniveau van het plangebied niet herkenbaar is. Het plangebied ook niet in gebruik geweest als boomgaard. Aan de beoogde ontwikkeling wordt een groter belang toegekend dan de beschreven kwaliteiten van het gebied.

Met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - open nagenoeg onbebouwd gebied' is geregeld dat glastuinbouw als neventak niet is toegestaan.

Toetsing

Deze aanduiding is voor de beoordeling van het plan niet van belang.

De bestemming 'Detailhandel'

Deze bestemming is in figuur 3.5 aangeduid met een rode kleur. De gronden met deze bestemming mogen uitsluitend worden gebruikt door detailhandel met bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals laad- en losruimte, parkeervoorzieningen, groen, water, erven, tuinen, waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en een bijbehorende bedrijfswoning. Binnen het bouwvlak mogen hier hoofdgebouwen worden gebouwd met een goothoogte van 4,5 meter en een bouwhoogte van 9,5 meter.

Toetsing

Zelfstandige woningen zijn niet toegestaan. Op grond van het geldende bestemmingsplan 'Kom Vrouwenpolder' (zie paragraaf 3.4.1) kan geen omgevingsvergunning voor de vestiging en bouw van de woningen worden afgegeven.

De bestemming 'Waarde - Hydrologische bufferzone'

Naast de bestemming 'Agrarisch' en 'Wonen' zijn de gronden bestemd voor 'Waarde - Hydrologische bufferzone'. Deze dubbelbestemming is in figuur 3.4 en 3.5 aangeduid met een kruisarcering. Deze gronden met deze bestemming zijn - behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de hydrologische bufferzone. Deze bescherming is geregeld met een verbod om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning werken en werkzaamheden uit te voeren, sloten of vijvers aan te leggen, te vergraven, te verruimen of te dempen of ondergrondse drainage aan te leggen. Een dergelijke omgevingsvergunning kan alleen worden verleend indien:

- de vochtgebonden natuurwaarden van de aangrenzende natuurgebieden niet onevenredig worden geschaad en aangetast.
- vooral schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder over de vraag of geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan de hydrologische bufferzone.

Toetsing

In paragraaf 2.4 is vermeld dat de waterloop in de zone tussen de PLUS supermarkt en het erf enerzijds en de Noorddijk anderzijds wordt verbreed om voldoende waterberging in het plan te creëren. Uit de watertoets (paragraaf 4.5 en bijlage 8) blijkt dat de ontwikkeling niet zorgt voor aantasting van vochtgebonden natuurwaarden van de aangrenzende natuurgebieden.

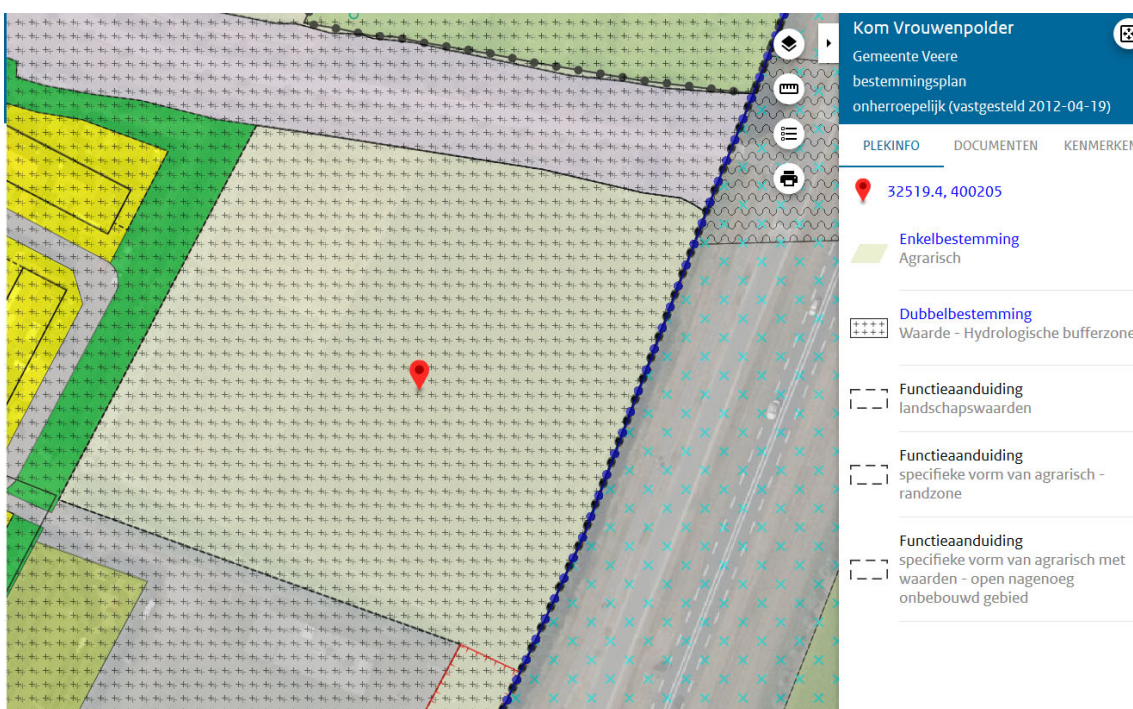
De bestemming 'Waarde - Archeologie 2'

Naast de bestemming 'Wonen' zijn de gronden bestemd voor 'Waarde - Archeologie 2'. Deze dubbelbestemming is in figuur 3.5 aangeduid met een kruisarcering. Deze gronden met deze bestemming zijn - behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Deze bescherming is geregeld met een verbod om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning groundbewerkingen dieper dan 40 cm en groter dan 60 m² uit te voeren, het waterpeil te verlagen of verhogen, bomen te planten of rooien, ondergrondse kabels en leidingen aan te leggen en sloten, vijvers en andere wateren aan te leggen, te vergraven, te verruimen of te dempen. Een dergelijke omgevingsvergunning kan alleen worden verleend indien:

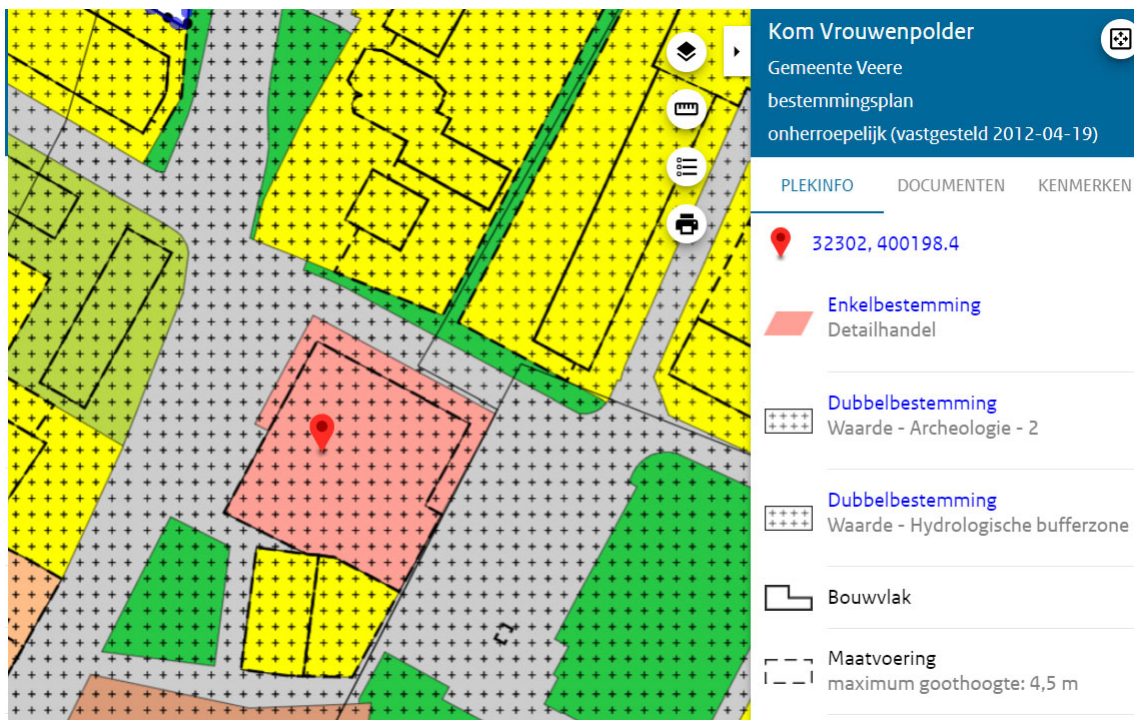
- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarde van de betrokken locatie in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke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

Toetsing

Omdat het huidige perceel grotendeels bebouwd is, is de grond grotendeels al geroerd. De archeologische waarden dienen voorafgaand aan sloop- en bouwwerkzaamheden te worden vastgesteld doormiddel van een onderzoek.



Figuur 3.4 Fragment verbeelding bestemmingsplan Kom Vrouwenpolder ter plaatste van de beoogde supermarkt



Figuur 3.5 Fragment verbeelding bestemmingsplan Kom Vrouwenpolder ter plaatste van de beoogde woningbouw

De bestemming 'Verkeer'

De bestaande windsingel die voor de aanleg van de nieuwe aansluiting op de parallelweg van de N57 grotendeels wordt geroid, en de ruimte tussen de windsingel en de parallelweg van de N57 zijn planologisch-juridisch geregeld in het bestemmingsplan Buitengebied Veere. Die gronden hebben de bestemming 'Verkeer'.

Toetsing

De aanleg van de ontsluitingsweg naar de projectlocatie is binnen deze bestemming rechtstreeks mogelijk.

3.4.2 Omgevingsvisie Veere 2047

Beleidskader

De gemeenteraad heeft op 23 maart 2023 de Omgevingsvisie Veere 2047 vastgesteld.

Deze omgevingsvisie beschrijft de gemeentelijke kwaliteiten en ambities voor de toekomstige ontwikkelingen van Veere. Ze vormt een strategische lange termijn visie op de fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie zet in op de bestaande kwaliteiten van de gemeente, leefbaarheid, een vitale en kwalitatieve economie, gezondheid, nieuwe en goed functionerende natuur, duurzaamheid, klimaatbestendigheid en bereikbaarheid.

Vrouwenpolder bevindt zich in een gebied dat als Overgangszone kust- midsengebied wordt aangeduid (afkomstig uit de Zeeuwse Kustvisie). De belangrijkste thema's hier zijn leefbaar, aantrekkelijk en natuurlijk. Gemeente wil de eigen identiteit van de verschillende dorpskernen behouden en waar mogelijk versterken. Voorop staat het behoud van de identiteit, aantrekkelijkheid en zelfstandigheid van de kernen, zowel ruimtelijk als sociaal-maatschappelijk. Doel is een gevarieerd woonprogramma aan te bieden in de kernen met ruimte voor diverse doelgroepen.



Figuur 3.6 Ambitieniveau Vrouwenpolder (Omgevingsvisie Veere 2047).

De ambities voor Vrouwenpolder zijn als volgt bepaald.

- Ruimte voor nieuwbouw (betaalbaar en senioren) zodat de inwoners in de kern kunnen blijven wonen.
- Zuinig zijn op de duinen, het strand, de zichtlijnen en het open karakter van het waardevolle landschap. Dat betekent beperkte bebouwingmogelijkheden aan de kuststrook.
- Verplaatsing van de supermarkt naar de rand van het dorp.
- Innovatie in economie (toerisme en landbouw). Bijvoorbeeld in duurzame voedselverbouwning wat ook beleefd kan worden door bijvoorbeeld slapen bij de boer.
- Focus op sport op het strand (surfen etc.)

Toetsing

Met de voorliggende ontwikkeling wordt uitwerking gegeven aan de ambities voor Vrouwenpolder zoals die zijn opgenomen in de Omgevingsvisie Veere 2047 met de verplaatsing van de supermarkt naar de rand van het dorp. Daarmee wordt gelijktijdig de functie voor het dorp behouden, een belangrijke bijdrage in de leefbaarheid van Vrouwenpolder. De vertreklocatie in het centrum zal worden ingevuld met nieuwe woningen, ook een van de ambities uit de omgevingsvisie.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling ligt geheel in het verlengde van de visie van de gemeente Veere zoals gepresenteerd in de Omgevingsvisie Veere 2047. Door de verplaatsing van de PLUS supermarkt behoudt Vrouwenpolder een fullservicesupermarkt. Dit is van groot belang voor zowel de lokale bevolking als voor verblijfsrecreanten en toeristen. Daarnaast ontstaat er ruimte voor nieuwe woningen in de kern.

