

A decorative grid of small squares, some solid purple and some light purple, arranged in a pattern across the top half of the page.

ROTHUIZEN

ARCHITECTEN STEDENBOUWKUNDIGEN

A large decorative grid of small squares, some solid purple and some light purple, arranged in a pattern across the bottom half of the page.

SOUBURG-NOORD, HOF VLUGTENBURG

voorontwerp-bestemmingsplan
gemeente Vlissingen

Vastgesteld door de raad van de gemeente Vlissingen
bij besluit van

, voorzitter

, griffier



Middelburg Kleverskerkweg 49
Postbus 29 4330 AA
telefoon: +31 118 653737
fax: +31 118 615921

Breda Reduitlaan 31
Postbus 2128 4800 CC
telefoon: +31 76 5317444
fax: +31 76 5317455

email: rdh@rdh.nl
website: www.rothuisen.eu

gemeente
titel
imronummer
projectnummer

Voorontwerp
Ontwerp
Vastgesteld

Vlissingen
Souburg-Noord, Hof Vlugtenburg
NL.IMRO.0718.BPOS04-VO01
VL4010

1 september 2015

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Plangebied	7
1.3 Vigerend bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Oorspronkelijke en beoogde situatie	9
2.1 Ruimtelijke context	9
2.2 Historische analyse	10
2.3 Stedenbouwkundig plan	11
2.4 Inrichting en programma	12
2.5 Beeldkwaliteit	14
Hoofdstuk 3 Beleidskaders	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.2 Provinciaal beleid	15
3.3 Gemeentelijk beleid	17
3.4 Conclusie	17
Hoofdstuk 4 Kwaliteit van de leefomgeving	19
4.1 Archeologie	19
4.2 Bedrijven en milieuhinder	20
4.3 Bodemverontreiniging	20
4.4 Ecologie	20
4.5 Externe veiligheid	22
4.6 Geluidhinder	24
4.7 Luchtkwaliteit	25
4.8 Water	25
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	29
5.1 Algemeen	29
5.2 Verbeelding	29
5.3 Planregels	29
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	33
6.1 Economische uitvoerbaarheid	33
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
Regels	35
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	37
Artikel 1 Begrippen	37
Artikel 2 Wijze van meten	41
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	43
Artikel 3 Groen	43
Artikel 4 Gemengd	44
Artikel 5 Verkeer	46
Artikel 6 Water	47
Artikel 7 Wonen	48
Hoofdstuk 3 Algemene regels	51
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel	51
Artikel 9 Algemene bouwregels	53
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	54
Artikel 11 Overige regels	55

Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	57
Artikel 12	Overgangsrecht	57
Artikel 13	Slotregel	58

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor het boerenerf aan de Schroeweg 2 te Oost-Souburg zijn door Hofstede Vlugtenburg B.V. plannen voorbereid voor woningbouw onder de naam Hof Vlugtenburg. Hiertoe wordt het voormalige boerenerf heringericht met verspreid liggende woonbebouwing met de uitstraling van een buitenplaats. In aansluiting hierop wordt een landschapstuin aangelegd.

Hoewel het vigerende bestemmingsplan reeds ruimte biedt om een woonbestemming uit te werken, kan niet aan alle bijbehorende uitwerkingsregels voldaan worden. Om die reden is een nieuw bestemmingsplan nodig, waarin de nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden worden vastgelegd en waarin wordt onderbouwd dat daarmee sprake is van 'goede ruimtelijke ordening'.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt zoals omschreven aan de Schroeweg 2 en omvat zowel de toekomstige woonpercelen als de naastgelegen, nog in te richten, landschapstuin. Het plangebied wordt aan de achterzijde (zuidzijde) ingekaderd door de A58 en aan de voorzijde (noordzijde) door de Schroeweg. Aan de Schroeweg 4 ligt een bestaand perceel met bebouwing, terwijl aan de westzijde open gronden gelegen zijn. De plangrens is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1 - begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het plan Souburg-Noord, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Vlissingen op 28-11-2002. In dit plan is het gebied voorzien van de uit te werken bestemming 'Groen en agrarisch gebied (uit te werken)'. Dit wil zeggen dat in een uitwerkingsplan de definitieve bestemmingslegging opgenomen dient te worden, voordat er sprake is van directe bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Bij het uitwerken van de bestemming is tevens de aanduiding 'overgangszone' relevant. De bestemming 'Groen en agrarisch' kan in eerste instantie immers alleen worden uitgewerkt in groene ruimte, grondgebonden agrarische bedrijven, water en recreatief medegebruik. Ter plaatse van de aanduiding 'overgangszone' worden daarnaast echter ook de functies wonen, kleinschalige bedrijvigheid, kantoren, maatschappelijke doeleinden en recreatieve doeleinden toegestaan. Deze aanduiding is opgenomen direct in aansluiting op de naastgelegen bestemming 'Woongebied' (uit te werken) en zou moeten leiden tot een overgang van bebouwd gebied naar het groene landschap van het buitengebied.



Figuur 2 - Uitsnede vigerend bestemmingsplan Souburg-Noord

Aan de mogelijkheden voor uitwerking, zijn in het vigerende plan nadere voorwaarden verbonden, de zogenaamde uitwerkingsregels. Deze hebben deels betrekking op woningaantallen en toegestane maatvoering voor gebouwen. Daarnaast zijn er ook uitwerkingsregels die verband houden met milieu-aspecten. Door de ligging nabij de A58 worden daarom ook voorwaarden gesteld op het gebied van geluid c.q. wegverkeerslawaaï. Aangezien niet voldaan kan worden aan de uitwerkingsregel dat er alleen gebouwd mag worden zonder toekenning van hogere waarden, is een uitwerkingsplan strikt juridisch niet mogelijk. Om die reden worden de nieuwe mogelijkheden nu met een 'regulier bestemmingsplan' mogelijk gemaakt. Op basis van de analyse van het vigerende plan, kan wel worden geconcludeerd dat het principe van woningbouw met aanvullende functies aansluit bij de huidige bestemmingsregeling die voor het betreffende gebied geldt.

1.4 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan beschrijft in hoofdstuk 2 van de toelichting de huidige situatie van het plangebied en de beoogde ontwikkeling.

Vervolgens zal deze ontwikkeling worden getoetst aan het ruimtelijk beleidskader (hoofdstuk 3) en op het gebied van uiteenlopende milieu-aspecten (hoofdstuk 4).

Hoofdstuk 5 licht vervolgens de juridische opzet van de verbeelding en de regels toe, waarna hoofdstuk 6 tot slot ingaat op de uitvoerbaarheid van het plan, zowel in maatschappelijk als economisch opzicht.

Hoofdstuk 2 Oorspronkelijke en beoogde situatie

2.1 Ruimtelijke context

De gronden liggen aan de oostzijde van Oost-Souburg, net ten noorden van de A58. In de huidige situatie ligt de locatie op enige afstand van de bebouwde kom. Zoals het vigerende bestemmingsplan duidelijk maakt, betreft het hier een uitbreidingslocatie, waarvan de eerste fase reeds gereed is.

Bij het aanwijzen van deze uitbreidingslocatie, Souburg-Noord, is een ruimtelijke discussie gevoerd over het al dan niet aaneen laten groeien van het stadsgewest Vlissingen-Middelburg. Men heeft er destijds voor gekozen om een smalle zone tussen Oost-Souburg en Middelburg vrij te houden: een geleedingszone.

Voor deze relatief smalle geleedingszone is een ontwikkelingsconcept geïntroduceerd in de nota 'Ieder uniek en samen sterk' (Kuijper Compagnons, 1994). Het concept gaat uit van een landschappelijk-recreatieve invulling van de zone. Daarnaast stelt de nota een bijzondere afwerking van de stadsranden voor: Vlissingen krijgt een rand van 'bolwerken' en Middelburg krijgt een 'boulevard'. Op deze manier worden de twee steden – Vlissingen van oudsher de stad van de boulevards en Middelburg de stad van de bolwerken – als het ware aan elkaar gespiegeld. Zowel de open geleedingszone als de afronding van beide steden is destijds in diverse beleidstukken vastgelegd, waaronder in het 'Ruimtelijk Plan Stedelijk Gebied Walcheren 2010', het 'Omgevingsplan Zeeland' en in de 'Kwaliteitsatlas Middelburg 2030'. De strategie voor het behoud en versterken van het Walcherse landschap in de geleedingszone in combinatie met het duidelijk afronden van beide stadsranden is nog steeds terug te vinden in de Vlissingse structuurvisie 'Vlissingen een stad aan zee, een zee aan ruimte'.



Figuur 3 - Structurerend principe 'bolwerken en geleedingszone'

Uitbreidingswijk Souburg-Noord – waar voorliggende projectlocatie onderdeel van uitmaakt – is één van de stadsafrondingen waarvoor het ontwikkelingsconcept van de bolwerken als inspiratiebron is gebruikt. In de structuurschets (figuur 3, rechter afbeelding) voor Souburg-Noord zijn de 'Vluchtheuvel', het 'Mottekasteel' en het Hof Vlugtenburg als bastions voor de stadsuitbreiding gepositioneerd.

Vanuit deze filosofie ligt het plangebied op de (toekomstige) grens van de bebouwde kom en het buitengebied.

2.2 Historische analyse

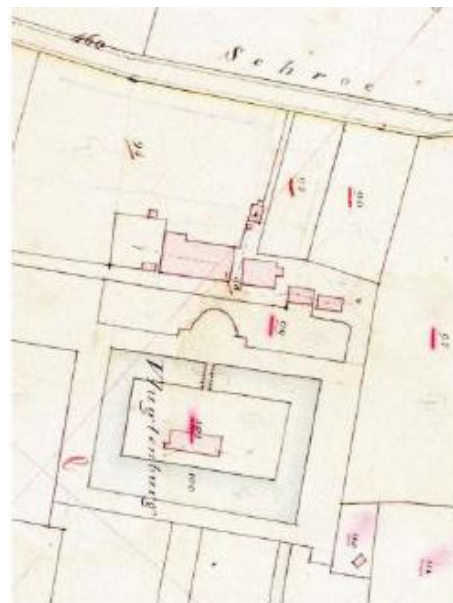
Het terrein zelf kent één historische, doch zwaar vervallen boerderij waarvan het woonhuis en de wagenschuur nog resteren. De boerderij is het laatst overgebleven onderdeel van de historische Hof Vlugtenburg, dat sinds de 18e eeuw op die locatie bekend is.

