



GEMEENTE VLISSINGEN

Voorontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied - Landgoed Lammerenburgweg'

Vastgesteld door de raad van de gemeente Vlissingen
bij besluit van

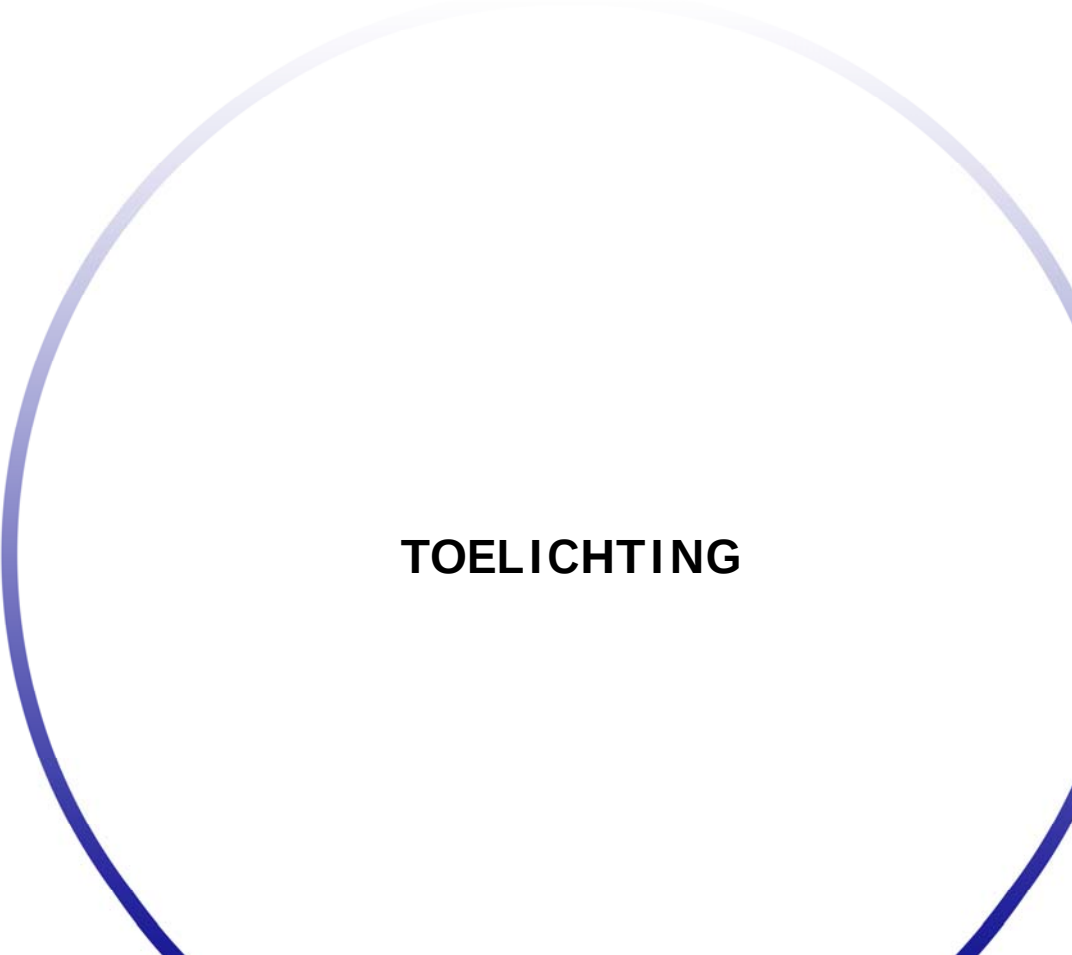
, voorzitter

, griffier

gemeente	Vlissingen
titel	Voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied - Landgoed Lammerenburgweg'
imronummer	NL.IMRO.0718.BPBG03-VO01
projectnummer	VL2001
status	definitief
Voorontwerp Ontwerp Vastgesteld	19 juni 2015



G E M E E N T E
VLISSINGEN



TOELICHTING

TOELICHTING

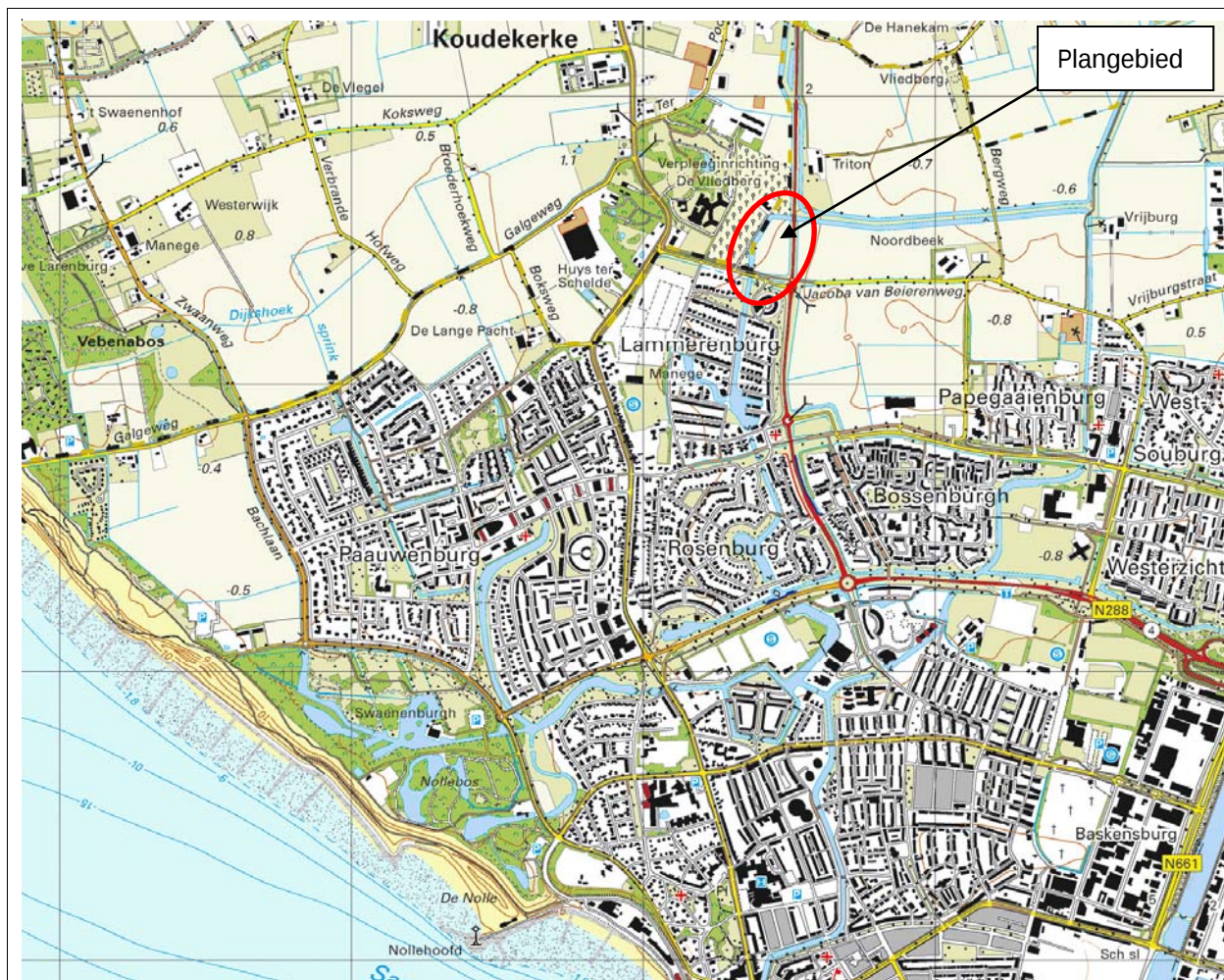
behorende bij het bestemmingsplan 'Buitengebied - Landgoed Lammerenburgweg' in de gemeente Vlissingen.

INHOUD

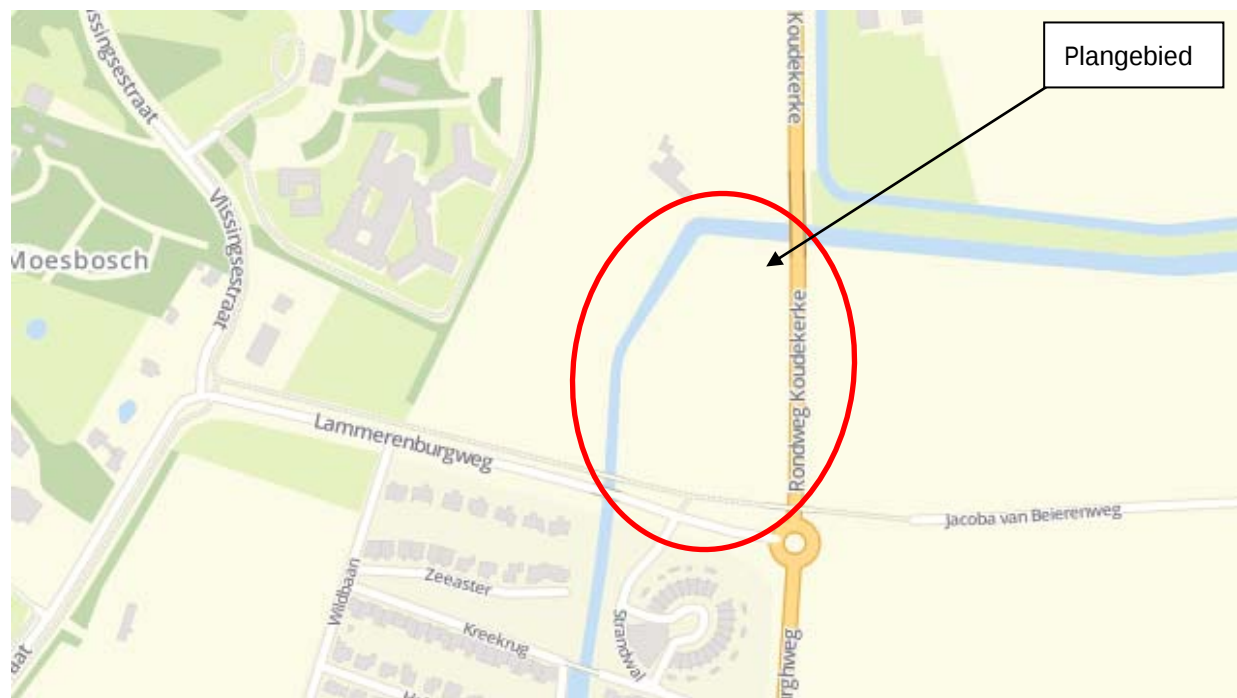
1.	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Vigerend bestemmingplan	5
1.3	Leeswijzer	5
2	HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Plangebied	7
2.3	Beoogde situatie	9
3	BELEIDSKADERS	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Gemeentelijk beleid	15
3.4	Toetsing beleidskaders	17
4	KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING	19
4.1	Bodem	19
4.2	Archeologie en Cultuurhistorie	19
4.3	Water	21
4.4	Ecologie / flora en fauna	24
4.5	Milieuhinder	25
4.6	Geluidhinder	25
4.7	Luchtkwaliteit	26
4.8	Externe veiligheid	26
4.9	Overige belemmeringen	29
5	JURIDISCHE ASPECTEN	31
5.1	Algemene opzet	31
5.2	Verbeelding	32
5.3	Regels	32
5.3.1	Hoofdstuk 1 Inleidende regels	32
5.3.2	Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	33
5.3.3	Hoofdstuk 3 Algemene regels	34
5.3.4	Hoofdstuk 4 Overgangs- en Slotregels	35
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	37
7	MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG	39
7.1	Maatschappelijke toetsing	39
7.2	Overleg	39
7.3	Handhaving	39

BIJLAGEN:

1. Landschapsvisie en inrichtingsplan;
2. Bodemonderzoek;
3. Quick scan natuurwaarden flora en fauna;
4. Akoestisch onderzoek;
5. Explosieven onderzoek.