3.4.3 Structuurvisie Cultuurhistorie Veere

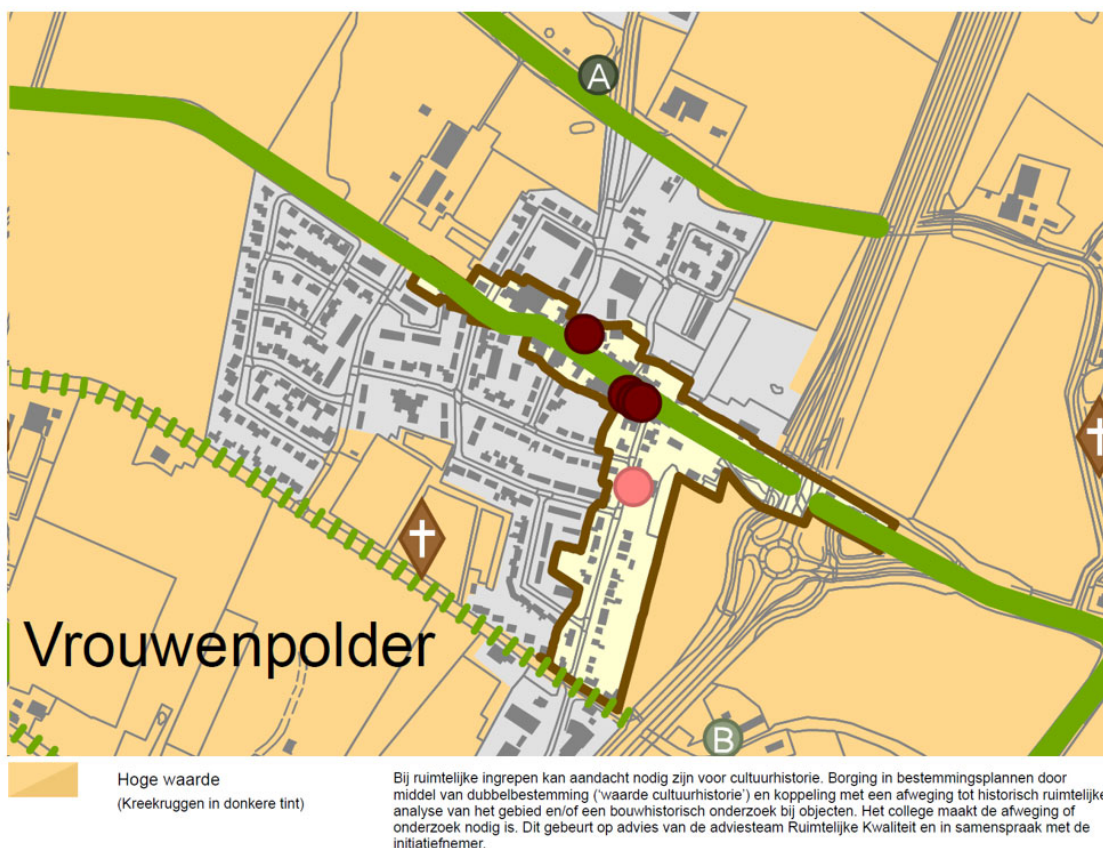
Samenvatting

Ruimtelijke projecten worden kwalitatief beter en aantrekkelijker wanneer de cultuurhistorische kenmerken en waarden worden gebruikt in de planvorming. Het gaat dan vaak om het versterken van de identiteit van een gebouw of gebied.

Het economisch belang hangt sterk samen met cultuurhistorie. Investeren in belevings- en gebruikswaarde van erfgoed verbetert de woon- leefomgeving en is ook van grote waarde voor het toerisme. Bij concrete ontwikkelingen kan aandacht nodig zijn voor cultuurhistorie. Een historisch ruimtelijke analyse van het gebied en/of een bouwhistorisch onderzoek bij objecten is hierbij gewenst. Het college van burgemeester en wethouders maakt de afweging of onderzoek nodig is. Dit gebeurt op advies van het adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit en in samenspraak met de initiatiefnemer.

Er is niet altijd onderzoek nodig.

Het cultureel erfgoed biedt in ieder geval mogelijkheden voor gemeente, bewoners en ondernemers. Om dat te bewerkstelligen heeft de gemeente Veere in juli 2015 de Structuurvisie Cultuurhistorie opgesteld met als rode draad 'Behoud door Ontwikkeling'. In figuur 3.7. is een uitsnede van de beleidswaardenkaart van de structuurvisie opgenomen. Daarnaast beschikt ook de provincie Zeeland over een uitgebreid bestand met gebouwde cultuurhistorische objecten.



Figuur 3.7. Fragment beleidswaardenkaart Structuurvisie Cultuurhistorie

Toetsing en conclusie

Het plangebied van de nieuwe supermarkt maakt op de beleidswaardenkaart deel uit van een gebied met een hoge waarde. Het gaat om de afwisseling van kreekrug-gronden en poelgronden. De dijken rond Vrouwenpolder behoren tot de oudste van Walcheren. Het plangebied is onderdeel van de Oude nieuwlandpolder, een polder die omstreeks 1300 is ingedijkt (zie figuur 3.8). In 1613 werd de polder bij de Polder Walcheren gevoegd.

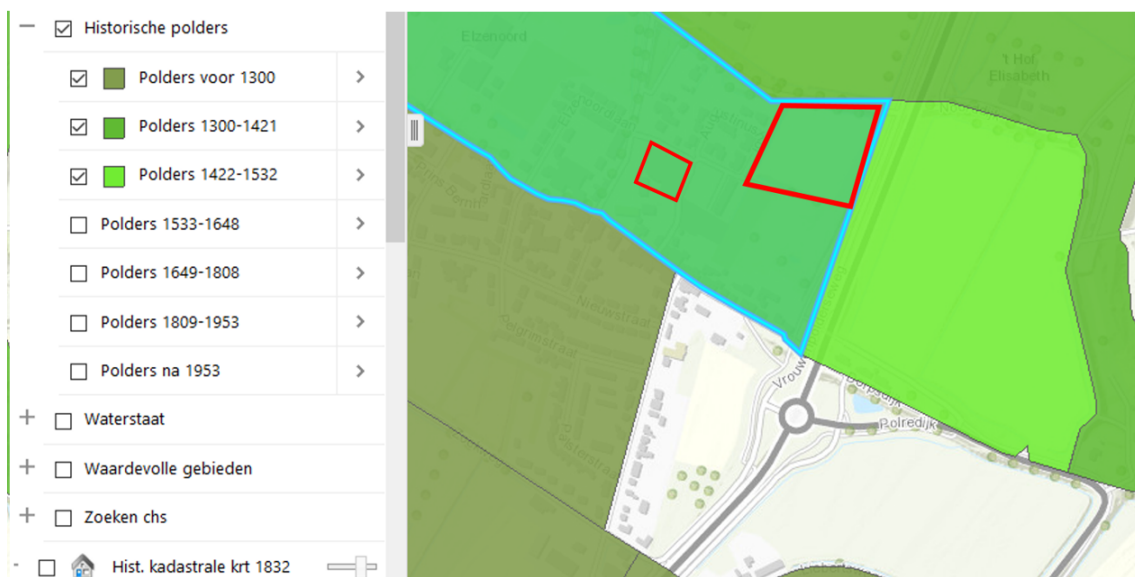
Toetsing

Met de herinrichting van na 1945 is de historisch-ruimtelijke structuur grotendeels verdwenen. In het plangebied is deze helemaal niet meer aanwezig. De ontwikkeling van de polder doet daarom geen afbreuk aan de historisch-ruimtelijke structuur.

De polderdijken hebben doorgaans vrij steile taluds begroeid met gras, op de kruin ligt in sommige gevallen een weg. Eveneens ligt er langs veel dijken een (afwaterings)sloot.

Toetsing

Dit alles is ook van toepassing op de Noorddijk ter hoogte van het plangebied. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de dijk. Wel komt er een opgang voor voetgangers en wordt de afwateringsloot verbreed (zie paragraaf 2.4).



Figuur 3.8. Historische polders rond Vrouwenpolder met rood omrand het plangebied (bron: Provincie Zeeland)

3.4.4 Landschapsvisie Veere “Welkom in ons landschap”

De gemeente Veere beschikt over een landschapsvisie (vastgesteld door de gemeenteraad op 8 mei 2009). Het doel van deze visie is tweeledig:

1. De landschapsvisie 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.
2. De landschapsvisie dient als kapstokdocument om projecten te genereren, te stimuleren en om de financiering van projecten te realiseren.

De kernkwaliteiten zijn bepalend voor de kwaliteit van het Veerse landschap en spelen daarom een cruciale rol in de visie. De kernkwaliteiten zijn leidend in de afweging of een bepaalde ontwikkeling thuis hoort in een (voormalig)

Nationaal Landschap. De kernkwaliteiten zijn geen museumstukken, maar elementen die kunnen aanzetten tot inspirerende ontwikkelingen. Behoud van de kernkwaliteiten staat echter altijd voorop. Door op deze positieve en pro-actieve manier de kernkwaliteiten als kansen te zien, wordt invulling gegeven aan het streven: “Behoud door ontwikkeling”.

Een klein deel van de gemeente, waaronder het plangebied van de beoogde supermarkt, bestaat uit jonge polders, ontstaan door aan- en opwas (zie figuur 3.8)². Dit wordt het Nieuwland genoemd. Het gebied is doorsneden met oude dijken en een rationeel patroon van wegen en kavelgrenzen. Kenmerkend is het uitgesproken agrarische karakter van dit gebied. Hier liggen de beste landbouwgronden van de gemeente Veere. Weiland en boomgaarden doorsneden door beplante dijken bepalen hier het beeld. Het plangebied is nimmer in gebruik geweest als boomgaard. Dat is wel het geval ten aanzien van de zuidelijk daarvan gelegen speelweide en het overloopparkerterrein.

De visie is geen zelfstandig toetsingskader. De bescherming van de landschappelijke kwaliteiten is formeel geregeld in het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Inmiddels is er een 4^e herziening van dat bestemmingsplan van kracht. Het plangebied is overigens niet geregeld in het bestemmingsplan Buitengebied maar in het bestemmingsplan Kom Vrouwenpolder (zie paragraaf 3.4.1), met uitzondering van de windsingel die voor de aanleg van de nieuwe aansluiting op de parallelweg van de N57 grotendeels wordt geroid.



Figuur 3.9. Fragment kaart landschapvisie omgeving Vrouwenpolder

3.4.5 Dorpsplan Vrouwenpolder

Deelprojecten en uitvoeringsagenda

Bewoners en ondernemers van Vrouwenpolder hebben samen met de gemeentelijke stedenbouwkundige hun ideeën voor ontwikkelingen in Vrouwenpolder voor de periode tot 2020 uitgewerkt in een Dorpsplan. Op 2 februari 2012 heeft de gemeenteraad van Veere dit dorpsplan vastgesteld. Het plan bestaat uit verschillende deelprojecten en een uitvoeringsagenda. De uitvoering van deze deelprojecten gebeurt in verschillende fases in de periode tot en met 2020.



Figuur 3.10. Omslag Dorpsplan Vrouwenpolder

In het dorpsplan wordt een ontwikkelingsperspectief geschetst voor de herontwikkeling van de PLUS supermarkt en de aangrenzende huurwoningen Fort den Haakweg 4 tot en met 10. Erkend wordt dat de PLUS supermarkt met een gebrek aan magazijnruimte kampt en dat er dringende behoefte is aan uitbreiding. De tijdelijke voorzieningen voor opslag aan de noordzijde van de winkel zijn zowel vanuit de bedrijfsvoering als vanuit de kwaliteit van de openbare ruimte niet langer gewenst. Het is het gewenst dat de supermarkt rondom een betere presentatie krijgt. Gesteld wordt dat hier de sleutel ligt om verdere uitbreiding planologisch mogelijk te maken en die gelijktijdig te koppelen aan een architectonische kwaliteitsslag. Daarbij moet zeker ook de ruimtelijke ondersteuning van de noordelijke centrumtree verbeterd worden. Een kans voor structurele verbetering van de inpassing van de PLUS supermarkt ontstaat als er in de toekomst een herontwikkeling kan plaatsvinden van de seniorenwoningen die tussen de winkel en de kerk liggen. Tegen de zuidgevel van de PLUS supermarkt kan dan nieuwe (woon)bebouwing geprojecteerd worden. De blinde zuidgevel van de PLUS supermarkt is dan aan het oog onttrokken. Tevens verdwijnt dan ook de begrenzing van de groene kamer door achterkanten. Met een nieuwe bebouwing van twee lagen plus kap kan een aantrekkelijke gevel ontstaan aan het beoogde dorpspleintje. Voor de verkenning van ruimtelijke mogelijkheden van de uitbreiding van de PLUS supermarkt betekent dit dat het op te stellen ruimtelijk concept hiervoor de eventuele toekomstige herontwikkeling van de seniorenwoningen niet onmogelijk mag maken. De op te stellen ruimtelijke randvoorwaarden zullen zowel met dit korte als lange termijn perspectief rekening houden

Toetsing en conclusies

Het is duidelijk dat dit onderdeel van het dorpsplan is achterhaald. De noodzakelijke uitbreiding van het winkelvloeroppervlak en de door het bedrijf gewenste uitbreiding van de andere activiteiten kunnen op deze locatie niet worden gerealiseerd. Bovendien wordt hiermee geen oplossing geboden voor de verkeers- en parkeeroverlast vanwege de supermarkt.

Hiervoor is geschreven dat het dorpsplan een looptijd heeft tot en met 2020. Duidelijk is dat ontwikkelingsmogelijkheden van de huidige supermarktlocatie en de aangrenzende huurwoningen Fort den Haakweg 4 tot en met 10 opnieuw tegen het licht moeten worden gehouden.

