

Souburg-Noord fase 2 & 3, 1e herziening

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Planomschrijving	4
1.1 Inleiding	4
1.2 Analyse en toelichting	4
1.3 Voorstel regeling	7
Hoofdstuk 2 Overige aspecten	9
2.1 Sectorale aspecten	9
2.2 Algemeen	9
2.3 Verkeer	11
2.4 Geluid	11
Hoofdstuk 3 Juridische toelichting	13
3.1 Algemeen	13
3.2 Toelichting verbeelding	13
3.3 Toelichting regels	13
Hoofdstuk 4 Overleg	15
Hoofdstuk 5 Financieel-Economische uitvoerbaarheid	16
Hoofdstuk 6 Procedure	17

Toelichting

Hoofdstuk 1 Planomschrijving

1.1 Inleiding

Op 28 januari 2021 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Souburg-Noord, fase 2 & 3' vastgesteld (geldend binnen de ingekleurde vlakken van figuur 1). Het bestemmingsplan maakt de realisatie van woningen, variërend van appartementen, vrijstaande woningen en rijwoningen tot 2-onder-1-kap woningen met bijbehorende infrastructuur en parkeervoorzieningen mogelijk. Tevens bevat het plan als overgang naar het landelijk gebied waterpartijen en groenvoorzieningen in een parkachtige setting. Het vormt de afronding van Souburg-Noord.



Figuur 1, Ligging bestemmingsplan Souburg Noord fase 2 & 3 (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

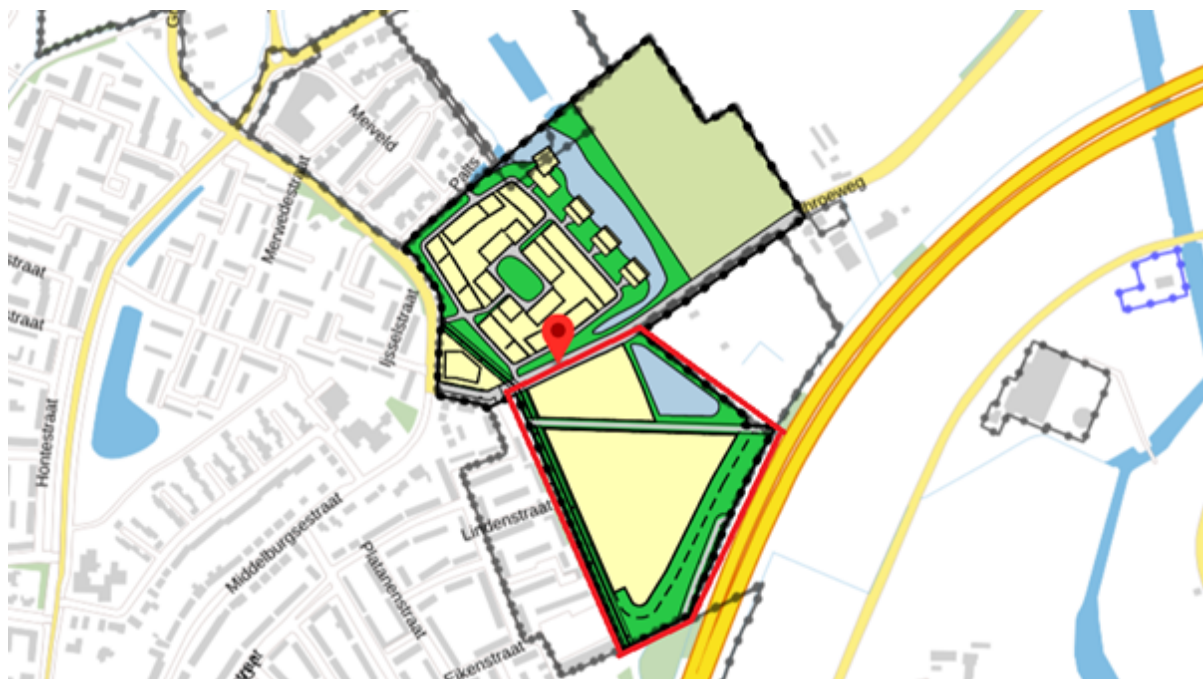
Aangezien niet aan de voorwaarden van de uitwerkingsplicht in bestemmingsplan Souburg-Noord (vastgesteld op 28 november 2002) kon worden voldaan, is voor fase 2 een bestemmingsplan in plaats van een uitwerkingsplan opgesteld. Ook is er voor gekozen om hierbij de ontwikkeling van fase 3 mee te nemen.

