

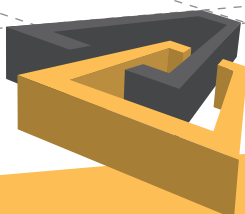
ONTWERP



BESTEMMINGSPLAN

STUDENTENHUISVESTING

ADRIAEN COORTELAAN



5 oktober 2015

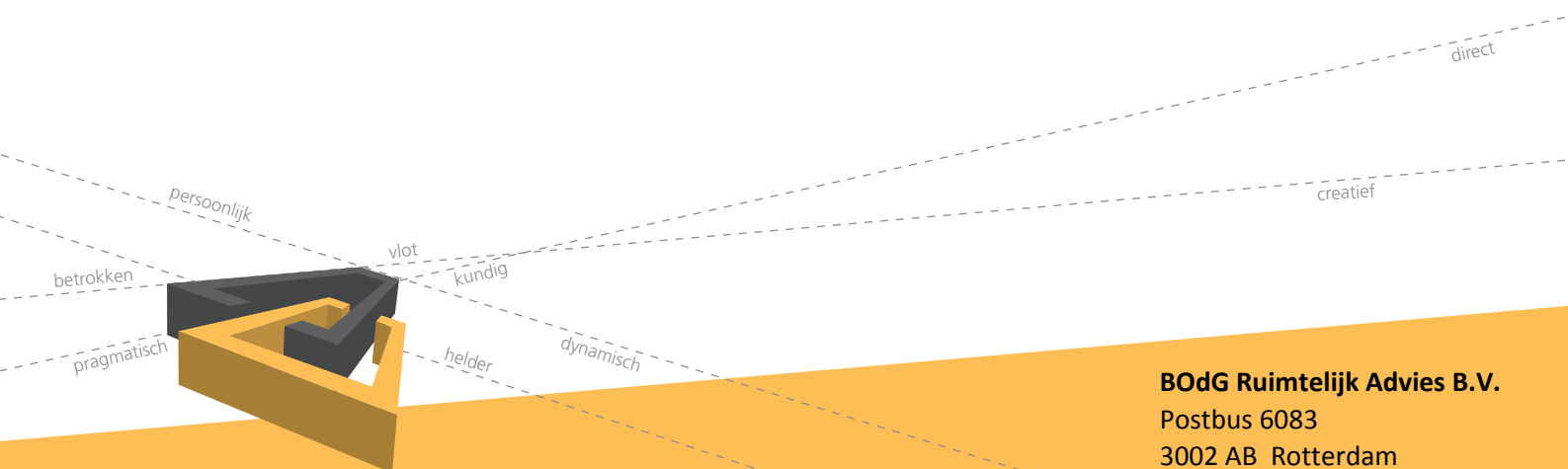
ONTWERP

BESTEMMINGSPLAN

STUDENTENHUISVESTING

ADRIAEN COORTELAAN

Voorontwerp	1 juli 2015
Ontwerp	5 oktober 2015
Vaststelling	



INHOUDSOPGAVE

I. TOELICHTING

II. REGELS

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING

I. TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. INLEIDING.....	11
1.1 Aanleiding	11
1.2 Ligging en begrenzing	11
1.3 Vigerend bestemmingsplan	11
1.4 Leeswijzer	12
2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN	15
2.1 Huidige situatie	15
2.2 Projectbeschrijving	17
2.3 Beheer studentencampus.....	18
3. BELEIDSKADER.....	19
3.1 Nationaal beleid.....	19
3.2 Provinciaal beleid.....	20
3.3 Gemeentelijk beleid.....	21
4. TOETSING AAN (MILIEU-)ASPECTEN	25
4.1 Water	25
4.2 Milieuzonering	28
4.3 Geluid.....	29
4.4 Luchtkwaliteit	30
4.5 Externe veiligheid	30
4.6 Bodem.....	32
4.7 Archeologie	32
4.8 Cultuurhistorie	33
4.9 Natuur	34
4.10 Duurzaamheid.....	37
4.11 Besluit m.e.r.	37
4.12 Parkeren.....	38
5. PLANOPZET	41
5.1 Inleiding	41
5.2 De opzet van de planregels	41
6. UITVOERBAARHEID	45
6.1 Financiële uitvoerbaarheid	45
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	45
6.3 Handhaving	46

1. INLEIDING

1.1 *Aanleiding*

Aan de Adriaen Coortelaan bevond zich tot voor kort een vestiging van de Christelijke Scholengemeenschap Walcheren. Deze middelbare school is verhuisd naar Weyevliet, waardoor de schoolgebouwen aan de Adriaen Coortelaan leeg staan. Walding NV is voornemens om de vrijgekomen panden te herontwikkelen tot studentenhuisvesting met bijbehorende voorzieningen. Hierbij wordt een deel van het complex gesloopt en vervangen door nieuwbouw.

In het bestemmingsplan "Sportparken & Tuin van Vlissingen" is aan het betreffende perceel een wijzigingsbevoegdheid toegekend, waarmee de bestemming gewijzigd kan worden in 'Wonen'. De voorgenomen ontwikkeling voldoet echter niet aan de gestelde wijzigingsregels (zie § 1.3). Vandaar dat herziening van het bestemmingsplan "Sportparken & Tuin van Vlissingen" noodzakelijk is. Dit zogeheten postzegelbestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 *Ligging en begrenzing*

Het plangebied betreft de gronden die in het bestemmingsplan "Sportparken & Tuin van Vlissingen" zijn aangemerkt als 'wro-zone - wijzigingsgebied 1'. Aan de zuid- en oostzijde wordt de grens gevormd door de Adriaen Coortelaan respectievelijk de Hendrick Avercampplaan. Aan de noord- en westzijde vormt de Vlissingse Watergang de plangrens. De omgeving van het plangebied staat voornamelijk ten dienste van de woonfunctie. Alleen aan de noordzijde, aan de andere kant van de Vlissingse Watergang, zijn andere functies aanwezig. Het gaat hierbij om bedrijvigheid evenals een basisschool.



Afbeelding 1: Ligging van het plangebied.

1.3 *Vigerend bestemmingsplan*

Voor het plangebied vormt het bestemmingsplan "Sportparken en Tuin van Vlissingen" momenteel het planologisch-juridisch kader. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Vlissingen vastgesteld op 7 maart 2013.

Uit de verbeelding van het bestemmingplan "Sportparken en Tuin van Vlissingen" (zie afbeelding 2) blijkt, dat voor het plangebied twee bestemmingen gelden. Zo is het huidige schoolcomplex voorzien van de bestemming 'Maatschappelijk'. Deze gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen en instellingen. Hieronder worden voorzieningen en instellingen verstaan, die gericht zijn op het aanbieden en uitoefenen van activiteiten met betrekking tot onder andere volksgezondheid, religie, onderwijs en openbare orde en

veiligheid. Daarnaast worden enkele ondergeschikte functies als passend ervaren, zoals detailhandel, kantoren en horeca. Ook zijn de gronden bestemd voor de bij de bestemming behorende erven, tuinen, groen-, verkeer- en parkeervoorzieningen. Gebouwen dienen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak te worden gebouwd, waarbij de hoogte niet meer mag bedragen dan acht meter. Het bouwvlak mag voor 70% worden bebouwd.

De gronden direct langs de Vlissingse Watergang zijn bestemd als 'Groen'. Deze gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, parken en tuinen. Ook water, speel- en sportvoorzieningen, ontmoetingsplaatsen, voet- en rijwielpaden zijn toegestaan. Parkeerplaatsen en erftoegangswegen ten behoeve van aangrenzende bestemmingen zijn ondergeschikt aan de overige functies toegestaan. Binnen de bestemming 'Groen' mag per bestemmingsvlak één gebouw met een oppervlakte van 30 m² en een bouwhoogte van vijf meter worden gebouwd.



Afbeelding 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan (plangebied is oranje omkaderd).

Zowel de bestemming 'Maatschappelijk' als de bestemming 'Groen' maakt realisatie van de gewenste studentenhuysvesting niet mogelijk. De gronden maken onderdeel uit van 'wro-zone - wijzigingsgebied 1'. Met deze wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om de geldende bestemmingen te wijzigen naar 'Wonen'. Hierdoor is het mogelijk om binnen het wijzigingsgebied maximaal 70 grondgebonden woningen te realiseren. De voorgenomen herontwikkeling van het voormalige schoolcomplex leidt echter tot 279 gestapelde wooneenheden, zodat geen toepassing gegeven kan worden aan de in het bestemmingsplan "Sportparken en Tuin van Vlissingen" opgenomen wijzigingsbevoegdheid. In dit bestemmingsplan zijn hiervoor ook geen andere afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden opgenomen.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. Deze regeling geschiedt door middel van de bindende planstukken, te weten de planregels en de verbeelding. Zij omvatten enerzijds een vertaling van de beleidsvoorwaarden en anderzijds een juridisch kader. De bindende planstukken worden nader onderbouwd met de toelichting op zowel de planregels als de verbeelding.