Het oudste kaartmateriaal waarop Hof Vlugtenburg waar te nemen valt, betreft de Atlas van Hattinga uit 1750. Hierop is een huiseiland met brug te herkennen, met een laanstructuur aan de zuidzijde en bijgebouwen aan de noordzijde.

Uit het kadastraal minuutplan uit de periode 1811-1822 blijkt dat er een rechthoekig eiland bestond van 30 x 60 m met een eveneens rechthoekige gracht eromheen, een gebouw daarop, een brug en een restant van een laan aan de zuidzijde. Ook was er een flink complex aan bijgebouwen aan de noordzijde aanwezig, waarschijnlijk visueel van het hoofdhuis gescheiden door een muur of haag.



1750, Atlas van Hattinga



1811-1822 Minuutplan Oost-Souburg

Figuur 4 - Historische kaart

Figuur 5 - Historische kaart

De nu nog bestaande boerenwoning is in 1829, ten noorden van het hoofdhuis, dichtbij de Schroe weg gebouwd. Het hoofdhuis is in 1899 in het openbaar voor afbraak verkocht, waarmee in feite een einde kwam aan de Buitenplaats Vlugtenburg, in de zin van een samenhangende compositie van huis en bijgebouwen die samen het Hof vormden. Het omgrachte eiland is op topografische kaarten tot 1962 te herkennen. Daarna is de gracht geheel gedempt.



1962, Topografische Kaart nummer 48B

Figuur 6 - Historische kaart

Van zowel het woonhuis als de wagenschuur blijkt uit een bouwkundig advies uit 2012 reeds dat deze in bouwkundig opzicht weliswaar vervallen zijn, maar zeker nog over cultuurhistorisch waardevolle elementen beschikken. Voor de woning geldt dat er door diverse verbouwingen een verhaal valt af te lezen van ontwikkelingen die zich op deze plek hebben afgespeeld. De wagenschuur is nog grotendeels origineel en met name de stenen gevels en de houten voorgevel met de deuren kunnen in plannen voor reconstruerende nieuwbouw worden verwerkt. Op het naastgelegen perceel, waarop de landschapstuin wordt ingericht, is nog een historische ijskelder aanwezig. Het volledige rapport is opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting.

2.3 Stedenbouwkundig plan

Oorspronkelijke inrichting als referentie

Harmonische Architectuur is verantwoordelijk voor het stedenbouwkundig ontwerp van het nieuwe Hof Vlugtenburg met aansluitende gronden aan de oostzijde van Schroeweg 2.

Daarbij is in eerste instantie onderzocht of de oorspronkelijke inrichting in de huidige omgeving te reconstrueren valt. Hoewel van de statige buitenplaats slechts boerenwoning en een wagenschuur resteren, kan juist aan de hand van die bebouwing bepaald worden waar de (inmiddels verdwenen) gracht heeft gelegen. Een impressie hiervan is weergegeven in figuur 7.



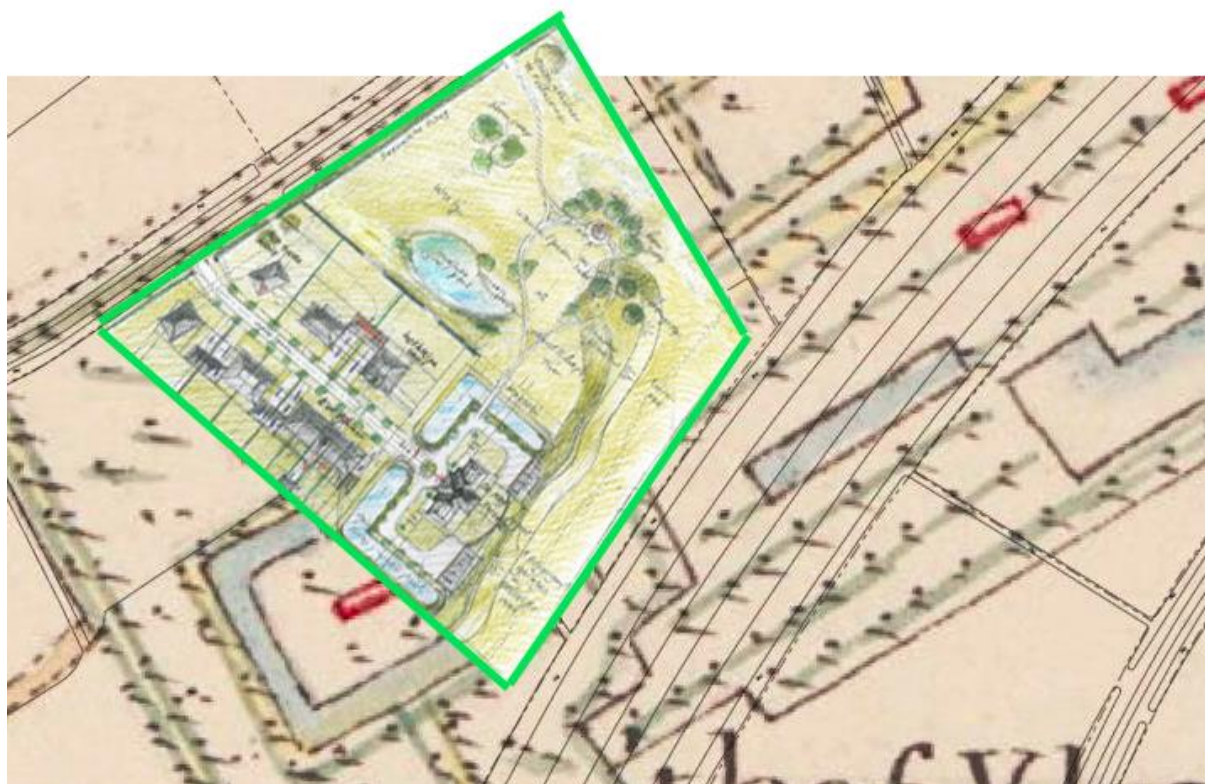
Figuur 7 - Projectie oorspronkelijke inrichting in huidige situatie

Te zien is dat in de historische situatie vanuit zuidelijke richting een lange laan de toegang tot het Hof verzorgt. Hier ligt tegenwoordig de A58, in figuur 57 met lichtgrijze belijning aangegeven. Samen met een vrij te houden strook hierlangs en de beoogde woningbouw van Souburg-Noord, zorgt de ligging van de A58 ervoor dat het niet meer mogelijk is de complete, indrukwekkende grachtenaanleg te reconstrueren op de oorspronkelijke plaats. Daar komt nog bij dat langs de A58 een (groene) geluidswal wordt aangelegd waardoor de te bebouwen ruimte aan de zuidkant nog iets verder wordt ingeperkt.

Een stedenbouwkundige ontwikkeling met de opzet van een buitenplaats is daarentegen wel het uitgangspunt gebleven. De oriëntatie is daarbij gespiegeld, zodat het Hof zich nu oriënteert op de Schroeweg. Dit sluit ook aan bij de eerder genoemde 'bolwerkengedachte'.

Door het herenhuis achter op het terrein te projecteren, kan ook in de nieuwe opzet een laan worden aangelegd die het Hof van statuur voorziet. Dit wordt verder benadrukt door de gracht die hier omheen wordt aangelegd, waardoor het herenhuis op een 'eiland' komt te staan.

De structuur is zodoende gerelateerd aan die van de oorspronkelijke opzet, al is deze door de huidige ruimtelijke kaders gespiegeld gepositioneerd in haar omgeving. De structuur binnen het plangebied en de inrichting en uitstraling die daarbij beoogd worden, sluiten verder aan bij de opzet van een historische buitenplaats. Deze opzet is weergegeven in figuur 8.



Figuur 8 - Gespiegelde stedenbouwkundige structuur

2.4 Inrichting en programma

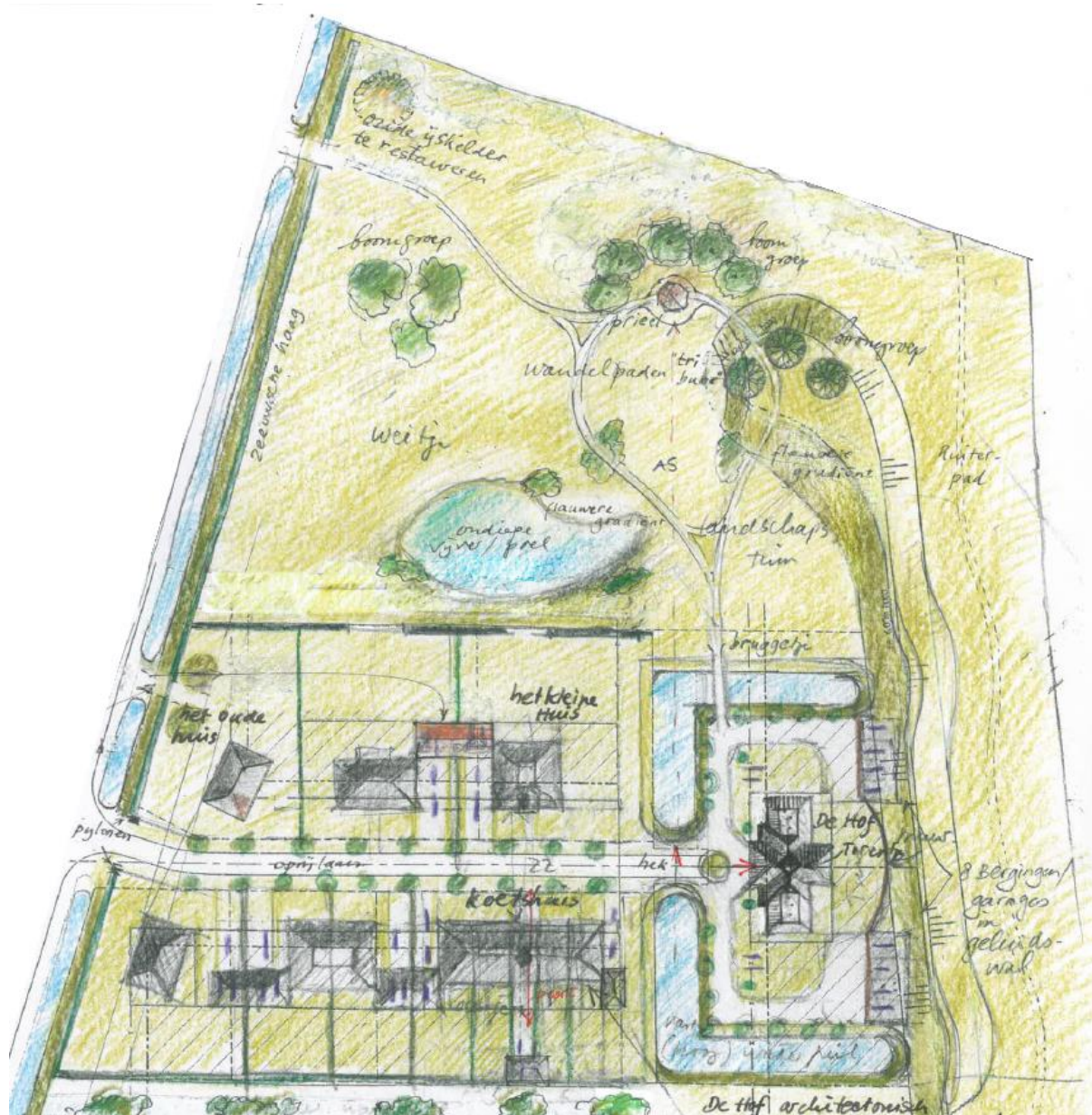
Aan de hand van de stedenbouwkundige structuur, wordt het plangebied verder ingericht. De bestaande boerenwoning wordt als markant element gezien naast deze toegang. Om de entree meer uitstraling te geven, wordt aan de andere zijde daarvan een nieuw, vergelijkbaar, volume voorzien. Aan weerskanten van de met bomen beplante laan worden kavels voorzien die bebouwd kunnen worden met een aan het landgoed gerelateerde uitstraling, zoals een bouwhuis, koetshuis of, rentmeesterswoning. Dit alles volgens een strakke rooilijn en dito goot- en dakbepalingen. De oude wagenschuur zal heropgericht worden binnen het plangebied.