Gebleken is dat het bestemmingsplan Souburg Noord fase 2 & 3 op grote lijnen nog steeds een actueel en solide toetsingskader vormt, maar op enkele onderdelen actualisatie behoeft. In voorliggende eerste herziening van het bestemmingsplan Souburg Noord fase 2 & 3 zijn deze aanpassingen opgenomen. Doel hiervan is het verder ontwikkelen van Souburg Noord fase 3, waarin het aantal woningen zorgvuldiger bepaald is en de uitwerking gedetailleerder is. Verder is gelijktijdig met voorliggende herziening van het bestemmingsplan een beeldkwaliteitsplan voor Souburg Noord fase 3 opgesteld.

1.2 Analyse en toelichting

Huidige situatie

In tegenstelling tot fase 2 bestonden voor fase 3 enkel schetstekeningen. Op de verbeelding bij het bestemmingsplan is dit te zien aan de veel minder gedetailleerde uitwerking van fase 3 (zie rood omliggende deel figuur 2). Het huidige bestemmingsplan biedt binnen de bestemming Woongebied ruimte aan maximaal 150 woningen voor heel fase 2 & 3. Dwars door fase 3 loopt een waterleiding. Deze is ruimtelijk relevant en aan beide zijdes wordt afstand gehouden tot de leiding. Op basis van de schetstekeningen, de nog resterende woningbouwprogrammering voor fase 2 en 3 en de ligging van de waterleiding zijn voor fase 3 60 woningen opgenomen verdeeld over 2 grote bouwvlakken.

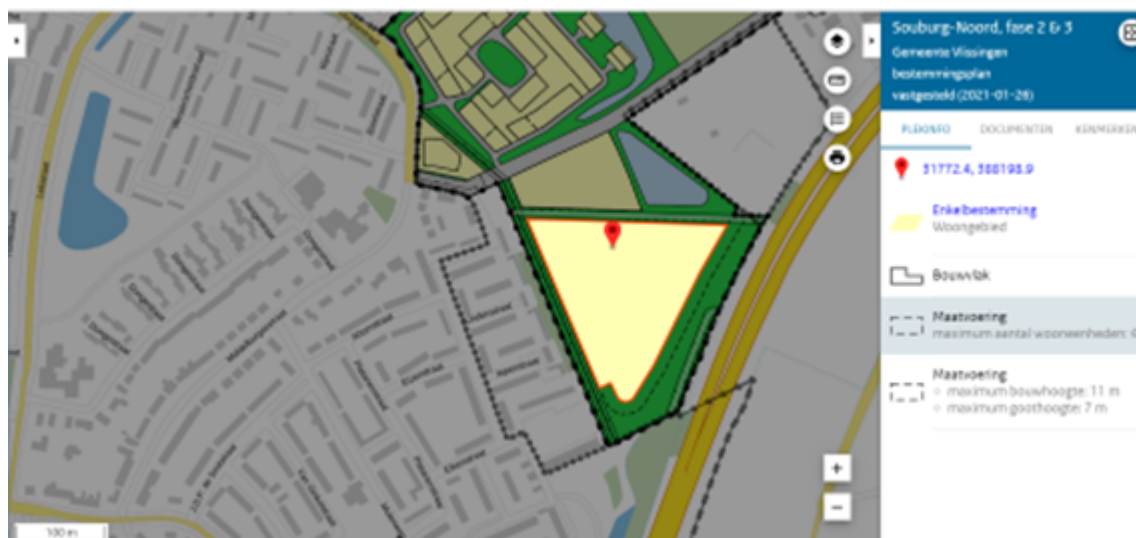


Figuur 2, Fase 3 binnen bestemmingsplan Souburg Noord fase 2 & 3 (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het noordelijke bouwvlak biedt ruimte aan maximaal 20 woningen (zie figuur 3). Het zuidelijke bouwvlak biedt ruimte aan maximaal 40 woningen (zie figuur 4). De bouw- en goothoogte bedragen respectievelijk 11 meter en 7 meter. Het type woningen is niet gedefinieerd voor fase 3.