Figuur 1: Ligging plangebied



Figuur 2: Straatnamenkaart

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De beoogde ontwikkeling ziet op de realisatie van een landgoed aan de Lammerenburgweg ongenummerd te Vlissingen (kadastraal perceel Vlissingen, sectie T, nummer 808). Op dit landgoed zal één woning worden opgericht. Het perceel is momenteel in gebruik als landbouwgrond.

De landgoedontwikkeling heeft, gezien de ligging in de directe nabijheid van de wijk Lammerenburg, de landschappelijke invulling en het grotendeels openbare karakter (80%) een toegevoegde waarde voor de omgeving en kan gaan fungeren als stedelijk uitloopgebied. Het plangebied wordt een groen, parkachtig gebied.

Landschappelijk en ecologisch gezien, zal het landgoed de diversiteit en (ruimtelijke) kwaliteit van de stadsrand vergroten/verbeteren. Een landschapsvisie en inrichtingsplan liggen hieraan ten grondslag.

1.2 Vigerend bestemmingplan

Het plangebied is gelegen in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Vlissingen (vastgesteld door de gemeenteraad op 17 december 2009). De gronden van het betreffende perceel kennen de bestemming 'Agrarisch met waarden' en 'Water' met de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie1' en 'Waarde – Archeologie2'. Binnen deze bestemmingen is het niet mogelijk om een landgoed te realiseren. De ontwikkeling past zowel functioneel als bouwtechnisch niet binnen de vigerende bestemming. In het bestemmingsplan 'Buitengebied' is geen afwijkings- of wijzigings-bevoegdheid opgenomen die een dergelijke ontwikkeling op deze locatie mogelijk maakt.

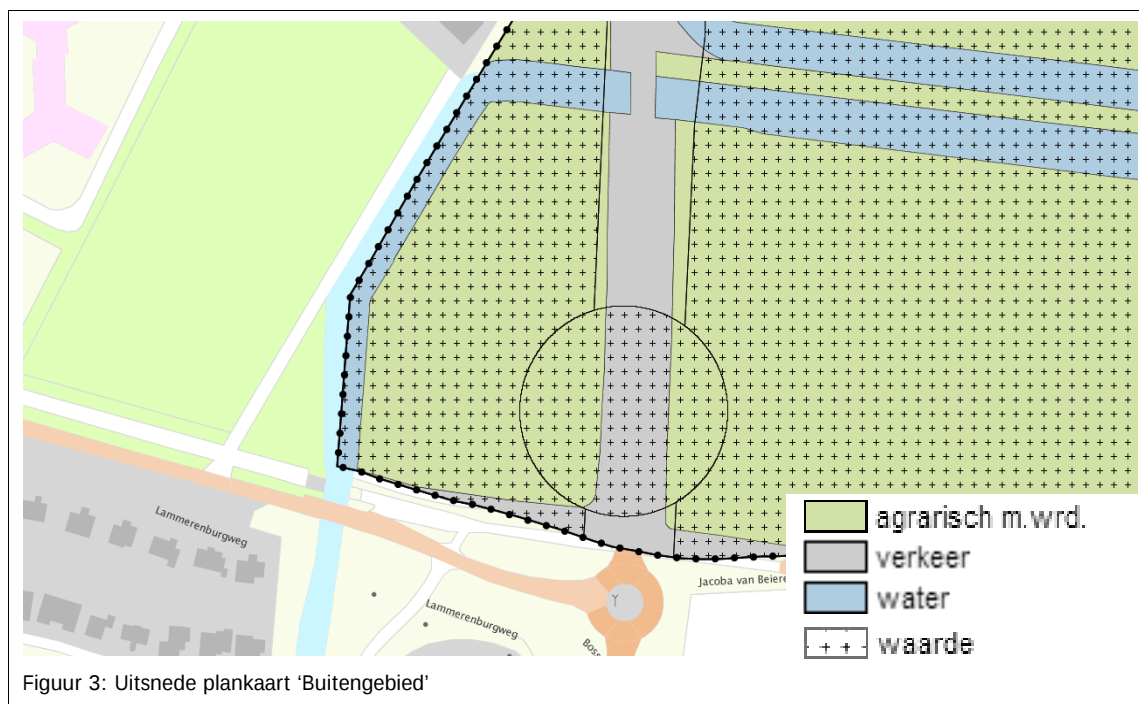
Om de beoogde bestemmingsplanwijziging mogelijk te maken, is het derhalve noodzakelijk een planologische procedure te doorlopen. In het onderhavige geval, heeft de gemeente Vlissingen aangegeven dat de ontwikkeling wordt opgenomen in een zogenaamd 'postzegelplan' (een klein bestemmingsplan).

Het voorliggende bestemmingsplan 'Buitengebied - Landgoed Lammerenburgweg' vormt de planologisch - juridische basis voor de voorgestane ontwikkeling. In figuur 3 is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan weergegeven.

1.3 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, de regels en de verbeelding. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende gedeelte van het plan. Daarop wordt een toelichting gegeven. In de onderhavige toelichting worden de uitgangspunten voor het bestemmingsplan 'Buitengebied - Landgoed Lammerenburgweg' weergegeven. Hoofdstuk 2 beschrijft de bestaande situatie en de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt getoetst aan het ruimtelijk beleid dat op de beoogde ontwikkeling van toepassing is. De kwaliteit van de leefomgeving wordt behandeld in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt de juridische vorm van het

bestemmingsplan beschreven. De economische uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 6 aan de orde en tot slot worden in hoofdstuk 7 de maatschappelijke toetsing en overleg behandeld.



Figuur 3: Uitsnede plankaart 'Buitengebied'

2 HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

Vlissingen/Lammerenburg

Het plangebied is gelegen aan de noordrand van Vlissingen, ter hoogte van de wijk Lammerenburg. De woonwijk Lammerenburg maakt onderdeel uit van de wijk Groot Lammerenburg welke sinds de jaren '70 tot stand is gekomen. Groot-Lammerenburg is een wijk met meerdere gezichten. Het is een verzameling van buurten uit verschillende bouwperiodes. Het oudst is West-Souburg, daarna volgende typische jaren '70 en '80 nieuwbouwwijken als Papegaaienburg, Westerzicht en Bossenburgh. In de jaren '90 van de vorige eeuw aangevuld met Rosenberg en Lammerenburg. De wijk bestaat hoofdzakelijk uit eengezinswoningen. Het verschil in bouwperiodes is duidelijk zichtbaar in het karakter van de buurten. Hierdoor biedt de wijk een grote variatie aan woonmilieus en woningtypen. Allemaal gelegen aan de rand van het Walcherse landschap tussen Vlissingen en Middelburg.

Landelijk gebied Vlissingen

Het plangebied is gelegen in het landelijk gebied van de gemeente Vlissingen in de polder Walcheren. Dit is één van de oudste poldergebieden in Zeeland. Met de herinrichting van na 1945 is de historisch-ruimtelijke structuur ingrijpend gewijzigd. Het huidige landschap wordt sterk bepaald door het Landschapsplan Walcheren (vanaf 1946). Kenmerkend daarvoor is het verschil tussen de kreekruggen met beplante wegen (bomen, struiken) en de meer open gehouden poelgebieden.

De bebouwing in het buitengebied van de gemeente Vlissingen is door de eeuwen heen voornamelijk agrarisch van karakter geweest. Nog steeds is het gebruik overwegend agrarisch en natuur. De bebouwing is de laatste decennia wel sterk van functie gewijzigd. Het aantal functionerende agrarische bedrijfscomplexen is afgenomen en de burgerbewoning is toegenomen.

2.2 Plangebied

Het plangebied omvat het kadastrale perceel Vlissingen, sectie T, nummer 808, aan de Lammerenburgweg (ongenummerd). Het kaveloppervlak bedraagt 18.590 m². In figuur 4 is de luchtfoto en een aanzicht op het plangebied weergegeven.

Het plangebied is gelegen in het overgangsgebied tussen het stedelijk gebied en het open landschap van het buitengebied. Aan de zuidzijde van het plangebied is de wijk Lammerenburg gelegen. Deze zijde kent dan ook een besloten karakter. De westzijde van het plangebied wordt begrenst door de Meliskerkse watergang met daarachter een boomgaard en de landgoederenzone (Der Boede ea). Ook deze zijde kent een besloten karakter door de landgoedsfeer. Aan de noordzijde is het landelijk gebied gelegen en aan de oostzijde wordt het plangebied begrenst door de N288, de rondweg van Koudekerke. De oostzijde kent een open karakter waardoor vergezichten mogelijk zijn van enkele kilometers (richting Middelburg).



Figuur 4: Luchtfoto bestaande situatie



Figuur 5: Aanzicht te bebouwen perceel

Het perceel is nu nog in gebruik als landbouwgrond. Door de afgesloten ligging en relatief lage grondslag is het perceel voor landbouw minder interessant.

2.3 Beoogde situatie

Beoogde ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling ziet op de realisatie van een landgoed aan de Lammerenburgweg te Vlissingen. De ontwikkeling van het landgoed maakt onderdeel uit van de entree van Vlissingen. Hiermee is met de inrichting van het perceel rekening gehouden. Het plangebied wordt een groen, parkachtig gebied.

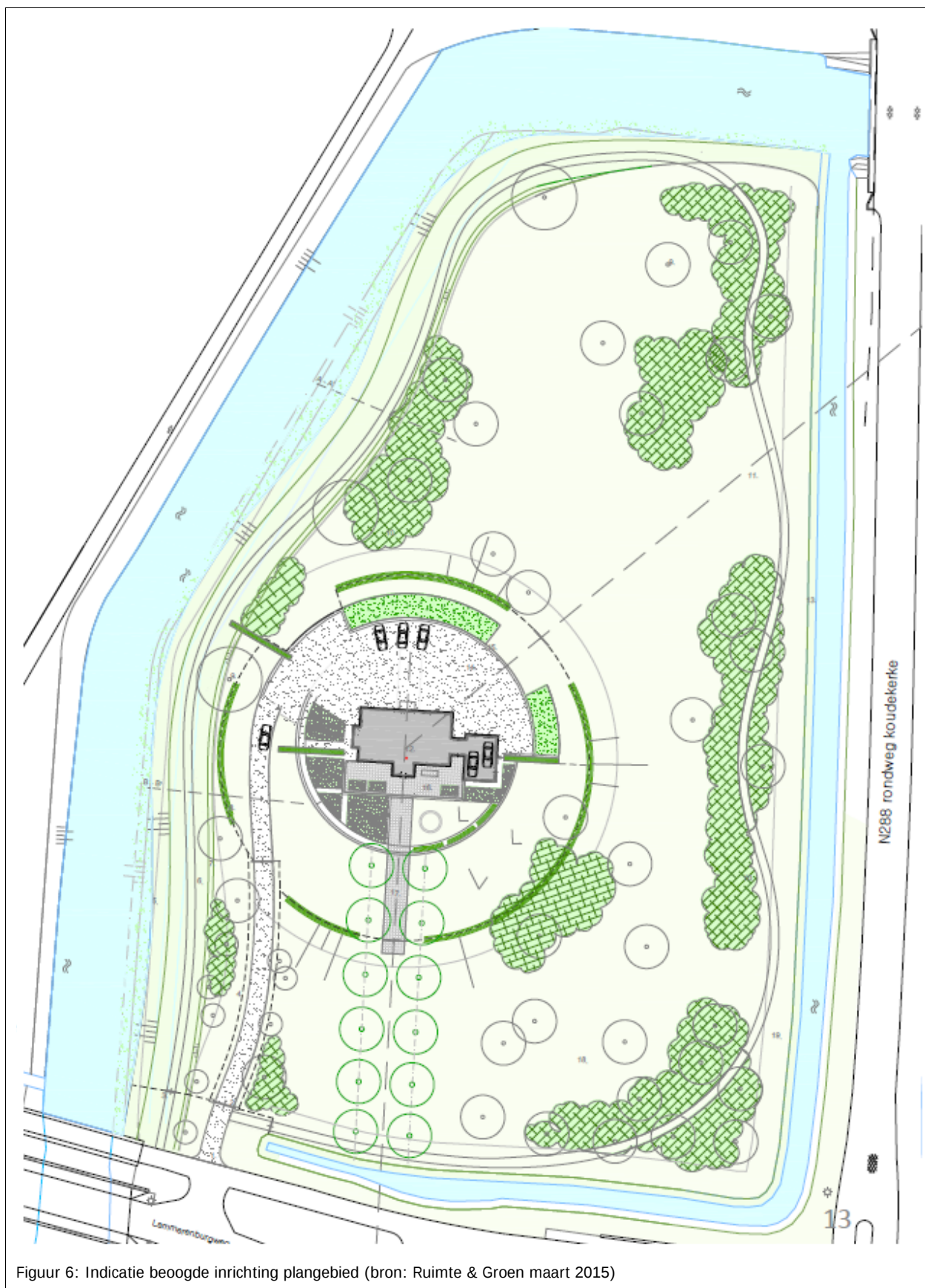
Voorafgaand aan het inrichten van het plangebied is rekening gehouden met een aantal randvoorwaarden/uitgangspunten. De randvoorwaarden/uitgangspunten zijn zowel beleidsmatig als historisch/ruimtelijk van aard.