Wat betreft planopzet sluit het bestemmingsplan aan op de gangbare systematiek binnen de gemeente Vlissingen. Hierbij is het plan met inachtneming van de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012) en het actuele Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO2012) vormgegeven.

2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van het voornemen. Alvorens hierop in te gaan worden eerst de bestaande situatie binnen het plangebied en het huidige gebruik van de omgeving beschreven.

2.1 *Huidige situatie*

De wijk Middengebied

De stad Vlissingen bestaat uit vijf wijken, waarvan het 'Middengebied' er één is. Zoals de naam doet vermoeden, is deze wijk in het hart van de stad gelegen. De wijk heeft een op zichzelf staande ligging. Zo wordt de wijk aan de noordzijde begrensd door een ruime groenzone met veldsportvoorzieningen. Hier zijn slechts enkele entrees tot de noordelijke woonwijken van Vlissingen aanwezig. Aan de oostzijde gaat het gebied over in een bedrijventerrein, met uiteindelijk de begrenzing aan het Kanaal door Walcheren. De westzijde gaat over in een bos- en parkgebied tot aan de boulevard langs de Westerschelde. De zuidelijke punt van de wijk sluit aan op de Vlissingse binnenstad. De wijk vormt door zijn ligging zowel fysiek als functioneel de schakel tussen de binnenstad en de noordelijk gelegen uitbreidingswijken.

Kenmerkend voor de hoofdstructuur van het Middengebied is het vrij traditionele stratenpatroon, dat een circulerend stelsel vormt van hoofdwegen, buurtwegen en woonstraten. De belangrijkste wegen in de wijk zijn de President Rooseveltlaan, de Paul Krugerstraat, de Koudekerkseweg, de Badhuisstraat, de Bloemenlaan en de Hercules Segherslaan. De interne structuur van het Middengebied wordt doorsneden door de Koudekerkseweg en de Vlissingse Watergang. Beiden zijn sterke structuurdragers op stadsniveau.

Het Middengebied heeft een eigen herkenbare identiteit van gedifferentieerde deelgebieden. Laagbouw wordt afgewisseld door middelhoogbouw. In het vooroorlogse deel is sprake van een ruim aanbod eengezinswoningen en boven/benedenwoningen. Het naoorlogse deel wordt gekenmerkt door eengezinswoningen, boven/beneden woningen en flats. In het westelijke deel van het Middengebied komen overwegend vrijstaande en half vrijstaande woningen voor.

Plangebied

Het plangebied is aan de noordrand van de wijk 'Middengebied' gelegen. Aan de west- en noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Vlissingse Watergang. Aan de overzijde van deze watergang is sprake van een gemengd gebruik. Zo is hier een schoolgebouw aanwezig, alsook enkele bedrijfsgebouwen en een bouwmarkt. De openbare ruimte is grotendeels ingericht voor verkeersdoeleinden. Ten noordoosten van het plangebied is op het voormalige bunkerterrein de nieuwbouwwijk 'Tuin van Vlissingen' gesitueerd. Nabij het plangebied wordt deze wijk gemarkeerd door flat Hooglicht. Ten westen van het plangebied zijn aan de overzijde van de Vlissingse Watergang woningen gesitueerd. Het betreffen hier voornamelijk twee-onder-één-kap-woningen.

De zuid- en oostgrens van het plangebied worden gevormd door de Adriaen Coortelaan respectievelijk Hendrick Avercampaan. Aan deze zijden wordt het huidige gebruik van de gronden gedomineerd door de woonfunctie. Ten zuiden van de Adriaen Coortelaan betreffen het rijwoningen bestaande uit twee bouwlagen met kap, die haaks op deze straat gesitueerd zijn en zijn gelegen aan doodlopende straten. Het parkeren vindt plaats aan de kopse kanten.

Aan de Hendrick Avercampiaan staan beneden/boven-woningen. Deze zijn verdeeld over drie bouwblokken, waarvan er twee aan de Hendrick Avercampiaan zijn gesitueerd. Deze blokken bestaan uit twee bouwlagen. Het derde blok is ten opzichte van de Hendrick Avercampiaan wat verder naar achteren geplaatst, waardoor ruimte is ontstaan voor een groenstrook met parkeerplaatsen. Dit derde blok bestaat uit drie bouwlagen.



Afbeelding 3: Directe omgeving van het plangebied (oranje omkaderd).

In het plangebied staan momenteel diverse gebouwen, die tot het recente verleden in gebruik waren voor onderwijsdoeleinden. Tot medio 2014 was hier de Christelijke Scholengemeenschap Walcheren gevestigd. Door de verhuizing naar Weyevliet zijn de aanwezige gebouwen leeg komen te staan. De aanwezige gebouwen verschillen qua vorm en uitstraling van elkaar (zie onderstaande foto's). De bouwhoogte is echter in alle gevallen ongeveer gelijk en bedraagt acht tot negen meter. Aan de noord- en westzijde van het plangebied is nog een strook openbaar groen gesitueerd, alwaar een deel van het Bunkerpad is gelegen.



Afbeelding 4: Impressie van de in het plangebied aanwezige bebouwing.

2.2

Projectbeschrijving

Zoals aangegeven, zijn door de verhuizing van de Christelijke Scholengemeenschap Walcheren de huidige gebouwen binnen het plangebied leeg komen te staan. Walding NV is voornemens om de vrijgekomen panden te herontwikkelen tot studentenhuysvesting met bijbehorende voorzieningen. Hierdoor ontstaat een soort van campus. Voor realisatie van de campus vindt deels sloop-/nieuwbouw plaats; dit wordt in onderstaande afbeelding weergegeven.



Afbeelding 5: Plattegrond van bestaande (links) en nieuwe situatie (rechts).

In totaal kunnen binnen het plangebied 279 studenteneenheden worden gerealiseerd, verdeeld over vier verschillende blokken. De meeste eenheden bevinden zich in het min of meer H-vormige gebouw (Adriaan Coortelaan 5), namelijk 149 stuks verdeeld over twee verdiepingen. De grootte van de wooneenheden varieert van circa 17 tot 32 m². Tevens beschikt elk appartement over een eigen badkamer en keuken. In het pand in de zuid-west hoek (Adriaan Coortelaan 1) worden 26 studenteneenheden gerealiseerd. De omvang van deze eenheden varieert van circa 18 tot 28 m². Ook hier beschikt elke eenheid over een eigen

badkamer en keuken. Voor de invulling van de noordwesthoek zijn momenteel nog twee varianten mogelijk:

- Variant 1 betreft de nieuwbouw van maximaal 104 studenteneenheden, die ieder over een eigen badkamer en keuken beschikken. De grootte van de eenheden varieert van 16 tot 32 m².
- Variant 2 betreft het hergebruik van de bestaande tijdelijke containerunits die momenteel in het Scheldeterrein aanwezig zijn. Deze units hebben elk een oppervlak van 27 m² en zijn voorzien van eigen badkamer en keuken. Om bij deze variant de gewenste ruimtelijke kwaliteit te bereiken, kunnen maximaal 84 eenheden worden gerealiseerd. Indien voor deze variant gekozen wordt, worden de gevels van de containerunits onder handen genomen. Zo worden de raampartijen vergroot en de gevels vergroend.

De nieuwbouw studenteneenheden of containerunits worden zodanig gepositioneerd, dat een plein ontstaat. Dit plein wordt verhoogd aangelegd, zodat onder het plein ruimte ontstaat voor een halfverdiepte parkeergarage. De twee voormalige sportzalen van de scholengemeenschap vormen een belangrijke functie rondom het plein. Hier zijn namelijk de aan de campus ondersteunende functies voorzien. Hierbij wordt onder andere gedacht aan een studentencentrum met een mensa (horecavoorziening voor studenten) en een (strand)sportzaal.

Net als in de huidige situatie wordt het complex ontsloten op de Adriaen Coortelaan. Verder zijn in het plangebied uiteindelijk 79 parkeerplaatsen voorhanden. In § 4.11 wordt op het aspect parkeren nader ingegaan.

2.3

Beheer studentencampus

In het kader van de ontwikkeling van het plangebied is met de initiatiefnemer een overeenkomst afgesloten. Hierin is onder meer vastgelegd, dat de eigenaar van de campus verplicht is tot het houden van 24/7 beheer en toezicht op de studentencampus. Ook is in de overeenkomst vastgelegd, dat een huisreglement wordt opgesteld voor de bewoners van de campus. Dit reglement is onlosmakelijk verbonden met de huurcontracten. Verder is in de overeenkomst vastgelegd, dat indien de exploitatie van de studentencampus tot een verstoring van het geordend woon- en leefklimaat in de buurt leidt, de eigenaar van de campus en de gemeente de inspanningsverplichting hebben om, in overleg, gepaste maatregelen te bepalen en uit te voeren. Hiermee is een goed woon- en leefklimaat, naast de regeling in dit bestemmingsplan, ook privaatrechtelijk geborgd.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste beleidsstukken aangehaald die betrekking hebben op Vlissingen en in het bijzonder die voor het onderhavige project.