In het dorpsplan is geen uitspraak gedaan over de locatie waar de nieuwe supermarkt is beoogd. Wel is in het dorpsplan een onbebouwd wigvormig perceel tussen de N57, Dorpsdijk en de achterkanten van de Schoolstraat beschouwd als een mogelijke toekomstige ontwikkellocatie. De ontwikkeling heeft echter geen hoge prioriteit gekregen. De 'strategie' van wachten tot zich een geschikte functie aandient lijkt hier het beste. De locatie was serieus in beeld bij de ondernemer van de PLUS supermarkt in het centrum van Vrouwenpolder. Ook de Dorpsraad Vrouwenpolder heeft in 2014 aangegeven verplaatsing van PLUS naar de Groene Spie te steunen. In paragraaf 2.2 is aangegeven dat deze locatie is afgefallen omdat daarvoor geen draagvlak was binnen het college van burgemeester en wethouders.

Verder is in het dorpsplan aangegeven dat er tussen de huidige dorpsrand en de N57 kansen ontstaan voor de (door)ontwikkeling van het gebied. Deze 'achterkant' van het dorp krijgt door de nieuwe route een nieuwe oriëntatie en is eenvoudiger te ontsluiten. De ontwikkeling van de PLUS supermarkt op de beoogde locatie moet in deze context worden gezien.

Ook wordt het vanzelfsprekender om het overloopterrein voor het centrumparkeren te voorzien van een toegang aan de oostzijde.

3.4.6 Stedenbouwkundige visie nieuwe locatie supermarkt Vrouwenpolder.

In paragraaf 2.2 is toegelicht hoe de keuze voor de nieuwe locatie van de supermarkt tot stand is gekomen. Daarin is onder andere melding gemaakt van een tweede beoordeling. In die beoordeling (Locatie Noorddijk Vrouwenpolder, Adviesnota PLUS Corbijn, 5 juli 2018) is ook het ruimtelijk kader voor het initiatief omschreven. Hiervoor is een ruimtelijke analyse opgesteld voor het plangebied en het aangrenzende openbare speelterrein (skatebaan en trapveld), dat tevens dienst doet als overloopterrein voor parkeren. Op basis daarvan zijn een stedenbouwkundig concept en een verkavelingsopzet vervaardigd waarin de diverse programmaonderdelen een plek hebben gekregen binnen het plangebied. Het concept en de verkavelingsopzet zijn weergegeven in figuur 3.11. Voor een toelichting daarop wordt verwezen naar de hiervoor vermelde tweede beoordeling die is opgenomen in bijlage 1. En tenslotte is er een kader voor de beeldkwaliteit opgesteld.



Figuur 3.11. stedenbouwkundig concept en verkavelingsopzet

3.4.7 Archeologiebeleid

De gemeente heeft archeologiebeleid geformuleerd. In paragraaf 4.3.2 wordt hier op ingegaan en wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan dit beleid.

3.4.8 Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2016

Uitgangspunten en richtlijnen

De gemeenteraad heeft in mei 2016 de Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2016 vastgesteld. Deze nota heeft de Welstandsnota 2012 vervangen, die zich vooral richtte op het in stand houden van de bestaande gebouwde omgeving. In de Nota Ruimtelijke Kwaliteit wordt meer ingezet wordt op versterking van de ruimtelijke kwaliteit en aandacht besteed aan de omgang met nieuwe ontwikkelingen, het culturele erfgoed en de relatie van het gebouw met landschap en de openbare ruimte.



Figuur 3.12. Omslag Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2016

De zorgplicht ligt niet meer uitsluitend bij de gemeente, maar is een gezamenlijke inspanning tussen initiatiefnemer, ontwerper, de gemeente en direct betrokkenen. Voor bouwplannen in stads- en dorpskernen zijn richtlijnen geformuleerd, die ingaan op de situering van het hoofdgebouw, de gevels, het dak, de detaillering en het materiaal, kleurgebruik en textuur. Enkele in het oog springende richtlijnen zijn:

- Een volwaardige kapvorm is gewenst.
- Bij verbouw is de vormgeving, gevelindeling en -geleding, maatvoering, materiaalgebruik, detaillering en karakter van het hoofdgebouw uitgangspunt.
- Gevels worden opgetrokken uit baksteen in aardetinten of rood in combinatie met natuursteen, afgewisseld met gepleisterde gevels.
- Daken worden afgedekt met leien of keramische gewelfde rode of donkergekleurde pannen.

Toetsing en conclusie

In het plan is veel aandacht besteed aan beeldkwaliteit. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 3.4.6 en bijlage 1 van deze toelichting. Het volume van de PLUS supermarkt refereert aan de agrarische bebouwing. Dit vertaalt zich ook in de uitstraling van het gebouw en het kleur- en materiaalgebruik. Het erf rondom de supermarkt (entree en langzaamverkeersroute richting Fort den Haaggebied) sluit aan bij het landelijke karakter.

Hoewel de commissie Ruimtelijke Kwaliteit niet gaat over de stedenbouwkundige invulling van een gebied, is zij wel betrokken is geweest bij locatiekeuze voor de nieuwe PLUS supermarkt en de stedenbouwkundige visie voor zone tussen de oostelijke dorpsrand, de Noorddijk en de parallelweg van de N57 (zie paragraaf 2.2).

3.4.9 Bomenverordening Veere 2022

Op grond van deze verordening is het verboden om zonder vergunning (omgevingsvergunning) van het bevoegd gezag (vrijwel altijd het college van burgemeester en wethouders) houtopstand te vellen of te doen vellen, te rooien, met inbegrip van verplanten, alsmede het verrichten van handelingen die de dood of ernstige beschadiging of ontsiering van bomen ten gevolge kunnen hebben. Onder een houtopstand wordt verstaan hakhout, een houtwal of één of meer bomen. Bij bomen moet het gaan om bomen met een dwarsdoorsnede van een stam van minimaal 30 cm op 1,3 meter hoogte boven het maaiveld. In geval van meerstammigheid geldt de dwarsdoorsnede van de dikste stam.

De bomen die worden gerooid, staan langs de Vrouwenpolderseweg (zie figuur 3.13). De bomen hebben op de vermelde hoogte een stamdiameter die kleiner is dan 30 cm. Dat betekent dat voor het kappen van de bomen geen omgevingsvergunning nodig is.

De bomen langs de sloot aan de zuidzijde van het plangebied (zie figuur 2.5 in paragraaf 2.2) kunnen worden gehandhaafd. Ze hoeven niet te wijken voor het nieuwe plan voor de PLUS supermarkt.



Figuur 3.13. Bomen langs de Vrouwenpolderseweg die worden gerooid (foto: Rho adviseurs)

3.4.10 Programma Wonen 2022-2027

Het programma wonen 2022-2027 van gemeente Veere is een verdiepend en actiegericht programma dat valt onder de Omgevingsvisie Veere 2047. In het plan zijn de ambities van gemeente opgetekend, worden de belangrijkste woonvraagstukken die opgepakt moeten worden benoemd en worden prioriteiten gesteld, daarnaast worden concrete acties en activiteiten benoemd die worden uitgevoerd om te komen tot betaalbaar en duurzaam wonen in vitale kernen. Er wordt de komende jaren prioriteit gegeven aan de realisatie van 4 ambities:

- Ambitie 1: Opvoeren en versnellen van de nieuwbouwproductie van betaalbare woningen
- Ambitie 2: Versnelling van de energietransitie in de bestaande woningvoorraad
- Ambitie 3: Versterking van de vitaliteit en leefbaarheid van de stads- en dorpskernen
- Ambitie 4: Organiseren van wonen met zorg.

Voor de leefbaarheid zijn voorzieningen in de kernen van belang, daarnaast wordt ingezet op het behouden van jongeren en aantrekken van nieuwe inwoners. Ook van belang voor de levendigheid en vitaliteit van de kernen in het gebruik van woningen als tweede woning, daarin wordt gezocht naar een balans. Om de balans tussen het aantal tweede woningen en normaal gebruikte woningen te verbeteren gaat gemeente - naast het bouwen van nieuwe betaalbare woningen - de uitbreiding van het aantal nieuwe tweede woningen zoveel als mogelijk beperken, bijvoorbeeld door juridische instrumenten zoals de Huisvestingsverordening.

Toetsing en conclusie

Door de verplaatsing van de supermarkt naar de rand van het dorp ontstaat er ruimte voor woningen in het centrum van Vrouwenpolder. De exact invulling van deze woningbouwontwikkeling wordt nog bepaald, maar dit zullen appartementen worden. Betaalbare woningen of seniorenwoningen zou goed passen op deze locatie. Naast ruimte voor nieuwbouw zorgt de verplaatsing ook voor behoud van de supermarkt in Vrouwenpolder wat de leefbaarheid ten goede komt. De ontwikkeling draagt dan ook bij aan het uitvoeren van de ambities uit het Programma Wonen 2022-2027.

3.4.11 Huisvestingsverordening tweede woningen 2023

De gemeente Veere heeft een Huisvestingsverordening waarin regels over het gebruik van een woning als tweede woning zijn opgenomen. In de Huisvestingsverordening zijn werkingsgebieden opgenomen. Dit zijn gebieden waar de regels uit de Huisvestingsverordening gelden. Woningen in een van de werkingsgebieden mogen alleen voor permanente bewoning gebruikt worden en mogen niet recreatief verhuurd worden. Wanneer de woning tijdelijk niet als permanente woning gebruikt kan worden, dient volgens de Huisvestingsverordening een vergunning aangevraagd te worden.

Voor woningen buiten het werkingsgebied geldt dat de woning ook als tweede woning gebruikt mag worden. Recreative verhuur is hier niet toegestaan.

Toetsing en conclusie

De beoogde nieuwe woningen vallen binnen het werkingsgebied Vrouwenpolder. Dit betekent dat hier alleen woningen voor permanente bewoning gebruikt mogen worden en niet recreatief verhuurd mogen worden. De beoogde woningen worden ook met dit doel ontwikkeld. Daarmee wordt ook aan de huisvestingsverordening tweede woningen voldaan.

Hoofdstuk 4 Toetsing aan omgevingsaspecten

4.1 Duurzaamheid en energie

4.1.1 Beleids-/toetsingskader

In het klimaatverdrag van Parijs (2015) hebben 195 landen ervoor getekend om de mondiale temperatuurstijging tot ruim onder 2 graden Celsius te beperken, en daarbij te streven naar een verdere beperking van de opwarming tot maximaal 1,5 graad Celsius. De Europese Unie heeft namens alle lidstaten harde toezeggingen gedaan om de uitstoot van broeikasgassen in 2030 met ten minste 40 procent te verminderen ten opzichte van 1990. De Nederlandse Rijksoverheid legt de lat echter hoger dan deze toezegging en acht maatregelen noodzakelijk die voorbereiden op een extra reductie van 9 procent. In het verlengde hiervan is in het regeerakkoord van het Kabinet Rutte III onder andere vastgelegd dat de aansluitplicht van woningen en andere gebouwen op gas per 1 juli 2018 vervallen en vervangen door een warmterecht, waarmee eindgebruikers aanspraak kunnen maken op een aansluiting op een (verzwaard) elektriciteitsnet of een warmtenet.

Als gevolg daarvan worden ook de energieprestatie-eisen voor nieuwbouw aangescherpt.

Het kabinet maakt ook afspraken met gemeenten, provincies, waterschappen en netbeheerders om de gebouwde omgeving te verduurzamen.

De gemeente Veere hecht veel waarde aan het aspect duurzaamheid bij nieuwe ontwikkelingen. De gemeente heeft in het gemeentelijke Duurzaamheidsplan de ambitie uitgesproken dat de gemeente energieneutraal is in 2050.

Thema's uit dit plan die van belang zijn voor de beoogde ontwikkeling zijn:

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

Verder stelt het Bouwbesluit eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen doormiddel van de BENG eisen.

4.1.2 Toetsing/onderzoek

Het is het voornemen van de initiatiefnemer om de nieuwe PLUS supermarkt zo duurzaam mogelijk te maken in gebruik en exploitatie. Uit het voorgaande blijkt dat voor het plan niet meer de verplichting geldt om op het gasnet te worden aangesloten. Dat wordt dan ook niet gedaan.

Om een gasloze supermarkt te bouwen, is gekozen voor balansventilatie. Dit is een gesloten systeem van mechanische ventilatie waarbij gebruikte vochtige lucht wordt afgezogen en droge verse lucht wordt ingeblazen. De hoeveelheid aangevoerde lucht is volledig in balans met de hoeveelheid afvoerde lucht. Het is een gesloten ventilatiesysteem waarin warmteterugwinning plaatsvindt.

Verder wordt de restwarmte van de koelmachines aangewend voor vloerverwarming en worden op de schuine dakvlakken 368 P(hoto) V(oltaic)-panelen (ofwel zonnepanelen) gelegd. De panelen worden oost, zuid en west georiënteerd zodat er niet alleen van het maximaal rendement van de panelen zelf wordt uitgegaan maar vooral ook van de vraag vanuit het gebruik van de supermarkt. Door deze oriëntatie ontstaat er een minder grote piek en over een langere periode van de dag stroomopbrengst. Dit geeft een beter rendement. Het energieoverschot kan worden terug geleverd aan het net. Over alternatieven in plaats van terug levering wordt nog nagedacht.