Figuur 3, Maximum aantal woningen noordelijke bouwvlak (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Figuur 4, Maximum aantal woningen zuidelijke bouwvlak (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

In Souburg Noord fase 2 worden op het moment van opstellen van deze herziening in totaal 79 woningen gerealiseerd. Daarmee blijven van de in totaal maximaal 150 woningen nog 71 woningen over. Tevens bevindt zich in het zuidwesten van fase 2 een perceel met zowel de bestemming Woongebied als functieaanduiding Maatschappelijk, waarvoor nog geen concrete bestemming is, waar maximaal 20 wooneenheden gerealiseerd mogen worden (zie figuur 5).



Figuur 5, Zuidwestelijke hoek fase 2 (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Zonder de mogelijkheden voor de zuidwestelijke hoek van fase 2 te belemmeren is voor fase 3 binnen het nu vigerende bestemmingsplan Souburg Noord fase 2 & 3 nog ruimte voor maximaal 51 woningen.

Gewenste situatie

De verkoop van kavels in fase 2 is voorspoedig verlopen. Daarnaast zijn er meer woningen in het woningbouwprogramma opgenomen voor Souburg Noord. Dit samen maakt dat het wenselijk is meer woningen te realiseren in Souburg Noord fase 3.

Doordat de geldende regeling herzien moet worden is dit ook het ideale moment om ook de verbeelding voor fase 3 te actualiseren op basis van de gedetailleerde uitwerking van fase 3 (zie figuur 6)



Figuur 6, Stedenbouwkundige opzet fase 3

1.3 Voorstel regeling

Op grond van het gestelde in paragraaf 1.2 worden de verbeelding en de bestemmingsregeling als volgt aangepast.

A. Verbeelding

- De aanduiding maatvoering 'maximum aantal wooneenheden: 20' in het noordelijke bouwvlak wordt geschrapt;
- De aanduiding maatvoering 'maximum aantal wooneenheden: 40' in het zuidelijke bouwvlak wordt geschrapt;
- De aanduiding 'Bouwvlak' van het noordelijke bouwvlak wordt gewijzigd zodat deze meer aansluit bij de gedetailleerdere uitwerking van fase 3;

- De bouwaanduiding 'gestapeld' wordt aan het bouwvlak toegevoegd waar dit woningtype gerealiseerd is in fase 2;
- De aanduiding 'Bouwvlak' van het zuidelijke bouwvlak wordt gewijzigd zodat deze meer aansluit bij de gedetailleerde uitwerking van fase 3;
- De hoofdwegenstructuur in fase 3 wordt aan de verbeelding toegevoegd onder de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' zodat deze meer aansluit bij de gedetailleerde uitwerking van fase 3;

B. Bestemmingsregeling

- Binnen de bestemming 'Woongebied' wordt het maximaal aantal toegestane woningen gewijzigd van 150 woningen naar 200 woningen.
- Binnen de bestemming 'Woongebied' wordt een voorwaardelijke verplichting met betrekking tot geluid opgenomen.
- Binnen de overige regels wordt een voorwaardelijke verplichting met betrekking tot de Wet natuurbescherming opgenomen.

Hoofdstuk 2 Overige aspecten

2.1 Sectorale aspecten

Bij de voorbereiding en vaststelling van het bestemmingsplan Souburg Noord fase 2 & 3 zijn alle vereiste sectorale onderzoeken uitgevoerd. Echter is vanwege het doel van deze partiële herziening - bijstelling van het maximum aantal woningen naar boven - nieuw of aanvullend onderzoek nodig op het gebied van Ecologie, Verkeer en Geluid. Dit vormt ook aanleiding voor een actualisatie van de stikstofberekening gemaakt voor fase 3.

2.2 Algemeen

De Nederlandse natuurbescherming kent twee aspecten, te weten gebieds- en soortbescherming. Medio 2020 is hier onderzoek naar verricht ten behoeve van het bestemmingsplan 'Souburg-Noord fase 2 & 3'. De beide onderstaande aspecten zijn een actualisatie en aanvulling op de onderzoeken voor het moederplan.

Gebiedsbescherming

Eén van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming wordt sinds 1 januari 2017 gevormd door de Wet natuurbescherming. Deze wet regelt de bescherming van gebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Wanneer in of in de directe nabijheid van een dergelijk gebied een activiteit plaatsvindt die leidt tot nadelige gevolgen voor het natuurgebied, dan dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd. Daarnaast bestaan gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur); die gebieden worden beschermd via het ruimtelijk ordeningsrecht (Barro en/of provinciale structuurvisies).