Historische en ruimtelijke randvoorwaarden/uitgangspunten:

1. Het plangebied maakt onderdeel uit van de entree van Vlissingen. Dit betekent afbouw van de stedelijke massa en een groene binnenkoper. Het plangebied is een eerste kennismaking met stad-versus landschap. Het gebied dient daarom visueel aantrekkelijk te zijn.
2. In de nabijheid van het plangebied is een reeks landgoederen aanwezig, ook vanuit de historie (kaart Hattinga 1750: tientallen landgoederen/buitenplaatsen). Een landgoed-karakter is dan ook het uitgangspunt voor dit perceel.
3. Voor de ontwikkeling van het landgoed wordt de landschappelijke onderlegger als uitgangspunt genomen. Dit betekent een relatief open karakter. Versterking van de contrasten: open-gesloten, hoog-laag, nat /droog.
4. De Meliskerkse watergang is belangrijke natte structuurdrager. Deze kan worden versterkt door (natuurvriendelijke)oeverzzone te creëren die visueel ook aantrekkelijk is.
5. Randvoorwaarden positionering woning:
 - a. bewoning buiten spuitzone van de naastgelegen boomgaard situeren;
 - b. de woning zover mogelijk van randweg af situeren in verband met de geluidscontouren van deze weg;
 - c. vanwege het open karakter van het landschap is de realisatie van geluidswallen onwenselijkheid (visueel);
6. Zonering aanbrengen waarbij intensivering direct rondom de bebouwing plaats vindt (privé-deel, niet-openbaar) . Hoe meer naar het landschap, hoe extensiever (landschappelijker) de inrichting (openbaar toegankelijk).

Beleidsmatige randvoorwaarden/uitgangspunten:

1. Er dient voldaan te worden aan de randvoorwaarden die de Provincie Zeeland stelt ten aanzien van Nieuwe landgoederen en buitenplaatsen:
 - a. Maximale omvang van de bebouwing bedraagt 4500 m³ bij een oppervlakte van 5 ha;
 - b. Minimale oppervlakte landgoed of buitenplaats bedraagt 1,5 ha (het maximale bouwvolume bedraagt dan 1350 m³);
 - c. Om in aanmerking te komen voor de fiscale voordelen die een landgoed of buitenplaats biedt moet voldaan worden aan aanvullende voorwaarden die op basis van de Natuurschoonwet worden gesteld;



Figuur 6: Indicatie beoogde inrichting plangebied (bron: Ruimte & Groen maart 2015)

- d. Op een landgoed of buitenplaats kunnen meerdere gebouwen worden gerealiseerd. Het maximale bebouwingspercentage bedraagt 3% van de totale oppervlakte;
- e. Een landgoed of buitenplaats is openbaar toegankelijk. Maximaal 20% van de totale oppervlakte mag aan de openbaarheid worden onttrokken;
- f. De te realiseren landschapswaarden worden planologisch en privaatrechtelijk vastgelegd.

Visie Landgoed

Op basis van bovenstaande randvoorwaarden/uitgangspunten wordt het plangebied als volgt ingericht.

De ontwikkeling van het landgoed maakt onderdeel uit van de entree van Vlissingen. Hiermee zal met de inrichting van het perceel rekening gehouden worden. Het plangebied wordt een groen, parkachtig gebied met afwisseling van open en gesloten delen (geen zichtbelemmerende geluidwallen).

Er zal één vrijstaande woning op het perceel worden gerealiseerd. Op basis van het provinciaal beleid bedraagt de maximale oppervlakte aan gebouwen (3% van 18.590 m²) 550 m². In het voorliggende ontwerp is rekening gehouden met een maximaal te bebouwen oppervlak van 550 m². De inhoud van het hoofdgebouw inclusief bijgebouwen bedraagt op basis van het provinciaal beleid maximaal 1.706 m³. De voorgestane woning inclusief bijgebouwen zal maximaal 1.673 m³ bedragen. Beide maatvoeringen voldoen derhalve aan het provinciaal beleid. De maximale hoogte van het hoofdgebouw bedraagt 12 meter, maximale hoogte van de bijgebouwen 6 meter.

Naast de woonfunctie wordt binnen het landgoed ook ruimte gereserveerd voor aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten en tot maximaal 50 m².

Middels groene buffers in de vorm van hagen/veekeringen met een enkele boom (historisch-landschappelijk element) zal er een afscherming tussen de weg en de woning worden gerealiseerd. De ontsluiting van het perceel op de Lammerenburgweg zal plaatsvinden via de bestaande dam. Het parkeren zal op eigen terrein plaatsvinden. Er is op het perceel meer dan voldoende ruimte aanwezig om dit te realiseren. Ook het parkeren voor de bezoekers die het openbare gedeelte van het landgoed willen bezoeken, dient op eigen terrein plaats te vinden.

Het perceel zal zodanig worden ingericht dat de intensivering van het perceel direct rondom de bebouwing plaats vindt (privé-deel, niet-openbaar). Hoe meer naar het landschap, hoe extensiever (landschappelijker) de inrichting (openbaar toegankelijk) wordt. Er zal een contrast op het landgoed worden aangebracht. Strakke, culturele vormen rondom het intensieve/privé deel rondom woning en losse/ natuurlijke vormen naar landschap toe.

Het landgoed maakt onderdeel uit van de landgoederen-zone maar zal een specifiek eigen karakter kennen (opener poelgebied met open weiden, randbeplantingen hagen, reliëf, nat, etc.). De aanwezige waterloop wordt als drager van het landschap versterkt door vergraving/het verflauwen van de oevers en het creëren van een brede oeverzone. Dit heeft bovendien twee voordelen, enerzijds wordt er door deze ingreep waterberging gerealiseerd en anderzijds wordt de waterloop visueel en recreatief aantrekkelijk.

Gelijk aan het provinciale beleid wordt 80% van het landgoed openbaar toegankelijk gemaakt. Deze openbaar toegankelijkheid bestaat uit een recreatief medegebruik. Er zal een doorgaande wandelroute worden gecreëerd langs de randen van het terrein voor waterbeleving, landgoedervaring en landschapsbeleving. De aansluiting van de wandelroute op de omgeving is moeilijk, er zijn geen wandelroutes aanwezig. De wandelroute op het landgoed bestaat daarom uit een eigen circuit. Aan overzijde van de Lammerenburgweg kan wandelroute wel vervolgt worden door de randzone.

Kortom, de landgoedontwikkeling heeft, gezien de ligging in de directe nabijheid van de wijk Lammerenburg, de landschappelijke invulling en het grotendeels openbare karakter (80%) een toegevoegde waarde voor de omgeving en kan gaan fungeren als stedelijk uitloopgebied. Landschappelijk en ecologisch gezien, zal het landgoed de diversiteit en (ruimtelijke) kwaliteit van de stadsrand vergroten/verbeteren. In bijlage 1 is de landschapsvisie en inrichtingsplan opgenomen.

3 BELEIDSKADERS

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Rijkstructuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiernaar wordt gestreefd middels een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Ingegaan wordt op punt 3, waarborgen kwaliteit leefomgeving:

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beide te bereiken, is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze ladder is een procesvereiste. Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. De ladder werkt met de volgende opeenvolgende stappen:

1. beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en intergemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen waarin nog niet elders is voorzien. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale, intergemeentelijke schaal. Het passende regionale schaalniveau wordt voornamelijk bepaald door het woon-werkverkeer;
2. indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Op 28 september 2012 heeft het college van Gedeputeerde Staten het Omgevingsplan 2012-2018 vastgesteld en vrijgegeven voor de inspraak. In dit plan staat het nieuwe omgevingsbeleid van eind 2012 tot en met eind 2018. Het Omgevingsplan geeft de provinciale visie op Zeeland en waar de komende jaren door de Provincie op wordt ingezet. Kort samengevat: veel ruimte voor economische ontwikkeling, een gezonde en veilige woonomgeving en goede kwaliteit van bodem, water, natuur en landschap.

Nieuwe landgoederen en buitenplaatsen

Het provinciale beleid maakt het mogelijk nieuwe kleinschalige woonbebouwing in het landelijk gebied te realiseren. Een uitwerking van het 'rood-voor-groen principe' is terug te vinden in de regeling omtrent 'Nieuwe landgoederen en buitenplaatsen'. Uitgangspunt voor een nieuw landgoed of buitenplaats vormt de door de particuliere sector betaalde aaneengesloten natuur- en of landschapsontwikkeling (bijv. aanleg van bos). Om aanleg, onderhoud en beheer te kunnen financieren mag bebouwing worden gerealiseerd. Toegestane functies voor het gebruik van deze bebouwing zijn wonen, verblijfsrecreatie en zorg. De volgende randvoorwaarden zijn van toepassing:

- De maximale omvang van bebouwing bedraagt 4500 m³ bij een oppervlakte van 5 ha. Als een qua oppervlak groter of kleiner landgoed wordt gerealiseerd neemt de maximale omvang van de bebouwing verhoudingsgewijs toe of af;
- De minimale oppervlakte van een landgoed of buitenplaats bedraagt 1,5 ha (het maximale bouwvolume bedraagt dan 1350 m³). Om in aanmerking te komen voor de fiscale voordelen die een landgoed of buitenplaats biedt moet voldaan worden aan aanvullende voorwaarden die op basis van de Natuurschoonwet worden gesteld;
- Op een landgoed of buitenplaats kunnen meerdere gebouwen worden gerealiseerd. Het maximale bebouwingspercentage bedraagt 3% van de totale oppervlakte;
- Een landgoed of buitenplaats is openbaar toegankelijk. Maximaal 20% van de totale oppervlakte mag aan de openbaarheid worden onttrokken;
- De te realiseren landschapswaarden worden planologisch en privaatrechtelijk vastgelegd.