Verder is op het niveau van de ruimtelijke besluitvorming de duurzame combinatie tussen water en ruimtelijke ontwikkeling van belang. Hiervoor wordt extra open water aangelegd voor berging van schoon hemelwater. Daar waar mogelijk zal infiltratie van regenwater worden toegepast.

De overige thema's spelen vooral op het niveau van bouwplannen een rol. Het gebouw zal voldoen aan alle voorwaarden met betrekking tot duurzaamheid uit het Bouwbesluit. Er zal gebruik worden gemaakt van duurzame materialen. In het Programma van Eisen van de PLUS organisatie worden vliesgevels (kozijnen) van aluminium voorgeschreven. In de gevelbekleding wordt hout toegepast. De hoofdconstructie van de supermarkt wordt gemaakt van houten spanten in plaats van staal. Voor het overige betekent het toepassen van duurzame materialen betongranulaat, pvc, gips en zo min mogelijk tot geen lood en geen koper. Lood door loodvervangers waar mogelijk. De goten zijn mastgoten van zink. Plastic goten zijn in de ontwerpgedachte geen optie.

4.1.3 Conclusie

Op verschillende niveaus van de planontwikkeling wordt ingezet op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling.

4.2 Verkeersafwikkeling en parkeren

Toetsingskader

Op het gebied van verkeer en vervoer is er geen specifieke wetgeving die relevant is voor de voorgenomen activiteit. Wel dient in het kader van het ruimtelijk besluit dat de activiteit mogelijk maakt, te worden onderbouwd dat het geheel voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt onder meer in dat de eventuele verkeersstroom niet leidt tot knelpunten in de verkeersafwikkeling en dat er in de gebruiksfase voldoende parkeergelegenheid aanwezig is.

Voor de beoogde ontwikkeling kunnen de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie worden berekend op basis van kencijfers uit publicaties 272 (Verkeersgeneratie voorzieningen: kengetallen gemotoriseerd verkeer) en 381 van kennisplatform CROW (Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkencijfers naar parkeernormen) en de nota Parkeernormen 2022 van de gemeente Veere. Hiervan kan onderbouwd van worden afgeweken.

Toetsing

Er is onderzoek gedaan naar een veilige verkeersontsluiting, een goede verkeersafwikkeling en er is berekend wat de parkeerbehoefte is die op eigen terrein moet worden opgelost. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 6.

Parkeren

In maart 2022 zijn met gemeente afspraken gemaakt over de parkeerbehoefte van de ontwikkeling, daarin is een aantal van 138 parkeerplaatsen overeen gekomen. De gemeente Veere heeft nadien in de Nota Parkeernormen 2022 (gepubliceerd 15 februari 2023) gemeentelijke normen voor het parkeren opgenomen. Daarbij wordt binnen de gehele gemeente het maximum van de bandbreedte uit de CROW-normering gehanteerd. Op basis van deze normen is een hoger aantal parkeerplaatsen noodzakelijk. Dit is echter een norm die niet haalbaar is voor de ontwikkeling en daarnaast te hoog is voor het daadwerkelijk verwachte aantal benodigde parkeerplaatsen. Voor een supermarkt in Vrouwenpolder die voor een belangrijk deel afhankelijk is van verblijfsrecreanten, is het hanteren van de bovenkant van de bandbreedte niet realistisch. Verblijfsrecreanten kiezen vaker voor de fiets of gaan te voet en zullen minder dan gemiddeld gebruik maken van de auto (onderkant bandbreedte). Dit is een mobiliteitskenmerk waarmee rekening kan worden gehouden. Daartegenover staan bezoekers uit het secundaire verzorgingsgebied. Onder deze groep is het autobezit en -gebruik relatief hoog (bovenkant bandbreedte). Gemiddeld gezien (inwoners en toeristen) is het dus reëel om het midden van de bandbreedte aan te houden. In de nota is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het toepassen van andere normen. Aan de hand van de hiervoor genoemde redenering is met de gemeente overeen gekomen af te wijken van Nota Parkeernormen 2022 en gebruik te maken van de gemiddelde bandbreedte van de normen uit CROW publicatie 381.

Uit de berekening in bijlage 6 blijkt dat de parkeerbehoefte voor het planvoornemen maximaal 153 parkeerplaatsen bedraagt, daarbij is geen rekening gehouden met dubbelgebruik, in de praktijk is de parkeerbehoefte dus mogelijk lager. Deze 153 parkeerplaatsen worden ook voorzien, dit aantal is hoger dan het voorheen afgesproken aantal van 138 parkeerplaatsen. Daarnaast is in de plannen rekening gehouden met uitbreidingsmogelijkheden tot 171 parkeerplaatsen indien dit nodig blijkt. Er zal voor worden gewaakt dat het parkeerterrein in belangrijke mate zal worden gebruikt voor dagjesmensen die betaald parkeren elders willen ontlopen. Desnoods worden maatregelen getroffen (zoals een slagboom) om ervoor te zorgen dat er voldoende parkeerplaatsen voor de beoogde functies aanwezig zijn. Als dat nodig is, wordt er een blokkeersysteem op de winkelwagens aangebracht zodat deze niet het terrein kunnen afrijden.

Verkeersontsluiting

Er is onderzoek gedaan naar een veilige verkeersontsluiting, een goede verkeersafwikkeling en er is berekend wat de parkeerbehoefte is die op eigen terrein moet worden opgelost. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 6. Voor de inrichting van het plangebied en de ontsluiting op de parallelweg is een schetsontwerp gemaakt. De verkeerskundige uitgangspunten voor dit schetsontwerp zijn eveneens opgenomen in de betreffende bijlage.

Uit het onderzoek blijkt dat de ontsluiting vanaf de parallelweg N57 om meerdere redenen de voorkeur heeft boven een ontsluiting vanaf de Augustinushof of de Noorddijk. Daarmee wordt voorkomen dat al het verkeer via de kern moet rijden. Dat verkeer naar en van de supermarkt (zowel van klanten als ten behoeve van de bevoorrading) geeft nu al veel overlast in het dorp. Zo vormt de smalle aansluiting van de Monnikendijk op de Dorpsdijk een flessenhals. Bovendien is de druk op de Dorpsdijk, Monnikendijk en Fort den Haakweg mede als gevolg van het verkeer naar de supermarkt groot. Door de supermarkt te verplaatsen neemt de verkeersdruk in de kern aanzienlijk af.

Het verkeer kan veilig naar de supermarkt worden geleid via de parallelweg N57. Door de toename van de verkeersintensiteit op de parallelweg is het wel gewenst om de verhardingsbreedte van de parallelweg tussen de Dorpsdijk en de ontsluiting van de supermarkt te vergroten. Het gaat om een verbreding met stroken asfalt van 0,75 m aan beide zijden van de huidige verharding. Om dat het meeste verkeer vanuit het zuiden naar de supermarkt toe rijdt en vertrekkend verkeer het vertrekkend verkeer alleen zuidwaarts mag rijden, is alleen verbreding tussen de supermarkt en de Dorpsdijk nodig. Deze verbreding van de huidige verharding is planologisch mogelijk binnen de geldende bestemming Verkeer, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied.

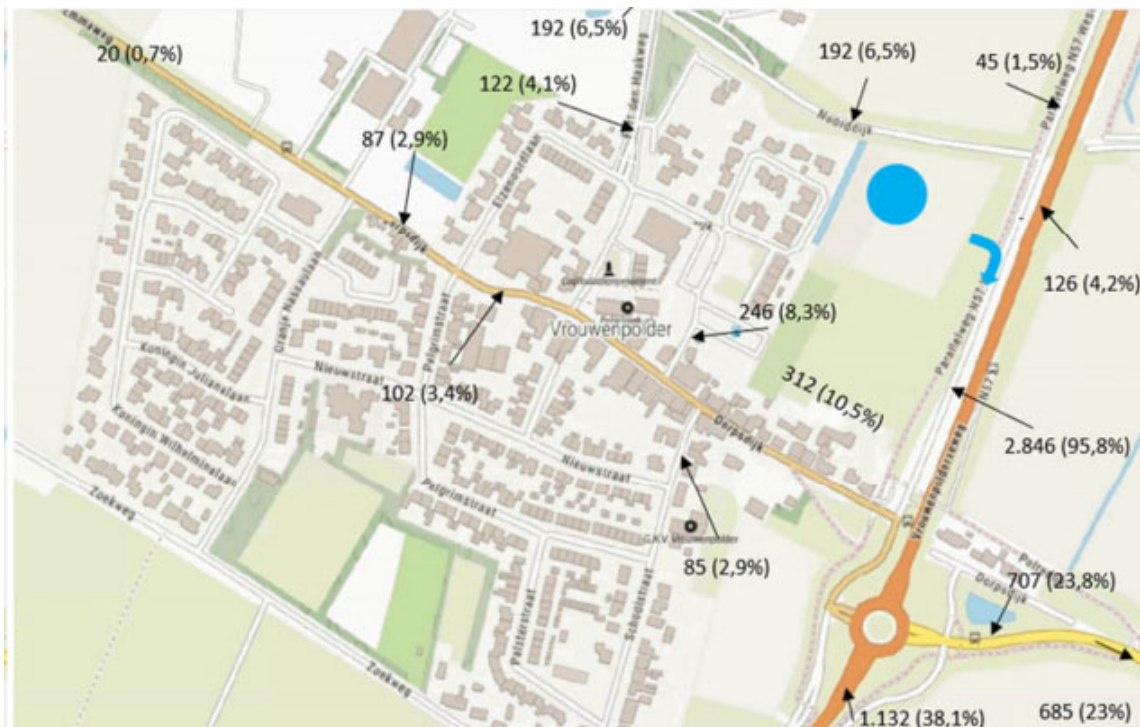
Bij het ontwerp van de ontsluiting van de supermarkt op de parallelweg N57 is nadrukkelijk rekening gehouden met de verkeersveiligheid ter plaatse, met name in verband met het fietsverkeer op het fietspad. In figuur 2.9 is het ontwerp van het kruispunt en de toegang tot het parkeerterrein opgenomen. Uit het oogpunt van verkeersveiligheid is het gewenst dat het verkeer dat het terrein van de supermarkt op- of afrijdt, het fietspad haaks kruist. Om dat te realiseren zal het fietspad ter hoogte van het nieuwe kruispunt wat worden verlegd. Dat heeft tevens als voordeel dat er meer ruimte ontstaat tussen de parallelweg en het fietspad. Daardoor ontstaat ruimte voor een auto die vanaf de parallelweg afslaat naar de supermarkt om veilig te wachten en voorrang te verlenen aan fietsers. Ook vanaf de zijde van de supermarkt is er op het niveau van het fietspad ruimte voor een opstelplaats voor een auto, zodat voorrang verleend kan worden aan fietsers. Op het terrein van de supermarkt daalt de toegangsweg van het niveau van het fietspad naar het lagere niveau van het parkeerterrein van de supermarkt. Voor het ontwerp van de ontsluitingsweg is aangesloten bij de aansluiting van de Zandbank op de parallelweg N57. Daarbij wordt de ontsluiting met twee ruime bochten ongeveer parallel langs parallelweg en fietspad geleid. De weg daalt over een lengte van 60 meter naar het niveau van het maaiveld van het plangebied. Daarmee is de hellingshoek 3,7 %. Voor de hellingshoek van de hellingbaan bestaan geen (bouwbesluit)eisen. Voor het overbruggen van het hoogteverschil geeft het kennisplatform CROW een aanbevolen hellingspercentage van 3,2% tot een maximaal percentage van 6,5% voor fietsers. Dit is minder steil dan de helling waarvan in de locatiestudie uit 2018 vanuit is gegaan.

Verkeersgeneratie en -afwikkeling tijdens de gebruiksfase

Op basis van het programma voor de nieuwe supermarktlocatie bedraagt de toekomstige verkeersgeneratie maximaal 2.972 mvt/etmaal op een gemiddelde werkdag. Op een maatgevende werkdag (factor 1,2) bedraagt de verkeersgeneratie afgerond 3.567 mvt/etmaal. Daarnaast is rekening gehouden met de herontwikkeling van de vertreklocatie, de ontwikkeling daar leidt tot verkeersgeneratie van maximaal 230 mvt/etmaal.

In het Regionaal verkeersmodel Walcheren is voor de belangrijkste wegen een prognose van de verkeersintensiteiten voor de jaren 2030 en 2040 doorgerekend, waarbij rekening is gehouden met autonome verkeersgroei en ontwikkelingen als de realisatie van de nieuwe verbindingsweg tussen de Fort den Haakweg en de parallelweg van de N57. Deze verbindingsweg is inmiddels aangelegd.

Op basis van klantenanalyses is een verdeling gemaakt van de verkeersgeneratie van de huidige en nieuwe PLUS supermarkt over de verschillende wegen rondom de planlocatie en het dorp Vrouwenpolder.