Figuur 9 voorziet in een inrichtingstekening, waarin deze ontwerpgedachten verder zijn uitgewerkt. Daarbij wordt benadrukt dat het hier om een mogelijke inrichting gaat. De uitwerking van het plan geschiedt aan de hand van een beeldkwaliteitsplan, waarover meer in de volgende paragraaf.

De woonfunctie zal hierbij de hoofdfunctie worden, waarbij wordt opgemerkt dat beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis ook mogelijk zijn.

Voor het herenhuis worden daarnaast ook andere, zelfstandige functies mogelijk gemaakt, te weten de functies kantoor, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen. Enerzijds kunnen deze functies de statuur van het herenhuis versterken, anderzijds kunnen ze hier relatief eenvoudig worden ingepast zonder daarmee van grote invloed te zijn op de omgeving.

In de naastgelegen landschapstuin worden activiteiten op het gebied van cultuur en ontspanning mogelijk gemaakt. Hiertoe wordt mogelijk de oude wagenschuur in dit deel van het plangebied herbouwd. Aangezien voor het overige geen gebouwen zijn toegestaan, is de inrichting voor dit gebied gericht op groen en openheid.



Figuur 9 - Inrichtingsplan

De laan door het Hof zal voor alle gebouwen de hoofdontsluiting vormen. Mogelijk dat voor het bestaande woonhuis de bestaande ontsluiting behouden blijft.

Het parkeren vindt volledig binnen het plangebied plaats. Hier wordt rekening mee gehouden door bijgebouwen in de vorm van garages, opritten bij de woningen en parkeerplaatsen langs de laan. De definitieve inrichting hiervan is mede afhankelijk van de definitieve inrichting van gebouwen. De norm die hierbij wordt toegepast, in ieder geval voor de functie wonen, betreft 2,1 parkeerplaatsen per woning. Dit is gebaseerd op de CROW-publicatie 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', waarbij is uitgegaan van de indeling 'sterk stedelijk / rest bebouwde kom'. Met een minimum en maximum parkeernorm van 1,7 en 2,5, is 2,1 hier het gemiddelde van.

2.5 Beeldkwaliteit

Zachtere eigenschappen die met name bepalend zijn voor de uitstraling van Hof Vlugtenburg, zijn vastgelegd in een afzonderlijk Beeldkwaliteitsplan. Dit Beeldkwaliteitsplan kan bij de verdere uitwerking van een bouwplan dienen als toetsingskader voor de gemeente. Het Beeldkwaliteitsplan is integraal opgenomen in bijlage 2 bij dit bestemmingsplan. Overigens kent het Beeldkwaliteitsplan een afzonderlijke procedure. Deze is wel parallel getrokken aan die van het bestemmingsplan.

Het Beeldkwaliteitsplan stuurt aan op een combinatie van eenvoud en statigheid. Van oudsher werden buitenplaatsen ontworpen om van 'het buiten' en de natuur te kunnen genieten, waardoor eenvoud in het ontwerp gewenst was om 'het gebouwde' niet concurrerend te laten zijn met de natuurlijke omgeving.

Daarnaast is met de aanleg en het bewonen van een buitenplaats een grote mate van statuur verweven, iets wat ook terug komt in historische ontwerpen.

De combinatie van deze twee eigenschappen, vraagt om een duidelijke en krachtige basisinrichting. Het beeldkwaliteitsplan spreekt zich daarop uit voor een duidelijke hoofdvorm, een sterke ritmiek en een zekere mate van symmetrie zowel in inrichting als ontwerp, forse en klare hoofdmassa's met dito dakvormen, versiering op strategische plaatsen, geen overdadigheid en een kwalitatief hoogwaardige en verfijnde afwerking.

Hoofdstuk 3 Beleidskaders

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 inwerking getreden. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. De structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie schetst het rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028. De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau. Ambities tot 2040 zijn onder andere het aansluiten van woon- en werklocaties op de (kwalitatieve) vraag en het zoveel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering. Ook wil het Rijk ervoor zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden. Dit moet voor zowel het landelijk als het stedelijk gebied gelden. In de SVIR is verder vastgelegd, dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen heeft het Rijk de 'ladder' voor duurzame verstedelijking opgenomen (gebaseerd op de 'SER-ladder').

De 'ladder' wordt bij het provinciaal beleid nader onderbouwd, terwijl de milieukwaliteit in hoofdstuk 4 aan de orde komt. Voor het overige leidt de SVIR niet tot belemmeringen voor voorliggend plan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het rijk legt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Het Barro is op 30 december 2011 inwerking getreden. Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt, zijn onder andere de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen.

Voorliggend plan is niet van invloed op dergelijke structuren van nationaal belang. Het Barro heeft om die reden geen consequenties voor voorliggend plan. Wel ligt het plangebied in de directe omgeving van de snelweg A58. Dit heeft alleen effect op het geluidsaspect binnen het plangebied, waar in hoofdstuk 4 nader op in wordt gegaan.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Op 28 september 2012 hebben Provinciale Staten van Zeeland het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 vastgesteld. In dit plan staat het voorstel van het college voor 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. Het plan past binnen dit beleid gelet op de kwaliteit van de leefomgeving die hiermee versterkt wordt.

Verordening ruimte provincie Zeeland

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 is opgenomen in een verordening die bindend is voor gemeenten. Hierin zijn onder andere regels voor uitbreiding van bedrijventerreinen en woonwijken, bescherming van natuurgebieden en regionale waterkeringen opgenomen.

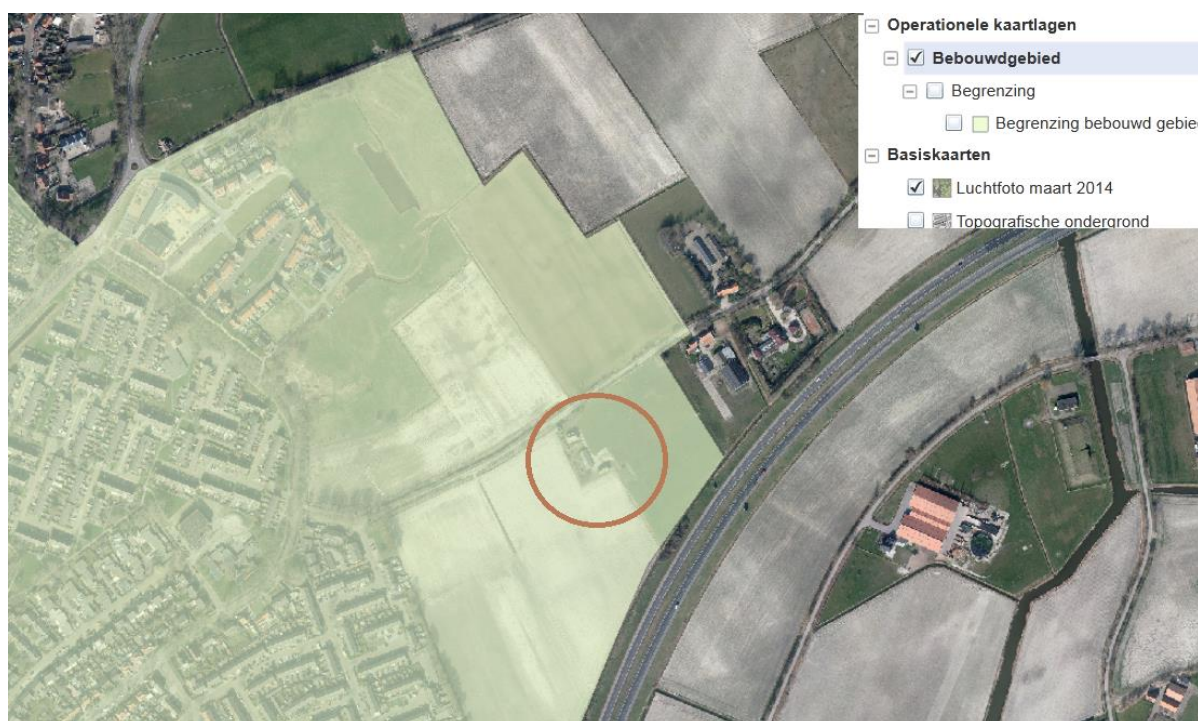
Ladder van duurzame verstedelijking

In aansluiting op het Rijksbeleid wordt ook in de provinciale Verordening ruimte de ladder van duurzame verstedelijking vastgelegd. Stedelijke ontwikkelingen dienen zodoende te voorzien in een aantoonbare (regionale) behoefte en maken zoveel mogelijk gebruik van beschikbare ruimte binnen bestaand stedelijk gebied. Indien dit laatste niet mogelijk blijkt, dient de locatie in ieder geval multimodaal ontsloten te worden.

