

Hopman en Peters
t.a.v.
Parallelweg 3
3927 BZ RENSWOUDE

Onderwerp
2025041500460 | Ontwerpbesluit
aanvraag omgevingsvergunning
Natura 2000-activiteit realisatie
Hema en drie appartementen op de
locatie Stationsweg 4-6 Domburg

Zaaknummer
678779

Behandeld door

Verzonden

Middelburg, 3 augustus 2026

Geachte

Op 14 april 2025 hebben wij van u namens Roosendaals Warenhuis t.h.o.d.n. HEMA (hierna: uw cliënt) een aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning op grond van artikel 5.1 lid 1 onder e van de Omgevingswet. De aanvraag heeft betrekking op het slopen van de bestaande bebouwing (twee appartementen en een cafetaria) en dit te vervangen door nieuwbouw: een HEMA op de begane grond met daarboven drie appartementen op de locatie Stationsstraat 4-6-6a te Domburg, in de directe nabijheid van het Natura 2000-gebied Manteling van Walcheren. De ontvangst van deze aanvraag is op 28 april 2025 bevestigd. In deze brief maken wij onze voorgenomen beslissing op uw aanvraag bekend.

Alle relevante wet- en regelgeving waar dit besluit op is gebaseerd en waaraan is getoetst vindt u in bijlage 1.

**ONTWERP OMGEVINGSOMGEVINGSVERGUNNING VOOR NATURA 2000-ACTIVITEIT MET
ZAAKNUMMER 678779**

Wij zijn voornemens:

- I. Aan uw cliënt de aangevraagde omgevingsvergunning op grond van artikel 5.1 lid 1 onder e van de Omgevingswet voor het slopen van de bestaande bebouwing (twee appartementen en een cafetaria) en dit te vervangen door nieuwbouw: een HEMA op de begane grond met daarboven drie appartementen op de locatie Stationsstraat 4-6-6a te Domburg te verlenen.
- II. De omgevingsvergunning te verlenen voor onbepaalde tijd.
- III. De voorschriften, zoals opgenomen in onderdeel 1 aan de omgevingsvergunning te verbinden.
Zorgvuldig nakomen van deze voorschriften voorkomt dat we de omgevingsvergunning op grond van artikel 18.10 lid 1 van de Omgevingswet voortijdig intrekken of wijzigen.
- IV. De volgende documenten deel uit te laten maken van de omgevingsvergunning:
 1. DSO verzoekformulier d.d. 14 april 2025 met verzoeknummer 2025041500460 volgnummer 004, ons kenmerk 678779 – 01;
 2. Aanvraag Natura 2000-activiteit, opgesteld door Hopman en Peters B.V., ons kenmerk 678779 – 02;

3. Rapportage Beoordeling stikstofeffecten & passende beoordeling, opgesteld door VanWestreenen Adviseurs ruimtelijke ontwikkeling, d.d. 23 juli 2026 met kenmerk: BW/NS/27112025/PB, ons kenmerk: 678779 – 03 (hierna: passende beoordeling);
4. AERIUS berekening verschil referentiesituatie met afoming en realisatiefase, d.d. 23 juli 2026 met AERIUS-referentie RW7Qwy5zQEvJ, ons kenmerk 678779 – 04;
5. AERIUS verschilberekening referentiesituatie met afoming en gebruiksfase, d.d. 23 juli 2026 met AERIUS-referentie RPAp2tYZKPTx, ons kenmerk 678779 – 05 (hierna: AERIUS verschilberekening gebruiksfase);
6. AERIUS berekening beoogde situatie, d.d. 23 juli 2026 met AERIUS-referentie RQHCLJFgpKU2, ons kenmerk 678779 – 06;
7. AERIUS berekening referentiesituatie zonder afoming en gebruiksfase, d.d. 23 juli 2026 met AERIUS-referentie S3V7qCxYquq1, ons kenmerk 678779 – 07;
8. Inzet materieel bouwfase, ons kenmerk 678779 – 08;
9. Kaart met gebied ten opzichte van Natura 2000, opgesteld door Hopman en Peters B.V., ons kenmerk 678779 – 09.

Een ontwerpbesluit hiertoe sluiten wij dan ook bij. Leest u vooral onderdeel 1 zorgvuldig door, hierin staan de voorschriften die wij aan de omgevingsvergunning verbinden. De motivering van dit besluit vindt u in onderdeel 2 'Overwegingen'.

De voorgenomen omgevingsvergunning is gebaseerd op de aanvraag inclusief alle bijgevoegde stukken. De eventuele significante negatieve effecten op beschermde natuurwaarden zijn uitsluitend beoordeeld op het te vergunnen project, zoals dit in de aanvraag beschreven is. Het project dient dan ook te worden uitgevoerd conform de aanvraag. Misschien wilt of moet u tijdens de looptijd van de omgevingsvergunning iets veranderen aan de uitvoering. Dat is mogelijk, op voorwaarde dat de verandering geen significante negatieve effecten heeft op de beschermde natuur. Neem altijd van tevoren contact met ons op als u iets aan de uitvoering wilt veranderen. Het kan namelijk zijn dat u dan een aangepaste omgevingsvergunning nodig heeft. U kunt ons bereiken via het e-mailadres natuurbescherming@zeeland.nl. Vermeld hierbij altijd het zaaknummer.