Figuur 4.1 Verkeersafwikkeling toekomstige supermarkt (absolute aantallen en als percentage van de totale verkeersgeneratie)

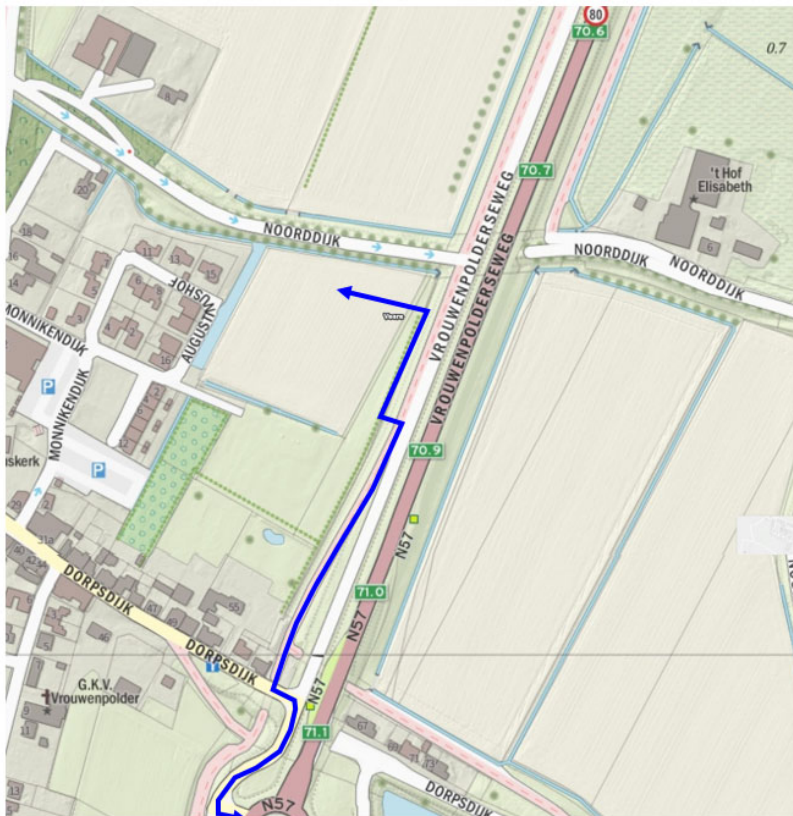
De kern van het dorp Vrouwenpolder wordt ontlast van verkeer en dat verkeer verplaatst zich naar buiten de bebouwde kom van het dorp. Als gevolg hiervan zal vooral op de parallelweg sprake zijn van een forse toename van de verkeersintensiteit. En de nieuwe locatie wordt groter en aantrekkelijker voor bezoekers. Dit leidt tot extra verkeer.

Om het verkeer goed en veilig af te wikkelen zijn aanpassingen aan de infrastructuur nodig. De parallelweg is relatief smal en zal door de voorgenomen ontwikkeling meer verkeer gaan verwerken. De parallelweg wordt in overleg met Rijkswaterstaat en gemeente verbreed, om te zorgen voor een goede verkeersafwikkeling. In noordelijke richting wordt de parallelweg niet verbreed. Dit zou namelijk alleen maar meer uitnodigen om er te rijden. Het kruispunt van de parallelweg N57 met de Dorpsdijk kan het verkeer goed verwerken. Dit komt mede ook omdat de Dorpsdijk in intensiteit zal afnemen. Voor de overige wegen zijn geen infrastructurele aanpassingen noodzakelijk.

Verkeersgeneratie en -afwikkeling tijdens de aanlegfase

Behalve verkeer in de gebruiksfase zal er ook in de aanlegfase verkeer van en naar de bouwlocatie rijden. Tijdens de bouwperiode zullen circa 200 vrachtwagens grond en materiaal af- en aanvoeren. De totale bouwtijd bedraagt 8 tot 10 maanden. Bij het plannen van het transport zal rekening worden gehouden met het zomerseizoen.

Het bouwverkeer wordt via de onderstaande route afgewikkeld. Reële alternatieven daarvoor zijn er niet. Voordat er met dergelijk zwaar materieel wordt gereden zullen de aanliggende panden worden opgenomen. Eventuele schade als gevolg van het vrachtverkeer kan daarmee na afloop relatief eenvoudig worden vastgesteld.



Figuur 4.1. Route bouwverkeer

Conclusie

De parkeerbehoefte voor het planvoornemen bedraagt maximaal 153 parkeerplaatsen. Daarbij wordt geen rekening gehouden met combinatiebezoek. De parkeerbehoefte is in de praktijk dus mogelijk lager. Desalniettemin worden de 153 parkeerplaatsen aangelegd om ruimschoots in de behoefte te voorzien en is bovendien ruimte beschikbaar op het terrein voor een mogelijke uitbreiding tot maximaal 171 parkeerplaatsen.

Uit het uitgevoerde verkeersonderzoek blijkt dat de ontsluiting vanaf de parallelweg N57 om meerdere redenen de voorkeur heeft boven een ontsluiting vanaf de Augustinushof of de Noorddijk. In het ontwerp wordt een zo goed mogelijk uitzicht gecreëerd op kruisend fietsverkeer en verkeer op de parallelweg.

Om te bevorderen dat het verkeer van en naar de N57 zoveel mogelijk rijdt via het zuidelijke deel van de parallelweg, wordt een bord met een verplichte rijrichting geplaatst (verkeersbord D05r), waardoor automobilisten komende vanaf het parkeerterrein van de supermarkt alleen naar het zuiden mogen rijden.

Om het plangebied te kunnen bereiken, wordt vanaf de parallelweg hoogteverschil van circa 3 meter overbrugd. Voor een goede verkeersafwikkeling zijn infrastructurele maatregelen aan de parallelweg N57 tussen de Dorpsdijk en de aansluiting met de supermarkt noodzakelijk. De parallelweg is relatief smal en dit gedeelte zal door de voorgenomen ontwikkeling meer verkeer gaan verwerken. De parallelweg zal in overleg met Rijkswaterstaat verbreed worden om de intensiteiten veilig te kunnen afwikkelen. Het kruispunt van de parallelweg N57 met de Dorpsdijk kan het verkeer goed verwerken. Dit komt mede ook omdat de Dorpsdijk in intensiteit zal afnemen. Voor de overige wegen zijn geen infrastructurele aanpassingen noodzakelijk.

Geconcludeerd wordt dat de aspecten verkeer en parkeren de ontwikkelingen niet in de weg staan.

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

4.3.1 Cultuurhistorie

Beleids-/toetsingskader

In het Bro (artikel 3.6.1. lid 2) is bepaald dat in de toelichting op het bestemmingsplan (zie paragraaf 3.2.2) een beschrijving dient te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. In het gemeentelijk beleid wordt ingezet op het behoud van cultuurhistorisch erfgoed.

Toetsing

Voor de toetsing aan het gemeentelijk cultuurhistorisch beleid wordt verwezen naar paragraaf 3.4.3. Over het plangebied en directe omgeving daarvan kan verder nog worden gemeld dat er volgens de provinciale cultuurhistorische waardenkaart geen bijzondere cultuurhistorische waarden aanwezig zijn.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie is geen aandachtspunt voor de beoogde ontwikkeling. Overigens is het stedenbouwkundig concept vanwege de ligging aan de cultuurhistorisch waardevolle Noordijk geïnspireerd op een 'boerenerf'.

4.3.2 Archeologie

Beleid / toetsingskader

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

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

Beleid gemeente Veere

Op 23 april 2009 heeft de gemeenteraad van Veere de 'Nota Archeologische Monumentenzorg Walcheren, evaluatie 2008' (NAMW 2008) vastgesteld, in 2016 is dit beleid geactualiseerd. In het archeologiebeleid wordt onderscheid gemaakt tussen vondstmeldingen en de verwachtingsgebieden. Op basis hiervan zijn vier verschillende archeologische verwachtingszones onderscheiden. De archeologische verwachtingszones worden in de bestemmingsplannen vertaald naar vier archeologische dubbelbestemmingen.

Wettelijke meldingsplicht

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

Toetsing

Voor het plangebied voor de nieuwe supermarkt geldt geen archeologische verwachting. Dat is dan ook de reden waarom voor dit gebied in het bestemmingsplan Kom Vrouwenpolder geen archeologische dubbelbestemming is opgenomen en waarom er geen vooronderzoek nodig is.

Voor het plangebied van de oude supermarkt geldt de archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Deze dubbelbestemming wordt overgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Het plangebied is momenteel vrijwel volledig gebouwd en daarmee de grond grotendeels geroerd. In het kader van het uitwerkingsplan dan wel de omgevingsvergunning zal bepaald worden of nader onderzoek noodzakelijk is.

Conclusie

Het aspect archeologie is geen aandachtspunt voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 Bodemkwaliteit

Beleids-/toetsingskader

Op grond van artikel 3.1.6 van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan of besluit rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur te worden gerealiseerd op bodem die geschikt is voor het beoogde gebruik.

De gemeente Veere maakt gebruik van vastgestelde bodemkwaliteitskaarten. Indien er geen historische gegevens bekend zijn van een specifiek object met bijvoorbeeld ondergrondse tanks of bedrijfsactiviteit met bodembedreigende zaken dan is het regime van de bodemkwaliteitskaart van toepassing.

Onderzoek

De omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan maakt functiewijzigingen mogelijk. Gelet hierop moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de beoogde functie en moet worden nagegaan of er sprake is van gevallen van ernstige verontreiniging waarvoor saneringsmaatregelen moeten worden getroffen.

Verkenkend bodemonderzoek

In opdracht van PLUS Retail BV is voor de projectlocatie een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 7. Bij het zintuiglijk onderzoek zijn bodemvreemde materialen aangetroffen in de vorm van baksteen. Er zijn voor zover zintuiglijk waarneembaar geen asbestverdachte materialen op of in de bodem aangetroffen. Bij het chemisch onderzoek zijn in de grond lichte verontreinigingen met kwik, molybdeen en OCB's aangetoond, in gehalten boven de achtergrondwaarde. Het matig verhoogd gehalte nikkel is na uitsplitsing niet meer gemeten. In het grondwater is hoogstens een lichte verontreiniging met molybdeen gemeten.

Op basis van de analysesresultaten dient de hypothese van het verkennend onderzoek (verdacht op licht verhoogde gehalten) formeel te worden aangenomen. Desondanks zijn de gemeten gehalten zodanig laag dat het geen consequenties heeft voor de voorgenomen werkzaamheden en gebruik van de locatie. Er is geen reden om nader onderzoek uit te voeren.

Hergebruik

De bovengrond op grofweg het noordwestelijke gedeelte is indicatief getoetst als klasse Industrie op basis van Nikkel én OCB's. Alle overige mengmonsters zijn beoordeeld als altijd toepasbaar. Hoewel PFAS wél wordt gedetecteerd in de bovengrond, zijn met betrekking tot PFAS alle grondmonsters getoetst als landbouw/natuur.

Vrijkomende grond

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

Vertreklocatie

Voor de ontwikkeling van woningen ter plaatse zal bodemonderzoek dienen te worden uitgevoerd.

Conclusie

Het aspect bodem staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.5 Water(toets)

Beleids- en toetsingskader

Voor ruimtelijke plannen en besluiten dient met een watertoets aangetoond te worden dat dit geen negatieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding. De initiatiefnemer dient in dat kader in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over het ruimtelijke planvoornemen. Hieruit moet blijken of de beoogde functiewijziging strijdig is met waterdoelstellingen c.q. noodzaakt tot waterhuishoudkundige maatregelen. De waterbeheerder is het waterschap Scheldestromen. Deze instantie is verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer binnen het plangebied en de omgeving daarvan. Het waterschap zal het wateradvies geven in het kader van het vooroverleg.

Om na te gaan of het voorliggend plan niet in strijd is met duurzaam waterbeheer, voldoet aan de waterdoelstellingen c.q. noodzaakt tot waterhuishoudkundige maatregelen, is de beoogde ontwikkeling getoetst aan de criteria uit de Zeeuwse Handreiking Watertoets. Deze criteria zijn bijeengezet in de watertoetstabel die door het Waterschap wordt gehanteerd en die in bijlage 8 is opgenomen. Uit toetsing aan deze criteria blijkt dat het aspect water geen vormt belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Wel zal ten minste 569 m³ water moeten worden geborgen. Hiertoe worden de bestaande sloten verbreed. Daardoor wordt voldoende waterberging aangelegd om in de opgave te voorzien. Hierover is eveneens overlegd met het waterschap Scheldestromen. Het waterschap heeft in het wateradvies aandacht gevraagd voor de onderhoudsstroken langs de sloten.

Conclusie

De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

4.6 Luchtkwaliteit

Beleid en normstelling

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

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

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

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

NIBM

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

- een project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg of kantoorlocaties met maximaal 100.000 m² bvo bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen.

Om de bijdrage van kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen aan de luchtkwaliteit te kunnen vaststellen heeft het voormalige ministerie van VROM in samenwerking met InfoMil een rekentool ontwikkeld: de NIBM-tool.

Onderzoek

Uit de NIBM-tool blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie luchtverontreinigende stoffen (tabel 4.2).