Landschappelijke inpassing

Voor nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied geldt dat zij aansluiten bij het bestaande karakter van het landschap. Als algemeen uitgangspunt geldt daarom dat een nieuwe ontwikkeling zodanig in het landschap moet worden ingebed dat het als een logisch onderdeel deel uitmaakt van het landschap. Hiervoor wordt uitgegaan van een 10 meter brede afschermende groengordel. Wanneer alternatieve maatregelen worden getroffen dient uit de ruimtelijke onderbouwing te blijken dat de maatregelen die worden getroffen qua investering gelijkwaardig zijn aan het realiseren van een 10 meter brede afschermende groengordel. Maatwerk behoort hierdoor tot de mogelijkheden. Afspraken over de realisatie van de landschappelijke inpassing worden door middel van een overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer vastgelegd. De Provincie verkent de mogelijkheden voor en de haalbaarheid van het eventueel instellen van een stimuleringsregeling voor het tegemoet komen in de noodzakelijke investeringen.

Verordening ruimte provincie Zeeland 20 maart 2012

Samenwerking tussen de Provincie, andere overheden en maatschappelijke organisaties staat in het Omgevingsplan centraal. Een aantal uitgangspunten vindt de provincie van zo'n groot

belang dat ze worden opgenomen in een verordening die bindend is voor gemeenten. Met de aanpassing van het beleid, verandert ook de verordening ruimte. Gedeputeerde Staten hebben daarom ook de Verordening ruimte provincie Zeeland vastgesteld. Hierin zijn onder andere regels over uitbreiding van bedrijventerreinen en woonwijken, bescherming van natuurgebieden en regionale waterkeringen in opgenomen.

In artikel 2.3 worden de kleinschalige woningbouwmogelijkheden in het landelijk gebied benoemd en in bijlage 3 wordt uitgewerkt welke woningbouwmogelijkheden hieronder vallen (bijvoorbeeld bouwmogelijkheden door middel van 'ruimte-voor-ruimte' of landgoederen). De regeling voor de landgoederen is identiek aan hetgeen vermeld is in het Omgevingsplan zoals hierboven beschreven. Daarnaast blijkt uit de toelichting op de verordening dat naast het kwantitatieve aspect, ook getoetst dient te worden aan het kwalitatieve aspect. Met andere woorden de regionale woningbehoefte dient aangetoond te worden.

De overige relevante aspecten waaronder de afwegingszone natuurgebied komen in hoofdstuk 4 aan bod. De aspecten zoals benoemd in de verordening, waaronder waterkering, natuur, recreatie, windenergie zijn op het onderhavige plan niet van toepassing.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Vlissingen (2009)

Op 17 december 2009 heeft de gemeenteraad de structuurvisie 'Vlissingen aan zee - een zee aan ruimte' vastgesteld. Met deze visie heeft de gemeente de koers aangegeven voor de ruimtelijke ontwikkeling van Vlissingen tot het jaar 2020 en vormt daarmee ook het richtinggevend kader voor het bestuurlijk handelen. Daarnaast dient de visie als toetsingskader voor nieuwe bestemmingsplannen.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied, meer specifiek in de geleedingszone. Zie figuur 7.

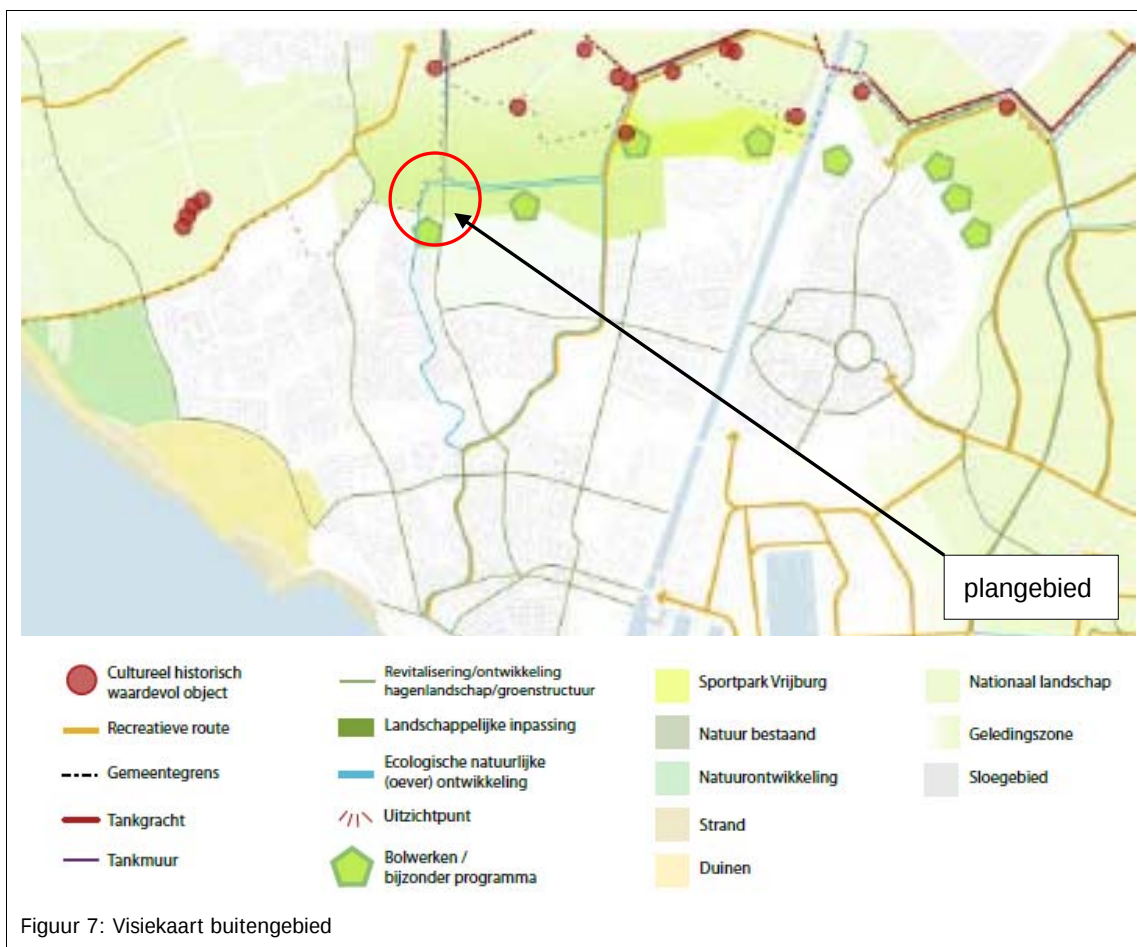
Ambities in het buitengebied

De gemeente Vlissingen zet in op het versterken van de groenblauwe oase in en buiten de stad. Typerend voor het landschap van Walcheren is de kleinschalige openheid, het groene karakter en de duinen, kreekruigen, dijken en kommen. Het gebied tussen Vlissingen en Middelburg is een zogenaamde geleedingszone. De strategie voor deze zogenaamde geleedingszone is het behouden en versterken van het karakteristieke Walcherse landschap in combinatie met het duidelijk afronden van de beide stadsranden. In het buitengebied wordt ingezet op het vergroten van het recreatieve netwerk in de vorm van wandel- en fietspaden.

Beleid voor het buitengebied

De gemeente wil de volgende beleidsinitiatieven nemen:

- behouden en versterken van de karakteristieke landschappelijke waarden in combinatie met beperkte recreatieve ontwikkelingen;
- het inzetten op het open houden van de geleedingszone in combinatie met afronding van Vlissingen aan de noordkant;
- het maken van een kwaliteitsslag voor de openbare ruimte en het versterken van de groenblauwe structuur.



Oplegnotitie Structuurvisie Vlissingen (2009)

Het doel van deze notitie is de voortgang van het uitvoeringsprogramma van de Structuurvisie 2020 te rapporteren aan College, Raad en inwoners van de gemeente Vlissingen en aan te geven wat op de afzienbare termijn (tot 2017) verwacht kan worden in de uitvoering van de visie. Dit heeft geresulteerd in deze oplegnotitie waarin de strategische koers van Vlissingen op ruimtelijk vlak is verwoord.

Het beleid ten aanzien van woning is het inzetten op niche-markten (op het gebied van recreatie-en/of deeltijdwoningen, wellness & zorghuisvesting, studentenhuysvesting en particulier opdrachtgeverschap PO/CPO) & ontwikkeling van nieuwe gronden.

Voor het overige is er geen beleid ten aanzien van de realisatie van landgoederen opgenomen.

Welstandsnota 2012

Het doel van het welstandstoezicht is om, in alle openheid, een bijdrage leveren aan die dagelijkse leefomgeving, de schoonheid en de aantrekkelijkheid van de gemeente Vlissingen. Door het ontwikkelen van een zowel intern als extern samenhangend stelsel van beleidsregels voor de welstandsadvisering zet de gemeente haar visie op het ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de rol van de welstandszorg daarin uiteen. Het hebben van een dergelijk stelsel van regels beoogt de bouwende burger vooraf informatie en inzicht te verschaffen over welke welstandscriteria er worden gesteld aan het bouwplan. De criteria die bij deze advisering een rol spelen worden met deze nota meer geobjectiveerd en gemotiveerd.

Na de inventarisatie van de ruimtelijk-morfologisch samenhangende gebieden en een globale waardebeoordeling is voor alle gebieden een ruimtelijk ambitieniveau vastgesteld. Dit ambitieniveau bepaalt de aard en de intensiteit waarmee de bouwplannen aan de diverse criteria zullen worden getoetst. Afhankelijk van de waarde en gevoeligheid van het gebied en de betekenis voor het aanzien van de openbare ruimte kan voor dat gebied een hoog (niveau 1), normaal (niveau 2), laag (niveau 3) en vrij (niveau 4) welstandsniveau vastgesteld worden. Het welstandsniveau dat wordt gehanteerd is gebaseerd op basis van de aanwezige kwaliteit van de bebouwing. In het algemeen geldt: Hoe waardevoller de gebiedskarakteristiek, hoe hoger het welstandsniveau.

De onderhavige locatie is gelegen in een gebied met een reguliere welstandstoets niveau 2. Onder dit niveau vallen de gebieden die om een zorgvuldige afstemming vragen van nieuwe bouwkundige ingrepen.

3.4 Toetsing beleidskaders

Voor de onderhavige locatie worden bij herbestemming naar een landgoed in de Verordening Ruimte Provincie Zeeland, waarin in artikel 2.3 in combinatie met bijlage 3 behorende bij de voormelde verordening, regels gesteld aan het ontwikkelen van nieuwe landgoederen. Uit het landschaps- en inrichtingsplan zoals dat is opgenomen in bijlage 1 en de beschrijving in hoofdstuk 2, blijkt dat met die regeling uit de verordening rekening is gehouden. Ook de inpassing zoals bedoeld in het Omgevingsplan Zeeland wordt in dit landschaps- en inrichtingsplan verantwoord. Het gemeentelijk beleid ziet op het behoud en het versterken van de karakteristieke landschappelijke waarden in combinatie met het duidelijk afronden van de beide stadsranden. De gemeente heeft geen specifiek beleid gericht op de realisatie van landgoederen. Het provinciale beleid is in dezen dan ook leidend. Derhalve is de ontwikkeling passend in zowel het provinciale als het gemeentelijk beleid.

4 KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

4.1 Bodem

Op grond van artikel 8, lid 2 sub c van de Woningwet in samenhang met de Bouwverordening van de gemeente Vlissingen mag niet worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Voor de bouw van woningen is een bodemonderzoek noodzakelijk.

Door SMA is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op 10 februari 2015. Uit dit onderzoek blijkt dat zowel in de boven- als ondergrond geen verhoogde gehalten met de geanalyseerde parameters zijn geconstateerd. In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties aan barium en molybdeen geconstateerd, die kunnen worden beschouwd als van nature aanwezige achtergrondgehalten.