Bij de beoordeling van onderhavige aanvraag zijn andere aspecten dan gerelateerd aan de Natura 2000-activiteit uit de Omgevingswet en de daarbij behorende regelgeving niet betrokken. Mogelijk zijn er voor de activiteiten waarop de aanvraag betrekking heeft nog andere bepalingen van toepassing. Wij wijzen u erop dat het kan zijn dat voor het uitvoeren van uw project alsnog een omgevingsvergunning voor andere activiteiten uit de Omgevingswet vereist kan zijn. Daarnaast moet u altijd voldoen aan de zorgplicht.

Zienswijze

Gedurende de periode van terinzagelegging wordt iedereen in de gelegenheid gesteld om schriftelijk of mondeling een zienswijze met betrekking tot het ontwerpbesluit in te dienen bij het college van Gedeputeerde Staten van Zeeland, Postbus 6001, 4330 LA Middelburg.

Wanneer wij binnen de door ons gestelde termijn geen reactie hebben ontvangen, gaan wij ervan uit dat niemand van deze gelegenheid gebruik heeft willen maken. Ontvangen wij wel een reactie, dan wordt deze in het definitieve besluit verwerkt.

Met vriendelijke groet,

Gedeputeerde Staten van Zeeland,
Namens deze,

Noem in uw contact met ons steeds het zaaknummer. Dit staat bovenaan deze brief.

In afschrift aan: groenewetten@rud-zeeland.nl

1. VOORSCHRIFTEN

1. Het project dient strikt conform de omgevingsvergunningaanvraag en de daarbij behorende bijlagen te worden uitgevoerd, voor zover niet in strijd met de voorschriften in deze omgevingsvergunning.
2. De omgevingsvergunning, inclusief de aanvraag moet op de locatie aanwezig zijn. Medewerkers moeten op de hoogte zijn van de omgevingsvergunning en de daarin opgenomen voorschriften.
3. Op grond van de Beleidsregels natuurbescherming Zeeland 2022, versie d.d. 10 juli 2026 (hierna: Beleidsregels) moet het vergunde project binnen 3 jaar na het onherroepelijk worden van deze omgevingsvergunning worden gerealiseerd.
4. U dient minimaal twee weken voor aanvang van de werkzaamheden te melden wanneer u begint met uw werkzaamheden. U doet dit via het emailadres handhaving.groen@rud-zeeland.nl onder vermelding van het zaaknummer van deze omgevingsvergunning.
5. Uiterlijk 2 dagen nadat de werkzaamheden zijn beëindigd wordt dit gemeld op het hierboven genoemde e-mail adres onder vermelding van het zaaknummer van deze omgevingsvergunning.

2. OVERWEGINGEN

A. Weergave van de feiten

1. Omgevingsvergunningaanvraag

U heeft namens uw cliënt een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend voor het slopen van de bestaande bebouwing (twee appartementen en een cafetaria) en dit te vervangen door nieuwbouw: een HEMA op de begane grond met daarboven drie appartementen op de locatie Stationsstraat 4-6-6a te Domburg in de directe nabijheid van Natura 2000-gebied Manteling van Walcheren. De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer: 678779.

In verband met het ontbreken van een aantal gegevens hebben wij u op 2 juni 2025 in de gelegenheid gesteld om tot en met 28 november 2025 de aanvraag aan te vullen. Op 10 september 2025 hebben wij u een nadere toelichting gegeven op de benodigde gegevens en u in de gelegenheid gesteld om deze tot en met 10 december 2025 aan te leveren. Op 1 december 2025 heeft u verzocht om de termijn voor het indienen van de verzochte aanvullende gegevens uit te stellen naar 18 december 2025. Wij hebben hiermee ingestemd. Wij hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 23 december 2025. Naar aanleiding van deze documenten hebben wij u op 20 januari 2026 opnieuw in de gelegenheid gesteld om tot en met 20 april 2026 de aanvraag aan te vullen. Op 17 april 2026 hebben wij u een aanvullend verzoek verzonden in verband met de gewijzigde Beleidsregels. Wij stelde u in de gelegenheid om de aanvullende gegevens en de aanpassingen naar aanleiding van deze wijziging in de Beleidsregels tot en met 17 juni 2026 in te dienen. Op 8 juni 2026 hebben wij gegevens van u ontvangen. Op 9 juli 2026 hebben wij u opnieuw om aanvullende gegevens verzocht en bent u tot en met 30 augustus 2026 in de gelegenheid gesteld om deze in te dienen. Wij hebben de aanvullende gegevens op 24 juli 2026 ontvangen. Na ontvangst van de aanvullende gegevens, op 24 juli 2026, hebben wij de toetsing van de aanvraag voortgezet. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van die aspecten waarvoor een omgevingsvergunning is vereist. De aanvraag is dan ook verder in behandeling genomen. De termijn voor het nemen van het besluit is opgeschort vanaf de dag na het verzoek om aanvullende gegevens tot de dag waarop de aanvraag is aangevuld.

2. Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning van Gedeputeerde Staten (hierna: GS) projecten te realiseren die afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante negatieve effecten kunnen hebben op een Natura 2000-gebied. Het aangevraagde project vindt niet plaats in of grenzend aan een Natura 2000-gebied. Vanuit het project komt echter stikstof vrij in de vorm van stikstofoxiden (3,0 kg/j) en ammoniak (0,2 kg/j) in de realisatiefase. In de gebruiksfase komt vanuit het project stikstof vrij in de vorm van stikstofoxiden (5,6 kg/j) en ammoniak (0,3 kg/j). Deze stikstof slaat (ook) neer op grotere afstanden van de projectlocatie en dus mogelijk ook in Natura 2000-gebieden. Uit de bij de aanvraag gevoegde Aerius-berekeningen blijkt dat dit het geval is. Significante negatieve effecten van dit project op de beschermde natuurwaarden zijn daarom op voorhand niet uit te sluiten. Doordat de projectlocatie niet is gelegen in het Natura 2000-gebied en gelet op de aard van de aangevraagde activiteiten, zijn wij van mening dat alleen de stikstofuitstoot mogelijk significante negatieve effecten op de beschermde natuurwaarden kan hebben en daarom reden is voor omgevingsvergunningplicht. Andere mogelijke effecten zijn naar onze mening op voorhand uit te sluiten. Om deze reden wordt in de aanvraag en in deze omgevingsvergunning alleen de stikstofuitstoot beschouwd.

U gaat in de omgevingsvergunningaanvraag in op de eventuele significante negatieve effecten van uw project op de beschermde natuurwaarden. Uw aanvraag betreft een project dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van het Natura 2000-gebied Manteling van Walcheren en is niet opgenomen in een beheerplan.

GS houden bij het verlenen van de omgevingsvergunning rekening met de gevolgen die het project kan hebben voor een Natura 2000-gebied, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor dat gebied. GS verlenen uitsluitend een omgevingsvergunning, indien de zekerheid is verkregen dat het aangevraagde project geen significante negatieve effecten zal hebben op de instandhoudingsdoelstellingen voor het gebied. In de aanvraag wordt gebruik gemaakt van intern salderen. Op grond van artikel 2.2 van de Beleidsregels verlenen GS een omgevingsvergunning in gevallen waarin bij de

aanvraag gebruik is gemaakt van intern salderen uitsluitend indien wordt voldaan aan de in deze beleidsregels opgenomen voorwaarden.

3. Bevoegd gezag

GS van de provincie waarin de aangevraagde handeling plaatsvindt, zijn het bevoegde gezag om op de omgevingsvergunningaanvraag te besluiten. De handelingen vinden geheel binnen de grenzen van de provincie Zeeland plaats. GS van Zeeland zijn daarom bevoegd om op uw aanvraag een besluit te nemen. Er zijn geen nadelige gevolgen op Natura 2000-gebieden buiten de provincie Zeeland of in België, waardoor instemming van andere Nederlandse of Vlaamse provincies niet aan de orde is.

4. Procedure

Op deze procedure is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) toegepast.

Van het ontwerpbesluit wordt op 5 augustus 2026 digitaal kennis gegeven op www.officielebekendmakingen.nl. De documenten hangen gedurende de inzagetermijn van 5 augustus 2026 tot 16 september 2026 onder 'Bekijk documenten' aan deze publicatie (zie linker kolom).

Gedurende deze termijn wordt iedereen in de gelegenheid gesteld zowel schriftelijk als mondeling hun zienswijze met betrekking tot het ontwerpbesluit kenbaar te maken.

Vervolgens nemen wij, na afweging van eventueel ingediende zienswijzen, een definitief besluit op de aanvraag. Tegen dit besluit staat beroep open bij de Rechtbank Zeeland-West-Brabant.

Het definitieve besluit en de kennisgeving hiervan kunnen eveneens worden geraadpleegd via de bovengenoemde media.

B. Toetsing

1. Beoordeling en toetsingskader

Wij toetsten de aanvraag aan de Omgevingswet, het Omgevingsbesluit, het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl) en het Besluit activiteiten leefomgeving (hierna: Bal). Ook toetsten wij de aanvraag aan het provinciale beleid voor de Natura 2000-gebieden.

Voor ieder project waarvoor een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit nodig is, beoordeelt het bevoegd gezag of een omgevingsvergunning kan worden verleend.

2. Algemene doelen en kernopgaven Natura 2000

In de aanwijzingsbesluiten van de Natura 2000-gebieden zijn instandhoudingdoelstellingen opgenomen die een specifieke uitwerking van de algemene doelen en kernopgaven per Natura 2000-gebied vormen. De mogelijke significante negatieve effecten van het te vergunnen project op die instandhoudingsdoelstellingen zijn beoordeeld. Die beoordeling is de kern van deze omgevingsvergunning.

3. Beoordeling van effecten op instandhoudingsdoelstellingen en overige aspecten

De beoordeling van de aanvraag ziet in de eerste plaats op de effecten door stikstofdepositie vanwege het project op habitattypen, en habitatsoorten in het Natura 2000-gebied Manteling van Walcheren en het provinciaal beleid.

Gelet op de uitkomsten van de berekeningen met AERIUS-Calculator 2025.03 zijn effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van andere Natura 2000-gebieden op voorhand uitgesloten.

De beoordeling ziet ook op de effecten van de stikstofdepositie vanuit het project op typische soorten in een Natura 2000-gebied waarvoor het gebied niet is aangewezen voor zover effecten op die typische soorten de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied kunnen aantasten, zoals bepaald in het arrest van het Europese Hof van Justitie van 7 november 2018 (ECLI:EU:C:2018:883).