Tabel 4.2. Berekening bijdrage van het extra verkeer op de luchtkwaliteit

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	1486
Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,89
PM ₁₀ in µg/m ³	0,23
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

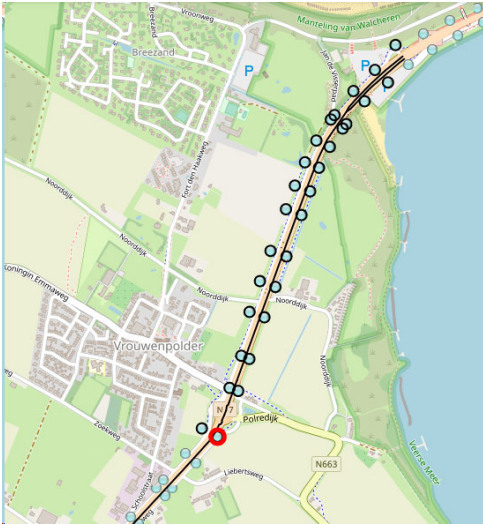
Het aantal van 1.486 mvt/etmaal voor een weekdag is gebaseerd op een toename van (2.972-1.630)= 1.342 mvt/etmaal vanwege de nieuwe PLUS supermarkt en 144 mvt/etmaal vanwege de herontwikkeling van de bestaande locatie (24 * 6 mvt/etmaal).

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is nagegaan hoe het met de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied is gesteld. Dit is gedaan aan de hand van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit. . De dichtstbijzijnde weg is de N57.

Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2018 en voor het prognosejaar 2030 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden lagen en liggen. De hoogste concentraties luchtverontreinigende stoffen zijn de volgende:

- in 2018: 14,0 µg/m³ voor NO₂ (nabij de rotonde bij de entree van het dorp), 17,4 µg/m³ voor PM₁₀ en 9,8 µg/m³ voor PM_{2,5}.
- in 2030: 10,3 µg/m³ voor NO₂ (eveneens nabij de rotonde), 14,9 µg/m³ voor PM₁₀ en 7,7 µg/m³ voor PM_{2,5}.

Het aantal overschrijdingsdagen van de 24-uur gemiddelde concentratie PM₁₀ bedraagt in beide jaren 6 dagen.



Figuur 4.2. rekenpunten (blauwe cirkels) op de N57

Omdat direct langs deze weg aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer wordt voldaan, zal dit ook ter plaatse van het plangebied het geval zijn. Concentraties luchtverontreinigende stoffen nemen immers af naarmate een locatie verder van de weg ligt. Hierdoor is er ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

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

4.7 Afstemming supermarktfunctie op omliggende functies

Milieuozonering

Ten westen van de nieuwe supermarktlocatie, aan het Augustinushof, zijn burgerwoningen aanwezig. Bij realisering van nieuwe milieuhinderlijke functies moet rekening worden gehouden met eventuele milieugevoelige functies in de omgeving. Uitgangspunt is dat ter plaatse van woningen een goed woon- en verblijfsklimaat is gewaarborgd.

Afstemming van bestaande en nieuwe functies gebeurt in eerste instantie door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en Milieuozonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG, editie 2009). In deze publicatie is voor elke bedrijfsactiviteit voor de ruimtelijke relevante milieuaspecten een richtafstand ten opzichte van een 'rustige woonwijk' en/of een 'rustig buitengebied' vermeld. Naarmate de milieubelasting van de activiteiten groter is, wordt uitgegaan van een grotere richtafstand. In geval van een omgevingstype 'gemengd gebied' mag worden uitgegaan van een kleinere richtafstand. Alleen voor het aspect gevaar is het reduceren van de richtafstand met één afstandsstap niet zondermeer mogelijk. Het hanteren van kleinere richtafstanden is eveneens aanvaardbaar, indien uit onderzoek blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening waarbij milieuhinder wordt voorkomen.

Het gaat hierbij uitdrukkelijk om indicatieve afstanden. In een concrete situatie dient de werkelijk aan te houden afstand nader te worden bepaald. De richtafstanden worden gemeten van de bestemmingsgrens van de milieuhinderlijke inrichting ten opzichte van de gevels van de woningen van derden.

Daarnaast moet de PLUS supermarkt voldoen aan de voorschriften uit het Activiteitenbesluit milieubeheer (de officiële benaming voor het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer).

Toetsing

De woningen in het gebied rond de planlocatie worden volgens de VNG-systematiek beoordeeld als woningen in een rustige woonwijk.

Nieuwe supermarktllocatie

Voor de locatie van de nieuwe PLUS supermarkt dient te worden beoordeeld of wordt voldaan aan de indicatief aan te houden afstanden. In de VNG-publicatie is voor supermarkten het volgende vermeld:

Tabel 4.3. Richtafstanden milieuaspecten voor een supermarkt (bron: VNG)

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					GROOTSTE AFSTAND	CAT	CATEGORIE	INDICES			
			GELUI	STOF	GELUID	GEVAAR	VERKEER				VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
52	47	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN												
5211/2,5246/471		Supermarkten, warenhuizen	0	0	10	10	2	G/P	10	1	1	2 P	1	

Geluid en gevaar zijn de maatgevende milieuaspecten. Op grond van beide milieuaspecten geldt een richtafstand van 10 meter ten opzichte van een rustige woonwijk. De supermarkt wordt gebouwd op een afstand van 30 meter uit de gevel van de woningen Augustinushof 10-12 en 15. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de aan te houden afstanden.

Akoestisch onderzoek inrichtingslawaaï

Ook al is op grond van de richtafstand voor het aspect geluid geen akoestisch onderzoek nodig, de initiatiefnemer heeft uit oogpunt van zorgvuldigheid toch een akoestisch onderzoek laten uitvoeren naar de toekomstige geluidbelasting op de omliggende woningen. Op het terrein van de nieuwe PLUS supermarkt zullen namelijk diverse activiteiten worden uitgeoefend, waarvan het geluid van invloed kan zijn op het woongenot in de nabijgelegen woningen. Daarbij moet worden gedacht aan laad- en losactiviteiten, technische installaties en contactgeluiden. Het akoestisch onderzoek is gecombineerd met een akoestisch onderzoek naar indirecte hinder. In paragraaf 4.8 wordt ingegaan op dit onderzoek, dat zelf is opgenomen in bijlage 9.

Oude supermarktllocatie

In de directe omgeving van de uit te werken bestemming Wonen zijn twee bedrijven aanwezig. Hier zijn bedrijven uit de categorie B1 en bedrijven met SBI-code 45.3 uit ten hoogste milieucategorie B1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging" toegestaan. Dit zijn bedrijven die direct naast woningen toelaatbaar worden geacht. Omdat de afstand tot het plangebied ruim 50 meter bedraagt, zijn hier geen belemmeringen te verwachten.

Conclusie

In de omgeving van het plangebied zijn geen milieugevoelige functies aanwezig die een belemmering kunnen zijn voor de beoogde verplaatsing en uitbreiding van de supermarkt. Omgekeerd is een goed woon- en leefmilieu ter plaatse van de dichtstbijzijnde woningen geborgd. Aan de geldende richtafstanden wordt voldaan. Het aspect milieuhinder vormt hierdoor geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.8 Geluid

Een supermarkt is op basis van de Wet geluidhinder géén geluidgevoelige functie. Detailhandel en supermarkten zijn wel milieuhinderlijke functies die geluidsbelasting tot gevolg kunnen hebben op omliggende woningen. De inrichting zorgt daarnaast voor aantrekking van verkeer en daarmee voor indirecte hinder.

Het akoestisch onderzoek inrichtingslawaai en indirecte hinder is opgenomen in bijlage 9. Daaruit blijkt dat dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en het maximaal geluidniveau ten gevolge van de PLUS supermarkt voldoen aan de richtwaarden voor woningen in een rustige woonwijk.

Uit het onderzoek blijkt ook dat de inrichting na oprichting kan voldoen aan de grenswaarden van het Activiteitenbesluit. Na realisatie van de PLUS supermarkt blijft bij de woningen in de omgeving sprake van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat. Het aspect inrichtingslawaai vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.9 Bezonnig en schaduwwerking

Om inzicht te krijgen in eventuele schaduwwerking als gevolg van het bouwplan is een bezonningsstudie uitgevoerd voor 3 representatieve dagen in het jaar:

- 21 maart/ 21 september: doorgaans het begin van de astronomische lente/herfst;
- 21 juni: doorgaans de langste dag van het jaar;
- 21 december: doorgaans de kortste dag van het jaar.

Voor elk van deze dagen zijn verschillende tijdstippen beschouwd. Er is nog geen voorstel voor het soort bomen dat wordt aangeplant en waar deze precies komen te staan. Beide zaken worden in overleg met een deskundige en met de omwonenden bepaald. Om het effect op de bezonnings situatie te kunnen bepalen, is ook indicatief een situatie met (nieuwe) opgaande beplanting gevisualiseerd. Beide bezonningsstudies zijn opgenomen in bijlage 10. Uit de studies blijkt dat het gebouw niet zorgt voor schaduw op de woningen aan het Augustinushof. Hoge opgaande beplanting is wel van invloed. In het voorjaar en in de winter kunnen de slagschaduw van de opkomende of vroege ochtendzonn over de percelen aan het Augustinushof komen.

4.10 Externe veiligheid

Beleid en normstelling

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde, het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Basisnet van belang. Het Bevt vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water. Het BEVT en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10^{-5} per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10^{-6} per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10^{-6} waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg zijn voor bepaalde wegen veiligheidsafstanden (PR 10^{-6} contour) opgenomen. Het groepsrisico wordt gereguleerd met het GR-plafond en een afwijkende beoordeling groepsrisico. Bij vervoer over de weg wordt het GR-plafond op een aantal wegen gevormd door de PR 10^{-7} -contour (kans van 1 op de 10 miljoen).

Ook worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Hiermee wordt geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden.

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

Onderzoek



Figuur 4.3 Uitsnede risicokaart Nederland met projectgebied

Uit de professionele risicokaart voor Nederland blijkt dat in de nabije omgeving van het plangebied geen buisleidingen met een risicocontour en geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Ook vindt er geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over het spoor of het water.

De N57 is aangewezen als transportroute gevaarlijke stoffen. Er is geen veiligheidszone van kracht. De PLUS supermarkt ligt op een afstand van circa 88 meter uit de N57 en daarmee binnen de zone van 200 meter uit het Bevt. Dat betekent dat het groepsrisico moet worden bepaald. Door AVIV is een onderzoek naar de externe veiligheidsrisico's uitgevoerd, zie bijlage 11. Hieruit blijkt dat de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} voor het wegvak gelijk is aan 0 meter. Het plaatsgebonden risico vormt daarom geen belemmering voor de ontwikkeling. Ook is er geen plasbrandaandachtgebied langs deze weg vastgesteld. Tabel 4.4 toont het groepsrisico als factor ten opzichte van de oriëntatiewaarde. In de tabel is aangegeven hoeveel de berekende frequentie op een bepaald aantal slachtoffers maximaal afwijkt van de oriëntatiewaarde. Een factor 0.44 betekent dat het groepsrisico meer dan 22 keer kleiner is dan de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico neemt toe, maar is kleiner dan 10% van de oriëntatiewaarde. De verantwoording van het groepsrisico kan daarom achterwege blijven. Wel dient het bestuur van de veiligheidsregio in de gelegenheid te worden gesteld om advies uit te brengen. Ook dient te worden ingegaan op de mogelijkheden tot voorbereiding van de bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien een ramp zich voordoet. Hier wordt in de beknopte verantwoording nader ingegaan.

Tabel 4.4 Groepsrisico als factor ten opzichte van de oriëntatiewaarde

Situatie	Factor t.o.v. OW
Huidig	0.008
Toekomstig	0.044

Beknopte verantwoording

Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid

Voor zowel de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van 'dagelijkse incidenten', zoals brand of wateroverlast, als voor calamiteiten op het gebied van externe veiligheid, is het van belang dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende geborgd zijn. De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om hun taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen. Het plangebied wordt ontsloten via de Augustinushof. Deze weg sluit aan op het verdere wegennetwerk van Vrouwenpolder. Het wegennetwerk biedt vluchtmogelijkheden in verschillende richtingen, waardoor altijd van de bron af kan worden gevluht. Het gedegen netwerk komt de bestrijdbaarheid ten goede.

Zelfredzaamheid

In de toekomstige situatie zal een supermarkt gerealiseerd worden. De aanwezige kinderen en ouderen worden gezien als verminderd zelfredzame personen. Bij deze groepen wordt echter ervan uitgegaan dat in geval van nood de verzorgers/ouders de kinderen en ouderen zullen begeleiden. Als gevolg van een incident met toxische stoffen over de weg geldt dat een toxische wolk zich snel kan ontwikkelen en verplaatsen. Dit effect is vaak niet zichtbaar. Zelfredzaamheid in deze scenario's is alleen mogelijk als er tijdig alarmering plaatsvindt en gebouwen geschikt zijn om enkele uren te schuilen. Denk hierbij aan het sluiten van ramen en deuren en met name het uitschakelen van (mechanische) ventilatiesystemen. Daarnaast dienen, in het kader van effectieve zelfredzaamheid, de gebruikers van de objecten door risicocommunicatie te worden geïnstrueerd over de risico's en de mogelijke maatregelen die zij kunnen nemen.

Wonen - Uit te werken

Voor de woningen zal in het kader van het uit te werken woningbouwplan het aspect externe veiligheid worden beschouwd aan de hand van het plan. Hier zijn geen belemmeringen te verwachten.