De behoefte kan in dit geval onderbouwd worden op basis van de gemeentelijke Woonvisie 2013, die in de volgende paragraaf aan bod komt. Hieruit blijkt een behoefte aan grondgebonden, eengezinswoningen in het middeldure en dure segment. Daarbij wordt ingezet op onderscheidende woonmilieus. De ontwikkeling 'Souburg-Noord', die een groter geheel omvat en waar dit plangebied deel van uitmaakt, is opgenomen in de woningbouwplanning. Voorliggend plan geeft daar invulling aan. Aan trede 1 van de ladder wordt hiermee voldaan.

Trede 2 richt zich op de locatie van de ontwikkeling. Voor de provincie geldt het 'bestaand bebouwd gebied' als toetsingskader. In figuur 9 is een uitsnede opgenomen van de provinciale kaart waarop de begrenzing hiervan is weergegeven. Gelet op de woningbouwplannen aan de oostzijde van Oost-Souburg is de grens van het bebouwd gebied ter plaatse reeds verruimd. Het plangebied valt zodoende binnen de zone waar stedelijke ontwikkelingen, zoals woningbouw, plaats moeten vinden.

Daarbij wordt opgemerkt dat vanuit het Rijk een andere definitie voor bestaand stedelijk gebied wordt gehanteerd. Daar geldt namelijk het principe dat wordt aangesloten bij een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. In dat licht is het relevant dat de ontwikkeling Souburg-Noord reeds in een eerder stadium is afgestemd en uitgaat van een grotere ontwikkeling dan de projectlocatie die nu aan de orde is. Wanneer de ontwikkeling als geheel wordt gezien, dan vormt de nu spelende locatie daar de afronding van. Deze sluit in dat geval aan op de (toekomstige) structuur van Souburg-Noord. Los daarvan geldt eveneens dat het hier om een onderscheidend woonmilieu gaat, dat mede is ingegeven door en verwijst naar de aanwezige historische waarden op deze locatie. Deze ontwikkeling kan daarom niet op een andere locatie in een binnenstedelijke context worden gerealiseerd. Gelet op de ontwikkeling van Souburg-Noord als geheel, kan de locatie overigens wel als onderdeel van een stedenbouwkundig samenstel worden gezien. Aan trede 2 van de ladder wordt op die manier voldaan. Trede 3 is om die reden niet van toepassing.



Figuur 9 - Uitsnede kaart 'Bebouwd Gebied'

Gelet op de aard en omvang van dit plan, werpt de provinciale verordening geen belemmeringen op, mede vanwege de ligging binnen bestaand stedelijk gebied.

3.3 Gemeentelijk beleid

Actualisatie Structuurvisie 2013

In 2009 zijn door de Raad van Vlissingen de Structuurvisie, de Woonvisie en de Nota Grondbeleid vastgesteld. Deze stukken geven inzicht in de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Vlissingen voor 2020. Door de sterk veranderde marktsituatie en de gevolgen daarvan voor ruimtelijke projecten, is in 2013 een actualisatie van de structuurvisie opgesteld. Hierin zijn per thema ontwikkelingen, bedreigingen en de huidige markt(kansen) verkend en is per thema aangegeven welke projecten op afzienbare termijn kansrijk zijn en welke minder. Dit heeft geleid tot een prioriteringslijst van uitvoeringsprojecten.

Door nu op daadkrachtige en inventieve wijze stappen te ondernemen, kan worden ingespeeld op de gewijzigde (economische) omstandigheden. Tegelijkertijd is het nu ook van groot belang voor te sorteren op de toekomst - voorbij de crisis - en voor de toekomst geen ontwikkelingen te blokkeren. Zodat ook in de toekomst flexibel kan worden ingespeeld op kansen die zich dan voordoen.

Voor de periode 2013-2017 zijn per beleidsveld speerpunten onderscheiden. Op het gebied van wonen zijn dat:

- Wonen: inzet op niche-markten (op het gebied van recreatie-en/of deeltijdwoningen, wellness & zorghuisvesting, studentenhuysvesting en particulier opdrachtgeverschap PO/CPO) & ontwikkeling van nieuwe gronden;
- Zorg-wonen: inzet op Scheldekwartier deelplot Zorg in en rondom de Zware Plaatwerkerij;
- Wonen: herstructurering van het Middengebied Fase III (President Rooseveltlaan e.o.) inclusief het openbaar gebied;
- Zorg-wonen: realisatie van een zorghotel – (scheiden van) zorg & wonen – relatie ziekenhuis;
- Wonen: ontwikkeling van het Bunkarterrein.

Het plan sluit hierbij aan door nieuwe gronden te ontwikkelen en door via een 'afwijkend' ontwerp te richten op een niche-markt. Overigens is de ontwikkeling geen geheel nieuwe ontwikkeling. Woningbouw aan de oostzijde van Oost-Souburg was immers al beoogd, zoals ook uit de volgende alinea over de Woonvisie zal blijken. Hier is met het vigerende bestemmingsplan zelfs al op ingespeeld.

Actualisatie Woonvisie 2013

Samen met de actualisatie van de structuurvisie, is in 2013 ook de Woonvisie geactualiseerd.

Het grootste onderscheid met de daaraan voorafgaande versie (uit 2009) zit met name in geactualiseerde uitvoeringsprogramma's, waarbij op inhoud keuzes en prioriteiten zijn gesteld en waarvan de financiële consequenties inzichtelijk zijn gemaakt.

Op het gebied van wonen wordt in de eerste plaats een aantal recente ontwikkelingen benoemd, waaronder het stagneren van de koopwoningmarkt, de ingeperkte mogelijkheden van woningbouwcorporaties en het scheiden van zorg en wonen. Gelet op bestaande plannen, is er een planningsoverschot. Dit houdt in dat er keuzes gemaakt moeten worden tussen plannen die in een eerder stadium nog gelijktijdig uitgevoerd konden worden. Daarbij wordt onder andere een vraag naar 'sterke' woonproducten gesignaleerd op aantrekkelijke locaties, met aanvullende woningtypes en van hoogwaardige kwaliteit.

In het verlengde daarvan is de woningbouwontwikkeling Souburg-Noord onderdeel gebleven van het geactualiseerde uitvoeringsprogramma en opgenomen in het regionaal afgestemde woningbouwprogramma. De maximaal 15 woningen in dit plan vallen binnen Souburg-Noord.

Voorliggend plan sluit aan bij de genoemde uitgangspunten.

3.4 Conclusie

Gelet op de beschrijving van het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid in de voorgaande hoofdstukken en de bijbehorende beoordeling van het plan, wordt geconcludeerd dat het plan past binnen de ruimtelijke beleidskaders.

Hoofdstuk 4 Kwaliteit van de leefomgeving

4.1 Archeologie

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

De gemeente Vlissingen hanteert de Nota Archeologische monumentenzorg Walcheren als beleidskader op het gebied van archeologie. Deze Nota brengt voor de gemeenten Veere, Vlissingen en Middelburg de archeologische verwachtingswaarde in beeld en beschrijft hoe er met ingrepen binnen de diverse zones moet worden omgegaan.



Figuur 10 - Archeologische (verwachtings)waarden

Zoals uit figuur 10 blijkt, zijn binnen het plangebied verschillende (verwachtings)waarderingen af te lezen. Samen met de bijbehorende onderzoeksverplichting zijn deze in onderstaande tabel weergegeven.

(verwachtings)waarde	onderzoeksplicht
Zone met hoge en middelhoge verwachting	werkzaamheden > 500 m2 én > 40 cm diep
AMK-terrein: historische locaties en vindplaatsen	werkzaamheden > 30 m2 én > 40 cm diep
Archeologische vindplaats	werkzaamheden > 30 m2 én > 40 cm diep

Aangezien het beoogde plan deze maatvoeringen overschrijdt, is archeologisch onderzoek nodig.

In het verleden zijn er echter al werkzaamheden uitgevoerd om archeologische waarden in beeld te krijgen. Een beknopte rapportage hiervan is opgenomen in bijlage 3. Bij een proefsleuf die in 2005 is gegraven, lijkt de beschoeiing van de gracht rondom het oorspronkelijke hof gevonden te zijn. De projectie van de proefsleuf op historische kaarten, bevestigt ook dat de proefsleuf ter hoogte van de gedempte gracht is aangelegd. De meest waarschijnlijke locatie van het woonhuis op het 'eiland' is destijds niet in beeld gekomen bij het aanleggen van de proefsleuf.

Aan de hand van historisch kaartmateriaal is een gebied afgebakend waarvan verwacht wordt dat het voormalige woonhuis hier heeft gestaan. De graafwerkzaamheden die binnen dit gebied zullen worden

uitgevoerd in het kader van de beoogde ontwikkeling, zullen worden begeleid door een archeologisch deskundige.

Het aspect archeologie is hiermee op voorhand afdoende in beeld gebracht.

4.2 Bedrijven en milieuhinder

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. De zonering is afhankelijk van de milieucategorie waar een bedrijf in valt. In de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' worden bedrijven per type ingedeeld in een milieucategorie, waar vervolgens een richtafstand bij hoort. Deze richtafstand is de afstand die in beginsel aangehouden moet worden tot milieugevoelige functies in de omgeving.

In dit geval is onderzocht of de nieuwe woningen binnen de richtafstand van bestaande bedrijven komen te liggen, aangezien zij in dat geval de bedrijfsvoeringsmogelijkheden kunnen belemmeren.

De agrarische percelen in de directe omgeving hebben hun functie inmiddels grotendeels verloren en worden grotendeels gebruikt als woonpercelen. Op het perceel Schroeweg 4 is nog een medische paardenhouderij gevestigd. Hiervoor geldt vanuit de VNG-brochure een afstand van 100 meter. Op het perceel Schroeweg 1 is een muziek oefenruimte gevestigd. Hiervoor geldt een afstand van 30 meter. De functies liggen op voldoende afstand van de woningen.

Het aspect bedrijven en milieuzonering staat de uitvoering van het plan zodoende niet in de weg.