De op de onderzoekslocatie geconstateerde licht verhoogde gehalten in het grondwater geven geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend of nader bodemonderzoek. Vanuit milieukundig oogpunt bestaan met betrekking tot de bodem geen belemmeringen voor de voorgenomen nieuwbouw op de locatie. Het bodemonderzoek is opgenomen in bijlage 2 van het bijlagenboek.

4.2 Archeologie en Cultuurhistorie

Op basis van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) heeft de gemeente de plicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de aanwezige archeologische waarden (art. 38a Wamz).

Op 23 februari 2006 heeft de gemeenteraad de 'Nota Archeologische Monumentenzorg Walcheren 2006' vastgesteld. Het provinciaal bestuur heeft bij brief van 24 januari 2006 met de inhoud van deze nota ingestemd. Inmiddels is de Nota archeologische monumentenzorg Walcheren 2006 geëvalueerd. In april 2009 heeft de gemeenteraad de nieuwe Nota archeologische monumentenzorg Walcheren evaluatie 2008 vastgesteld. Onderdeel van deze nota vormt een gewijzigde vrijstellingsregeling, waarbij (onder meer) is bepaald dat in gebieden met een middelhoge en hoge verwachtingswaarde grondwerkzaamheden zonder archeologisch onderzoek mogen plaatsvinden tot een diepte van 0,40 meter en een oppervlakte van 500 m². Voor gebieden ter hoogte van AMK-terreinen met een vastgestelde archeologische waarde, voor gebieden ter hoogte van een zogenaamde verwachtingszone op basis van historische kaarten en voor gebieden binnen een straal van 50 meter rondom een vindplaats geldt dat uitsluitend bodemingrepen, die niet dieper gaan dan 0,40 meter onder huidig maaiveld en geen grotere oppervlakte hebben dan 30 m² vrijgesteld zijn van archeologisch onderzoek. AMK-terreinen, zijnde de middeleeuwse dorpskernen zijn hiervan uitgezonderd. Voor deze gebieden is een vrijstelling geregeld voor bodemingrepen die niet dieper gaan dan 0,40 meter onder huidig maaiveld en geen grotere oppervlakte hebben dan 60 m².

Volgens het gemeentelijk archeologiebeleid (zie figuur 8) is het plangebied aangemerkt met een hoge en middelhoge verwachting. Voor deze verwachting geldt dat een zorgvuldige

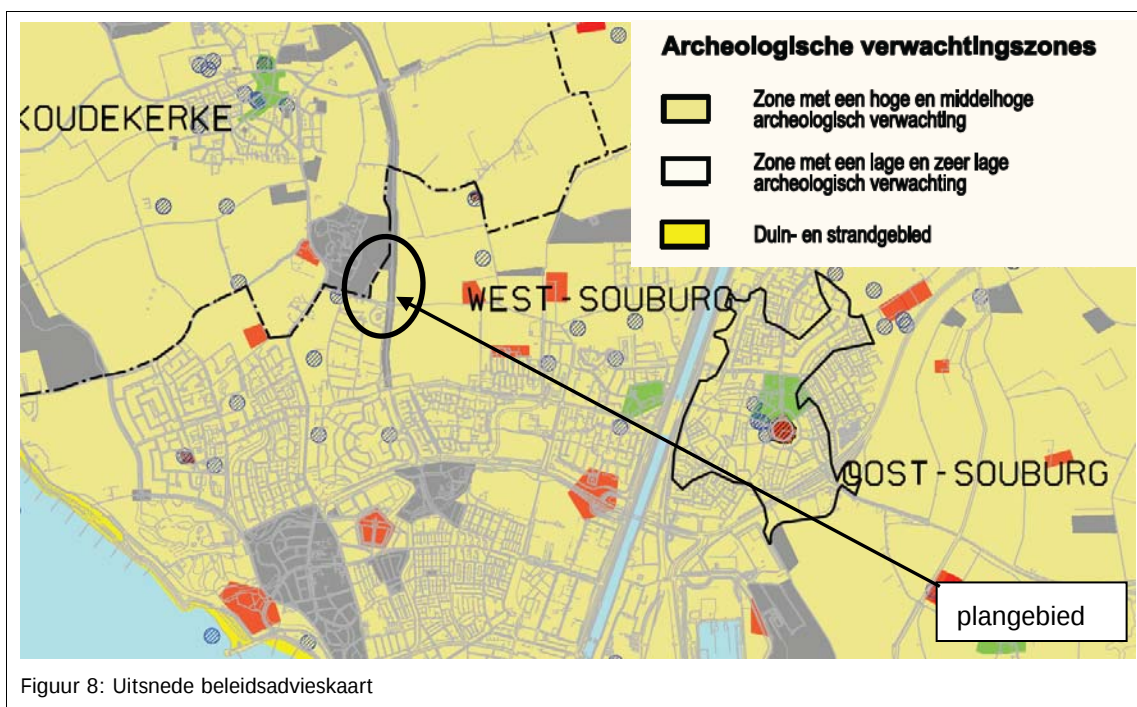
belangenafweging moet voorafgaand aan bodemingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlak groter dan 500 m² in de vroegste fase van de planvorming een archeologisch bureauonderzoek worden uitgevoerd. De genoemde archeologische waarden zijn op de verbeelding opgenomen en in de regels behorend bij dit bestemmingsplan uitgewerkt.

Ingevolge deze waarden is het ten behoeve van de beoogde ontwikkeling noodzakelijk onderzoek te doen.

Uit historisch onderzoek blijkt dat het land in 1984 is opgehoogd met schone grond die bij aanleg van de watergang aan de noordzijde toen vrijkwam. De ophoging zou minimaal 40 centimeter zijn geweest. Dit gecombineerd met de baggerophoging van 20 centimeter maakt het wel heel onwaarschijnlijk dat er iets gevonden wordt op het perceel zelf. De bagger is uiteindelijk gemengd met de overige grond door een gigantische spitmachine die enkele dagen lang de grond tot circa 1 meter diepte heeft gemengd. Het enige knelpunt zou kunnen zitten bij het vergroeven van de oever. In het door het bureau Ruimte & Groen opgestelde dwarsprofiel geeft dit geen problemen.

Dhr. B. Meijlink van de Walcherse Archeologische Dienst (WAD) heeft de bovenstaande informatie beoordeeld en is van mening dat een archeologisch onderzoek niet zinvol is. In overleg met de heer B. Mijlink is afgesproken Waarde-Archeologie-1 op het plangebied op te nemen.

In alle gevallen blijft de archeologische meldingsplicht van kracht (art. 53, Monumentenwet 1988). Dit houdt in dat wanneer bij graafwerkzaamheden vondsten worden aangetroffen waarvan de vinder redelijkerwijs moet kunnen weten dat het archeologie betreft, dit gemeld moet worden bij het bevoegd gezag. De meldingsplicht staat op zichzelf, en is niet opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.



Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Monumentenwet 1988 gewijzigd en gelijktijdig, als gevolg daarvan, ook het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hiermee is het wettelijk verplicht om in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Naast archeologie dienen ook de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Het plangebied is gelegen in de polder Walcheren. Dit is één van de oudste poldergebieden in Zeeland. Met de herinrichting van na 1945 is de historisch-ruimtelijke structuur ingrijpend gewijzigd. Het huidige landschap wordt sterk bepaald door het Landschapsplan Walcheren (vanaf 1946). Kenmerkend daarvoor is het verschil tussen de kreekruggen met beplante wegen (bomen, struiken) ende meer open gehouden poelgebieden. De kreekruggen zijn ook herkenbaar aan het gegeven dat de (middeleeuwse) dorpen op deze wat hoger gelegen gronden zijn gesitueerd.

In het plangebied komen geen monumenten voor. De meest nabijgelegen waardevolle boerderij is gelegen aan de Jacoba van Beierenweg 2. Dit ensemble is niet zichtbaar vanaf de weg. Ook de molenbiotoop is niet gelegen in het plangebied. De cultuurhistorische aspecten vragen geen bijzondere aandacht bij het opstellen van de bestemmingsregeling. Wel wordt er met de inrichting van het plangebied gekeken naar de aanwezige waarden van het omringende landschap. De uitgangspunten voor het ontwerp van het plan zijn opgenomen in het landschaps-/inrichtingsplan welke is opgenomen in bijlage 1.

4.3 Water

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

Watersysteem

Grondwatersysteem

Het watersysteem in het plangebied is in te delen in het type 'dun zoet'. Bij het dunne zoet watersysteemtype is een dunne zoete bel aanwezig in percelen of in grotere eenheden. Deze dunne zoete bellen kunnen niet worden gewonnen in verband met verziltingsgevaar. Dunne zoete bellen kunnen ook niet worden gewonnen waar het oppervlaktewater brak tot zout is.

Oppervlaktewatersysteem

Het plangebied maakt onderdeel uit van afvoergebied Zuidwatering Vlissingen.

Waterbeleid en toegekende waterhuishoudkundige functies

Waterbeleid 21^e eeuw (Rijksbeleid)

In het afgelopen decennium heeft Nederland meerdere keren te kampen gehad met wateroverlast. Dit heeft geresulteerd in een omslag in het waterbeleid en het denken over water. Het rijk, de provincies, de waterschappen en de gemeenten zijn onder meer overeengekomen dat:

- het water zoveel mogelijk moet worden vastgehouden daarna moet worden geborgen en daarna pas afgevoerd mag worden;
- voor ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden, hierin dienen de keuzes ten aanzien van waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschreven te worden.

Deelstroomgebiedsvisie (2004)

De deelstroomgebiedsvisie is een gezamenlijk product van de waterschappen, gemeenten en de provincie als trekker. Hierin spelen 'ruimte voor water' en 'water als ordenend principe' een belangrijke rol. De visie richt zich primair op het voorkomen van wateroverlast door overstroming van binnen door veel neerslag in een korte tijd. Hieruit volgen richtlijnen voor de ruimtelijke inrichting van het gebied om wateroverlast tegen te gaan en een aantal mogelijke technische maatregelen welke kunnen worden ingezet. De maatregelen kunnen worden ingedeeld in de voorkeursvolgorde van 'vasthouden - bergen - afvoeren'. De doelstelling van deze maatregelen is een afvoer te krijgen die niet groter is dan de landbouwkundige afvoer.

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 bevat beleid voor grondwater, oppervlaktewater en waterveiligheid. Vooral de waterfunctiekaart is een belangrijk hulpmiddel bij het beoordelen van nieuwe initiatieven.

Doelstellingen zijn:

- Een goede kwaliteit van het oppervlaktewater en waterbodems, een peilbeheer en een aanvaardbaar risico op wateroverlast dat is afgestemd op bestaande en toekomstige functies.
- Een goede kwantitatieve en chemische toestand van het grondwater, afgestemd op de functies van het gebied. Een belangrijk aspect daarvan is de instandhouding van de zoetwatervoorkomens. Gevolgen van klimaatverandering op het grondwater worden opgevangen.

In het kader van de kwaliteit van de woonomgeving wordt in het Omgevingsplan onder meer gestreefd naar het terugdringen van regionale wateroverlast in het landelijk en stedelijk gebied. Bij de uitvoering geldt de trits vasthouden-bergen-afvoeren als uitgangspunt.

Bij nieuwe bebouwing wordt rekening gehouden met de mogelijkheden en beperkingen van het watersysteem. Op de waterkansenkaart is dat globaal inzichtelijk gemaakt. Indien nodig wordt een nadere toetsing op locatieniveau door het waterschap uitgevoerd. Deze kaarten zijn een hulpmiddel bij de watertoets.