Conclusie

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de N57 waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Uit de berekening blijkt dat het groepsrisico toeneemt, maar onder de 10% van de oriëntatiewaarde blijft. Daarnaast blijkt uit de beknopte verantwoording dat de zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid van het plangebied als voldoende worden beschouwd. Verder zijn in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle bronnen aanwezig. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.11 Niet-gesprongen explosieven

Beleids-/toetsingskader

Als er een nieuwe ontwikkeling mogelijk wordt maakt, dient rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog (WO II). De gemeente Veere beschikt hiervoor over een nota "Omgaan met Conventionele Explosieven" uit de Tweede Wereldoorlog (versie 2.0, 16 mei 2012). Daarin is aangegeven dat conventionele explosieven (CE) uit WO II vallen onder verschillende wet- en regelgeving. Op verschillende deelaspecten zijn andere regelingen aanwezig. Ook zijn taken en verantwoordelijkheden vermeld. Naar aanleiding van verschillende ruimingen en eerdere onderzoeken is in opdracht van de gemeente een explosievenkaart opgesteld. Deze explosievenkaart dient als uitgangspunt voor deze nota.

Wanneer er grondroerende werkzaamheden worden uitgevoerd in de gebieden met een hoge kans (rode kleur) dient er altijd een vooronderzoek worden uitgevoerd. Uit het vooronderzoek zal blijken of er verdere detectie en eventueel ruiming nodig zal zijn. In de gebieden met een verhoogde kans (oranje kleur) of verlaagde kans (gele kleur) dient een nadere afweging te worden gemaakt of hier wel of geen vooronderzoek gedaan dient te worden of dat hier gewerkt kan worden met het protocol "Toevalstreffer CE uit de WO II".

Per 1 juli 2012 is voor de borging van de kwaliteit/ veiligheid van het opsporen van conventionele explosieven (CE) het Werkveldspecifiek certificatieschema voor het Systeemcertificaat Opsporen Conventionele Explosieven (WSCS-OCE) van kracht. Dit certificatieschema maakt onderdeel uit van het stelsel van wettelijk verplichte certificatie conform het Arbobesluit en bevat de proceseisen voor vooronderzoek en opsporing van CE.

Toetsing en conclusie

Uit de explosievenkaart Veere blijkt dat het plangebied niet verdacht is op het voorkomen van niet-gesprongen CE. Dit wordt bevestigd door informatie uit het Zeeuws Bodemvenster.



Figuur 4.3. Uitsnede explosievenkaart gemeente Veere met het plangebied

Er is geen verhoogde kans op niet-gesprongen CE. Een detectieonderzoek is om die reden niet noodzakelijk. Wel geldt het protocol "Toevalstreffer CE uit de WO II" indien er onverhoopt toch munitie wordt aangetroffen.

4.12 Ecologie

Beleid en normstelling

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient te worden onderzocht of de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) en het beleid van de provincie ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en de bescherming van het NatuurNetwerk Nederland de uitvoering van het plan niet in de weg staan.

In elk geval moet aannemelijk zijn dat vergunning of ontheffing van de bij of krachtens deze wet geldende verbodsbepalingen kan worden verkregen voor de activiteiten die met een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

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

Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:

- a. Natura-2000 gebieden;
- b. Bijzondere nationale natuurgebieden;
- c. NatuurNetwerk Nederland (NNN).

Daarvan zijn de Natura-2000-gebieden en het NatuurNetwerk Zeeland (als onderdeel van het NatuurNetwerk Nederland) van belang.

Natura-2000 gebieden

De Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrictlijn).

De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

NatuurNetwerk Nederland

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

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- a. soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- b. soorten die worden beschermd in de Habitatrictlijn; en
- c. de bescherming van overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

Uitwerking Verordening uitvoering Wet natuurbescherming Zeeland

In de provincie Zeeland worden in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden vrijstellingen verleend ten aanzien van de soorten genoemd in bijlage IV bij deze verordening. Het betreft aardmuis, bastaardkikker, bosmuis, bruine kikker, dwergmuis, dwergspitsmuis, egel, gewone bosspitsmuis, gewone pad, hermelijn, huisspitsmuis, kleine watersalamander, meerkikker, ondergrondse woelmuis, ree, rosse woelmuis, tweekleurige bosspitsmuis, veldmuis, vos, wezel en woelrat.

Toetsing

Voor de beoordeling van de ecologische consequenties van het plan (gebiedsbescherming) voor de nieuwe PLUS supermarkt is een ecologische verkenning uitgevoerd. Deze zogenoemde 'quickscan ecologie' is opgenomen in bijlage 12. Daaruit blijkt dat het plangebied geen onderdeel is van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura-2000 of van het Natuurnetwerk Zeeland (NNZ). Directe effecten zoals areaalverlies en versnippering kunnen hierdoor worden uitgesloten. Gezien de afstand tot natuurgebieden en de aard en omvang van de ontwikkeling kunnen ook verstoring en verandering van de waterhuishouding worden uitgesloten. Evenmin zal er sprake zijn van een toename van stikstofdepositie op daarvoor gevoelige (overbelaste) habitats in Natura-2000 gebieden. De stikstofdepositieberekening met de meest actuele versie van de AERIUS-calculator is bijgevoegd als bijlage 13.

De beoogde ontwikkeling leidt evenmin tot negatieve effecten op beschermde soorten. De verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming worden niet overtreden, er is geen ontheffing noodzakelijk. Wel dient bij werkzaamheden rekening gehouden te worden met broedende vogels door werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Overigens wordt in het kader van de Wnb geen standaardperiode gehanteerd voor het broedseizoen. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. De gemeente Veere hanteert een broedseizoen tussen 15 maart en 15 augustus.

Conclusie

Er is geen ontheffing nodig voor de aangetroffen nationaal beschermde soorten omdat hiervoor een vrijstelling geldt van de verbodsbepalingen van de Wnb. Wel dient tijdens werkzaamheden rekening te worden gehouden met het broedseizoen. Uiteraard geldt wel de algemene zorgplicht. Dat betekent dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving, zowel tijdens de aanlegfase als de gebruiksfase. Geconcludeerd is dat de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen niet in strijd zijn met het gestelde binnen de Wet natuurbescherming.

4.13 Kabels en leidingen

Toetsingskader en referentiesituatie

Het relevante toetsingskader ten aanzien van planologisch relevante kabels en leidingen is:

- Besluit en Regeling externe veiligheid buisleidingen;
- de Wet ruimtelijke ordening (criterium 'goede ruimtelijke ordening');
- de Rijksstructuurvisie Buisleidingen voor leidingen van nationaal belang;
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het provinciaal Omgevingsplan Zeeland 2018 voor het bundelen van (hoofdtransport)leidingen en de bescherming daarvan;
- Advies van het Ministerie van Infrastructuur en milieu met betrekking tot hoogspanningslijnen.

Planologische relevantie

Planologisch relevante kabels en leidingen en de daarmee samenhangende meet-en regelstations en gasontvangststations dienen in het bestemmingsplan te worden geregeld (lees: te worden beschermd). Deze zijn namelijk van groot maatschappelijk of bedrijfseconomisch belang. Deze kabels en leidingen hebben een relatief grote invloed op het gebruik van gronden in de directe omgeving of dienen te worden beschermd tegen invloeden van buitenaf. Welke kabels en leidingen planologisch relevant zijn is aan het bevoegd gezag.

In ieder geval zijn buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen die vallen onder het Besluit en Regeling externe veiligheid buisleidingen planologisch relevant. Deze leidingen hebben externe veiligheidscontouren. Naast buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, zijn er nog andere buisleidingen die planologisch relevant worden geacht. Het gaat om leidingen met een (boven)regionale transportfunctie of leidingen die op een andere manier risico's met zich meebrengen voor mens of de leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken.

Een voorbeeld hiervan zijn sommige rioolleidingen richting zuiveringsinstallaties. Wanneer de werking van een dergelijke riolering door een beschadiging langdurig wordt verstoord, kan dit grote gezondheidsproblemen in een groot gebied veroorzaken.

Ook afvalwaterpersleidingen met bepaalde diameter, buisleidingen tussen internetdistributiepunten/dataopslagcentra verdienen nadrukkelijk de aandacht. Voor zover er geen wettelijke verplichting is om al dit soort buisleidingen in een bestemmingsplan op te nemen, is de vraag relevant of het maatschappelijk belang van een buisleiding bescherming vanuit een bestemmingsplan wenselijk is. Er is voor deze leidingen geen sprake van externe veiligheidscontouren. De leidingen vallen niet onder het Bevb.

Ook hoogspanningsverbindingen vanaf een bepaald voltage kunnen planologisch relevant zijn.

Grondroeringsregeling (WION)

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

Onderzoek en conclusie

Voor de beoordeling van dit omgevingsaspect zijn de volgende bronnen geraadpleegd:

- Het bestemmingsplan Kom Vrouwenpolder;
- De professionele risicokaart Nederland;
- De hoogspanningsnetkaart Nederland.

Uit deze bronnen blijkt dat er in het plangebied geen planologisch relevante leidingen en/of kabels aanwezig zijn. Wel ligt er onderaan het talud van de parallelweg een hoofdriolering richting de Fort den Haakweg. Vanwege de aanleg van de nieuwe ontsluiting wordt dit deel van de riolering vervangen door een buis van gewapend beton met een diameter van 500 mm.

Direct ten westen van het huidige fietspad langs de parallelweg N57 liggen enkele elektriciteits- en datakabels. In verband met de aanleg van de nieuwe ontsluiting van het terrein van de supermarkt op de parallelweg N57 en de daarmee samenhangende verschuiving van het fietspad ter plaatse, zijn mogelijk maatregelen nodig met betrekking tot deze kabels. Daarover vindt overleg plaats met de beheerders van de betreffende kabels.

Aan de oostzijde van de N57 ligt een 20 kV -middenpanningskabel, maar deze is niet van invloed op het plangebied. Voorafgaand aan de werkzaamheden in het plangebied zal nog een Klic-melding bij het Kadaster worden gedaan.

4.14 Vormvrije mer-beoordeling

Toetsingskader

De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen is een activiteit die is vermeld op de D-lijst bij het Besluit milieueffectrapportage. het begrip "stedelijk ontwikkelingsproject" laat ruimte voor interpretatie; niet iedere functieverandering moet worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling. Omdat de supermarkt wordt gebouwd buiten bestaand stedelijk gebied en het gaat om aanzienlijke oppervlakte

mag worden aangenomen dat dit een stedelijke ontwikkeling is volgens het hiervoor genoemde besluit.

Dat betekent dat ten behoeve van de omgevingsvergunning voor het opheffen van planologisch strijdig gebruik een zogenaamde 'vormvrije m.e.r. beoordeling moet worden uitgevoerd waarbij onderzocht wordt of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten.

Per 16 mei 2017 is de regelgeving voor de MER en m.e.r.-beoordeling gewijzigd met daarin een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor de ontwerpfasen moet een m.e.r.-beoordelingsbeslissing worden genomen, waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen.

Toetsing en conclusie

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op; een oppervlakte van 100 hectare of meer, een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. De beoogde ontwikkeling en wijzigingen hebben betrekking op een gebied van circa 1,3 hectare. De beoogde ontwikkeling betreft de aanleg van 2.945 m² bvo en maximaal 24 woningen. De ontwikkeling blijft daarmee ruim onder de drempelwaarde.

Alhoewel de beoogde ontwikkeling onder de drempelwaarde blijft is middels een aanmeldingsnotitie (bijlage 14) onderzocht of sprake is van belangrijke nadelige milieueffecten.

Hoofdstuk 5 Toelichting op de juridische regeling

5.1 Wettelijk kader

In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is geregeld dat alle nieuwe ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen, digitaal moeten worden vervaardigd, met inachtneming van de daartoe wettelijk verplicht gestelde ruimtelijke ordeningsstandaarden (thans SVBP2012, IMRO2012, STRI2012). Op die wijze zijn bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar en ook digitaal uitwisselbaar.

Ook de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is van belang voor bestemmingsplannen.

5.2 Opzet van de bestemmingsregeling

Ten aanzien van de opzet van de bestemmingsregeling (verbeelding en planregels) is het volgende van belang.

5.2.1 Verbeelding

Op de verbeelding wordt met bestemmingen en dubbelbestemmingen aangegeven welk gebruik is toegestaan en of er ten behoeve van die bestemmingen mag worden gebouwd. Naast de enkelbestemming Detailhandel en de uit te werken bestemming Wonen - Uit te werken die met een kleur worden aangeduid, is er een dubbelbestemming Waarde - Hydrologische bufferzone en de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2, deze zijn op de verbeelding herkenbaar aan de arceringen.

5.2.2 Regels

De regels zijn opgedeeld in hoofdstukken, volgens de bepalingen uit SBVP2012:

- Hoofdstuk 1 (inleidende regels): hierin worden de in de regels gehanteerde begrippen, voor zover nodig, gedefinieerd en wordt de wijze van meten bepaald;
- Hoofdstuk 2 (bestemmingsregels): hierin worden alfabetisch de regels gegeven waarmee de bestemmingen die op de verbeelding voorkomen, nader worden omschreven;
- Hoofdstuk 3 (algemene regels): dit hoofdstuk bevat regels die voor alle bestemmingen gelden, zoals algemene afwijkingsregels of wijzigingsbevoegdheden, de anti-dubbelbepaling et cetera;
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregel): dit hoofdstuk geeft het overgangsrecht weer voor bestaand gebruik en bestaande bebouwing. Tevens is de titel van het plan opgenomen.