3.1 *Nationaal beleid*

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (SVIR) vastgesteld. Deze visie vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in diverse documenten, zoals de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De SVIR geeft daarmee een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw Rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Door vaststelling van de SVIR geldt voor de ruimtelijke ordening in brede zin dat een aanzienlijk deel van de rijkstaken onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' is overgelaten aan de lagere overheden. Alleen voor een beperkt aantal onderwerpen wordt de bevoegdheid om algemene regels te stellen ingezet. Voor deze onderwerpen zijn in de SVIR kaderstellende uitspraken opgenomen. Deze zijn zodanig geformuleerd, dat ze beperkingen stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Aangezien een structuurvisie geen bindende werking heeft voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld, zijn de nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen geborgd in een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze AMvB wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en richt zich op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Daarnaast zorgt de AMvB voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Naast de onderwerpen van nationaal belang vormt ook de 'ladder' voor duurzame verstedelijking, die is gebaseerd op de 'SER-ladder', één van de speerpunten van het nationaal beleid. Deze ladder is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat voor alle ruimtelijke plannen gekeken moet worden naar de volgende treden:

- er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- indien uit de beschrijving in onderdeel a blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- indien uit de beschrijving in onderdeel b blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

In § 3.4 wordt nader ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking.

Verdrag van Malta en Nota Belvédère / Beleidsvisie Erfgoed en Ruimte

In 1999 is de Nota Belvédère verschenen. Doel van de nota is de cultuurhistorische identiteit meer richtinggevend te laten zijn voor de inrichting van de ruimte. Deze doelstelling wordt in

de nota geconcretiseerd in een breed scala van te ondernemen acties op Rijks-, regionaal- en lokaal niveau. In het kader van de nota is een landsdekkend overzicht gemaakt van de cultuurhistorisch meest waardevol geachte steden en gebieden: de Cultuurhistorische Waardenkaart van Nederland (ook wel Belvédèrekaart genoemd). Vlissingen is op deze kaart aangeduid als 'in cultuurhistorisch opzicht belangrijke stad' en als gebied met een hoge gecombineerde cultuurhistorische waarde.

De huidige juridische basis voor het omgaan met archeologische waarden is de Monumentenwet uit 1988. In 1998 is het Verdrag van Valletta door de Staten Generaal geratificeerd. Dit verdrag is in de Wet op de archeologische monumentenzorg verankerd, die officieel in werking is getreden op 1 september 2007, onder meer als wijziging op de Monumentenwet 1988.

In de beleidsvisie 'Kiezen voor Karakter, Visie Erfgoed en ruimte' van juni 2011 schetst het kabinet zijn visie op het borgen van onroerend cultureel erfgoed in de ruimtelijke ordening. De beleidsvisie is complementair aan en consistent met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het ministerie van I&M. Daarnaast geeft het kabinet in 'Kiezen voor Karakter' aan welke cultuurhistorische gebieden en opgaven van (inter)nationaal belang zijn en waar het voor zichzelf een rol ziet. De vijf in de visie geschetste prioriteiten zijn:

- 1 Werelderfgoed: samenhang borgen, uitstraling vergroten.
- 2 Eigenheid en veiligheid: zee, kust en rivieren.
- 3 Herbestemming als (stedelijke) gebiedsopgave: focus op groei en krimp.
- 4 Levend landschap: synergie tussen erfgoed, economie, ecologie.
- 5 Wederopbouw: tonen van een tijdperk.

In het kader van het project 'modernisering monumentenzorg' (MoMo) en als gevolg van de koers om cultureel erfgoed te verankeren in de ruimtelijke ordening zijn per 1 januari 2012 enkele wijzigingen in wet- en regelgeving doorgevoerd. Voor het bestemmingsplanproces is de wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de belangrijkste: gemeenten dienen in hun bestemmingsplannen rekening te houden met de aanwezige cultuurhistorische waarden. Burgers krijgen hiermee de mogelijkheid om bij de planning van bouwwerkzaamheden aan te geven of cultureel erfgoed wordt geraakt.

Conclusie Rijksbeleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan heeft geen invloed op de door het Rijk gestelde 'doelen van nationaal belang', zoals vastgelegd in het Barro. Daarnaast voldoet de voorgenomen ontwikkeling aan de ladder voor duurzame verstedelijking (zie § 3.4) en worden er geen cultuurhistorische waarden geschaad (zie § 4.8).

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen herontwikkeling van het voormalig complex van Christelijke Scholengemeenschap Walcheren past binnen het nationaal beleid.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 (2012)

Het Omgevingsplan Zeeland uit 2006 is in 2012 integraal herzien en vastgesteld door Provinciale Staten op 28 september 2012. In dit omgevingsplan zet de provincie in op een sterke economie, een goed woon- en werkklimaat en kwaliteit van water en landelijk gebied. Hierbij geldt de term 'duurzame ontwikkeling' als vertrekpunt.

Het plangebied is in dit omgevingsplan aangemerkt als 'Bestaand bebouwd gebied'. De provincie Zeeland stelt hierbij, dat regionale afspraken gemaakt moeten worden ten aanzien van woningbouwontwikkelingen. De gemeenten in de regio's geven gezamenlijk, eventueel met hun partners, invulling aan regionale afspraken. Daarbij hebben gemeenten ook een opgave in verbetering van de bestaande woningvoorraad. Verbeteren, veranderen, vernieuwen, vervangen en verminderen (5V's) zijn daarbij de sleutelwoorden.

De provinciale inzet op bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik sluit naadloos aan op het rijksbeleid. Zo sluit het provinciaal beleid aan bij de 'ladder' voor duurzame verstedelijking. De duurzaamheidsladder vormt hierbij een procesvereiste; dit houdt in dat bij een ruimtelijk plan wordt gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt over het ruimtegebruik. Hierbij dienen ook de woningmarktafspraken betrokken te worden.

Verordening ruimte Provincie Zeeland

Met de vaststelling van het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 is ook de Verordening Ruimte Provincie Zeeland in werking getreden. Slechts een select aantal onderdelen uit het Omgevingsplan is in deze verordening geregeld. Van gemeenten wordt een bijdrage verwacht aan de uitvoering van de beleidsdoelen van het Omgevingsplan, ook ten aanzien van die onderdelen van het plan die niet in de verordening zijn opgenomen. Verder streeft de provincie naar realisering van beleidsdoelen met de inzet van andere instrumenten.

Conclusie provinciaal beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan past binnen de beleidsuitgangspunten van het provinciaal beleid. Zoals uit § 3.4 blijkt, past de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied binnen de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Vlissingen (2009)

Op 17 december 2009 heeft de gemeenteraad de structuurvisie "Vlissingen aan zee - een zee aan ruimte" vastgesteld. In 2013 heeft een actualisatie plaatsgevonden. Met deze visie heeft de gemeente de koers aangegeven voor de ruimtelijke ontwikkeling van Vlissingen tot het jaar 2020 en vormt daarmee ook het richtinggevende kader voor het bestuurlijk handelen. Daarnaast dient de visie als toetsingskader voor nieuwe bestemmingsplannen.

In de structuurvisie wordt niet concreet ingegaan op het plangebied. Wel wordt met betrekking tot het beleidsveld 'wonen' gesteld, dat de focus van het beleid is gelegen op de bestaande woningvoorraad en de woonomgeving. Herontwikkeling van de verouderde woningvoorraad biedt de mogelijkheid om kwaliteit toe te voegen aan de bestaande woningvoorraad en woonomgeving. Hierbij wordt ingezet op het aanbieden van voldoende en kwalitatief goede huisvesting voor diverse doelgroepen. Een van deze doelgroepen betreft studenten. Door voldoende huisvestingsmogelijkheden te bieden, kan deze doelgroep de eerste stap in hun wooncarrière in Vlissingen zetten. Het streven is om deze nieuwe inwoners voor de stad te behouden als de studie is afgerond. Dit houdt de druk op de Vlissingse woningmarkt.

Woonvisie (2009)

Gelijktijdig met de structuurvisie heeft het gemeentebestuur ook de Woonvisie vastgesteld. Ook de woonvisie is in 2013 geactualiseerd. In de visie is het Vlissingse woonbeleid vastgelegd, waarbij wordt ingezet op kwaliteit boven kwantiteit. De focus ligt op de bestaande

woningvoorraad en woonomgeving, waarbij kwalitatief goede huisvesting voor de verschillende doelgroepen onmisbaar is. Nieuwbouw moet aanvullend zijn aan de bestaande woningtypen en woonmilieus. In deze visie worden het Bunkerterrein en de huidige locatie van de Christelijke Scholengemeenschap Walcheren als ontwikkelingsgebieden genoemd.