Met het water mee II 2010–2015

Het waterschap richt zich op het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen. Het oppervlaktewater wordt niet los gezien van het grondwater. Ruimtelijke plannen moeten daartoe getoetst worden op de gevolgen voor de waterhuishouding.

Waterplan Vlissingen

Het Vlissingse waterbeleid is vastgelegd in het Waterplan Vlissingen, dat in juni 2004 door de gemeenteraad is vastgesteld. Met dit plan beoogt de gemeente te komen tot een stedelijk watersysteem dat duurzaam, gezond en veerkrachtig is. Duurzaam doelt op de mogelijkheid dat het water in de toekomst in overeenstemming is met de functie die eraan gekoppeld is. Gezond water is water dat ten minste voldoet aan de minimumkwaliteit voor het oppervlaktewater. Veerkracht zegt iets over het zelfregulerend vermogen van wateren. Om een dergelijk watersysteem te bereiken, zijn knelpunten geïnventariseerd en zijn hieraan maatregelen gekoppeld.

Overleg waterbeheerder

In het kader van de inrichting is overleg gevoerd tussen de initiatiefnemer en het Waterschap Scheldestromen (met dhr. B. Wielart en dhr. J. Boogert).

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Veiligheid	Waarborgen veiligheidsniveau	Het plangebied grenst niet aan een primaire waterkering.
Wateroverlast	Reductie wateroverlast, Vergroten veerkracht watersysteem	Het huidig verhard oppervlak bedraagt 0 %. Het toekomstig verhard oppervlak neemt toe. Ten behoeve van de toename wordt er een voldoende gedimensioneerde waterberging gerealiseerd welke middels een verbreding van de bestaande waterloop plaats zal vinden.
Watervoorziening	Het voorzien van de bestaande functie van water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	De watervoorziening is niet in het geding.
Volksgezondheid	Minimaliseren risico water gerelateerde ziekten en plagen; Reduceren verdrinkings-risico's	Nabij het plangebied is een waterloop aanwezig. Deze waterloop is in het bezit van het waterschap. Het onderhoud wordt dan ook door het waterschap verricht. De oever van de waterloop wordt in overleg met het waterschap natuurvriendelijk ingericht.
Riolering	Vasthouden, bergen, afvoeren; reductie hydraulische belasting rwzi.	Het DWA zal worden aangesloten op het gemeentelijk riool. Het HWA zal worden aangesloten op de aan te leggen waterberging.
Bodemdaling	Tegengaan van verdere bodemdaling en reductie functie geschiktheid	Er zullen geen veranderingen in het peilregiem plaatsvinden die voor bodemdaling zorgen.
Grondwater Overlast	Tegengaan van grondwateroverlast	De grondwaterstand hoeft niet te worden aangepast. Ontwateringsdiepte van min 0,70 meter conform VWZ.

Oppervlaktewater kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Het afgekoppelde regenwater van daken en verhardingen is relatief schoon. Het te gebruiken materiaal van de afvoerleidingen moet voldoen aan het bouwbesluit. Het hemelwater wordt afgekoppeld/aangesloten op de naastgelegen waterloop. Er zijn (daardoor) geen nadelige gevolgen voor de waterkwaliteit.
Grondwater Kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Het plangebied ligt niet in een infiltratiegebied en niet in een natuurgebied of gebied voor drinkwatervoorziening. Er is geen sprake van invloed op de grondwaterkwaliteit.
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden	Er is geen sprake van het onttrekken van grondwater of het infiltreren van grondwater met als doel het later weer op te pompen in het plangebied, dus verdroging is hier niet aan de orde.
Natte Natuur	Ontwikkeling & bescherming van een rijke, gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur	Er bevindt zich geen natte natuur in of nabij het plangebied.
Onderhoud (mogelijkheden) waterlopen	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te kunnen worden.	De bestaande waterloop zal verbreed worden in overleg met het waterschap. Het onderhoud zal conform de Keur van het waterschap plaatsvinden.
Waterschapswegen	Binnen het plangebied komen geen waterschapswegen voor.	Wel vindt ontsluiting van het perceel plaats op een weg in eigendom van het waterschap. Er zal gebruik gemaakt worden van een bestaande dam. Aanpassingen aan de waterschapsweg zijn derhalve niet van toepassing.

4.4 Ecologie / flora en fauna

Op basis van de Flora- en faunawet (Ffw) en de Natuurbeschermingswet is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke diersoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Het plangebied is niet gelegen in een Natura2000 gebied. Het meest nabijgelegen Natura2000 gebied betreft de Westerschelde welke op meer dan 2,5 km afstand is gelegen. Het plan is ook niet gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur (meer dan 1.800 meter afstand van meest nabijgelegen EHS-gebied).

De Habitatrichtlijn heeft evenwel ook betrekking op beschermde planten- en diersoorten buiten de aangewezen gebieden. Ten behoeve hiervan moet worden onderzocht of en welke diersoorten er in het plangebied voorkomen en wat hun beschermingsstatus is.

De heer de Keuning heeft op 16 januari 2015 een quickscan natuurwaarden flora en fauna uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen beschermde soorten negatief beïnvloed. Door het huidige gebruik van het perceel en het gebruik als baggerdepot zijn de huidige natuurwaarden beperkt. Door voorgenomen plannen zullen de aanwezige houtige struwelen bij de oever verdwijnen, maar de verwachting is dat de habitat zich na de ingreep op korte termijn zal herstellen tot een waardevoller geheel. Door de voorgenomen inrichting wordt tevens een habitat gemaakt voor gradiënten in te vestigen vegetaties, waardoor verschillende organismen zullen profiteren. Gezien de huidige terreinomstandigheden is het aannemelijk dat de beoogde

ontwikkeling (bouw en inrichting) geen nadelige effecten oplevert voor eventuele vestiging van beschermde dier- en plantensoorten.

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 3 van het bijlagenboek.

4.5 Milieuhinder

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

Het beoogde landgoed is een gevoelige bestemming. In de nabijheid van het plangebied zijn twee grondgebonden agrarische bedrijven aan de Jacoba van Beierenweg aanwezig. Op basis van de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering 2009 kent een grondgebonden agrarisch bedrijf een milieuhindercategorie 3.1. Dit staat gelijk aan een richtafstand van 100 meter. Beide agrarische bedrijven zijn op meer dan 100 meter van de op te richten woning gelegen. De agrarische bedrijven vormen derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Bufferzone

Het bestemmingsplangebied grenst aan het buitengebied. Tussen (glas)tuinbouw- en fruitteeltpercelen en woonpercelen dient, conform artikel 2.7 van de Verordening Ruimte van Provincie Zeeland, een afstand van 50 meter in acht te worden genomen. De woning op het nieuw te realiseren landgoed zal buiten de 50 meter zone komen te liggen van de aangrenzende boomgaard.

Het aspect milieuhinder vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het landgoed.

4.6 Geluidhinder

Sinds 1 januari 2007 geldt de Wet geluidhinder (Wgh). Ingevolge artikel 74 Wgh zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt en woonerven. Voor gezoneerde wegen geldt een grenswaarde van 48 dB. Deze waarde wordt berekend op basis van Lden (langtijdgemiddelde). Als een geluidzone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone (artikel 77 Wgh). Dit heeft echter slechts betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen 10 jaar worden voorzien. De beoogde ontwikkeling is gelegen binnen de geluidscintour van de Lammerenburgweg en de Rondweg Koudekerke. Een akoestisch onderzoek is voor de ligging nabij deze wegen is noodzakelijk.

Door De Roever Omgevingsadvies is op 18 december 2014 een akoestisch onderzoek verkeerslawaaï uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting Lden vanwege de N288 de voorkeursgrenswaarde overschrijdt op de linker- en voorgevel (oost en noordgevel).

De overschrijding is gering, en bedraagt 1-2 dB. De geluidbelasting vanwege de overige gezoneerde wegen Lammerenburgweg en Bossenburghweg overschrijden de voorkeursgrenswaarde niet.

De gemeente wordt verzocht om een hogere waarde te verlenen vanwege het wegverkeerslawaaï op de N288. Dit is mogelijk doordat:

- aan een of meerdere zijden van de woningen sprake zal zijn van een geluidluwe zijde (ook na cumulatie, zonder aftrek ex. art. 110 g);
- de grenswaarde van 63 dB niet wordt overschreden;
- maatregelen om de geluidbelasting terug te dringen niet goed mogelijk zijn.

Om binnen de woning een acceptabel woon- en leefklimaat te hebben zal de geluidwering van de gevel moeten voldoen aan de in het Bouwbesluit opgenomen minimale waarde voor de Ga;k. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidwering minimaal 20 dB moet bedragen. In de praktijk zal de geluidwering hoger zijn, en zal sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat binnen de woning.

Het aspect geluidhinder vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 4.

4.7 Luchtkwaliteit

In 2007 is een wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. Eén van de elementen daarvan is dat projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de concentraties, niet meer afzonderlijk getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Deze Ministeriële Regeling, verder aan te duiden als de Regeling NIBM, geeft voor een aantal categorieën van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat ondermeer om woningbouw- en kantoorprojecten en enkele soorten van inrichtingen (bijvoorbeeld emplacementen, kassen en andere landbouwinrichtingen). Bijlage 3A en 3B van de Regeling NIBM geven aan, in welke gevallen een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval NIBM is:

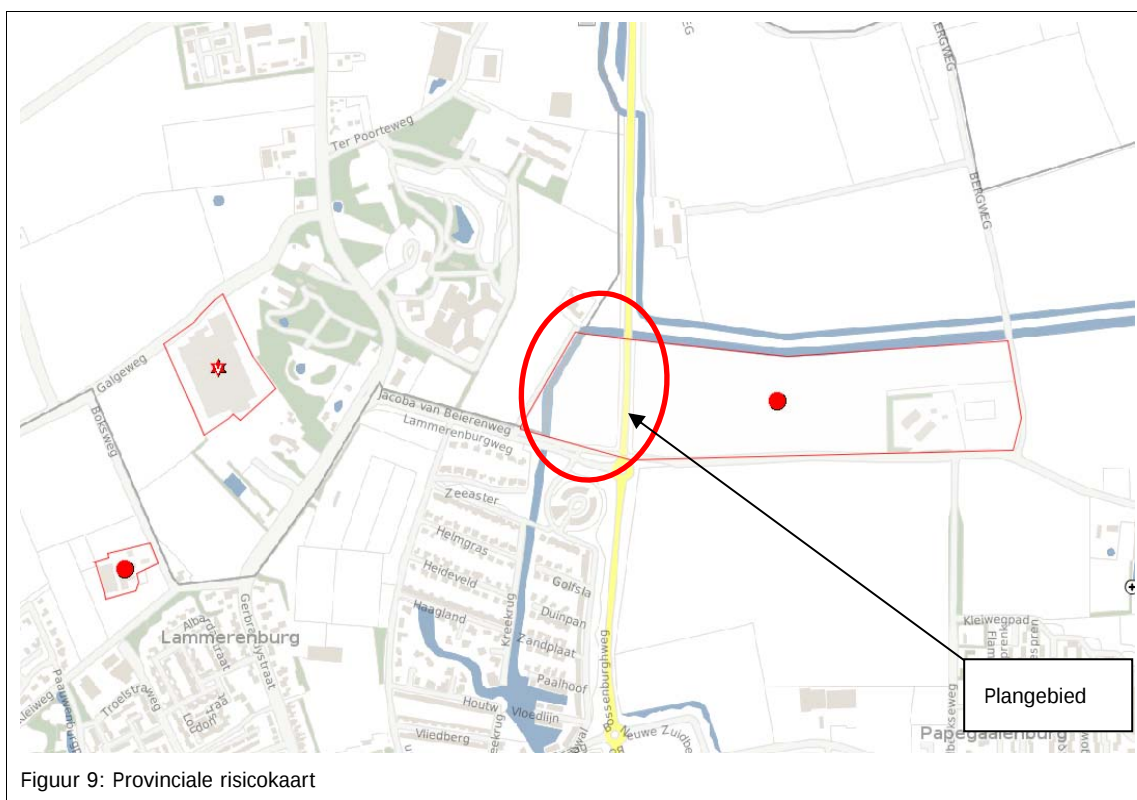
- 3% criterium (vanaf inwerkingtreding NSL): 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg; 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3A.2).