Instandhoudingsdoelstellingen:

Beoordeling van effecten op habitattypen

Hieronder worden de mogelijke effecten door stikstofdepositie beschouwd. Het project is onder te verdelen in een bouw en een gebruiksfase. Hieronder worden de mogelijke effecten per fase apart beschouwd. Voor een onderbouwing van de gebruikte uitgangspunten per fase verwijzen wij naar de passende beoordeling.

Uit de bij de aanvraag gevoegde berekeningen met AERIUS-Calculator 2025.03 blijkt dat ten gevolge van het project een tijdelijke toename van stikstofdepositie van maximaal 0,01 mol/ha/jaar optreedt tijdens de bouwfase op de volgende habitattypen binnen het Natura 2000-gebied Manteling van Walcheren:

- H2190C – Duinbossen (binnenduinrand) – 0,01 mol N/ha/jaar;
- H2130A – Grijze duinen (kalkrijk) – 0,01 mol N/ha/jaar;
- H2160 – Duindoornstruwelen – 0,01 mol N/ha/jaar;
- H2120 – Witte duinen – 0,01 mol N/ha/jaar.

Uit de bij de aanvraag gevoegde berekeningen met AERIUS-Calculator 2025.03 blijkt dat ten gevolge van het project een toename van stikstofdepositie van maximaal 0,01 mol/ha/jaar optreedt tijdens de gebruiksfase op de volgende habitattypen binnen de Natura 2000-gebieden Manteling van Walcheren en Voordelta:

Manteling van Walcheren

- H2190C – Duinbossen (binnenduinrand) – 0,01 mol N/ha/jaar;
- H2160 – Duindoornstruwelen – 0,01 mol N/ha/jaar;
- H2180Abe – Duinbossen (droog), berken-eikenbos – 0,01 mol N/ha/jaar
- H2130A – Grijze duinen (kalkrijk) – 0,01 mol N/ha/jaar;
- H2120 – Witte duinen – 0,01 mol N/ha/jaar;
- H2130B – Grijze duinen (kalkarm) – 0,01 mol N/ha/jaar.

Voordelta

- H2120 – Witte duinen – 0,01 mol N/ha/jaar

Voor de habitattypen H2180Abe – Duinbossen (droog), berken-eikenbos, H2130A – Grijze duinen (kalkrijk) en H2130B – Grijze duinen (kalkarm) geldt dat in de meeste hexagonen waar depositie plaatsvindt op deze habitattypen de kritische depositiewaarde (hierna: KDW) voor deze habitattypen reeds wordt overschreden of bijna wordt overschreden. Hierdoor is mogelijk sprake van een significant negatief effect op deze habitattypen. Overschrijding van de KDW vormt namelijk een indicatie dat een toename van de stikstofdepositie kan leiden tot aantasting van de natuurwaarden. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) heeft in de uitspraak van 29 mei 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1764) bevestigd dat de KDW echter niet geldt als een absolute grenswaarde. Het is dus niet zo dat habitattypen waarvan de KDW wordt overschreden automatisch verkeren in een slechte staat van instandhouding.

Voor de habitattypen H2190C – Duinbossen (binnenduinrand), H2160 – Duindoornstruwelen en H2120 – Witte duinen geldt dat in de hexagonen waar depositie plaatsvindt op deze habitattypen de kritische depositiewaarde (KDW) voor deze habitattypen niet wordt overschreden of bijna wordt overschreden in zowel de Manteling van Walcheren als de Voordelta. Op deze habitattypen heeft zowel de bouw- als de gebruiksfase van het project daarom op voorhand geen significant negatief effect.

In de aanvraag wordt gebruik gemaakt van intern salderen met de stikstofruimte van Stationsstraat 4-6 te Domburg genaamd 'Friethuis Bon Appetit Domburg' en de twee appartementen daarboven. Het project wordt hierbij afgezet tegen deze referentiesituatie. Dit is toegestaan zolang voldaan wordt aan de voorwaarden uit de Beleidsregels.

Toetsing referentiesituatie en voorwaarden intern salderen

De aangevraagde bedrijfssituatie wordt afgezet tegen de referentiesituatie van de saldogever. In bijlage 1 bij de Beleidsregels is de referentiesituatie onder pp gedefinieerd als een toestemming als bedoeld in sub ddd, onder 1°, 2°, 4° en 5, of bij gebrek daaraan een op de Europese referentiedatum aanwezige toestemming als bedoeld in sub ddd, onder 3° en 6 waarbij de laagst toegestane depositie vanaf de referentiedatum geldt.

In bijlage 1 bij de Beleidsregels is het begrip toestemming onder ddd gedefinieerd, waarin de hierboven genoemde nummering is opgenomen:

1. onherroepelijke vigerende omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit; of
2. onherroepelijke vigerende vergunning op grond van de Wet natuurbescherming of Natuurbeschermingswet 1998; of
3. dan wel onherroepelijke vigerende omgevingsvergunning of geldende melding op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 2.1, eerste lid onder e of artikel 2.1 eerste lid onder i (omgevingsvergunning voor het onderdeel milieu), de Wet milieubeheer of de Hinderwet; of
4. een activiteit waarvoor geen natuurvergunning nodig was, maar die wel voldeed aan artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming; of
5. een activiteit die onder artikel 9.4, achtste lid van de Wet natuurbescherming valt; of
6. een activiteit die op de Europese referentiedatum was toegestaan en die niet is vervallen of geëxpireerd.