Beleidsnotitie Studentenhuisvesting (2015)

In Vlissingen zijn enkele goed aangeschreven onderwijsinstellingen aanwezig. Dit biedt kansen voor de stad en voor de regio, zoals de ontwikkeling van innovatieve samenwerkingsverbanden als de Kenniswerf en het aantrekken van nieuwe inwoners. Vlissingen biedt studenten de mogelijkheid om in de gehele stad gebruik te maken van voorzieningen om te leren, wonen, recreëren en sporten.

Om de studenten binnen de gemeentegrens te houden, is het van belang dat voldoende huisvesting aanwezig is. In het verleden is gebleken dat studenten uiteindelijk niet naar een Vlissingse onderwijsinstelling kwamen, omdat de huisvestingmogelijkheden ontbraken. Vlissingen zet zich dan ook in om de student waar mogelijk te faciliteren, waaronder op het gebied van studentenhuisvesting. Hierbij is het van belang, dat voldoende, betaalbare en kwalitatief goede huisvesting aanwezig is. Om dit te bereiken heeft de gemeenteraad in maart 2015 de beleidsnotitie 'Studentenhuisvesting' vastgesteld, waarin de kaders voor studentenhuisvesting zijn vastgelegd.

Uit deze beleidsnotitie blijkt, dat in Vlissingen een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan studentenhuisvesting bestaat. Hierbij worden met name kansen gezien in het realiseren van (ver)nieuwbouw in complex gewijze vorm. Hergebruik van bestaande panden door herbestemming en verbouwing kan bijvoorbeeld leiden tot zowel zelfstandige (studio's) als onzelfstandige woonruimte. Dit biedt mogelijkheden om in te kunnen spelen op de vraag. De complexgewijze opzet en het hergebruik van bestaand vastgoed kunnen daarnaast resulteren in bijzondere studentenwoonmilieus inclusief bijvoorbeeld faciliteiten voor studie en sport (campusconcept). Het is daarbij wel van belang, dat de groei aan de aanbodzijde vooral plaatsvindt in huisvestingsvormen die expliciet voor studenten bestemd zijn. Wanneer hier geen aandacht aan wordt besteed, is het mogelijk dat andere doelgroepen gebruik maken van de huisvestingsvorm (bijvoorbeeld arbeidsmigranten).

Speelruimte actieplan gemeente Vlissingen(2006)

Dit speelruimteplan is op 21 december 2006 door de gemeenteraad vastgesteld. Uit dit plan blijkt, dat binnen de gemeentegrenzen voldoende formele speelruimte aanwezig is, waarbij de locaties met meer sportgerichte voorzieningen en/of trapveldjes het merendeel van de totale oppervlakte voor hun rekening nemen. Daarnaast is binnen de gemeente nog veel informele speelruimte, zoals openbaar groen en wegen met een lage verkeersintensiteit. De inrichting van de speelplekken is vaak traditioneel en in een aantal wijken niet afgestemd op de aanwezige kinderen in de diverse leeftijdsgroepen.

In het speelruimteplan wordt een aantal aanbevelingen gedaan. Zo moet gestreefd worden om binnen sterk bebouwde gebieden drie procent van de oppervlakte te reserveren voor speelruimte. Hiertoe kan bijvoorbeeld meer gebruik worden gemaakt van de beschikbare 'groene' omgeving en groenstroken. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk dat binnen de bestemmingen 'Groen' speelvoorzieningen kunnen worden opgericht. Met dit plan kan dus uitvoering gegeven worden aan het speelruimte actieplan.

Groenbeleidsplan (2007)

Op 6 november 2007 is door burgemeester en wethouders het Groenbeleidsplan Vlissingen “Groene stad aan de Westerscheldemonding” vastgesteld. Het groenbeleidsplan is een herijking van het in 1999 vastgestelde groenstructuurplan. De gemeenteraad achtte het destijds van belang om de status van het openbaar groen vast te stellen en waar nodig ook veilig te stellen. Het groenbeleidsplan schetst op hoofdlijnen de mogelijkheden voor het uitbouwen, versterken en eventueel aanpassen van de hoofdgroenstructuur van de gemeente Vlissingen. Het betreft hierbij een lange termijnvisie op het openbaar groen in de kernen Vlissingen, Oost-Souburg en Ritthem. Het plan dient als leidraad bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Het groenbeleidsplan vormt daarmee een kader waarbinnen keuzes gemaakt kunnen worden bij het ontwerp, de inrichting, het beheer, en onderhoud van het openbaar groen, evenals bij ruimtelijke ingrepen die invloed hebben op het openbaar groen binnen de gemeente. De ambitie is om een robuuste hoofdgroenstructuur te creëren, die de stedenbouwkundige opbouw van de gemeente versterkt en de leefbaarheid van de woon- en werkomgeving vergroot.

Conclusie gemeentelijk beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

De voorgenomen herontwikkeling van het voormalige complex van de Christelijke Scholengemeenschap Walcheren leidt tot de oprichting van maximaal 279 studenteneenheden in een campusvorm. Naast de wooneenheden zijn ook aanvullende en aan de campus ondersteunende functies voorzien, waaronder sportvoorzieningen en horeca. Deze campusontwikkeling past binnen de recent vastgestelde beleidsvisie “Studentenhuisvesting”. In deze visie is namelijk gesteld dat in de (ver)nieuwbouw in complexgewijze vorm kansen worden gezien. Ook de Woonvisie geeft aan dat kwalitatief goede huisvesting voor verschillende doelgroepen zeer gewenst is. Uit de structuurvisie blijkt, dat studenten één van deze doelgroepen betreft. De doelstellingen uit het groenbeleidsplan worden in dit bestemmingsplan geborgd door de bestemming ‘Groen’. Binnen deze bestemming zijn ook speelvoorzieningen mogelijk, waardoor aan het speelruimte actieplan tegemoet kan worden gekomen. Geconcludeerd wordt, dat het bestemmingsplan past binnen de genoemde gemeentelijke beleidskaders.

3.4 Ladder van duurzame verstedelijking

Zowel op grond van het Besluit ruimtelijke ordening als op grond van de provinciale structuurvisie dient de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Dit betekent gekeken moet worden naar de volgende treden:

- er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- indien uit de beschrijving in onderdeel a blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- indien uit de beschrijving in onderdeel b blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Hieronder wordt per trede een nadere motivering gegeven.

Trede 1: behoeftevraag

Trede 1 vraagt de regionale ruimtevraag (kwantitatief en kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen te bepalen. De functieverandering van de gebouwen aan de Adriaan Coortelaan dient ingevolge de jurisprudentie aangemerkt te worden als stedelijke ontwikkeling. De huisvesting van studenten is een specifieke vorm van wonen. Anders dan bij het normale wonen, wordt de huisvesting van studenten niet in de regionale woningbouwplanning opgenomen. Studenten huisvesten zich voornamelijk in de steden waar zij studeren. Dit maakt dat elke stad, zijn eigen studenten heeft. De 'regionale' behoefte beperkt zich in feite tot de stad waarin gestudeerd wordt.

Uit de recent vastgestelde gemeentelijke beleidsnotitie Studentenhuisvesting blijkt, dat de vraag naar studentenhuisvesting in Vlissingen groter is dan het aanbod. Hierbij worden met name kansen gezien in het realiseren van (ver)nieuwbouw in complexgewijze vorm. Hergebruik van bestaande panden door herbestemming en verbouwing kan bijvoorbeeld leiden tot zowel zelfstandige (studio's) als onzelfstandige woonruimte. Dit biedt mogelijkheden om in te kunnen spelen op de vraag. De complexgewijze opzet en het hergebruik van bestaand vastgoed kunnen daarnaast resulteren in bijzondere studentenwoonmilieus inclusief bijvoorbeeld faciliteiten voor studie en sport (campusconcept). De met dit bestemmingsplan voorziene herontwikkeling biedt de mogelijkheid om de komende jaren aan de vraag naar studentenhuisvesting te kunnen voldoen.

Op grond van bovenstaande onderbouwing wordt gesteld, dat de voorgenomen herontwikkeling voldoet aan de eerste trede van de ladder.

Trede 2: hergebruik bestaand stedelijk gebied / bestaande bebouwing

De transformatie van dit gebied leidt niet tot een nieuw ruimtegebruik. Het plangebied is immers gelegen in bestaand stedelijk gebied en was tot voor kort in gebruik als onderwijslocatie. De aanwezige gebouwen zijn door de verhuizing van de onderwijsactiviteiten leeg komen te staan. De voorgenomen herontwikkeling geeft aan deze gebouwen een nieuwe invulling, waarbij deels sprake is van sloop-/nieuwbouw. Uiteindelijk leidt de herontwikkeling tot een afname van het verhard oppervlak (zie § 4.1), waardoor een vergroening van het plangebied optreedt. De voorgenomen herontwikkeling leidt dan ook tot een (ruimtelijke) kwaliteitsimpuls ter plaatse. Gesteld wordt, dat wordt voldaan aan de tweede trede van de ladder.