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het Natuurnetwerk bevindt zich op zo'n 600 meter. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op 1.900 meter afstand van het plangebied.

Er zijn een rij van meer dan 20 bomen, of een houtopstand van 10 are of meer aanwezig binnen het plangebied. Daarnaast bevindt het plangebied zich buiten de bebouwde kom en zijn mogelijk werkzaamheden gepland waarbij onderdelen van houtopstanden groter dan 10 are of 20 bomen in een rij gekapt of gerooid (ontwortelen) worden, of bomen en struiken sterven of ernstig beschadigd raken.

Ten minste 6 weken vóór het vellen dient een kapmelding te worden gedaan bij de provincie. Binnen drie jaar nadat een houtopstand is geveld dient op de plaats van velling te worden herplant of moet er sprake zijn van een natuurlijke verjonging. Indien dit op de originele locatie niet mogelijk is, dient in samenspraak met bevoegd gezag een alternatieve locatie gezocht te worden.

Stikstofdepositie

Voor de berekening van de stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden als gevolg van de aanleg- en bouwactiviteiten zijn diverse aannames gedaan ten aanzien van het in te zetten bouwmaterieel en het optredend bouwverkeer. Het in te zetten materieel t.b.v. het aanvankelijke plan voor 60 woningen voor fase 3 is geactualiseerd naar 100 woningen. De stikstofemissie van dit materieel dient tegenwoordig echter bepaald te worden op basis van stageklasse, vermogen, brandstof- en AdBlue -verbruik. Deze emissies zijn op basis van algemene uitgangspunten opnieuw bepaald. Hierbij is er vanuit gegaan dat al het in te zetten materieel ten minste voldoet aan Stage-klasse 4 met het AdBlue verbruik van 6%. Op basis van deze aannames blijkt er geen sprake te zijn van een toename aan stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden met meer dan 0,00 mol/ha/jaar.

Omdat de berekende waarden gebaseerd zijn op diverse aannames dienen deze als indicatief te worden beschouwd. De daadwerkelijke emissie en depositie als gevolg van aanleg- en bouwwerkzaamheden is sterk afhankelijk van het in te zetten bouwmaterieel en het optredend bouwverkeer.

De daadwerkelijke toetsing of de aanleg- en bouwactiviteiten vergunning plichtig zijn dient plaats te vinden in het kader van de later aan te vragen omgevingsvergunning, op basis van een meer concreet overzicht van het in te zetten bouwmaterieel en het optredend bouwverkeer.

Ter bepaling van de stikstofdepositie op omliggende Natura-2000 gebieden als gevolg van de gebruiksfase is op basis van CROW-kengetallen de verkeersgeneratie vanuit het plan bepaald. Op basis van de berekende verkeersgeneratie, en de aangenomen verdeling van dit verkeer over de omliggende wegen, blijkt geen sprake te zijn van een toename aan stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden met meer dan 0,00 mol/ha/jaar. Daarmee zijn significante effecten op Natura-2000 gebieden uit te sluiten en geldt de voorgenomen functiewijziging naar de gebruiksfunctie wonen (voor het aspect stikstof) niet als vergunningplichtig op basis van de Wet natuurbescherming.

Soortbescherming

Ook het aspect 'soortbescherming' vindt sinds 1 januari 2017 zijn wettelijk kader in de Wet natuurbescherming; deze wet beschermt de in deze wet aangemerkte soorten planten en dieren, ongeacht waar die zich bevinden. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd en zijn de soorten onderverdeeld in twee groepen:

- strikt beschermde soorten, volgend uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- alle overige beschermde soorten, waaronder die uit de Rode Lijst.

Vogels

Het plangebied is ongeschikt voor jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaatsen en voortplantingsplaatsen van gebouwbewonende soorten. Op enkele plaatsen in en rondom het plangebied zijn oude kraaiennesten aangetroffen, die gebruikt kunnen worden door ransuil.

Tijdelijke schadelijke effecten door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten van niet jaarrond beschermde nesten van vogels zijn te voorkomen (in gebruik zijnde vogelnesten mogen in principe nooit worden verstoord) door buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 15 maart - 15 augustus).