De beoogde ontwikkeling is kleiner dan het 3% criterium. Een onderzoek naar luchtkwaliteit hoeft derhalve niet plaats te vinden.

4.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals omwonenden. Bij ruimtelijke plannen dient aandacht te worden besteed aan de vraag of er risicovolle activiteiten in en/of nabij het plangebied aanwezig zijn dan wel komen en zo ja, of er sprake is van een toelaatbaar risico. Risicovolle activiteiten zijn:

- het opslaan, gebruiken en/of produceren van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het vervoer van gevaarlijke stoffen over auto-, spoor- en waterwegen of door buisleidingen (transportroutes).



Figuur 9: Provinciale risicokaart

Als de afstand tot een risicovolle activiteit maar groot genoeg is, is er sprake van 100% veiligheid. Maar deze afstand kan kilometers groot zijn. Nederland is te klein om deze afstanden te hanteren. Daarom is gekozen voor het hanteren van een basisbeschermingsniveau. Dit wordt geconcretiseerd door toepassing van grens- en richtwaarden voor plaatsgebonden risico (PR) en oriëntatiewaarden voor groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon die permanent en onbeschermd op een plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een transportroute. Ook buiten de PR-contouren bestaat nog een invloedsgebied waarbinnen groepen personen slachtoffer kunnen worden van een ongeval. Daarom moet ook het GR worden onderzocht. Het GR geeft de kans per jaar aan dat in één keer een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang die zich in de omgeving van een risicovolle activiteit bevindt, dodelijk door een ongeval met gevaarlijke stoffen wordt getroffen. De hoogte van het GR is niet ruimtelijk weer te geven, wel het invloedsgebied waarover het GR wordt berekend.

Inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit moet individuele en groepen burgers een basisbeschermingsniveau garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen bij een inrichting. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten¹. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Dat wil zeggen

¹ Grenswaarden moeten in acht worden genomen, van richtwaarden kan enkel om zwaarwegende redenen worden afgeweken.

een kans van één op de miljoen per jaar dat een persoon die permanent en onbeschermd op een plaats aanwezig is, als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen overlijdt. Het Bevi legt daarnaast een verantwoordingsplicht voor een gemeente of provincie op voor het groepsrisico (indien dit risico verandert). Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen. Dit is de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens; de afstand vanaf de inrichting waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval bij een inrichting. Bij de verantwoording moet de gemeente of provincie onder andere de zelfredzaamheid van de bevolking en de mogelijkheden voor hulpverlening meewegen. Zij moet hierover advies vragen bij de regionale brandweer. In Zeeland wordt aan deze adviseurstaak invulling gegeven door de Veiligheidsregio Zeeland. Op basis van de provinciale risicokaart (figuur 9) is er een risicovolle inrichting in en/of nabij de projectlocatie aanwezig. Het betreft een propaantank van 3 m³ behorende bij het akkerbouwbedrijf Kodde. Op dit moment is de perceelsgrens de uiterste grens van de inrichting. Deze is dan nu ook gelegen over het plangebied. De propaantank is echter op meer dan 500 meter afstand van het plangebied gelegen. Bij verkoop van het perceel zal de grens van de inrichting worden aangepast op de grens van het nieuwe perceel en zal deze liggen buiten het plangebied. Daarbij wordt opgemerkt dat de PR-10⁻⁶ 20 meter bedraagt vanaf de inrichting. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

Transportroutes

Buisleidingen

Op basis van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) zijn gemeenten verplicht de leidingen die niet in stroken liggen, reeds bestaand of nieuw op te nemen in het bestemmingsplan met een belemmeringsstrook van 5 meter ter weerszijden van de leiding. Verder dient op grond van het Bevb voor alle leidingen rekening te worden gehouden met de risiconormering die voor buisleidingen voor gevaarlijke stoffen geldt. Op basis van de risicokaart zijn er geen buisleidingen aanwezig die voor het aspect externe veiligheid planologisch relevant zijn. Op basis van de kaart 'Kabellen en leidingen' van de provincie Zeeland is geen leiding aanwezig. Het aspect buisleidingen vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Verkeersroutes gevaarlijke stoffen

Voor transport van gevaarlijke stoffen is met name de Wet vervoer gevaarlijke stoffen relevant. Op 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden waarmee het verplicht wordt transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd vast te leggen in het bestemmingsplan.

Op 1 april 2015 is de Regeling basisnet in werking getreden. Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het Basisnet heeft betrekking op de

Voorbeelden van kwetsbare objecten zijn woningen (enkele uitzonderingen daargelaten), gebouwen bestemd voor het verblijf van kwetsbare groepen en gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn.

Voorbeelden van beperkt kwetsbare objecten zijn sport- en kampeerterreinen, sporthallen, zwembaden en speeltuinen, kantoorgebouwen en hotels met een brutovloeroppervlak van minder dan 1.500 m².

Rijksinfrastructuur: hoofdwegen (snelwegen), hoofdwaterwegen (binnenwateren) en hoofdspoorwegen (enkele uitzonderingen daargelaten).

Er lopen geen wegverkeers- of spoorroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen langs het plangebied. (bron: Risicokaart, website provincie Zeeland).

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

Explosieven

Als gevolg van de vele oorlogshandelingen tijdens de Tweede Wereldoorlog, kunnen niet gesprongen conventionele explosieven (CE) zijn achtergebleven in de bodem van de gemeente Vlissingen. Na de Tweede Wereldoorlog zijn er echter vele grondroerende werkzaamheden uitgevoerd binnen de gemeente.

De combinatie van de oorlogshandelingen tijdens de Tweede Wereldoorlog en naoorlogse grondroerende werkzaamheden, geven een indicatie van de kans dat in bepaalde deelgebieden nog CE aangetroffen kunnen worden. Die kans bepaalt mede hoe hoog het risico bij grondwerkzaamheden is en in hoeverre het noodzakelijk is om vooraf onderzoek uit te voeren.

Dit is niet alleen in het belang van de veiligheid voor diegenen die de werkzaamheden uitvoeren en de burgers van de gemeente Vlissingen. Maar ook in het licht van de maatschappelijke kosten die het onderzoek met zich mee kan brengen.

Op de CE-beleidskaart is deze locatie aangeduid als verdacht gebied. Er is dan ook onderzoek naar niet gesprongen explosieven vereist.

Door Expload is op 25 maart een Vooronderzoek conventionele explosieven uit de tweede wereldoorlog uitgevoerd. Het bronnenonderzoek wijst uit dat bij een Amerikaans bombardement op 19 augustus 1943 vliegtuigbommen van 300 lb G.P. terecht zijn gekomen in toenmalige landbouvvelden in de omgeving van het onderzoeksgebied. Niet alle vliegtuigbommen zijn gedetoneerd, waardoor er sprake is van een verhoogde kans op aanwezigheid van blindgangers. Middels een analyse van het bronnenmateriaal is vastgesteld waar deze blindgangers zich in een worstcasescenario zouden kunnen bevinden. Het van vliegtuigbommen verdachte gebied ligt buiten het onderzoeksgebied, waardoor het onderzoeksgebied als 'onverdacht' is aangemerkt op de CE bodembelastingkaart.

Toekomstige bodemroerende werkzaamheden in het onderzoeksgebied kunnen regulier worden uitgevoerd, dat wil zeggen zonder voorafgaande CE opsporingswerkzaamheden. Het onderzoek is in de bijlagen van dit bestemmingsplan opgenomen.

4.9 Overige belemmeringen

In paragraaf 4.8 is ingegaan op (grote) planologische relevante buisleidingen. Bij de bouwwerkzaamheden zal rekening moeten worden gehouden met eventueel overige aanwezige kabels en leidingen.

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Algemene opzet

Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de juridische opzet van het bestemmingsplan als uitwerking van het wettelijke kader en het beleidskader in het juridische gedeelte van het bestemmingsplan, namelijk de verbeelding en regels. Het bestemmingsplan 'Buitengebied - Landgoed Lammerenburgweg' bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting

De uitgangspunten zijn gebaseerd op de inventarisatie van het gebied. Daarna worden achtereenvolgens beschreven: de huidige en beoogde situatie, het beleidskader, de kwaliteitsaspecten van de leefomgeving, het juridische kader, de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke toetsing en overleg.

De regels

Deze regels bevatten de bouw- en gebruiksregels binnen de verschillende bestemmingen. Daarnaast zijn bevoegdheden opgenomen om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan en zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen om het plan de benodigde flexibiliteit te geven.

De verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen en de waarden (zoals archeologische waarden) opgenomen die kenmerkend zijn voor het gebied. Voor de categorieën waarbij bebouwing voorkomt, zijn op de verbeelding tevens bouwvlakken en eventueel aanduidingen opgenomen over bijvoorbeeld de maximaal te bebouwen oppervlakte. In de desbetreffende regels wordt daarnaar verwezen. De verbeelding en de regels zijn niet los van elkaar te zien. Bij strijd gaan de regels voor op de verbeelding.

De opzet van het plan

Het bestemmingsplan is een juridisch plan dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Bij de overwegingen over de gewenste opzet van het bestemmingsplan staat men voor het dilemma dat er enerzijds een duidelijke behoefte is aan minder regelgeving. Anderzijds dient er invulling gegeven te worden aan het beginsel van rechtszekerheid. In het onderhavige bestemmingsplan is getracht zoveel mogelijk recht doen aan alle verschillende belangen.

In het plan zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen en tevens zijn er mogelijkheden opgenomen om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan. Deze verschillende regelingen bieden ruimte voor bepaalde ontwikkelingen, maar er kunnen geen directe rechten en/of plichten aan worden ontleend. Er zal altijd een belangenafweging plaatsvinden.

5.2 Verbeelding

Bestemmingen

Op de verbeelding zijn de diverse bestemmingen te onderscheiden. De bestemmingen zijn afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functies) en de aan een gebied toegekende waarde. De bestemmingen vormen het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken.

Aanduidingen

We onderscheiden functieaanduidingen, bouwaanduidingen en maatvoeringsaanduidingen. Op de verbeelding zijn functieaanduidingen weergegeven. Deze functieaanduidingen vertegenwoordigen logischerwijs een functie. Hiermee zijn de specifieke functies aangeduid. Daarnaast zijn er ook bouwaanduidingen op de verbeelding aangegeven. Deze aanduidingen geven bijvoorbeeld aan dat ter plaatse geen gebouwen zijn toegestaan.

De maatvoeringsaanduidingen die op de verbeelding zijn weergegeven, geven de verschillende maten aan met betrekking tot goothoogtes, inhoud etcetera.

5.3 Regels

De systematiek van de regels

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk 1 'Inleidende Regels' gaat in op de begripsomschrijvingen en de wijze van meten.
- Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels' gaat in op de bestemmingen. Hierin wordt een regeling gegeven voor de bestaande functies in het plangebied die positief zijn bestemd. Bepaald is welke vormen van gebruik en bouwwerken rechtstreeks (dus zonder voorafgaande wijziging, afwijking van het bestemmingsplan of omgevingsvergunning) zijn toegestaan.
- In hoofdstuk 3 zijn de algemene regels weergegeven die voor alle bestemmingen gelden (anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels etcetera).
- In hoofdstuk 4 zijn de overgangs- en slotbepalingen opgenomen.