De artikelen in Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels zijn als volgt opgebouwd:

- bestemmingsomschrijving: hier wordt aangegeven welk gebruik binnen de bestemming is toegestaan;
- bouwregels: deze zijn onderverdeeld in de toelaatbaarheid van bouwwerken, bouwhoogte, oppervlakte en inhoud;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden: beschreven wordt of voor het uitvoeren van specifieke werken of werkzaamheden een omgevingsvergunning benodigd is. Het gaat dan bijvoorbeeld om het afgraven of ophogen van grond, werkzaamheden aan beschermde stoepen.

Niet ieder bestemmingsartikel hoeft al deze elementen te bevatten. Dat is afhankelijk van de aard van de bestemming. Alle bestemmingsartikelen bevatten in ieder geval een bestemmingsomschrijving en bouwregels.

5.3 Gehanteerde bestemmingen

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de gehanteerde bestemmingen en wat binnen deze bestemmingen is toegestaan met betrekking tot bouwen en gebruik.

Artikel 3 Detailhandel

Voor de bestemming Detailhandel is zoveel mogelijk aangesloten bij de detailhandelsbestemming uit het bestemmingsplan Kom Vrouwenpolder. Deze gronden zijn bestemd voor een supermarkt en detailhandel en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel 1' tevens voor een 'cateringbedrijf' en kookstudio en proeflokaal. Het brutovloeroppervlak (bvo) van de ontwikkeling mag ten hoogste 2.945 m² zijn, dit is conform de afspraken tussen de initiatiefnemer en de gemeente.

Er is tevens bepaald dat voldaan moet worden aan een parkeernorm van 6,15 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlak exclusies laad- en losruimte en passage, dit is conform de bepaalde behoefte volgens het CROW (zie ook 4.2 en bijlage 6).

Ondergeschikte horeca bij de detailhandel is toegestaan tot maximaal van 25% van het totale winkelvloeroppervlak met een maximum van 30 m². Daarnaast is ook een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten behoeve het realiseren van de groenstructuur conform het inrichtingsplan.

Binnen de bestemming Detailhandel is door middel van het aanwijzen van een bouwvlak waarbinnen hoofdgebouwen zijn toegestaan de indeling van het bestemmingsvlak op de kaart tot uitdrukking gebracht.

De verkoop en opslag van consumentenvuurwerk is overeenkomstig het gemeentelijke spreidingsbeleid op dit punt niet in Vrouwenpolder toegestaan. Dit geldt ook voor detailhandel in volumineuze goederen. Er is geen bedrijfswoning toegestaan, deze is ook niet voorzien.

Wonen - Uit te werken

In de bestemming Wonen - Uit te werken is bepaald dat deze gronden bestemd zijn voor wonen en bijbehorende voorzieningen. In de Uitwerkingsregels zijn regels opgenomen waaraan een uitwerkingsplan zal moeten voldoen. In deze regels is het maximaal aantal woningen van 24, de maximale bouwhoogte van 12 meter en het maximale aantal van 3 bouwlagen opgenomen. Daarnaast is opgenomen dat bij de uitwerking dient te worden aangetoond dat de beoogde planontwikkeling geen knelpunten oplevert voor de relevante milieuaspecten (waterhuishouding, archeologie, bodem, ecologie, externe veiligheid, milieu, geluid en luchtkwaliteit.) in de directe omgeving vice versa. De parkeerbehoefte dient bij uitwerking zo veel mogelijk op eigen terrein te worden ingevuld.

Waarde - Archeologie 2

De dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 is overgenomen conform de geldende regeling en heeft tot doel de bescherming en veiligstelling van het archeologisch erfgoed in de bodem. Voordat er ten behoeve van een samenvallende bestemming (bijvoorbeeld Wonen) een omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend, moet eerst worden nagegaan of daardoor geen onevenredige schade aan de archeologische waarden wordt toegebracht. Om deze afweging mogelijk te maken is het bouwen afhankelijk gemaakt van een omgevingsvergunning.

Voor andere werkzaamheden dan bouwen (bijvoorbeeld graven) is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden nodig. Deze wordt niet verleend indien daardoor in onevenredige mate schade aan de archeologische waarde wordt of kan worden toegebracht. Slechts onder bepaalde voorwaarden is geen omgevingsvergunning noodzakelijk, bijvoorbeeld als het gaat om werkzaamheden met een oppervlakte kleiner dan 60 m² of minder diep dan 40 cm.

Artikel 6 Waarde - Hydrologische bufferzone

Deze dubbelbestemming is opgenomen voor die gronden waar ook andere bouwbestemmingen aanwezig zijn of andere functies van belang zijn. De bescherming van de hydrologische bufferzone wordt op deze manier gewaarborgd.

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

5.4 Toelichting op de algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling is ingevolge artikel 3.2.4. Bro vast voorgeschreven. De antidubbeltelbepaling zorgt ervoor dat op een terrein door herverkaveling niet meer kan worden gebouwd dan door de bestemmingsplanwetgever wordt beoogd.

Artikel 8 Algemene bouwregels

Overschrijding bouwgrenzen

Dit is een regeling voor beperkte en ondergeschikte overschrijding van de grenzen van bouwvlakken. Deze bouwvlakken zijn op de kaart aangeduid met een dikke lijn.

Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

Dit artikel bevat een regeling voor bestaande maten die afwijken van de voorgeschreven maten in deze regels. Het artikel betreft uitsluitend een bouwbeperking en geen gebruiksbeperking. Met deze bepaling wordt voorkomen, dat bestaande bouwwerken, die wat betreft afstandsmaten of andere maten afwijken van de maatvoering zoals vastgelegd in dit bestemmingsplan, onder het overgangsrecht komen te vallen.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Voor ondergeschikte afwijkingen van de bestemmingsplanbepalingen is een algemene afwijkingsregel opgenomen.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

Dit bestemmingsplan bevat slechts een algemene wijzigingsregel. Het betreft een wijzigingsbevoegdheid waarmee kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen mogelijk zijn.

Artikel 11 Overige regels*Werking wettelijke regeling*

In een (toenemend) aantal gevallen wordt in de regels van bestemmingsplannen verwezen naar een (andere) wettelijke regeling of wordt een procedure, begrip en/of functie uit die andere regeling van toepassing verklaard.

Hoofdstuk 6 Financiële aspecten

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Supermarkt Corbijn is in staat om alle voorbereidings- en uitvoeringskosten te financieren. De ontwikkeling komt niet ten laste van de publieke middelen. De financiële uitvoerbaarheid is daarmee afdoende aangetoond. Gelet op het vertrouwelijke karakter zijn financiële gegevens niet in deze paragraaf opgenomen.

6.2 Grondexploitatie

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen als er sprake is van een aangewezen bouwplan. In artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd wat onder een aangewezen bouwplan wordt verstaan. Dit is onder andere de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. De bouw van een nieuwe PLUS supermarkt valt hieronder. Een exploitatieplan is niet verplicht in gevallen waarin:

- a. het totaal van de exploitatiebijdragen dat (..) kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,-;
- b. er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4., onderdelen b tot en met f van het Bro;
- c. de verhaalbare kosten, bedoeld in artikel 6.2.4., onderdelen b tot en met f, uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

Een exploitatieplan is evenmin verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is (artikel 6.12 lid 2 onder a van het Bro).

De initiatiefnemer heeft met de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten, waarin de verplichtingen ten aanzien van het wettelijke verplichte kostenverhaal zijn opgenomen. Hieronder vallen onder meer de kosten van ambtelijke inzet, kosten van planschade etc.

Hoofdstuk 7 Resultaten overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Resultaten overleg

In het kader van het bestuurlijke vooroverleg wordt het concept bestemmingsplan toegestuurd aan de volgende instanties (de wettelijke vooroverlegpartners):

- Provincie Zeeland;
- Waterschap Scheldestromen;
- Veiligheidsregio Zeeland;
- Rijkswaterstaat;
- DNWG
- Gasunie.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vorbereiding

De locatie die uit de voorbereiding naar voren is gekomen en waarvoor draagvlak bestaat bij gemeentebestuur en een groot deel van de bewoners van Vrouwenpolder ligt aan de noordoostzijde van de dorpskern, tussen de Augustinushof, de Noorddijk en de (parallelweg van de) N57.

De gemeente vindt het belangrijk dat over nieuwe plannen waarvoor een planologische procedure nodig is, goed met de omgeving wordt gecommuniceerd. Dit geldt zeker ook voor het onderhavige plan dat door de bewoners en ondernemers nauwgezet wordt gevolgd. In november 2018 heeft de supermarkteigenaar verschillende gesprekken gevoerd met omwonenden aan het Augustinushof waarin hij de plannen heeft toegelicht en de totstandkoming ervan heeft uitgelegd. Dit heeft geleid tot aanpassingen in het plan op aangeven van dezelfde omwonenden. Een aantal bewoners heeft te kennen gegeven niet blij te zijn met het verlies aan uitzicht. Dit is echter inherent aan de ontwikkeling. Als het uitzicht altijd moet worden gerespecteerd dan kan er in ons land geen ontwikkeling meer plaatsvinden. De bestuursrechter heeft in vele uitspraken geoordeeld dat er geen recht op blijvend vrij uitzicht bestaat. Verder bestaan er bij omwonenden zorgen over verkeer- en geluidsoverlast, de inpassing van het gebouw en vrezende zij voor planschade.

Het aspect verkeer is een belangrijk aandachtspunt in de planontwikkeling. Initiatiefnemer en gemeente willen niet dat de bewoners van het Augustinushof in hun straat worden geconfronteerd met parkeren door bezoekers van de functies die nu planologisch mogelijk worden gemaakt. Om deze reden wordt alleen een ontsluiting aangelegd vanaf de parallelweg van de N57. De verbinding tussen het Augustinushof en de PLUS supermarkt wordt gebruikt voor langzaam verkeer, zoals fietsers en voetgangers en scootmobielen. Door verschillende maatregelen zullen winkelwagens hier niet rijden (zie ook paragraaf 4.2)

Door de gekozen ontsluiting voor auto- en bevoorradersverkeer, de positionering van het gebouw ten opzichte van de parkeer- en verkeersruimten en het (interne) ontwerp van het gebouw is er geen aanleiding te veronderstellen dat er geluidhinder zal zijn. Dit blijkt ook uit het akoestisch onderzoek dat is uitgevoerd (zie paragraaf 4.8 en bijlage 9).

Naar aanleiding van de gesprekken met de omwonenden zal aan de westzijde van de PLUS supermarkt een aarden wal met beplanting worden aangebracht en zal aan de westzijde van het parkeerterrein een voorziening in de vorm van beplanting of een muurtje worden gerealiseerd waarmee lichtoverlast door de koplampen van auto's wordt voorkomen.

Over planschade kan worden gemeld dat schade die ontstaat als gevolg van een planologische regeling, voor een gedeeltelijke vergoeding in aanmerking kan komen. De gemeente sluit hiervoor een planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer. Artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vormt de wettelijke basis voor een tegemoetkoming in planschade. Het recht daarop bestaat enkel, indien de schade redelijkerwijs niet voor eigen rekening van de aanvrager behoort te blijven en de vergoeding van die schade niet of onvoldoende anderszins is verzekerd. De Wro bepaalt dat enkel schade die buiten het normale maatschappelijke risico valt, voor een tegemoetkoming in aanmerking komt. Voor rekening van de aanvrager blijft in ieder geval schade in de vorm van waardevermindering van de onroerende zaak die overeenkomt met 2% van de waarde van de onroerende zaak.

Het plan is ook gepresenteerd tijdens de openbare vergadering van de Dorpsraad Vrouwenpolder op 4 september 2019. Ook tijdens deze bijeenkomst zijn vragen gesteld over de ontsluiting voor autoverkeer en het parkeren. Daarnaast is gesproken over de herinvulling van de huidige supermarktlocatie en de aangrenzende 'groene kamer' van Vrouwenpolder. (Dit is in het dorpsplan de onthaalruimte van het dorp genoemd.) Voor deze locatie is een klankbordgroep gevormd.

Inloopavond

Op dinsdag 5 september is in het dorpshuis in Vrouwenpolder een informatieavond georganiseerd waarin buurtbewoners, belanghebbenden en andere geïnteresseerden kennis konden nemen van de voorgenomen plannen. Tijdens de inloopavond zijn verschillende aandachtspunten naar voren gekomen. Deze aandachtspunten gingen onder andere over de situatie aan het Augustinushof (parkeren, zoekverkeer, lopen met winkelwagentjes van het terrein af), aandachtspunten over de inrichting van het terrein en verkeersafwikkeling bij de supermarkt. Daarnaast werd ook aandacht gevraagd voor de woningtypologie in het centrum. Deze aandachtspunten worden, voor zover mogelijk, meegewogen in de uitwerking.

Zienswijzenprocedure

Na de voorbereidingsfase, waarin op informele wijze is gesproken en overlegd met omwonenden en andere belanghebbenden en geïnteresseerden, volgt de formele planologische procedure.

Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd voor de vaststellingsprocedure (op grond van artikel 3.8, lid 1, Wet ruimtelijke ordening). Tijdens deze periode heeft een ieder de mogelijkheid een zienswijze kenbaar te maken.

Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.