Werken binnen het broedseizoen is enkel mogelijk indien er geen bezette nesten worden verstoord. Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt is voorafgaand een controle door een deskundig ecoloog noodzakelijk. Tijdens de werkzaamheden bestaat de kans op vestiging van oeverzwaluwen in zandhopen. Diverse maatregelen moeten worden genomen om vestiging van deze soort te voorkomen.

Vleermuizen

De bomenrijen en groenstructuren in het plangebied geschikt als foerageergebied of vliegroute voor gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis en laatvlieger. Echter, de groenstructuren blijven tijdens de ontwikkelingen behouden, waardoor geen essentieel foerageergebied of vliegroutes verloren gaan.

Amfibieën

Geschikt voorplantingsgebied voor rugstreeppad is in het plangebied aanwezig. Daarnaast kan in het plangebied tijdens uitvoering van grondwerkzaamheden potentieel geschikt leefgebied voor rugstreeppad ontstaan, zodat maatregelen aanbevolen worden om vestiging van deze soort te voorkomen. In 2020 is reeds aanvullend onderzoek gedaan naar de rugstreeppad. Destijds is de rugstreeppad echter niet aangetroffen. Dit aanvullend onderzoek is echter zo'n 3 jaar geleden uitgevoerd, waardoor deze niet meer geldig is. Aanvullend onderzoek is dan nodig om te bepalen of de rugstreeppad nog steeds niet aanwezig zijn binnen het plangebied.

Overige nationaal beschermde soorten

Niet vrijgestelde Nationaal beschermde soorten worden in het plangebied verwacht, onder andere haas, konijn en kleine marterachtigen (wezel, bunzing, hermelijn). Indien het braakliggende terrein ten zuiden van de Schroeweg wordt ingericht met woningen is nader onderzoek nodig.

Incidenteel passerende exemplaren van Nationaal beschermde soorten waarvoor in de provincie Zeeland een vrijstelling geldt zoals de egel, (spits)muizen, bruine kikker en gewone pad langs het plangebied zijn niet uit te sluiten. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk. Wel geldt ten alle tijde de zorgplicht.

Voorwaardelijke verplichting

Op basis van de uitgevoerde quickscan blijkt dat de uitvoering van de werkzaamheden kan leiden tot negatieve effecten op beschermde soorten. Om overtredingen van de Wet natuurbescherming te voorkomen, is het op grond van de Wet natuurbescherming verplicht gesteld om voorafgaand aan de werkzaamheden een aanvullend onderzoek uit te voeren naar de betreffende beschermde soorten die in het plangebied kunnen voorkomen (zie Bijlage 3). Afhankelijk van de onderzoeksresultaten zal blijken of het noodzakelijk is om voor de voorgenomen werkzaamheden een ontheffing van de Wet natuurbescherming aan te vragen. De uitvoering van deze onderzoeken is middels een voorwaardelijke verplichting geborgd in de regels van voorliggend bestemmingsplan.

2.3 Verkeer

De extra ontwikkeling van Souburg Noord 3 leidt tot een vervolgonderzoek op basis van een woningbouwprogramma van 96 woningen voor fase 3 van de woningbouwontwikkeling Souburg-Noord. Onderdeel van het ontwikkelplan is een dubbele ontsluiting vanaf het plangebied op de Schroeweg met tussen beide ontsluitingen een autoluwe fietsverbinding om doorgaand autoverkeer op de Schroeweg/Moeringweg te ontmoedigen.

De totale verkeersgeneratie van fase 3 (96 woningen) bedraagt 563 motorvoertuigen per werkdagemaal. Dit komt neer op ca. 5,86 verkeersbewegingen per woning. Het planeffect van de woningbouwontwikkeling is echter niet één op één zichtbaar vanwege de vermenging met de netwerkmaatregel op de Schroeweg. Ondanks de toevoeging van 96 woningen in het plangebied van fase 3, is een afname zichtbaar van ca. 50 mvt/etm op de route Schroeweg/Moeringweg richting Middelburg. Een deel van het verkeer uit het plangebied rijdt echter wel over de Schroeweg richting Middelburg, maar dit is niet of nauwelijks zichtbaar door de gewijzigde route van doorgaand verkeer. 'Niet aan Souburg-Noord gelinkt verkeer' rijdt door de toevoeging van de autoluwe zone op de Schroeweg buitenom via onder andere de A58 en Torenweg richting Middelburg en vice versa. Netto resulteert dit in slechts een beperkte toename van verkeer rondom het plangebied en zelfs een afname van verkeer op de route Schroeweg-Moeringweg.