Trede 3: optimale inpassing en bereikbaarheid

Uit trede 2 blijkt, dat de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied niet leidt tot nieuw ruimtebeslag. Toetsing aan de derde trede is daarom niet meer aan de orde.

Op grond van bovenstaande beschouwing wordt geconcludeerd, dat de voorgenomen herontwikkeling van het projectgebied en daarmee dit bestemmingsplan voldoet aan de ladder van duurzame verstedelijking. Immers wordt voldaan aan de kwantitatieve en kwalitatieve vraag om meer studentenhuisvesting in Vlissingen te realiseren. Hiermee voldoet de ontwikkeling aan de eerste trede van de ladder. Omdat het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en het momenteel al bebouwd is, is geen sprake van een nieuw ruimtebeslag. Hiermee wordt voldaan aan de tweede trede.

4. TOETSING AAN (MILIEU-)ASPECTEN

In de volgende paragrafen worden de omgevingsaspecten behandeld die binnen de ruimtelijke ordening, en daarmee dus ook voor dit bestemmingsplan, van belang zijn. Veel aandacht gaat daarbij uit naar de milieuaspecten, aangezien de beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe zijn gegroeid. Het milieubeleid stelt randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen en is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren.

4.1 Water

4.1.1 *Beleid en normstelling*

Waterbeheer en watertoets

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Scheldestromen, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van dit bestemmingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf. Eventuele opmerkingen van de waterbeheerder worden meegenomen in de totstandkoming van de definitieve versie.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, alle met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap en de gemeente nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW).
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21).
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW).
- Waterwet.

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan.
- Provinciale Structuurvisie.
- Verordening Ruimte.

Waterschapsbeleid

Waterschap Scheldestromen is verantwoordelijk voor het beheer van het binnendijkse oppervlaktewater in Zeeland. Doel van het waterbeheer is het bereiken en in stand houden van een goede toestand van dit oppervlaktewater, zowel wat de waterkwaliteit betreft als de waterkwantiteit. Voor het plangebied van dit bestemmingsplan is het plan van het voormalige Waterschap Zeeuwse Eilanden van toepassing. Het gaat hierbij om 'integraal waterbeheer': waterzuiveringsbeheer en watersysteembeheer.

Het waterschap streeft met het beleid, beheer en onderhoud naar een optimale status en aanwezigheid van oppervlaktewater en grondwater, dat van geschikte kwaliteit is voor mens en omgeving. Dit wordt bereikt met veilige en duurzame systemen voor wateraanvoer, -afvoer en -berging. Het waterschap draagt zorg voor een veilig en goed bewoonbaar gebied met

gezonde en duurzame watersystemen. Recreatief medegebruik en 'beleving' van het water hebben daarbij ook de aandacht.

Gemeentelijk beleid

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.

4.2.2

Watertoets

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitvoeren van een watertoets betreft de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Het beheer van het watersysteem is in handen van het Waterschap Scheldestromen. In onderstaande tabel wordt aangegeven, welke invloed de voorgenomen ontwikkeling heeft op de diverse wateraspecten.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
<u>Waterveiligheid</u> Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	<i>In de directe omgeving van het plangebied is geen waterkering gelegen, noch een bij een kering behorende beschermingszone. Omdat het bouwen van gebouwen buiten deze zones op grond van de Keur van het waterschap en het beleidsdocument 'Vergunningenbeleid waterkeringen 2012' zonder meer is toegestaan, treedt geen strijdigheid met de beleidsregels van het waterschap op.</i>
<u>Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)</u> Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende hoog bouwpeil om inundatie vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Waterberging voldoet aan de capaciteit om 75 liter per m ² verhard oppervlak te kunnen bergen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	<i>Dit bestemmingsplan is erop gericht om het voormalige complex van de Christelijke Scholengemeenschap Walcheren aan de Adriaen Coortelaan te herontwikkelen tot studenteneenheden met bijbehorende voorzieningen. Deze nieuwe functies zijn overwegend voorzien in de bestaande gebouwen, al vindt deels ook sloop-/nieuwbouw plaats. In de huidige situatie is hierbij sprake van een verhard oppervlak van circa 10.304 m². In de toekomstige situatie is dit oppervlak met 844 m² afgenomen tot 9.460 m². De herontwikkeling leidt dus tot een afname van het verhard oppervlak, waardoor het treffen van watercompensatie niet aan de orde is.</i>

<u>Grondwaterkwantiteit en verdroging</u> Tegengaan/verhelpen van grondwater-overlast en -tekort. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en benutten van infiltratiemogelijkheden.	<i>Er wordt geen grondwater onttrokken. Regenwater wordt waar mogelijk afgekoppeld en afgevoerd naar de Vlissingse Watergang.</i>
<u>Hemel- en afvalwater</u> (inclusief water op straat / overlast) Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	<i>Huishoudelijk afvalwater wordt naar gemeentelijk riool afgevoerd. Het hemelwater wordt waar mogelijk afgekoppeld en afgevoerd naar de Vlissingse Watergang.</i>
<u>Volksgezondheid (water gerelateerd)</u> Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Er worden geen watergerelateerde consequenties voor de volksgezondheid verwacht.</i>
<u>Bodemdaling</u> Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveld dalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Er wordt geen grondwater onttrokken en hemelwater wordt zoveel als mogelijk op het terrein teruggevoerd. Bodemdaling wordt dan ook niet verwacht.</i>
<u>Oppervlaktewaterkwaliteit</u> Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren.	<i>Er worden niet uitloogbare materialen gebruikt bij de (ver)bouw. Indien deze wel gebruikt worden zal een coating worden toegepast.</i>
<u>Grondwaterkwaliteit</u> Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>Er worden niet uitloogbare materialen gebruikt bij de (ver)bouw. Indien deze wel gebruikt worden zal er een coating worden toegepast.</i>
<u>Natte natuur</u> Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>Er worden geen aantastingen verwacht aan de aquatische natuur.</i>
<u>Onderhoud oppervlaktewater</u> Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>Onderhoud van de oppervlaktewateren ligt bij het waterschap en de gemeente Vlissingen. Binnen het plan zijn geen (bestaande) oppervlaktewateren gelegen. Direct ten (noord)westen van het plangebied is de Vlissingse Watergang gesitueerd. De direct daaraan grenzende gronden zijn bestemd als 'Groen', waardoor deze gronden onbebouwd blijven en het onderhoud van de watergang niet wordt bemoeilijkt.</i>

<i>Andere belangen waterbeheerder(s)</i>	
<u>Relatie met eigendom waterbeheerder</u> Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>Geen aanwezig.</i>
<u>Scheepvaart en/of wegbeheer</u> Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.	<i>De in de omgeving van het plangebied liggende wegen behoren niet tot het beheersgebied van Rijkswaterstaat, provincie en/of het waterschap.</i>

4.2.3

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan het beleid en de normstelling ten aanzien van water. Het aspect water staat de vaststelling van dit bestemmingsplan niet in de weg. De vaststelling van het bestemmingsplan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem in het plangebied. In het kader van het vooroverleg is het plan ter beoordeling aan het waterschap toegezonden. Het waterschap heeft aangegeven dat zij kunnen instemmen met de voorgenomen herontwikkeling.

4.2

Milieuzonering

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft in haar uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” (maart 2009) een handreiking geboden voor het toepassen van milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. De milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe milieubelastende activiteiten (bijv. bedrijven) een passende locatie in de nabijheid van milieugevoelige functies (bijv. woningen) krijgen en dat milieugevoelige functies op een verantwoorde afstand van milieubelastende activiteiten gesitueerd worden.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, gevaar en stof. Daarnaast is milieuzonering gericht op nieuwe ontwikkelingen. Het is niet bedoeld voor het beoordelen van bestaande situaties waarbij gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op minder dan de richtafstand van elkaar staan. Met de handreiking kan worden bepaald wat de gewenste richtafstand is tussen de milieugevoelige functie(s) en de bedrijven in de omgeving. Dit kan oplopen tot de maximale richtafstand voor bedrijven met milieucategorie 6 en die bedraagt 1.500 meter tot het omgevingstype rustige woonwijk.

Op grond van het geldende bestemmingsplan “Sportparken en Tuin van Vlissingen” is het mogelijk om in de directe omgeving van onderhavig plangebied inrichtingen op te richten die voor hinder kunnen zorgen. Deze bevinden zich allen aan de Govert Flincklaan aan de noordzijde van de Vlissingse Watergang. Het betreffen de volgende inrichtingen:

- Basisschool ‘Vlissingse Schoolvereniging’; ingevolge de VNG-uitgave wordt aan een dergelijke inrichting (SBI-code 852) een hindercontour van 30 meter gekoppeld inzake het aspect geluid. De afstand van deze school tot aan de dichtstbijzijnde voorziene studenteneenheden bedraagt meer dan 30 meter.
- Opslag- en distributiebedrijf; ingevolge de VNG-uitgave wordt aan een dergelijke inrichting (SBI-code 52102) een hindercontour van 50 meter gekoppeld inzake het aspect geluid. De afstand van dit bedrijf tot aan de dichtstbijzijnde voorziene studenteneenheden bedraagt meer dan 50 meter.