4.3 Bodemverontreiniging

Wettelijk is bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Om de uitvoerbaarheid van het plan te onderbouwen, is bij het opstellen van dit bestemmingsplan bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 4.

Hieruit blijkt een matig verhoogd gehalte aan barium in het grondwater, dat beschouwd wordt als een natuurlijke achtergrondconcentratie en zodoende niet als verontreiniging wordt aangemerkt.

De licht verhoogde gehalten die binnen het projectgebied verder zijn aangetroffen in de grond, het grondwater en de waterbodem geven evenmin aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend of nader bodemonderzoek.

Het aspect bodem staat de uitvoering van het plan zodoende niet in de weg.

4.4 Ecologie

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

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op grote afstand van gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn en de Natuurbeschermingswet. Het meest nabijgelegen is Natura2000-gebied Westerschelde & Saeftinghe op circa 2,2 km. Van een direct effect is om die reden geen sprake.

Wel is in het kader van de PAS een berekening uitgevoerd van de stikstofdepositie die hiermee gemoeid is. De berekening is met behulp van het daartoe ontwikkelde rekenprogramma Aeries Calculator uitgevoerd. De berekening (bijlage 5) heeft uitgewezen dat de Kritische Depositie Waarde (KDW) van de aangewezen habitats in het nabijgelegen Natura 2000-gebied Westerschelde & Saeftinghe en beschermde natuurmonumenten niet wordt overschreden als gevolg van de ontwikkeling binnen het plangebied.

Evenmin zijn er gebieden in de nabijheid gelegen die deel uitmaken van de provinciale Ecologische Hoofdstructuur. De afwegingszone van 100 meter ten opzichte van natuurgebieden (gebaseerd op de Provinciale Ruimtelijke Verordening Zeeland) is in het onderhavige geval niet van toepassing.

Soortenbescherming

In het kader van de soortenbescherming In dat kader is een Quick Scan flora en fauna uitgevoerd door SMA Zeeland BV. De onderzoeksrapportage is opgenomen in de bijlage 6.

Uit deze quiskscan zijn de volgende resultaten naar voren gekomen:

- Binnen het plangebied zijn geen beschermde vaatplanten aangetroffen . Het plangebied wordt ongeschikt geacht voor beschermde vaatplanten.
- Het plangebied wordt mogelijk gebruikt als vliegroute en/of foerageergebied door vleermuizen. Het gaat hier niet om een potentieel essentiële vliegroute en/of essentieel foerageergebied. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Potentiele verblijfplaatsen zijn afwezig. Aanbevolen wordt de in het terrein aanwezige ijskelder geschikt te maken als winteronderkomen voor vleermuizen en in de gevels open stootvoegen aan te brengen en in de spouwmuren ruimte te creëren voor vleermuizen of gebruik te maken van inbouwvleermuiskasten.
- Binnen het plangebied is potentieel geschikt habitat voor niet beschermde grondgebonden zoogdieren aangetroffen. Om schadelijke effecten (verstoring, vernietiging) op in gebruik zijnde verblijfplaatsen van deze niet beschermde soorten te voorkomen geldt bij de uitvoering van de werkzaamheden voor een ieder de zorgplicht zoals bedoeld artikel 2 van de Flora- en faunawet. Aanbevolen wordt om gezaagd snoeihout in de direct omgeving op takkenrillen te verwerken. Dergelijke plekken bieden beschutting voor diverse soorten waaronder grondgebonden zoogdieren en amfibieën.
- In het plangebied zijn potentieel geschikte vaste rust- en verblijfplaatsen, voortplantingsplaatsen en functioneel leefgebied van rugstreeppad aangetroffen. De rugstreeppad geldt op basis van de Flora- en faunawet als zwaar beschermde soort (tabel 3). Op basis van de beschikbare onderzoeksgegevens is het niet mogelijk een juiste effectbeoordeling en eventueel een toetsing aan de Flora- en faunawet uit te voeren, hiervoor is aanvullend onderzoek nodig.
- In het plangebied is broedhabitat aangetroffen voor algemene vogelsoorten en vogelsoorten waarvan de nesten niet jaarrond beschermd zijn. Er zijn geen omstandigheden die jaarronde bescherming van de niet jaarrond beschermde nesten (categorie 5-nesten) rechtvaardigen. De activiteiten kunnen wel schadelijke effecten hebben (verstoring, vernietiging) op in gebruik zijnde voortplantingsplaatsen van deze vogelsoorten. Het is echter mogelijk maatregelen voor de voortplantingsplaatsen te treffen waardoor schadelijke effecten niet optreden:
 1. Struweel en ruigte buiten het broedseizoen verwijderen om te voorkomen dat algemene vogels zich in het plangebied als broedvogel vestigen;
 2. Buiten het broedseizoen van huismus (dit is normaliter de periode 10 maart – 20 juni) te werken.
 3. Indien werkzaamheden toch tijdens het broedseizoen worden uitgevoerd dient een deskundig ecooloog bij het werk te worden betrokken.
- In het plangebied zijn gronddepots en een nog niet geheel afgewerkte geluidswal aanwezig. Deze kunnen broedgelegenheid bieden aan oeverwaluw. Matregelen kunnen worden getroffen om te voorkomen dat oeverwaluwen zich vestigen op het werkterrein. Het is daarnaast ook mogelijk om juist nestgelegenheid te maken voor oeverwaluw buiten het plangebied. Dit kan door het creëren van steilwanden in de geluidswal langs de A58. Tevens wordt aanbevolen om vogelvides aan te brengen voor soorten als huismus. De te treffen maatregelen t.b.v. vogels dienen in een ecologisch werkprotocol specifiek voor het plangebied concreet gemaakt te worden.

Op basis van deze conclusies, geeft de quiskscan aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend onderzoek naar de rugstreeppad en het opstellen van een werkprotocol ten behoeve van beschermde vogels.

>> aanvullend onderzoek wordt parallel aan het bestemmingsplan uitgevoerd en bij het ontwerpbestemmingsplan bijgevoegd.

4.5 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).

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 worden 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 objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Dat wil zeggen 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.

In figuur 11 is een uitsnede opgenomen van de risicokaart, waarop risicovolle inrichtingen zijn weergegeven. Hieruit blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. De meest nabijgelegen inrichting (Groenrijk) betreft de opslag van vuurwerk aan de Mortiereboulevard 2 in Middelburg op circa 1.100 m in noordoostelijke richting. Gezien deze afstand en het ontbreken van andere risicovolle inrichtingen op kortere afstand, worden er geen belemmeringen ondervonden van risicovolle inrichtingen.



Figuur 11 - Uitsnede risicokaart

Transportroutes

Buisleidingen

Voor transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. Deze AMvB sluit aan bij de risiconormering uit het Bevi en geldt vooralsnog enkel voor de transportleidingen voor aardgas en aardolieproducten. De transportleidingen voor chemische stoffen (anders dan aardgas en aardolieproducten) vallen onder de werking van de circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen. Volgens de risicokaart is de meest nabij gelegen buisleiding een gasleiding (Z-567-01) op ruim 1.100 m afstand in zuidelijke richting. Deze vormt vanuit het aspect externe veiligheid geen beperking voor de beoogde ontwikkeling.

Verkeersroutes gevaarlijke stoffen

Voor transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water is het Basisnet opgesteld. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) aan gemeenten duidelijkheid te bieden over de maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen kan veroorzaken.

Het plangebied ligt direct langs de A58, onderdeel van het Basisnet Weg. Hierin is voor het traject van de N288 tot afrit Middelburg opgenomen dat de risicocontour niet tot buiten het profiel van de snelweg reikt en dat het groepsrisico lager is dan $0,1 \times$ de oriëntatiewaarde van Evenmin is er sprake van een PlasBrandAandachtsgebied (PAG). Gelet op deze weggegevens en de omvang van de beoogde ontwikkeling, vormt de ligging geen belemmering voor het plan.

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid, zowel op het gebied van risicovolle inrichtingen als transport van gevaarlijke stoffen, geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Geluidhinder

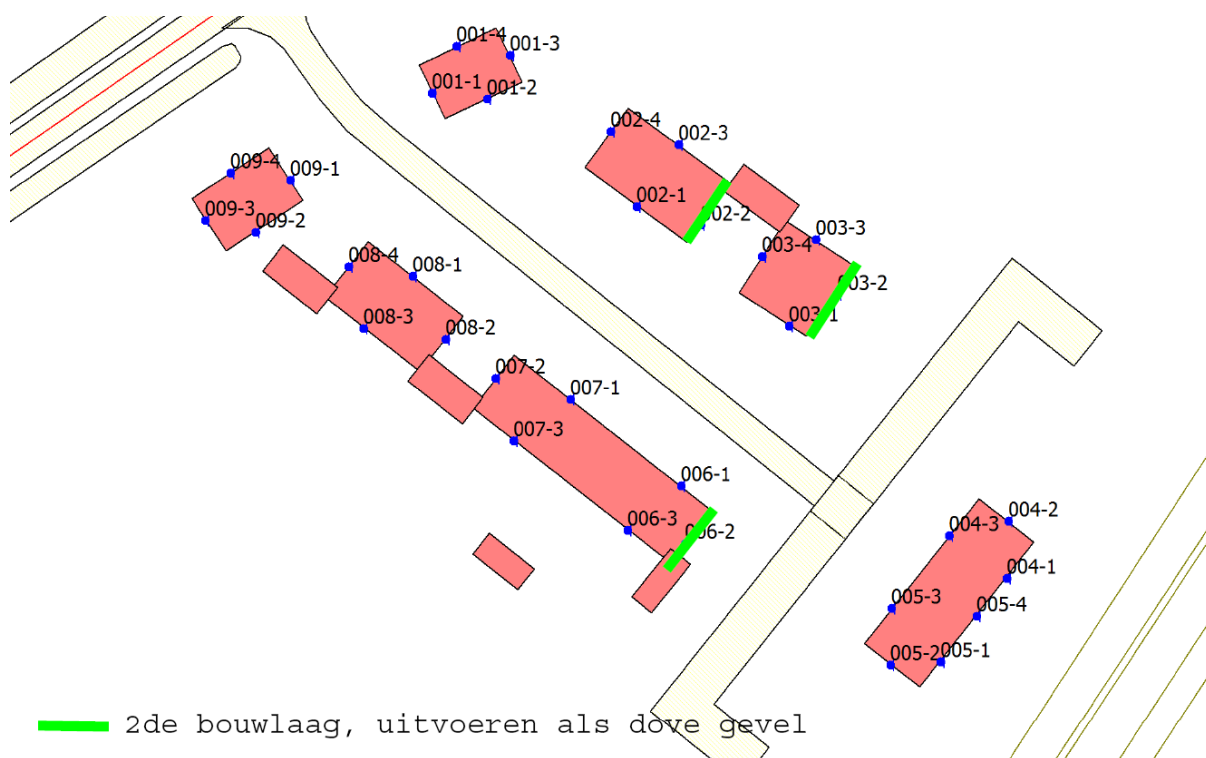
Op het gebied van geluid dient het plan te voldoen aan de bepalingen uit de Wet geluidhinder (Wgh). Ingevolge artikel 74 Wgh zijn in principe alle wegen gezoneerd, met uitzondering van woonerven en wegen met een maximum snelheid van 30 km per uur. Als een geluidzone van een gezoneerde weg geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt waarbinnen woningen of andere geluidgevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient akoestisch onderzoek te worden verricht naar de geluidsbelasting op deze woningen of andere functies (artikel 77 Wgh).