Met behulp van de Wegenscan zijn drie wegvakken met een toename van verkeer (+10%) getoetst op de samenhang tussen vorm, functie en gebruik. Op de Esdoornweg en Middelburgsestraat zijn procentueel de grootste toenames van verkeer zichtbaar. Deze toenames zijn naar verwachting echter passend binnen de huidige vormgeving en leiden naar verwachting niet tot knelpunten of verkeersonveiligheid.

Al met al heeft de ontwikkeling van Souburg-Noord fase 3, tezamen met de aanpassing van een deel van de Schroeweg naar een autoluwe zone, geen groot verkeerskundig effect op de directe omgeving van het plangebied. Hierbij is de verwachting dat het instellen van een autoluwe zone tussen de twee ontsluitingen van het plangebied de verkeerseffecten van woningbouw in fase 3 positief beïnvloedt door de afname van verkeer op de Schroeweg. Wanneer fase 3 wordt gerealiseerd zonder het invoeren van een autoluwe zone tussen de ontsluitingen, is het raadzaam de verkeerseffecten opnieuw te onderzoeken. De verwachting is dat de intensiteiten op de Schroeweg dan (fors) toenemen, wat gezien de huidige inrichting van de weg naar verwachting niet wenselijk is.

Op grond van de in 2018 vastgestelde nota Parkeernormering Vlissingen 2018-2022 dient op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd te worden. In de nota wordt ten aanzien van de te hanteren parkeernormen onderscheid gemaakt in verschillende stedelijke zones. Het plangebied maakt daarbij onderdeel uit van de zone 'rest bebouwde kom'. Aangezien de beoogde woningen een grondoppervlak hebben van 100 tot 150 m², geldt een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen per woning. Dit betekent dat in fase 3 ongeveer 100 parkeerplaatsen benodigd zijn. Bij de uitwerking van het bouwplan zal hier rekening mee worden gehouden. Aangezien in de planregels van het moederplan Souburg Noord fase 2 & 3 toetsing aan de nota Parkeernormering is vastgelegd (artikel 12.1), wordt deze eis ook geborgd.

2.4 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) is het verplicht bij een ruimtelijke procedure, waarbij nieuwe geluidgevoelige objecten zoals woningen mogelijk worden gemaakt, die zijn gelegen binnen de geluidzone van een (spoor)weg of industrieterrein, de geluidbelasting een akoestisch onderzoek uit te voeren. In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen.

Deze bestemmingsplanherziening heeft betrekking op Souburg Noord fase 3, gelegen tussen de Schroeweg en de rijksweg A58. Fase 3 omvat de realisatie van zo'n 95 twee-onder-een-kap woningen, geschakelde eengezinswoningen en vrijstaande woningen. Op grond van bestemmingsplan Souburg Noord fase 2 & 3 zijn 60 woningen toegestaan. Dit aantal zal worden vergroot naar 95 woningen, waardoor herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is.

Rijksweg A58

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de begane grond 48 tot 50 dB incl. aftrek bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden in de bouwvlakken 2 tot en met 4. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt niet overschreden.

Op de eerste verdieping bedraagt de geluidbelasting 48 tot 53 dB. De voorkeursgrenswaarde wordt op alle bouwvlakken overschreden, behalve op bouwvlak 12. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt niet overschreden.

Op de tweede verdieping varieert de geluidbelasting van 52 dB tot boven de 53 dB. De voorkeursgrenswaarde wordt op alle bouwvlakken overschreden. Op de bouwvlakken 4 tot en met 7 wordt ook de maximale ontheffingswaarde van 53 dB overschreden.

Omdat maatregelen ter verlaging van de geluidbelasting niet mogelijk zijn, wordt geadviseerd een hogere waarde van 53 dB vast te stellen. Bij de bouwblokken 4 tot en met 7 wordt niet voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB. Daarom moeten daar gevels op de tweede verdieping als dove gevels worden uitgevoerd. Geadviseerd wordt om in de planregels op te nemen dat uit de aanvraag om een omgevingsvergunning bouwen moet blijken wat de geluidbelasting op de gevels van de woningen is. Daar waar de geluidbelasting blijkt de aanvraag hoger is dan 53 dB vanwege de rijksweg, dient de gevel als dove gevel te worden uitgevoerd.