- Bouwmarkt; ingevolge de VNG-uitgave wordt aan een dergelijke inrichting (SBI-code 4752) een hindercontour van 30 meter gekoppeld inzake het aspect geluid. De afstand van deze bouwmarkt tot aan de dichtstbijzijnde voorziene studenteneenheden bedraagt circa 80 meter.

Geen van de aanwezige hinderafstanden is over de voorziene studenteneenheden gelegen. Gesteld wordt, dat deze inrichtingen door de voorgenomen ontwikkeling niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Daarnaast is ter plaatse van de studentenhuisvesting sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Dit bestemmingsplan maakt ook enkele functies mogelijk die ingevolge de VNG-uitgave een hindercontour kennen. Het gaat hierbij om de sportzaal, alsook de mensa en de ondersteunende horeca. In alle gevallen gaat het om inrichtingen die behoren tot ten hoogste milieucategorie 2. Rondom dergelijk inrichtingen is sprake van een hindercontour van 30 meter. Aangezien de dichtstbijzijnde bestaande woningen op een afstand van minimaal 65 meter zijn gelegen, wordt het woon- en leefklimaat ter plaatse van deze woningen niet negatief beïnvloed.

4.3 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de Wet onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van geluidsgevoelige objecten mogelijk, te weten de voorziene studentenhuisvesting. Omdat deze wooneenheden niet zijn gelegen binnen de toetsingszone van een zoneplichtige (spoor)weg en/of een geluidzone behorende bij een gezoneerd industrieterrein, is toetsing aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder niet noodzakelijk.

De wegen in de directe omgeving van het plangebied behoren tot een 30 km/h-zone. Deze vallen buiten de onderzoeksplicht van de Wet geluidhinder. Uit jurisprudentie blijkt echter, dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening een beschouwing van de geluidhinder van deze wegen gewenst is. Voor de Adriaan Coortelaan en Hendrick Avercampiaan wordt gesteld, dat de verkeersbewegingen op deze wegen dusdanig laag zijn, dat de geluidsbelasting niet meer dan 48 dB bedraagt. De geluidsbelasting afkomstig van de Hercules Segherslaan is met behulp van Standaard Rekenmethode I berekend. Uit deze berekening blijkt, dat de maximale belasting op de gevel 48 dB bedraagt. Het betreft hier een worst-case berekening, waarbij geen rekening is gehouden met een eventuele afschermd werking van omliggende gebouwen. Naar verwachting zal de werkelijke geluidsbelasting dan ook nog wat lager uitvallen. Gesteld wordt, dat ter plaatse van de voorziene studentenhuisvesting een acceptabel woon- en leefklimaat aanwezig is.

Omdat het projectgebied niet is gelegen binnen de toetsingszone van een zoneplichtige spoorweg, noch binnen een geluidzone behorende bij een gezoneerd industrieterrein, is onderzoek naar deze geluidsbronnen niet aan de orde. Gesteld wordt, dat het aspect 'geluid' geen belemmering vormt voor de voorgenomen herontwikkeling.

4.4

Luchtkwaliteit

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (de zogenaamde Wet luchtkwaliteit). De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn algemeenheid, met uitzondering van de werkplek, bepaald te worden. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. De gemeente toetst daartoe nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen, dan wordt naar een zodanig (technisch en/of planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de grens van 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof en stikstofdioxide niet wordt overschreden. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Ten aanzien van woningbouwlocaties is in de regeling gesteld dat de volgende situaties niet in betekenende mate bijdragen:

- Netto niet meer dan 1.500 woningen in geval van één ontsluitingsweg.
- Netto niet meer dan 3.000 woningen in geval van twee ontsluitingswegen met gelijkmatige verkeersverdeling.

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van 279 wooneenheden mogelijk. Dit aantal blijft ruim onder de grenswaarde van 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg. De voorgenomen herontwikkeling wordt dan ook aangemerkt als 'niet in betekenende mate' en voldoet daarmee aan de Wet luchtkwaliteit.

Daarnaast is de achtergrondconcentratie PM₁₀ en NO₂ volgens de Grootschalige Concentratiekaart Nederland van het Rijkinstituut voor Volksgezondheid en Milieu in 2015 gelegen tussen de 19 en 21 µg/m³ respectievelijk tussen de 19 en 22 µg/m³. De concentratie PM₁₀ is in 2025 gelegen rond de 18 µg/m³; voor NO₂ bedraagt deze concentratie van 15 tot 17 µg/m³. Gesteld kan worden, dat ter hoogte van de voorgenomen ontwikkeling de concentratiewaarden (ruim) onder de grenswaarden zijn gelegen. Nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4.5

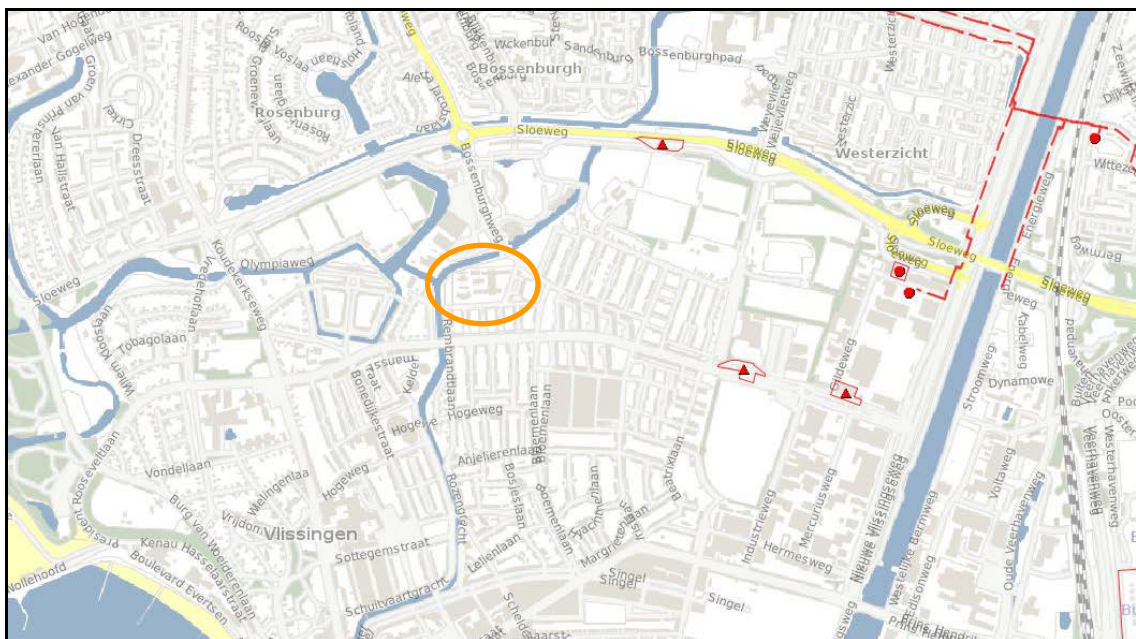
Externe veiligheid

Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die een jaar lang op die plaats zou staan. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar (10⁻⁶/jaar) onacceptabel wordt geacht. De norm voor het plaatsgebonden risico is bij kwetsbare objecten een grenswaarde die niet mag worden overschreden.

In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico, dat in één getal kan worden uitgedrukt, wordt het groepsrisico door een (grafiek)lijn weergegeven. Naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, moet de kans op zo'n ongeval kleiner zijn. Het invloedsgebied van het groepsrisico komt overeen met het 1% letaliteitsgebied. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid

geboden wordt om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken. Een afwijking moet in een openbare en goed inzichtelijke belangenafweging door het bevoegd gezag worden gemotiveerd.

Onderstaande afbeelding betreft een uitsnede van de risicokaart. Hieruit valt op te maken, dat in de directe omgeving van het plangebied enkele risicobronnen zijn gelegen. De dichtstbijzijnde risicobron is gelegen op een afstand van circa 475 meter ten noordoosten van het plangebied en betreft een benzineservicestation met LPG-doorzet. Zowel de bijbehorende 10^{-6} plaatsgebonden risicocontouren, als de 1%-letaliteitsgrens zijn hierbij niet over het plangebied gelegen. Gezien de afstand tot het plangebied geldt dit ook voor alle andere in de omgeving aanwezige risicobronnen. Een nader onderzoek en/of verantwoording van deze bronnen is niet noodzakelijk.



Afbeelding 6: Uitsnede risicokaart; plangebied oranje omcirkeld.