Hierna worden de hoofdstukken nader toegelicht.

5.3.1 HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Dit hoofdstuk bevat artikelen, die van belang zijn voor een juiste toepassing van deze regels.

Begrippen

Deze geven een nadere uitleg van een aantal in de regels gehanteerde begrippen. Hierdoor wordt de eenduidigheid en daarmee de rechtszekerheid vergroot.

Wijze van meten

Dit artikel bevat bepalingen die aangeven op welke wijze bepaalde zaken, zoals oppervlakte en inhoud van gebouwen, dienen te worden gemeten.

5.3.2 HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Opbouw bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat regels waarin bepalingen zijn opgenomen betreffende de bestemmingen en de aanduidingen. Bij de opzet van deze regels is een alfabetische volgorde gehanteerd alsmede een standaardvolgorde zoals opgenomen in SVBP2012.

- *Bestemmingsomschrijving*
In dit onderdeel wordt de materiële inhoud van de bestemming aangegeven. Dit houdt in: de functies die binnen de bestemming 'als recht' zijn toegestaan. De bestemmingsomschrijving vormt de eerste 'toets-steen' voor gebruiksvormen en ook voor bouwactiviteiten (past het beoogde gebruik van het gebouw in de bestemming). Beide zijn slechts toegestaan, voor zover zij zullen plaatsvinden binnen de opgenomen omschrijving.
- *Afwijken van de bouwregels*
De bevoegdheid tot afwijken van de bouwregels is in dit deel van de regels opgenomen.
- *Specifieke gebruiksregels*
In dit onderdeel wordt ten opzichte van de bestemmingsomschrijving, specifiek bepaald welke functies al dan niet specifiek zijn toegestaan. Deze bepaling vormt een aanvulling op de Bestemmingsomschrijving.
- *Afwijken van de gebruiksregels*
In dit deel van de regels is de bevoegdheid tot afwijken van de bestemmingsomschrijving en van de specifieke gebruiksregels opgenomen.
- *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*
Voor zover nodig zijn hierin de regels opgenomen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden, voorzien van uitzonderingsregels en criteria.
- *Wijzigingsregels*
Enkele bestemmingen of locaties binnen een bestemming kunnen worden gewijzigd wat betreft gebruik of bouwmogelijkheden. De bevoegdheden staan in dit deel vermeld.

Natuur-Landgoed

De gronden binnen de bestemming 'Natuur – Landgoed' zijn bestemd voor natuur- en woondoeleinden. Aan een Landgoed worden vanuit het provinciale beleid eisen gesteld. Deze zijn in deze bestemming vastgelegd. Zo is de maximale inhoud van de gebouwen vastgelegd en is de openbare toegankelijkheid geregeld. De overige regels zien met name op maatvoeringen en het toegestane gebruik. Tot slot is er een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen ter bescherming van de natuurwaarden in het plangebied.

Water

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor aan en afvoer van water zoals waterpartijen, waterlopen, et cetera, en andere tot de bestemming behorende watervoorzieningen. Er mogen enkel overige bouwwerken worden opgericht. De bouwregels en afwijkingsmogelijkheden bij omgevingsvergunning betreffen enkel de hoogtemaat.

Waarde – Archeologie - 1 en Waarde - Archeologie - 2

De gebieden met hoge en middelhoge verwachtingswaarde op archeologische vondsten (het grootste deel van het buitengebied) zijn mede bestemd voor Waarde-Archeologie-1. Voor deze gebieden is archeologisch onderzoek nodig voor grondwerkzaamheden, met een grotere diepte dan 0,4 meter en een grotere oppervlakte dan 500 m².

Alle archeologische waardevolle terreinen en gebieden waarvoor het meest beschermende regime geldt, zijn vervolgens bestemd voor Waarde-Archeologie-2. Deze dubbelbestemming heeft betrekking op de bekende en geselecteerde vindplaatsen en de monumenten die op de Archeologisch Monumentenkaart (AMK) zijn aangeduid. Voor deze gebieden is archeologisch onderzoek nodig voor grondwerkzaamheden, met een grotere diepte dan 0,4 meter en een grotere oppervlakte dan 30 m².

Kern van de regeling is dat bouwen ten behoeve van andere bestemmingen, het uitvoeren van andere werkzaamheden (geen bouwen) die de grond kunnen roeren en het uitvoeren van sloopwerkzaamheden zonder archeologische toets rechtstreeks is toegestaan, indien een bepaalde oppervlakte (30 m² of 500 m²) niet wordt overschreden of de grond niet dieper wordt geroerd dan 40 cm beneden het maaiveld. Vervanging of verandering van bestaande bebouwing is uit archeologische oogpunt eveneens rechtstreeks toegestaan, indien gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering en de oppervlakte niet wordt uitgebreid.

Indien niet aan deze voorwaarden wordt voldaan, dan is voor genoemde werkzaamheden archeologisch onderzoek nodig. Dit onderzoek dient in opdracht van de initiatiefnemer te worden uitgevoerd. Om schade aan de archeologische resten in de bodem te voorkomen, kunnen aan de omgevingsvergunning regels worden verbonden. In voorkomend geval kan begeleiding van de bouw-, aanleg- of sloopactiviteiten door de archeologische deskundige worden geëist.

5.3.3 HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Dit hoofdstuk bevat een aantal bepalingen die op de bestemmingen als bedoeld in hoofdstuk 2 van toepassing zijn. Het betreffende volgende bepalingen.

- *Anti-dubbeltelregel*
Hiermee wordt voorkomen dat gronden oneigenlijk worden gebruikt voor het optimaliseren van bouwmogelijkheden.
- *Algemene bouwregels*
Bestaande maten (uitgezonderd van de overgangsregels), toegelaten bouwwerken met afwijkende maten, overschrijding van bouwgrenzen, percentages en uitsluiting aanvullende werking bouwverordening. Met de regels inzake bestaande maten wordt voorkomen dat (ondergeschikte) afwijkingen onder het overgangsrecht komen te vallen.
- *Algemene afwijkingsregels*
Afwijkingen maatvoeringen tot ten hoogste 10% en het overschrijden van bouwgrenzen. Deze mogelijkheden tot afwijken hebben tot doel flexibiliteit in het plan in te bouwen. Het afwijken van de bebouwingsbepalingen, ten behoeve van bijvoorbeeld het in beperkte mate afwijken van de voorgeschreven maatvoeringen en begrenzingen, kan in veel gevallen plaatsvinden zonder dat hierdoor het belang van een goede ruimtelijke ordening wordt geschaad. Voor dit soort gevallen is derhalve in het plan een bevoegdheid tot afwijken bij een omgevingsvergunning opgenomen.
- *Algemene wijzigingsregels*
Deze algemene regel maakt het - in geringe mate en niet structureel - wijzigen van bestemmingsgrenzen en bouwvlakken door burgemeester en wethouders mogelijk; tevens kunnen burgemeester en wethouders de bestemming 'Waarde - Archeologie – 1 en 2' toevoegen resp. schrappen, indien archeologisch onderzoek zulks aantoonst.

5.3.4 HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Overgangsregels

De overgangsregels hebben tot doel de rechtstoestand te begeleiden van bouwwerken die gebouwd zijn of kunnen worden gebouwd en die afwijken van de bebouwingsbepalingen van het plan. Tevens is bepaald dat het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip van het rechtskracht verkrijgen van het plan (rechtens) afwijkt van de in het onderhavige plan gegeven bestemming, kan worden voortgezet.

Deze regels zijn opgenomen in het Bro en zijn op voorgeschreven wijze overgenomen.

Slotregel

Dit artikel ten slotte geeft aan de naam waaronder de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald als het bestemmingsplan 'Buitengebied - Landgoed Lammerenburgweg'.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling van de wet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Bro is vastgelegd wat onder een bouwplan wordt verstaan. De bouw van een of meerdere hoofdgebouwen is in het betreffende artikel van het Bro opgenomen.

Een exploitatieplan dient tegelijkertijd met een bestemmingsplan te worden vastgesteld. In de Wro is tevens opgenomen, dat kan worden afgeweken van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dit is onder andere het geval indien de gemeente en de initiatiefnemer en/of de ontwikkelende partij een privaatrechtelijke overeenkomst hebben gesloten over de verdeling van kosten bij de grondexploitatie.

De beoogde ontwikkeling op de locatie Landgoed 'Zeeuwsch goed' is een particulier initiatief. De gronden ter plaatse van de ontwikkelingslocatie zijn aangekocht door de initiatiefnemer. Bij onderhavige ontwikkeling is een anterieure overeenkomst tussen gemeente en de initiatiefnemer ofwel de ontwikkelende partij gesloten, waardoor het niet noodzakelijk is een exploitatieplan op te stellen.

Conform artikel 3.1.6, sub f van het Bro heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkeling wordt uit eigen middelen betaald. Er is gebleken dat het plan economisch uitvoerbaar is.

7 MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG

7.1 Maatschappelijke toetsing

De gemeente Vlissingen dient op grond van de 'Inspraakverordening Vlissingen' de bevolking te betrekken bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het voorontwerp van het bestemmingsplan zal in verband daarmee gedurende 6 weken in het gemeentehuis ter inzage worden gelegd en worden gepubliceerd op de gemeentelijke website en ruimtelijkeplannen.nl, zodat het plan digitaal raadpleegbaar is.

7.2 Overleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met de wettelijk verplichte organisaties. Het plan wordt toegestuurd aan de volgende instanties:

- Provincie Zeeland;
- Waterschap Scheldestromen;
- Gemeente Veere.

7.3 Handhaving

Het bestemmingsplan vervult een aantal functies op het gebied van handhaving. Het geeft een beeld van de te verwachten ruimtelijke ontwikkelingen en verwoordt het gemeentelijk beleid ten opzichte van de ontwikkelingen. Eveneens functioneert het bestemmingsplan als toetsingskader voor bouwplannen en andere werkzaamheden. Hierdoor is het bestemmingsplan bindend voor burgers, bedrijven, instanties en overheid. Om ervoor te zorgen dat handhaving van het bestemmingsplan in de praktijk met succes kan worden afgedwongen, dient aan het volgende te worden voldaan:

- de regels en het kaartmateriaal moeten duidelijk en overzichtelijk zijn;
- de regels moeten zodanig zijn dat duidelijk is wanneer er sprake is van een overtreding en overtredingen moeten herkenbaar/zichtbaar én controleerbaar zijn;
- het plan dient uitvoerbaar te zijn.

Met deze punten is bij de vormgeving van dit bestemmingsplan rekening gehouden. Een bestemmingsplan kan echter nog zo'n heldere planregels bevatten, het opsporen van illegale activiteiten is niet altijd even eenvoudig. Waar illegale bebouwing over het algemeen opvalt, is illegaal gebruik moeilijker te constateren. Het is lang niet altijd mogelijk om van buitenaf waar te nemen wat zich in een pand afspeelt. Waar het vermoeden leeft dat het gebruik in strijd is met de bestemming wordt dit onderzocht. Het zou te ver voeren om uit de jurisprudentie, die leert dat er in beginsel een handhavingplicht bestaat, af te leiden dat er ook in alle gevallen een opsporingsplicht bestaat.

Uiteraard zal altijd worden gereageerd op klachten van naburige gebruikers en bewoners. Doordat illegale situaties, die reeds in strijd waren met het voorgaande bestemmingsplan, worden uitgezonderd van het overgangsrecht, bestaat, op grond van de jurisprudentie, ook na

langere tijd in beginsel nog de mogelijkheid om handhavend op te treden, indien een situatie aan het licht komt die redelijkerwijze niet eerder bekend kon zijn. Per geval zal door het bevoegd gezag een zorgvuldige belangenafweging worden gemaakt.