De A58 en de Schroeweg (60 km per uur) zijn in dit geval gezoneerde wegen waarvan de geluidzone over het plangebied valt. Om die reden is akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarvan het onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 7.

Uit het rapport blijkt dat de geluidbelasting van het verkeer over de Schroeweg geen belemmering vormt, deze blijft onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Het verkeer over de A58 zorgt echter wel voor een hogere geluidbelasting. Het rapport gaat om die reden in op te treffen maatregelen om deze belasting te verminderen. Tussen het plangebied en de snelweg wordt een geluidswal gerealiseerd waarvan een tekening is opgenomen in het geluidsrapport. Met deze maatregel neemt de geluidbelasting af, al zal er sprake blijven van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De rekenresultaten wijzen uit dat voor drie gebouwen een dove gevel nodig is, deze zijn weergegeven in figuur 12. De dove gevel is daarbij alleen noodzakelijk voor de naar de snelweg gekeerde zijgevel op de 3e bouwlaag (2e verdieping). Dit wordt in de regels vastgelegd.



Figuur 12 - projectie benodigde dove gevels

Daarnaast is de belasting op de 3e bouwlaag van het herenhuis dusdanig hoog, dat geluidgevoelige ruimten ter plaatse uitgesloten zijn. Ook dit wordt in de bestemmingsregels verder verankerd.

Gelet op de rekenresultaten, is tot slot een besluit hogere waarden nodig. De navolgende tabel geeft een overzicht van de waarden waarvoor dit besluit nodig is.

Bron	Object	Aantal	Art. 110 Wgh	Geluidsniveau (dB)
wegverkeerslawaaï A58	Woning	10	2 tot 4 dB	53
wegverkeerslawaaï A58	Woning / appartementen 1e en 2e bouwlaag	5	2 tot 4 dB	53

Met het vastleggen van de genoemde maatregelen in de bestemmingsplanregels en met een hogere waarden besluit voor bovengenoemde geluidbelasting, is het plan op het gebied van geluid uitvoerbaar.

4.7 Luchtkwaliteit

Het actuele wettelijk kader voor luchtkwaliteitseisen is ingesteld op 15 november 2007. Zowel de bestaande luchtkwaliteit waar de nieuwe woningen mee te maken krijgen, als het effect van het plan op die luchtkwaliteit zijn daarbij van belang.

Door Alcedo BV is een onderzoek uitgevoerd naar het aspect luchtkwaliteit, samen met onderzoek naar geluid. Het rapport waarin de onderzoeksresultaten voor beide aspecten gebundeld worden, is opgenomen in bijlage 7.

Hieruit blijkt dat zowel de bestaande luchtkwaliteit als het effect van het plan op de luchtkwaliteit geen belemmering vormen voor de uitvoering van het plan.

4.8 Water

In ruimtelijke plannen moet voldoende aandacht besteed worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk.

In de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw tussen rijk, provincies, Waterschappen en gemeenten (d.d. 14 februari 2001) is overeengekomen dat vanaf de ondertekening van deze overeenkomst op alle voor de waterhuishouding relevante nieuwe ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden. Concreet betekent de invoering van de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.6 lid 1, sub b Bro.

In artikel 3.1.1. van het Bro is vastgelegd dat bij het opstellen van het bestemmingsplan overleg dient plaats te vinden met de waterbeheerder. Water dient in een zo vroeg mogelijk moment in de planvorming te worden meegenomen. Bij voorkeur in de initiatieffase. Er is aan de hand van de criteria uit de Handreiking watertoets van het Waterschap Scheldestromen nagegaan of het voorliggende plan strijdig is met de waterdoelstellingen c.q. noodzaakt tot waterhuishoudkundige maatregelen.

bestemmingsplan Souburg-Noord, Hof Vlugtenburg

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Veiligheid/ Waterkering	Waarborgen veiligheidsniveau en daarvoor benodigde ruimte	Het plangebied ligt niet binnen een zone van een primaire waterkering.
Wateroverlast (vanuit oppervlakte- water)	Voldoende ruimte voor vasthouden/ bergen/afvoeren van water. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem	In het plangebied wordt een forse nieuwe watergang aangelegd in de vorm van een gracht rondom het herenhuis. Deze kent een oppervlakte van 1.200 m ² en een inhoudsmaat voor extra berging van 360m ³ . Hierin kan voldoende water worden vastgehouden. Het water loopt via een afvoer over in een nabijgelegen waterpartij in de aan te leggen landschapstuin en omliggende, bestaande watergangen. In het plan is ook sprake van extra verharding. Hierbij is teruggerekend hoeveel verharding kan worden aangelegd op basis van de omvang van de nieuwe watergang. Gelet op de omvang van 360 m ³ , is 4.800 m ² aan extra verharding mogelijk. De bebouwing bedraagt circa 2.000 m ² en de overige verharding minder dan 1.000 m ² . Hiermee wordt ruimschoots aan het compensatie-principe voldaan.
Water- voorziening/ -aanvoer	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.
Volks- gezondheid	Minimaliseren risico water gerelateerde ziekten en plagen; Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte	Er worden nieuw water aangelegd in de vorm van een 'gracht'. De hemelwaterafvoeren zullen hierop aangesloten worden. De Overloop vindt via een afvoer plaats op een nabijgelegen waterpartij in de landschapstuin en op bestaande sloten.
Riolering/ RWZI	Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken i.v.m. reductie hydraulische belasting RWZI; rekening houden met (ook eventuele filter)ruimte daarvoor	Er zal een gescheiden rioolstelsel worden aangelegd. Deze wordt aangesloten op het bestaande rioolstelsel.
Bodemdaling	Voorkómen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken	Er zullen geen veranderingen in het peilregime plaatsvinden die voor bodemdaling zorgen.

bestemmingsplan Souburg-Noord, Hof Vlugtenburg

Grondwater Overlast	Tegengaan/Verhelpen van grondwateroverlast	De grondwaterstand hoeft niet te worden aangepast.
Oppervlakte waterkwaliteit	Behoud/Realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Geen gebruik zal worden gemaakt van uitloogbare materialen. De beoogde uitbreiding heeft geen negatieve invloed op de oppervlaktewaterkwaliteit.
Grondwater Kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Er wordt niet gebouwd in een natuurgebied, (specifiek daarvoor bedoeld) infiltratiegebied en/of gebied voor drinkwatervoorziening.
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden	Er is geen sprake van het onttrekken van grondwater of het specifiek infiltreren van grondwater met als doel het later weer op te pompen in het plangebied, dus verdroging is hier niet aan de orde.
Natte Natuur	Ontwikkeling & bescherming van een rijke, gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur	Er bevindt zich geen natte natuur in het plangebied.
Onderhoud (mogelijkheid) waterlopen	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te worden.	Aan de achterzijde van het plangebied, langs de snelweg, ligt een secundaire watergang. Aan de voorzijde van het plangebied, langs de Schroeweg, ligt een tertiaire watergang. Langs beide watergangen blijft voldoende ruimte om onderhoud uit te kunnen voeren.
Waterschaps- wegen	Binnen het plangebied komen geen waterschapswegen voor	De Schroeweg is een waterschapsweg (type B). Deze blijft ongemoeid.

Met de omschreven inrichting en maatregelen past het plan binnen het beleid en de bijbehorende toetsingskaders. Het aspect water staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is opgesteld conform de wettelijke standaarden SVBP2012 en STRI2012. Door deze uniforme systematiek zijn bestemmingsplannen eenvoudig (digitaal) raadpleegbaar en vergelijkbaar.

De regels vormen het juridisch bindende deel van het plan, waarbij de verbeelding zorgt voor koppeling van de bestemmingen en aanduidingen aan specifieke locaties.

5.2 Verbeelding

Bestemmingen

Op de verbeelding zijn in de eerste plaats de bestemmingen opgenomen. Deze geven aan welke functie op een specifieke locatie is toegestaan. In de regels is verder vastgelegd waar binnen deze bestemming aan voldaan moet worden.

Aanduidingen

Op de verbeelding zijn tevens aanduidingen opgenomen. Met behulp van deze aanduidingen kunnen mogelijkheden of beperkingen nader wordt vastgelegd in de regels, wanneer deze bijvoorbeeld niet voor de gehele bestemming gelijk zijn. Door middel van een aanduiding kan in dat geval een specifieke locatie worden aangewezen waar de bijbehorende regel van toepassing is.

Renvooi

Het renvooi dat tot slot deel uitmaakt van de verbeelding, vormt de verklaring van de opgenomen bestemmingen en aanduidingen.

5.3 Planregels

Van de op de verbeelding opgenomen bestemmingen en aanduidingen, is in de regels vastgelegd welke mogelijkheden en beperkingen hieraan gekoppeld zijn.

De regels zijn op te delen in de volgende componenten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

De verschillende soorten regels worden hierna artikelsgewijs toegelicht.

Inleidende regels

Artikel 1 - Begrippen

De begrippen die het bestemmingsplan gebruikt, worden in dit artikel omschreven. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen.