Op meer dan 1.100 meter ten zuiden van het plangebied is de Westerschelde gelegen, waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Dit water is in het Basisnet aangemerkt als zijnde 'zeevertoer corridor met toetsafstand'. De plaatsgebonden risicocontour kan groeien tot op de oeverlijn en het plasbrandaandachtsgebied is gelegen tot op 40 meter landinwaarts vanaf de waterlijn. Gezien de afstand van de Westerschelde tot aan het plangebied vormen deze contouren geen belemmering.

Op grond van het Basisnet water dient een groepsrisicoberekening en –verantwoording uitgevoerd te worden. Op grond van de huidige gebruiksvergunningen mogen in het schoolcomplex maximaal 1.025 personen aanwezig zijn. De voorgenomen herontwikkeling leidt tot de oprichting van 279 wooneenheden. Uitgaande van een worst-case scenario dat deze eenheden door twee personen bewoond worden, verblijven in het plangebied 558 personen langdurig. Ook de voorziene sport- en ondersteunende horecavoorzieningen leidt nog tot de aanwezigheid van extra personen. Dit aantal is echter veel minder dan de resterende 467 die op grond van de huidige gebruiksvergunningen van het Christelijk Scholengemeenschap aanwezig zouden mogen zijn. Daarnaast vallen deze aanwezigen weg tegen het aantal berekende aanwezigen in de wooneenheden, omdat deze eenheden is slechts

een uitzonderlijk geval door twee personen bewoond worden. Gesteld wordt dan ook, dat de voorgenomen herontwikkeling leidt tot verdunning van de persoonsdichtheid in het plangebied. Het groepsrisico neemt in dat geval dus niet toe. Op grond van artikel 8, lid 2 onder b van het Besluit externe veiligheid transportroutes kan een verantwoording van het groepsrisico achterwege blijven.

Op grond van bovenstaande beschouwing wordt geconcludeerd, dat het aspect 'Externe veiligheid' geen belemmering vormt voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.6 Bodem

De Wet bodembescherming (Wbb) vormt het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en de ernst van een bodemverontreiniging. Conform de Wbb wordt op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater bepaald of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico's voor mens en ecosysteem onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Bij eerst genoemde dient binnen vier jaar aangevangen te worden met de sanering; bij laatstgenoemde kan gewacht worden totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

Uit inventarisatie van de aanwezige bodemonderzoeken binnen het plangebied blijkt, dat geen ernstige verontreinigingssituaties bekend zijn. Onacceptabele humane risico's als gevolg van de in de bodem aan te treffen verontreinigingen in combinatie met een gevoelig gebruik, worden dan ook niet verwacht. Omdat geen directe vervolgactie noodzakelijk is, kan vanuit het aspect 'bodem' het onderhavig bestemmingsplan vastgesteld worden.

Daarnaast is voor het volledige gemeentelijk grondgebied een bodemfunctieklassenkaart opgesteld. Deze kaart geeft de ligging aan van gebieden met de functieklassen 'wonen', 'industrie' en overige gebieden die niet in een klasse zijn ingedeeld. Het plangebied behoort volledig tot de klasse 'wonen'. Dit betekent, dat eventueel toe te passen grond, moet aansluiten bij deze functie en dat de kwaliteit van de ontvangende bodem niet mag verslechteren.

4.7 Archeologie

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als zeer waardevol beschouwd. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WamZ) legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed bij de gemeente. Zo verplicht de WamZ om bij de vaststelling van een bestemmingsplan of bij afwijking daarvan rekening te houden met in de bodem aanwezige of te verwachten archeologische waarden. De feitelijke bescherming daarvan krijgt gestalte door het opnemen van regels in het bestemmingsplan ten aanzien van de afgifte van omgevingsvergunningen in die gebieden die als archeologisch waardevol zijn aangemerkt.

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.

Archeologisch onderzoek

Ten behoeve van het geldende bestemmingsplan “Sportparken en Tuin van Vlissingen” is door de Walcherse Archeologische Dienst een bescheiden bureauonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt, dat direct ten westen van onderhavig plangebied een fort heeft gestaan. Volgens de kaart van Lampert (1852) gaat het hier om het Linker Kroonwerk van de voormalige fortengordel die in de Franse tijd rond de vesting Vlissingen is aangelegd.

Het plangebied is op de archeologische verwachtingskaart Walcheren aangemerkt als een gebied met een middelhoge archeologische verwachting. Het betreffen hier voornamelijk gebieden die tussen kreekruggen in een poel of kom zijn gelegen. Hier zijn met name resten uit de IJzertijd en Romeinse tijd in de top van het onderliggend veen te verwachten.

Direct ten noorden van het plangebied zijn in het verleden enkele archeologische veldonderzoeken uitgevoerd. Tijdens één van deze onderzoeken is wat subrecent aardewerk en puin in een boring aangetroffen. De betreffende onderzoeken leverden echter geen aanwijzingen op voor de aanwezigheid van waardevolle archeologische resten. Desondanks dient overeenkomstig het archeologiebeleid bij werkzaamheden groter dan 500 m² en dieper dan 0,4 meter een verkennend onderzoek te worden uitgevoerd. Het rapport dient aan het bevoegd gezag voorgelegd te worden. Op basis van de resultaten van dit onderzoek vindt een belangenafweging plaats over eventuele vervolgstappen.

Juridische doorwerking in dit bestemmingsplan

Binnen het bestemmingsplangebied is sprake van één archeologische verwachtingswaarde, namelijk ‘middelhoog’. Aan deze gronden de dubbelbestemming Waarde – Archeologie - 4 gekoppeld. Hieraan is een vergunningstelsel gekoppeld. Deze regelt, dat voorafgaand aan bodemingrepen die dieper gaan dan 40 cm onder maaiveld en die een oppervlakte hebben groter dan 500 m² een (verkennend) archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd.

4.8

Cultuurhistorie

In de omgeving van het plangebied is een cultuurhistorisch waardevol element gelegen, namelijk het bunkercomplex Batterij Baskensburg. Dit complex heeft een belangrijke rol gespeeld in de Duitse verdediging van Vlissingen en bestaat uit drie soorten bunkers: manschaps-, geschuts- en munitiebunker. Het bijzondere aan de manschaps- en munitiebunker is, dat deze zijn uitgevoerd in betonsteen in plaats van gewapend beton. Van deze bouwwijze zijn nog maar enkele bunkers in Nederland te vinden. De nog aanwezige bunkers zijn allen nog in tact, maar voor het grootste deel in het landschap verzonken en met aarden heuvels afgedekt. Aangezien dit bunkercomplex niet gelegen is in het plangebied, heeft de voorgenomen herontwikkeling geen invloed op de cultuurhistorische waarden van dit complex.

Het voormalige schoolgebouw aan de Adriaan Coortelaan was ooit door de provincie Zeeland geïnventariseerd als een potentieel wederopbouwmonument maar heeft bij de uiteindelijke selectie geen cultuurhistorische status verkregen.

Geconcludeerd kan worden dat er geen cultuurhistorische aspecten zijn die de voorgestane bestemming belemmeren.

4.9

Natuur

De Nederlandse natuurbescherming kent twee aspecten, te weten gebieds- en soortbescherming.

Gebiedsbescherming

Eén van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming wordt gevormd door de Natuurbeschermingswet. Deze wet regelt de bescherming van gebieden die als staats- of beschermend natuurmonument zijn aangewezen. Wanneer in of in de directe nabijheid van een aangewezen gebied een activiteit plaatsvindt die leidt tot nadelige gevolgen voor het natuurgebied, dan dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd. De gebieden die door de Natuurbeschermingswet beschermd worden zijn de speciale beschermingszones volgens de Vogel- en Habitatrichtlijn en de beschermde natuur- en staatsnatuurmonumenten. Daarnaast bestaan gebieden die deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), welke op een andere wijze beschermd worden.

Uit een uitgevoerde quickscan flora en fauna¹ blijkt, dat het plangebied niet in of nabij de EHS is gelegen. De dichtstbijzijnde gebieden bevinden zich op 1,5 kilometer ten zuidwesten van het plangebied. Door deze afstand en de aard van de ingrepen zijn effecten op de EHS redelijkerwijs uit te sluiten.