Op de locatie Stationsstraat 4-6 te Domburg was voorheen een cafetaria gevestigd, genaamd 'Friethuis Bon Appetit Domburg' met daarboven 2 appartementen. Deze waren in februari 2003 reeds aanwezig en toegestaan. Deze activiteiten zijn gestaakt ten behoeve van het project in deze aanvraag. Deze toestemming valt daarmee onder punt 6 in sub ddd van bijlage 1 bij de Beleidsregels.

Dit is de juiste referentiesituatie op grond van de Beleidsregels Natuurbescherming Zeeland 2022 versie d.d. 10 juli 2026.

In artikel 2.4 van de Beleidsregels zijn de voorwaarden voor intern salderen opgenomen. Hieronder wordt getoetst of aan de op dit project van toepassing zijnde voorwaarden wordt voldaan.

1. *Voor de inzet van de referentiesituatie, bedoeld in bijlage 1, onderdeel ddd, ten behoeve van intern salderen geldt dat:*
 - a. *deze, indien zij volgt uit de onderdelen 3°, 4°, 5° en 6°, alleen wordt ingezet voor zover de onderdelen niet structureel buiten gebruik zijn;*
 - b. *deze, indien zij volgt uit de onderdelen 1° en 2°, ook mag worden ingezet als de onderdelen structureel buiten gebruik zijn.*

De referentiesituatie is ten behoeve van onderhavig project verwijderd, deze activiteit is onlosmakelijk verbonden met het beoogde project. Het voldoet daarom aan lid 1 sub a van dit artikel.

2. *Bij de beoordeling van hetgeen structureel buiten gebruik is, zoals bedoeld in het eerste lid, gaan Gedeputeerde Staten uit van het moment van het indienen van de aanvraag. Als er sprake is van een eerder objectief bepaalbaar moment, kan dat moment ook tot uitgangspunt worden genomen.*

Zie toelichting punt 1.

3. *Als er publiekrechtelijke beperkingen op de aangevraagde activiteit volgen uit algemene regels, nemen Gedeputeerde Staten deze mee in de beoordeling op de aanvraag.*

N.v.t.

4. *Indien intrekking van de toestemming niet mogelijk is omdat deze volgt uit algemene regels:*
 - a. *betrekken Gedeputeerde Staten die toestemming alleen bij de beoordeling van de aanvraag, wanneer daarbij een ondertekende verklaring van saldogever wordt*

gevoegd waarin staat dat de feitelijke uitvoering van de activiteit van saldogever zal worden beëindigd voordat de nieuwe activiteit wordt gestart;

- b. wordt in de natuurvergunning het voorschrift opgenomen dat bij de start van het nieuwe project, de activiteit waarmee intern gesaldeer wordt, moet zijn beëindigd.*

De toestemming is reeds ten behoeve van dit project beëindigd. Gezien de aard van het project is het niet mogelijk om de oude toestemming uit te blijven voeren wanneer onderhavig project gerealiseerd is en gestart wordt.

- 5. Gedeputeerde Staten betrekken bij de beoordeling van de aanvraag voor intern salderen uitsluitend de stikstofemissie van de activiteit waarmee intern gesaldeer wordt voor zover intrekking van de daaraan ten grondslag liggende toestemming niet noodzakelijk is in verband met toepassing van artikel 6, eerste en tweede lid, van de Habitatrichtlijn.*

Zie beoordeling additionaliteitsvereiste hieronder.

- 6. Gedeputeerde Staten betrekken bij de beoordeling van een aanvraag voor een bedrijf dat deelneemt aan een beëindigingsregeling hooguit de maximale stikstofemissie of stikstofdepositie die volgens de beëindigingsregeling ingezet kan worden voor activiteiten zoals genoemd is in de betrokken beëindigingsregeling.*

N.v.t.

- 7. Emissie van de referentiesituatie zoals in het eerste lid bepaald, wordt alleen in de beoordeling van de aanvraag betrokken indien maximaal 60% van de referentiesituatie zonder de ruimte die structureel buiten gebruik is, wordt ingezet voor het nieuwe project.*

De afomingsfactor van 40% is correct toegepast in de AERIUS-verschilberekeningen voor de gebruiksfase en de bouwfase.

Beoordeling additionaliteitsvereiste

Er moet worden gemotiveerd waarom de referentiesituatie (die wordt ingezet als saldering) niet hoeft te worden beëindigd als instandhoudings- of passende maatregel op grond van artikel 6, eerste en/of tweede lid, van de Habitatrichtlijn.

Er geldt alleen een additionaliteitsvraagstuk bij habitats waar stikstofdepositie een knelpunt is en waar zonder (extra) passende of instandhoudingsmaatregelen die tot depositiedaling zullen leiden de instandhoudingsdoelstelling niet gehaald kan worden.

Dit betekent dat bij habitats die niet overbelast zijn, additionaliteit geen vraagstuk is. Stikstofdepositie is daar geen knelpunt en dat betekent dat daar intern salderen als mitigerende maatregel zondermeer kan worden toegepast.