Artikel 2 - Wijze van meten

Dit artikel maakt duidelijk hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken worden gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

Bestemmingsregels

Artikel 3 - Groen

De landschapstuin en het merendeel van de geluidswal zijn bestemd als Groen. Gebouwen zijn binnen deze bestemming zeer beperkt mogelijk. Er kan slechts één gebouw worden gebouwd in de landschapstuin. De maximum maatvoering is daarbij afgestemd op de historische wagenschuur, zodat deze in dit deel van het plangebied kan worden teruggebouwd.

In de landschapstuin zijn tevens culturele activiteiten als aanvullende functie toegestaan.

Artikel 4 - Gemengd

Het herenhuis is bestemd als Gemengd. Binnen deze bestemming zijn in de eerste plaats woningen toegestaan. Het aantal woningen is daarbij gemaximeerd op 15. Dit maximum geldt voor de bestemmingen Gemengd en Wonen samen.

Naast de functie wonen, zijn binnen deze bestemming ook de functies kantoor en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Het hoofdgebouw kan daarbij geheel voor één van deze functies worden benut, maar evengoed is een mix van deze functies mogelijk. Gelet op het geluidsonderzoek is een gebruiksregel opgenomen dat geluidgevoelige objecten niet toegestaan zijn op de bovenste (derde) verdieping.

Buiten het hoofdgebouw zijn er ook mogelijkheden voor erfbebouwing.

Aangezien binnen de bestemming Gemengd geluidgevoelige functies worden toegestaan die alleen mogelijk zijn als er een geluidwal is aangelegd met voldoende geluidreducerende werking, is de aanleg en instandhouding van deze geluidwal tot slot als voorwaarde opgenomen om de betreffende functies uit te mogen voeren.

Artikel 5 - Verkeer

De centrale as door het plangebied, bestaande uit de laan, parkeerplaatsen en groen, is bestemd als Verkeer. Deze strook is bedoeld voor openbare inrichting. De grens van de bestemming is daarom gelegd op de grens van de verkoopbare gronden.

Artikel 6 - Water

De gracht rondom het herenhuis is bestemd als Water. Deze waterpartij kent een structurerende functie die van belang is voor de stedenbouwkundige opzet en uitstraling van het plangebied.

Artikel 7 - Wonen

De percelen langs de laan zijn bestemd als Wonen. Zoals gezegd zijn er, samen met de woningen binnen de bestemming Gemengd, maximaal 15 woningen toegestaan.

De hoofdgebouwen dienen binnen de bouwvlakken te worden gebouwd. Daarbij is het flexibel in te delen hoeveel hoofdgebouwen c.q. woningen er per bouwvlak worden gerealiseerd. Buiten de bouwvlakken zijn er mogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken. Voor enkele hoofdgebouwen is een dove gevel voorgeschreven.

Aan-, uit- en bijgebouwen zijn toegestaan vanaf 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw. Voor terreinafscheidingen wordt een onderscheid gemaakt tussen het gebied voor en het gebied achter de voorgevel. Ervoor zijn erfafscheidingen van 1 m toegestaan, erachter mag dit 2 m bedragen.

Bij het wonen zijn ook aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten toegestaan, zoals een kantoor of praktijk aan huis of bijvoorbeeld een bed-and-breakfast. Ook voor mantelzorg zijn er mogelijkheden opgenomen. Het mag in dat geval niet gaan om zelfstandige woningen.

Aangezien het wonen een geluidgevoelige functie is die alleen mogelijk is als er een geluidwal is aangelegd met voldoende geluidreducerende werking, is de aanleg en instandhouding van deze geluidwal tot slot als voorwaardelijke bepaling opgenomen.

Algemene regels

Artikel 8 - Anti-dubbeltelregel

De antidubbeltelbepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen

beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 9 - Algemene bouwregels

Dit artikel bevat een algemene regeling voor het toe (blijven) staan van bestaande maten die afwijken van de voorgeschreven maatvoeringen. Daarnaast worden regels opgelegd voor beperkte overschrijdingen van bouwgrenzen door ondergeschikte bouwdelen en voor het ondergronds bouwen.

Het laatste lid van dit artikel geeft invulling aan de afstemmingsbepaling tussen de bouwverordening en het bestemmingsplan ingevolge artikel 9 van de Woningwet. De bepaling dient als uitwerking van de laatste zinsnede en voorkomt dat de bouwverordening onbedoeld aanvullend werkt bij onderwerpen die in het bestemmingsplan bewust niet zijn geregeld, bijvoorbeeld omwille van de globaliteit.

Artikel 10 - Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van voorkomende situaties waarvoor van het bestemmingsplan kan worden afgeweken, ongeacht de bestemming die ter plaatse is vastgelegd. Het gaat hoofdzakelijk om architectonische situaties met een beperkt effect op de omgeving of om zaken van algemeen nut / belang.

Artikel 11 - Overige regels

Dit artikel regelt dat voor zover naar wettelijke regeling wordt verwezen, hiermee de regeling bedoeld wordt zoals deze luidde op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan.

Overgangs- en slotregels

Artikel 12 - Overgangsrecht

De formulering van het overgangsrecht is bindend voorgeschreven in het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.1 Bro).

Artikel 13 - Slotregel

Deze regel bevat de titel van het plan.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling van deze afdeling 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.

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 en het niet noodzakelijk is om een tijdvak of fasering te bepalen dan wel andere eisen te stellen aan de inrichting van het gebied. Deze bepaling brengt met zich, dat, indien alle gronden binnen een bestemmingsplan, waarop bouwplannen mogelijk zijn, in eigendom zijn van de gemeente, er geen exploitatieplan nodig is. De gemeente regelt het kostenverhaal via de uitgifte van de bouwgrond. Uitgifte van de grond heeft reeds plaatsgevonden. Het kostenverhaal is via de uitgifte van de bouwgrond geregeld. Het vaststellen van een grondexploitatieplan is daarom niet vereist.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met belanghebbende instanties.

Publicatie voorontwerp-bestemmingsplan

Het voorontwerp-bestemmingsplan zal conform de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage worden gelegd. Tijdens deze periode kunnen inspraakreacties worden ingediend.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

plan

het bestemmingsplan Souburg-Noord, Hof Vlugtenburg met identificatienummer NL.IMRO.0718.BPOS04-VO01 van de gemeente Vlissingen.

bestemmingsplan

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

aanduiding

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

aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding, indien het een vlak betreft.

aanduidingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde aanduiding, begrensd door een aanduidingsgrens.

aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

- a. en beroep op medisch of therapeutisch gebied, waarbij de woning haar woonfunctie behoudt;
- b. een bedrijf, gericht op zakelijke, administratieve, juridische, kunstzinnige, ontwerp-technische, maatschappelijke of lichaamsverzorgende dienstverlening of op het aanbieden van bed & breakfast, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publieksaantrekkelijk zijn en die op kleine schaal in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft, die in overeenstemming is met de woonfunctie.

afhankelijke woonruimte

een bijbehorend bouwwerk, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

archeologische waarden

de aan een gebied toegekende waarden dan wel de aan een gebied toegekende hoge of middelhoge verwachtingswaarde ten aanzien van de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

bebouwing

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

bed & breakfast

een kleinschalige overnachtingsaccommodatie of ruimte in een woning, gericht op het aanbieden van een toeristisch en kortdurend recreatief verblijf met het serveren van ontbijt.

begane grond

de bouwlaag van een gebouw, die rechtstreeks ontsloten wordt via het straatniveau.

bestaande maten

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan

tot stand zijn gekomen of tot stand kunnen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of krachtens die wetten gegeven voorschriften.

bestaand (bebouwing en gebruik)

- a. bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan dan wel, zoals die mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- b. het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

bevoegd gezag

bestuursorgaan, dat bevoegd is tot het nemen van een besluit op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw of ander bouwwerk, met een dak.

bouwen

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

bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke hoogte, of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de eerste bouwlaag (begane grond) en met uitsluiting van kelder, onderbouw/souterrain, kap of dakopbouw.

bouwperceel

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

bouwperceelsgrens

een grens van een bouwperceel.

bouwvlak

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

bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

culturele activiteiten

een locatie waar activiteiten plaatsvinden op het gebied van kunst, muziek en cultuur.

deskundige

een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake een specifiek aspect van de ruimtelijke ordening.

detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, hieronder begrepen de uitstalling ten verkoop (bijvoorbeeld een showroom), het verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

dove gevel

Een bouwkundige constructie die een ruimte in een gebouw scheidt van de buitenlucht, waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een karakteristieke geluidswering - conform NEN5077 - die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie 35 dB(A), alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij wijze van uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits die delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte, zoals omschreven in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

gebouw

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

hoofdgebouw

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

internetverkoop

een vorm van detailhandel die toelegt op de verkoop via internet en zich kenmerkt door de afwezigheid van een winkelruimte waar uitstalling, verkoop en levering van goederen ter plaatse plaatsvindt.

kap

de volledige, of nagenoeg volledige, afdekking van een gebouw in een gebogen vorm dan wel met een dakhelling van ten minste 40 en ten hoogste 60 graden.

kantoor(ruimte)

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig/bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, ontwerptechnisch of hiermee naar aard gelijk te stellen gebied.

mantelzorg

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond;

maatschappelijke voorzieningen

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel ten dienste van deze voorzieningen.

nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van openbaar en algemeen nut.

ondergronds bouwwerk

een (gedeelte van) een bouwwerk, dat gelegen is op een diepte van meer dan 2 meter beneden peil.

overkapping

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

peil

de gemiddelde hoogte van het, op het moment van inwerkingtreding van het plan, aansluitende afgewerkte maaiveld ter plaatse.

voorgevel

de naar de weg of naar het openbaar gebied gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft van meer dan één naar de weg of het openbaar gebied gekeerde gevel, de gevel, die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op de uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

wonen

de zelfstandige, of nagenoeg zelfstandige, dan wel onder geringe, ambulante of vrijblijvende begeleiding en/of zorgverlening plaatsvindende, huisvesting van personen.

woning

een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van personen en, ondergeschikt daaraan, de uitoefening van een huisverbonden beroep.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

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

2.2 bouwhoogte van een antenne-installatie

tussen de voet van de antennedragers en het hoogste punt van de antenne-installatie; indien de antennedragers aan de gevel van een bouwwerk wordt bevestigd, wordt gemeten tussen het punt, waarop de antenne met antennedragers het dakvlak kruist en het hoogste punt van de antennedragers.