Schroeweg

Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting op de rand van de bouwvlakken Wonen-1, Wonen-8, Wonen-9 en Wonen-12 hoger is dan 48 dB. Op begane grondniveau wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB net overschreden. Op de eerste en tweede verdieping is de geluidbelasting ten hoogste 54 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

Geadviseerd wordt om voor de bouwvlakken Wonen-1, Wonen-8, Wonen-9 en Wonen-12 een hogere waarde vast te stellen van 54 dB.

Cumulatie van geluid

Uit de rekenresultaten blijkt dat het woon- en leefklimaat op de begane grond goed tot redelijk is. Op de eerste verdieping is het woon- en leefklimaat overwegend redelijk en op de tweede verdieping overwegend redelijk tot matig. Nabij het geluidscherm is het woon- en leefklimaat op de tweede verdieping matig tot tamelijk slecht.

Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te realiseren, wordt geadviseerd bij de stedenbouwkundige invulling van het plan in ieder geval zorg te dragen voor geluidluwe buitenruimte (gecumuleerde geluidbelasting = 53 dB excl. aftrek), bij voorkeur in combinatie met geluidluwe gevels. Daarbij wordt geadviseerd om de woonkamer en ten minste één slaapkamer aan de geluidluwe zijde te situeren.

Overige geluidsbronnen

Het plangebied ligt niet binnen de toetsingszone van een gezoneerde spoorweg en ook niet binnen de geluidszone van een gezoneerd industrieterrein. Toetsing aan de betreffende grenswaarden uit de Wet geluidhinder is dan ook niet aan de orde. Luchtvaart- en scheepvaartlawaaï zijn evenmin aan de orde.

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd, dat het thema geluid geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

Hoofdstuk 3 Juridische toelichting

3.1 Algemeen

Deze herziening bevat een verbeelding, regels en toelichting en is opgesteld overeenkomstig de landelijke richtlijnen voor bestemmingsplannen. Deze dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Om duidelijk en inzichtelijk na te kunnen gaan welke regeling geldt, zal deze herziening altijd in samenhang met het moederplan bestemmingsplan 'Souburg Noord fase 2 & 3' moeten worden gelezen. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt wel een belangrijk onderdeel van het plan. Deze geeft een weergave van de beweegredenen en uitgangspunten, die aan deze herziening ten grondslag liggen.

Tevens is deze van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het plan.

Dit bestemmingsplan is een partiële herziening. Dat betekent, dat een onderdeel van een geldend bestemmingsplan wordt gewijzigd. Concreet gaat het om:

- het wijzigen van het maximum aantal woningen voor Souburg Noord fase 2 & 3 in de regels;
- het wijzigingen van de globale bouwvlakken met de bestemming 'Woongebied' in fase 3 op de verbeelding naar een concretere stedenbouwkundige structuur aansluitend bij de gedetailleerde uitwerking van fase 3;\
- het wijzigen van het maximum aantal woningen per bouwvlak in fase 3 op de verbeelding aansluitend bij de gedetailleerde uitwerking van fase 3;
- het toevoegen van de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' in fase 3 op de verbeelding op basis van een concretere stedenbouwkundige structuur aansluitend bij de gedetailleerde uitwerking van fase 3;
- het toekennen van woningtypologieën binnen de bestemming 'Woongebied' in fase 3 op de verbeelding aansluitend bij de gedetailleerde uitwerking van fase 3;

3.2 Toelichting verbeelding

De voorliggende herziening heeft betrekking op het plangebied Souburg Noord fase 3. Binnen dit gebied komen de geldende bestemmingen 'Woongebied', 'Groen' en 'Water' voor. Ook liggen binnen het plangebied twee dubbelbestemmingen, namelijk 'Leiding - water - drinkwater' en 'Leiding - Riool'.

De globale bouwvlakken binnen fase 3 zullen kleiner worden en qua detailniveau vergelijkbaar worden aan de vlakken binnen fase 2. Ook zullen de bouwaanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - 1' en 'vrijstaand' in fase 3 worden toegevoegd. Het wegenpatroon wat bij de gedetailleerde uitwerking van fase 3 wordt vastgelegd, zal door middel van de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' ook in fase 3 op de verbeelding zichtbaar worden. Ten slotte zal het maximum aantal wooneenheden per bouwvlak in fase 3 opnieuw bepaald worden.