De mitigerende maatregel die toegepast wordt, namelijk intern salderen met de natuurtoestemming zoals hierboven beschreven om de effecten van dit project te mitigeren met een depositie van maximaal 0,01 mol N/ha/jaar op de habitattypen H2180Abe – Duinbossen (droog), berken-eikenbos (0,27 ha van de 44,7 ha relevant gekarteerd), H2130A – Grijze duinen (kalkrijk) (0,19 ha van de 17,26 ha relevant gekarteerd) en H2130B – Grijze duinen (kalkarm) (0,10 ha van de 127,28 ha relevant gekarteerd) in de Manteling van Walcheren is naar zijn aard geen passende maatregel voor het toepassen van artikel 6, eerste en tweede lid, van de Habitatrichtlijn.

Het verwijderen van winkels en appartementen uit stedelijk gebied is naar zijn aard geen passende maatregel die GS van Provincie Zeeland kan nemen. De GS van Provincie Zeeland zijn daarnaast niet bevoegd om appartementen en winkels te verwijderen, hiervoor zou immers het omgevingsplan gewijzigd moeten worden. Dit valt in dit geval onder de bevoegdheid van de gemeenteraad van de gemeente Veere. Hierdoor is er geen wettelijke basis voor GS van Zeeland om activiteiten op deze locatie geheel te stoppen wanneer ze reeds aanwezig en toegestaan zijn. Er zijn geen verdere opties om maatwerkafspraken te maken, aangezien de winkel en de appartementen die geplaatst gaan worden geen gasaansluiting zullen krijgen. Een andere optie is om de grond op te kopen en hier geen

activiteiten op uit te voeren. De vraag is dan of deze referentiesituatie een effectieve passende maatregel is voor het voorkomen van verdere schade en het behalen van de instandhoudingsdoelstellingen voor de aangewezen habitattypen in het Natura 2000-gebied de Manteling van Walcheren ten opzichte van de kosten die hiermee samen gaan.

De passende maatregel zou volgens de AERIUS-berekening van de referentiesituatie hiermee op één hexagoon een depositie van 0,01 mol N/ha/jaar op een oppervlakte van totaal 0,03 hectare aan stikstofdepositie op het overbelaste habitatype H2130A – Grijze duinen (kalkrijk) wegnemen. Het totale oppervlak van dit habitatype in de Manteling van Walcheren is 17,26 ha. Op de overige 5 hexagonen ligt de berekende depositie van de referentiesituatie onder de 0,005 mol N/ha/jaar en wordt daarom niet weergegeven in AERIUS-Calculator, maar wel meegenomen in de verschilberekening. Ook wanneer de overige hexagonen meegenomen worden is er slechts sprake van een zeer kleine afname in achtergronddepositie (<0,005 mol N/ha/jaar) op een oppervlak van totaal 0,57 ha aan stikstof overbelaste habitattypen die in het gebied samen een oppervlak van totaal 189,24 ha bedekken.

De geringe effectiviteit van deze passende maatregel staat niet in verhouding met de financiële en sociale kosten.

GS van Provincie Zeeland hebben in 2025 hun Stikstofplan Zeeland (2025) gepubliceerd. Hierin zijn 10 maatregelenpakketten vastgesteld, gericht op een geborgde reductie van stikstofdepositie via een combinatie van generieke en sectorspecifieke bronmaatregelen, natuurherstel en gebiedsgerichte uitwerking. Nummer 8, 9 en 10 zijn onlangs geïmplementeerd in de vorm van beleidsregels. Intrekken slapende vergunningen en intrekken latente ruimte in vergunningen in de “beleidsregels ambtshalve intrekking latente stikstofemissieruimte en slapende natuurtoestemmingen Provincie Zeeland 2026” en afkomen stikstofdepositie bij salderen in de Beleidsregels Natuurbescherming Zeeland 2022. Bij de laatste dient ieder project waar een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit noodzakelijk is (onderhavige aanvraag daarbij inbegrepen) bij zowel intern als extern salderen 40% afoming toe te passen.

De depositiedaling volgend uit deze beleidsregels is nog niet gerealiseerd, echter zullen alle aanvragen die op dit moment bij de provincie liggen en toekomstige aanvragen hieraan moeten voldoen. Onderhavige aanvraag voldoet aan deze Beleidsregels en andere projecten met een depositie op (onder andere) de Manteling van Walcheren die gebruik willen maken van salderen dienen hier ook aan te voldoen.

In het beheerplan voor de Manteling van Walcheren (in 2025 vastgesteld door GS van Zeeland, maar nog niet in werking getreden) van de Provincie Zeeland worden verschillende fysieke maatregelen beschreven die getroffen (gaan) worden om verdere verslechtering te voorkomen en bij te dragen aan verbetering van de natuurwaarden. Grootschalige verstuiving voor systeemherstel waarmee op een natuurlijke manier kalkrijk zand in het gebied kan komen, in combinatie met kleinschalige verstuiving om te zorgen voor een lokale toename van openheid, afwisseling en een toename in verstuiving van kalkrijk zand. In combinatie met het verwijderen van (braam)opslag kan verruiging van het gebied door deze maatregelen juist verder afnemen. Ook is onder andere het begraasde gebied uitgebreid en zijn konijnen uitgezet, waardoor verruiging in een groter deel teruggedrongen zal worden en het gebied nog opener zal worden, onder andere ter behoeve van H2130B – Grijze duinen.