2.3 bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.4 breedte, lengte of diepte van een bouwwerk

tussen de bovengrondse buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren.

2.5 goothoogte van een bouwwerk

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

2.6 inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.7 oppervlakte van een bouwwerk

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, parken en tuinen;
- b. water;
- c. speel- en sportvoorzieningen en ontmoetingsplaatsen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning': tevens culturele activiteiten;
- e. voet- en rijwielpaden, parkeerplaatsen en erftoegangswegen ten behoeve van aangrenzende bestemmingen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'geluidwal': een geluidwal;
- g. aan de bestemming ondergeschikte nutsvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Voor de bebouwing gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning' mag ten hoogste één gebouw worden gebouwd, met een oppervlakte van ten hoogste 80 m² en een bouwhoogte van ten hoogste 6 m;
- b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 3 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en nutsvoorzieningen, met uitzondering van terreinafscheidingen, bedraagt ten hoogste 10 m.

Artikel 4 Gemengd

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, daaronder begrepen een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, met een maximum van 15 woningen, waarbij het aantal woningen binnen de bestemming Wonen wordt meegeteld;
- b. kantoor;
- c. dienstverlening;
- d. maatschappelijke voorzieningen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'geluidwal': tevens een geluidwal;
- f. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, groen-, verkeer-, nuts- en parkeervoorzieningen, water en andere bij het wonen behorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw moet binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de voorgevel van een hoofdgebouw wordt in de op de verbeelding aangegeven 'gevellijn' gebouwd;
- c. hoofdgebouwen worden voorzien van een kap;
- d. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten minste de met de aanduiding 'minimum goothoogte' aangegeven goothoogte;
- e. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum goothoogte' aangegeven goothoogte.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan ten minste 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een woning, bedraagt - voor zover gelegen buiten het bouwvlak - ten hoogste 50 m²;
- c. de goothoogte van een aan het hoofdgebouw gebouwd bijbehorend bouwwerk, bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,3 m;
- d. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk, bedraagt ten hoogste 3 m;
- e. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk, bedraagt ten hoogste 5,5 m;

4.2.3 Overige bouwwerken

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen achter de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en nutsvoorzieningen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen, bedraagt ten hoogste 4 m.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 4.1 omschreven bestemmingen is, voor zover dit geluidgevoelige functies zijn zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, slechts toegestaan indien ter plaatse van de aanduiding 'geluidwal' binnen de bestemmingen Groen en Gemengd een geluidwal met een hoogte van 7 m is aangelegd en deze in stand gehouden wordt;
- b. in het bouwvlak zijn op de 3e bouwlaag geen geluidgevoelige functies toegestaan als bedoeld in de Wet geluidhinder;

- c. de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijfsactiviteit mag uitsluitend plaatsvinden door de hoofdbewoner(s) en mag geen grotere oppervlakte beslaan dan 30% van de gezamenlijke bewoonbare vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en van de niet vrijstaande bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 50 m² en er mag geen detailhandel en internetverkoop plaatsvinden;
- d. het uitoefenen van een aan huis verbonden bedrijfsactiviteit in de vrijstaande bijbehorende bouwwerken is niet toegestaan;
- e. het gebruik van de bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning is niet toegestaan;
- f. het gebruik en/of (ver)bouwen van bijbehorende bouwwerken tot afhankelijke woonruimte in het kader van mantelzorg is toegestaan;
- g. het gebruik als dakterras is uitsluitend toegestaan op een hoofdgebouw en de aan een hoofdgebouw aangebouwd bijbehorend bouwwerk;
- h. het gebruik van gronden of bouwwerken, zoals bedoeld in lid 4.1, is uitsluitend toegestaan indien op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid wordt aangelegd en in stand gehouden overeenkomstig de kencijfers parkeren van de CROW.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.3 onder h, en toestaan dat:

- a. parkeergelegenheid niet (volledig) op eigen terrein bij de ontwikkeling wordt gerealiseerd, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie ter plaatse en wordt voldaan aan de kencijfers parkeren van de CROW;
- b. met maximaal 10% wordt afgeweken van de toe te passen parkeernorm in gevallen waarin de toepassing van de parkeernormering conform de kencijfers parkeren van de CROW naar hun oordeel in individuele gevallen tot niet bedoelde en onaanvaardbare normen leidt.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebiedsontsluitingswegen, erftoegangswegen en voet- en rijwielpaden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. bermen, beplanting, groenvoorzieningen, waterpartijen, waterlopen en andere waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. andere bij de bestemming behorende voorzieningen, zoalsabri's, verlichting, straatmeubilair, verkeersborden, geluidwerende voorzieningen, verwijzingsborden en verkeersregelinstallaties;
- e. aan de bestemming ondergeschikte nutsvoorzieningen, kunstobjecten en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 3 meter;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en nutsvoorzieningen, met uitzondering van terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 10 m.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterpartijen-, lopen- en wegen;
- b. water ten behoeve van waterberging en de waterhuishouding;
- c. oevers, bermen, vijvers, groen en beplanting;
- d. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals duikers, bruggen, sluizen en verwijzingsborden;
- e. aan de bestemming ondergeschikte nutsvoorzieningen, kunstobjecten en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 3 meter;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en nutsvoorzieningen, met uitzondering van terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 10 m.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, daaronder begrepen een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, met een maximum van 15 woningen, waarbij het aantal woningen binnen de bestemming Gemengd wordt meegeteld;
- b. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, groen-, verkeer-, nuts- en parkeervoorzieningen, water en andere bij het wonen behorende voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw moet binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de voorgevel van een hoofdgebouw wordt in de op de verbeelding aangegeven 'gevellijn' gebouwd, met dien verstande dat wanneer voor een bouwvlak twee gevellijnen zijn aangeduid de voorgevel van het hoofdgebouw in één van beide gevellijnen wordt gebouwd;
- c. hoofdgebouwen worden voorzien van een kap;
- d. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten minste de met de aanduiding 'minimum goothoogte' aangegeven goothoogte;
- e. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum goothoogte' aangegeven goothoogte;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' worden de naar de snelweg gekeerde gevels van hoofdgebouwen (tussengevels uitgezonderd) op de derde bouwlaag uitgevoerd met een dove gevel.

7.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan ten minste 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een woning, bedraagt - voor zover gelegen buiten het bouwvlak - ten hoogste 50 m²;
- c. de goothoogte van een aan het hoofdgebouw gebouwd bijbehorend bouwwerk, bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,3 m;
- d. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk, bedraagt ten hoogste 3 m;
- e. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk, bedraagt ten hoogste 5,5 m;

7.2.3 Overige bouwwerken

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen achter de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en nutsvoorzieningen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen, bedraagt ten hoogste 4 m.

7.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 7.1 omschreven bestemmingen is slechts toegestaan, indien ter plaatse van de aanduiding 'geluidwal' binnen de bestemmingen Groen en Gemengd een geluidwal met een hoogte van 7 m is aangelegd en deze instandgehouden wordt;

- b. de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijfsactiviteit mag uitsluitend plaatsvinden door de hoofdbewoner(s) en mag geen grotere oppervlakte beslaan dan 30% van de gezamenlijke bewoonbare vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en van de niet vrijstaande bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 50 m² en er mag geen detailhandel en internetverkoop plaatsvinden;
- c. het uitoefenen van een aan huis verbonden bedrijfsactiviteit in de vrijstaande bijbehorende bouwwerken is niet toegestaan;
- d. het gebruik van de bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning is niet toegestaan;
- e. het gebruik en/of (ver)bouwen van bijbehorende bouwwerken tot afhankelijke woonruimte in het kader van mantelzorg is toegestaan;
- f. het gebruik als dakterras is uitsluitend toegestaan op een hoofdgebouw en de aan een hoofdgebouw aangebouwd bijbehorend bouwwerk;
- g. het gebruik van gronden of bouwwerken, zoals bedoeld in lid 7.1, is uitsluitend toegestaan indien op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid wordt aangelegd en in stand gehouden overeenkomstig de kencijfers parkeren van de CROW.

7.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.3 onder g, en toestaan dat:

- a. parkeergelegenheid niet (volledig) op eigen terrein bij de ontwikkeling wordt gerealiseerd, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie ter plaatse en wordt voldaan aan de kencijfers parkeren van de CROW;
- b. met maximaal 10% wordt afgeweken van de toe te passen parkeernorm in gevallen waarin de toepassing van de parkeernormering conform de kencijfers parkeren van de CROW naar hun oordeel in individuele gevallen tot niet bedoelde en onaanvaardbare normen leidt.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

Grond, die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan, waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Bestaande afstanden en andere maten

- a. voor een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande maten afwijken van de maatvoeringsregels in de bouwregels van de desbetreffende bestemming, gelden die afwijkende maten als regels voor de maatvoering, met dien verstande dat:
 - 1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 - 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. in geval van herbouw is lid a, onder 1 en 2, uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt;
- c. op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het overgangsrecht bouwwerken niet van toepassing.

9.2 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen mogen worden overschreden door tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, erkers, balkons, entreeportalen, veranda's alsmede andere ondergeschikte bouwdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 meter bedraagt.

9.3 Ondergronds bouwen

De bouwregels in dit plan zijn van overeenkomstige toepassing op ondergronds bouwen, met dien verstande dat:

- 1. uitsluitend ondergronds mag worden gebouwd tussen peil en 3,5 meter onder peil;
- 2. ondergrondse bouwwerken niet mogen worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel;
- 3. ondergrondse bouwwerken uitsluitend toegankelijk mogen zijn vanuit bovengronds gelegen bouwwerken.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Geringe afwijkingen en antennes

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. het afwijken van de in deze regels voorgeschreven breedte- en dieptematen, oppervlakten, afmetingen en bebouwingspercentages en/of de uitkomst daarvan, met uitzondering van de hoogteregels, tot ten hoogste 10%;
- b. het afwijken tot ten hoogste 5 meter van bouwgrenzen, ten behoeve van:
 1. een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde situering van bouwwerken;
 2. een aanpassing van de bij uitmeting van een terrein blijken de werkelijke toestand.

Artikel 11 Overige regels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag, waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig bij een omgevingsvergunning afwijken van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
- c. het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

Voor het gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken, dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de naam “regels van het bestemmingsplan Souburg-Noord, Hof Vlugtenburg van de Gemeente Vlissingen”.