Ter plaatse van het noordelijke bouwvlak in fase 3 zal binnen de kaders van het bouwvlak de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' worden ingevoegd. Tevens worden hier de bouwaanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - 1' en 'vrijstaand' toegevoegd. Ook ter plaatse van het zuidelijke bouwvlak in fase 3 zal binnen de kaders van het bouwvlak de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' met het worden ingevoegd. De bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' zal ook binnen de strook met de bestemming 'Groen' gelden ter plaatsen van de verbindingsweg tussen beide delen van fase 3. Ter plaatse van het zuidelijke bouwvlak zal ook de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' worden toegevoegd. Dit zal op basis van de gedetailleerde uitwerking van fase 3 zijn.

3.3 Toelichting regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk zijn de begrippen 'plan' en 'bestemmingsplan', die verplicht moeten worden verklaard, opgenomen. Deze geven de naamgeving en ligging van de herziening van het bestemmingsplan aan.

Tevens is het begrip 'moederplan' toegevoegd, om aan te duiden wat dit inhoudt.

Hoofdstuk 2 Herziening regels

In dit hoofdstuk zijn de wijzigingen in de regels verwerkt, die door middel van deze herziening, in de

regels van het bestemmingsplan Souburg Noord fase 2 & 3 worden aangebracht. In het algemeen wordt aangegeven dat de regels beschreven in het bestemmingsplan Souburg Noord fase 2 & 3 van toepassing blijven op het plangebied. Daartoe is een schakelbepaling opgenomen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Het opnemen van een eigen anti-dubbeltelbepaling is op grond van het Besluit ruimtelijke ordening voor elk plan verplicht, dus ook voor een herzieningsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Het opnemen van een eigen overgangsrecht (evenals een eigen anti-dubbeltelbepaling) is op grond van het Besluit ruimtelijke ordening voor elk plan verplicht, dus ook voor een herzieningsplan.

In de slotregel is de officiële naam van deze herziening bepaald.

Hoofdstuk 4 Overleg

In het kader van het overleg op grond van artikel 3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is deze partiële herziening, gezien de beperkte reikwijdte in vergelijking tot het geldend planologisch regime, toegezonden aan de Provincie Zeeland, het Waterschap Scheldestromen, Stedin en Enduris.

De reacties zullen in dit hoofdstuk worden opgenomen, waarbij tevens zal worden aangegeven of dit geleid heeft tot aanpassingen in deze partiële herziening.

Hoofdstuk 5 Financieel-Economische uitvoerbaarheid

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet inzicht worden gegeven in de financieel-economische uitvoerbaarheid van een (herziening van een) bestemmingsplan en in het gemeentelijke kostenverhaal, indien sprake is van het mogelijk maken van bouwplannen, zoals die zijn opgesomd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Nu dit bestemmingsplan ziet op de ontwikkeling van bouwplannen als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening is verplicht kostenverhaal in beginsel aan de orde. Op grond van artikel 6.12, lid 2, van de Wet ruimtelijke ordening kan worden afgezien van de vaststelling van een exploitatieplan, indien het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd.

Deze bepaling brengt met zich, dat, indien de gronden binnen een bestemmingsplan, waarop meer bouwmogelijkheden worden toegestaan, in eigendom zijn van de gemeente, er geen exploitatieplan nodig is.

De gemeente is eigenaar van de gronden waar extra bouwmogelijkheden worden toegestaan. De gemeente regelt het kostenverhaal voor deze gronden via de uitgifte van de bouwgrond. Een rondexploitatie, specifiek toegespitst op dit bestemmingsplan, is dan ook niet aan de orde. Daarmee is van het opstellen van een grondexploitatieplan bij deze herziening geen sprake.

Hoofdstuk 6 Procedure

De herziening wordt onderwerp van inspraak gemaakt. De inspraakreacties worden beoordeeld, waarbij wordt aangegeven of deze hebben geleid tot aanpassingen in deze herziening. Hierna wordt een definitief ontwerp van de herziening opgesteld.

Vervolgens zal de planherziening, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, worden gepubliceerd en in ontwerp ter visie worden gelegd. Na de terinzagelegging en de beoordeling van eventuele zienswijzen, zal deze aan de gemeenteraad ter vaststelling worden aangeboden.