Gezien de zeer kleine depositie op een minimaal oppervlak aan stikstofgevoelige habitatype(n) volgend uit de referentiesituatie van dit project, het feit dat de toestemming van de referentiesituatie naar zijn aard geen passende maatregel is, en de andere maatregelen die getroffen (gaan) worden zoals volgt uit onder andere het Stikstofplan Zeeland (2025) en het beheerplan Manteling van Walcheren (2025), kan geconcludeerd worden dat de stikstofruimte uit de referentiesituatie additioneel en niet noodzakelijk en/of bruikbaar is voor de toepassing van artikel 6, eerste en tweede lid, van de Habitatrichtlijn.

Conclusie

Uit het bovenstaande blijkt dat voldaan wordt aan de voorwaarden voor intern salderen zoals beschreven in artikel 2.4 van de Beleidsregels. Uit de bij de aanvraag behorende AERIUS-verschilberekeningen blijkt dat het beoogde project door intern salderen per saldo in zowel de

realisatiefase als de gebruiksfase nergens leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige hexagonen.

Gelet op de locatie en aard van de aangevraagde activiteiten en het feit dat er per saldo geen toename is van stikstofdepositie, is er ook geen sprake van significante negatieve effecten op typische soorten die de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied kunnen aantasten.

Het bovenstaande betekent dat vanwege het project geen sprake is van significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van beschermde habitattypen en daarmee op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied Manteling van Walcheren of Natura 2000-gebieden.

Beoordeling van effecten op habitatsoorten

Vanuit het project wordt een depositie veroorzaakt op het Natura 2000-gebied de Manteling van Walcheren. In dit Natura 2000-gebied is de Nauwe Korfslak (H1014) aangewezen als habitatsoort.

Het leefgebied van deze soort is potentieel stikstofgevoelig. Doordat er zowel in de realisatiefase als in de gebruiksfase door intern salderen per saldo geen sprake is van toename van stikstofdepositie, kan op voorhand gesteld worden dat er geen sprake is van significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstelling van deze soort en daarmee op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied Manteling van Walcheren.

Cumulatie

Bij vergunningverlening voor een project dient een beoordeling plaats te vinden van de cumulatieve gevolgen, indien het project afzonderlijk of in combinatie met andere projecten significante negatieve effecten kan hebben voor het desbetreffende Natura 2000-gebied. Een omgevingsvergunning kan alleen verleend worden als het project afzonderlijk of in combinatie met andere projecten geen significante gevolgen heeft. Omdat er in dit geval per saldo geen sprake is van toename van stikstofdepositie, is er ook geen kans op cumulatie.

Beoordeling ten aanzien van het provinciaal beleid voor wat betreft Natura 2000-gebieden

Er wordt voldaan aan de voorwaarden voor intern salderen zoals deze zijn opgenomen in artikel 2.4 van de Beleidsregels.

Het aangevraagde project wordt zodanig uitgevoerd dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken of waarden van de Zeeuwse beschermde natuur en onvermijdelijke verstoringen zo klein mogelijk worden gehouden. Naar ons oordeel is er geen strijdigheid met het Omgevingsplan Zeeland 2018 of met de Beleidsnota Natuurwetgeving.

C. Zienswijze

Iedereen heeft van 5 augustus 2026 tot 16 september 2026 de mogelijkheid om op het ontwerpbesluit hun zienswijze kenbaar te maken.

D. Conclusies

U heeft voldoende aannemelijk gemaakt dat met het uitvoeren van het aangevraagde project geen aantasting plaatsvindt van de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied Manteling van Walcheren. Evenmin leveren de voorgenomen activiteiten strijdigheid op met de overige genoemde wetsartikelen of het provinciaal beleid voor wat betreft Natura 2000-gebieden. Wij zijn op grond van bovenstaande overwegingen van mening dat de gevraagde omgevingsvergunning onder oplegging van voorschriften (onderdeel 1) verleend kan worden.

BIJLAGE 1 van toepassing zijnde artikelen uit stelsel Omgevingswet

Ow = Omgevingswet
 Ob = Omgevingsbesluit
 Bal = Besluit activiteiten leefomgeving
 Bkl = Besluit kwaliteit leefomgeving

Omschrijving	Artikelen	Inhoud artikelen
Omgevingsvergunningplicht	Art. 5.1 lid 1 Ow	Artikel 5.1 Ow 1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende activiteiten te verrichten: e. een Natura 2000-activiteit
Bevoegdheid intrekken omgevingsvergunning	18.10, eerste en vierde lid Ow 8.103 eerste lid Bkl	Artikel 18.10 Ow 1. Het bevoegd gezag kan een beschikking geheel of gedeeltelijk intrekken als in strijd met die beschikking of met de voor de activiteit waarvoor de beschikking is gegeven, geldende regels is of wordt gehandeld. 4. Het bevoegd gezag kan een beschikking ook geheel of gedeeltelijk intrekken: a. als de beschikking is gegeven op basis van een onjuiste of onvolledige opgave van gegevens, b. in gevallen als bedoeld in artikel 5.37, derde lid: als de activiteit wordt verricht door een ander dan degene aan wie de omgevingsvergunning is verleend. Artikel 8.103 Bkl 1. Het bevoegd gezag trekt een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit in ieder geval in of wijzigt een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit in ieder geval, als dat nodig is ter uitvoering van artikel 6, tweede lid, van de habitatrichtlijn.
Bevoegdheid GS om te beslissen	Artikel 5.10 lid 1 onder e Ow	Artikel 5.10 Ow 1. Bij algemene maatregel van bestuur worden voor de volgende activiteiten gevallen aangewezen waarin gedeputeerde staten op de aanvraag beslissen:

		e. Natura 2000-activiteiten en flora- en fauna-activiteiten
Afstemmen met ander bestuursorgaan (waaronder andere provincie of land)	Artikel 2.2 lid 1 Ow	Artikel 2.2 Ow 1. Een bestuursorgaan houdt bij de uitoefening van zijn taken en bevoegdheden op grond van deze wet rekening met de taken en bevoegdheden van andere bestuursorganen en stemt zo nodig met deze andere bestuursorganen af
Doel van de wet	Artikel 1.3 Ow	Artikel 1.3 Ow Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang: a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, <u>ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur</u>, en b. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.
Passende beoordeling plicht	Artikel 16.53c Ow	Artikel 16.53c Ow 1. Voor een plan of een project als bedoeld in artikel 6, derde lid, van de habitatrichtlijn maakt het bestuursorgaan dat het plan vaststelt, de aanvrager van de betrokken omgevingsvergunning, of het bevoegd gezag voor het projectbesluit een passende beoordeling als bedoeld in artikel 6, derde lid, van die richtlijn, van de gevolgen voor het Natura 2000-gebied. 2. In afwijking van het eerste lid hoeft geen passende beoordeling te worden gemaakt, als: a. het plan of het project een herhaling of voortzetting is van een ander plan of project, of b. het plan deel uitmaakt van een ander plan, mits voor dat andere plan of project een passende beoordeling is gemaakt en een nieuwe passende beoordeling redelijkerwijs geen nieuwe gegevens en inzichten kan opleveren over de significante gevolgen van dat plan of project.

Alleen vergunningverlening indien uit passende beoordeling blijkt dat het kan	Artikel 8.74b Bkl (project)	Artikel 8.74b Bkl 1. Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een Natura 2000- activiteit, wordt de omgevingsvergunning alleen verleend als uit de passende beoordeling, bedoeld in artikel 16.53c, eerste lid, van de wet, de zekerheid is verkregen dat het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. 2. In afwijking van het eerste lid kan, ondanks het feit dat uit de passende beoordeling de vereiste zekerheid niet is verkregen, de omgevingsvergunning worden verleend, als is voldaan aan de volgende voorwaarden: a. er zijn geen alternatieve oplossingen;\ b. het project is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en c. de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van Natura 2000 bewaard blijft. 3. Als het project significante gevolgen kan hebben voor een prioritair type natuurlijke habitat of een prioritaire soort in een Natura 2000-gebied, geldt, in afwijking van het tweede lid, onder b, de voorwaarde dat het project nodig is vanwege: a. argumenten die verband houden met de gezondheid, de openbare veiligheid of met voor het milieu wezenlijke gunstige effecten; of b. andere dwingende redenen van groot openbaar belang, als de procedure van artikel 10.6d van het Omgevingsbesluit is toegepast.
Zorgplicht	11.6 Bal	Artikel 11.6 Bal 1. Degene die een activiteit als bedoeld in artikel 11.1, eerste lid, verricht en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor het belang, bedoeld in artikel 11.2, is verplicht: a. alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen

		worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen; b. voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken; en c. als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die activiteit achterwege te laten voor zover dat redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd. 2. De plicht, bedoeld in het eerste lid, houdt in ieder geval in dat: a. voorafgaand aan het verrichten van activiteiten in, of in de directe nabijheid van een Natura 2000-gebied of een bijzonder nationaal natuurgebied kennis wordt genomen van de informatie in het aanwijzingsbesluit van het gebied over de leefgebieden voor vogelsoorten, natuurlijke habitats en habitats van soorten waarvoor het gebied is aangewezen en de daarvoor geldende instandhoudingsdoelstellingen; b. wordt nagegaan of op voorhand op grond van objectieve gegevens verslechterende of significant verstorende gevolgen kunnen worden uitgesloten; c. als die gevolgen niet kunnen worden uitgesloten: wordt nagegaan welke gevolgen de activiteit kan hebben voor de leefgebieden, natuurlijke habitats en habitats van soorten, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen; d. alle passende preventieve maatregelen worden getroffen om verslechterende of significant verstorende gevolgen, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen, voor het betrokken gebied te voorkomen; e. tijdens en na het verrichten van de activiteit wordt nagegaan of de getroffen maatregelen de beoogde effecten hebben; en f. het verrichten van de activiteit wordt gestaakt, of, als staken van de activiteit redelijkerwijs niet meer mogelijk is, passende herstelmaatregelen worden getroffen als zich, ondanks de getroffen
--	--	---

		maatregelen, verslechterende of significant verstorende gevolgen voordoende voor de leefgebieden, natuurlijke habitats of habitats van soorten waarvoor het gebied is aangewezen.
--	--	--