Op ongeveer één kilometer ten zuiden van het plangebied is het omvangrijke Natura 2000-gebied “Westerschelde & Saeftinghe” gelegen. Door de ligging van het plangebied binnen de bebouwde kom en de afstand tot dit Natura 2000-gebied is op voorhand geen sprake van verstoring door externe werking zoals geluid, licht, beweging en trilling. De bijbehorende verkeersbewegingen (stikstofdepositie) zijn in relatie tot reeds aanwezige wegverkeer en, niet in de laatste plaats, het drukke vaarverkeer in de Westerschelde zelf, verwaarloosbaar klein. In het gebouw zijn reeds installaties aanwezig, waarbij mogelijk alleen sprake is van vervanging. De stikstofuitstoot neemt dan ook niet toe. Negatieve effecten op het Natura 2000-gebied “Westerschelde & Saeftinghe” zijn niet aan de orde. Dit blijkt ook uit een met het daartoe ontwikkelde rekenprogramma Aeries Calculator uitgevoerde berekening². Deze berekening heeft namelijk uitgewezen, dat de Kritische Depositie Waarde van de aangewezen habitats in het Natura 2000-gebied en beschermde natuurmonumenten door de voorgenomen herontwikkeling niet wordt overschreden.

Naar aanleiding van bovenstaande beschouwing wordt gesteld, dat de Natuurbeschermingswet geen belemmering vormt voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

¹ Buro Maerlant, Vlissingen Adriaen Coortelaan; Ecologische quickscan in het kader van de Flora en faunawet, juli 2015.

² Aeries Calculator, Studentenhuisvesting Adriaen Coortelaan, juli 2015.

Soortbescherming

Soortbescherming vindt zijn wettelijk kader in de Flora- en faunawet (ff-wet); deze wet beschermt de in deze wet aangemerkte soorten planten en dieren, ongeacht waar deze zich bevinden. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd en zijn de soorten onderverdeeld in drie categorieën:

- categorie 1: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor de soorten in deze categorie een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de ff-wet. Er hoeft voor deze activiteiten geen ontheffing te worden aangevraagd;
- categorie 2: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor de soorten in deze categorie een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de ff-wet, mits activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door de minister van LNV goedgekeurde gedragscode. Deze gedragscode moet door een sector of ondernemer zelf worden opgesteld en ingediend voor goedkeuring. Is er geen goedgekeurde gedragscode aanwezig, dan dient ontheffing aangevraagd te worden;
- categorie 3: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor soorten in deze categorie geen vrijstelling. Ook niet op basis van een gedragscode. Hiervoor is een ontheffing nodig.

Ontheffingsaanvragen op basis van categorie 1 en 2 worden getoetst aan het criterium 'doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort' (de zogenaamde lichte toets). Ontheffingsaanvragen op basis van categorie 3 krijgen te maken met de 'uitgebreide toets'. Dit houdt in dat wordt getoetst op drie criteria, te weten 1) er is sprake van een in of bij de wet genoemd belang, 2) er is geen alternatief en 3) doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort. Aan alle criteria moet worden voldaan.

In de eerder aangehaalde quickscan is tevens onderzocht, of binnen het plangebied beschermde dier- en/of plantensoorten voorkomen. Hieruit blijkt, dat de volgende potentiële (strikt) beschermde natuurwaarden aanwezig zijn:

- vleermuizen: mogelijke aanwezigheid van verblijfplaatsen in de te slopen en de te behouden bebouwing;
- vogels: de waarschijnlijke aanwezigheid van de aanwezigheid van algemene broedvogels.

Deze aanwezige natuurwaarden worden hieronder nader toegelicht.

Vleermuizen

In de omgeving van het plangebied zijn diverse soorten vleermuizen waargenomen, zoals de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, gewone grootoorvleermuis en watervleermuis. De te slopen bebouwing is toegankelijk en geschikt voor gebouwbewonende soorten, met uitzondering van het aanwezige noodgebouw. Het dak is namelijk via de metalen dakstrippen toegankelijk, maar door de aanwezigheid van uitgeboorde stootvoegen ook via de spouwmuur. De te slopen bebouwing kan hierdoor een functie hebben als zomer-, kraam-, paar- en eventueel winterverblijf. Sporen van vleermuizen werden niet aangetroffen, maar dit sluit de aanwezigheid niet uit. Ook de te behouden gebouwen zijn toegankelijk en geschikt voor vleermuizen.

Vandaar dat een aanvullend onderzoek³ naar deze soortgroep is uitgevoerd. Uit de onderzoeksresultaten blijkt, dat in het H-vormige gebouw een kraamverblijf aanwezig is. Dit gebouw wordt gedeeltelijk omkleed met een nieuwe gevel. Doordat de spouw behouden blijft en de nieuwe gevel toegankelijk wordt gemaakt, kan de functie als kraamverblijf behouden blijven. In het te slopen pand Adriaen Coortelaan 3 is een zomerverblijf aangetroffen.

De voorgenomen herontwikkeling leidt mede door de noodzakelijke sloop- en bouwwerkzaamheden tot (tijdelijke) effecten. Ondanks dat de herontwikkeling zonder meer kan worden afgestemd op de aanwezige dieren, dient voorafgaand aan de sloop een ontheffing van de Flora- en faunawet te worden verleend. Deze ontheffing is nodig voor het tijdelijk ongeschikt maken van de aanwezige vaste rust- en verblijfplaatsen, waardoor individuen genoodzaakt zijn te zoeken naar alternatieven (nestkasten of geschikte gebouwen in de omgeving). Gezien de aard van de ingrepen en aangetroffen functies is het echter aannemelijk, dat de ontheffing wordt verleend.

Als foerageergebied heeft het plangebied enige betekenis. Het oppervlak waar fysieke ingrepen plaatsvinden is echter dermate gering, dat negatieve effecten op foerageermogelijkheden op voorhand zijn uit te sluiten. De lijnvormige beplanting aan de westelijke rand en de Vlissingse Watergang hebben gezamenlijk een functie als vliegroute. Omdat deze structuur blijft behouden, is geen sprake van effecten. De eventuele kap van enkele bomen heeft geen effect op de functie als vliegroute.

Vogels

In het plangebied zijn algemene vogelsoorten aangetroffen, zoals de merel, Turkse tortel, winterkoning, roodborst en houtduif. De aanwezige beplanting is geschikt voor diverse broedvogels. De te slopen bebouwing is daarentegen ongeschikt als broedplaats. Omdat voor alle soorten ruimschoots alternatieven in de omgeving aanwezig zijn en het uiterst algemene broedvogels uit categorie 5 betreffen, is jaarronde bescherming van de nesten niet aan de orde. Door de sloop- en bouwwerkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren, zijn effecten op de aanwezige vogelsoorten te voorkomen. In dat geval vindt geen overtreding van de Flora- en faunawet plaats.

Voor soorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn, zoals de huismus en gierzwaluw, is de te slopen bebouwen beoordeeld als ontoegankelijk. Holten en elementen die geschikt zijn om in te broeden zijn namelijk niet aanwezig. In het plangebied zijn ook geen sporen aangetroffen van roofvogels en uilen. Als foerageergebied heeft het plangebied naar verwachting ook weinig betekenis. Effecten op strikter beschermde vogelsoorten worden dan ook uitgesloten.

Conclusie

Op grond van bovenstaande beschouwing wordt gesteld, dat de Flora- en faunawet de voorgenomen herontwikkeling niet in de weg hoeft te staan. Wel dient voorafgaand aan de sloop een ontheffing van de wet verkregen te zijn. De herontwikkeling leidt namelijk tot vernietiging van een zomerverblijf voor vleermuizen. Omdat afdoende maatregelen genomen kunnen worden om permanente schade te voorkomen – door bijvoorbeeld de nieuwbouw voor vleermuizen geschikt te maken en door vleermuisvriendelijk te slopen – wordt de ontheffing naar verwachting verkregen.

³ Buro Maerlant, Vlissingen Adriaen Coortelaan; Nader onderzoek vleermuizen en gierzwaluw, oktober 2015.

4.10

Duurzaamheid

Duurzaamheid is onder andere zodanig bouwen, renoveren en beheren dat, gedurende de hele kringloop van het bouwwerk en de gebouwde omgeving, het milieu en de menselijke gezondheid zo min mogelijk negatieve effecten ondervinden. Het begrip duurzaamheid speelt op verschillende schaalniveaus een rol, zowel op het niveau van de stad, de wijk als het gebouw.

Het Bouwbesluit vormt het minimaal te realiseren kwaliteitsniveau in Nederland. In dit besluit is voor nieuwbouw van woningen de EnergiePrestatieNormering (EPN) opgenomen. De EPN houdt in dat eisen worden gesteld aan het maximale energieverbruik van het gebouw. Dit is vastgelegd in een getal: de EnergiePrestatieCoëfficiënt (EPC). Sinds 1995 is het verplicht een EPC-berekening in te dienen in het kader van het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen. Voor alle nieuw te realiseren bouwwerken zullen zodoende EPC-berekeningen moeten worden uitgevoerd, op welke wijze de aspecten 'energie' en 'duurzaamheid' bij het bouwen betrokken worden.

Voor de geplande ontwikkeling geldt, dat nieuwe gebouwen minimaal moeten voldoen aan de in het Bouwbesluit gestelde eisen met betrekking tot duurzaamheid en energie. Het treffen van een verdere uitwerking op het gebied van duurzaamheid en energie zal door de eigenaar / gebruikers verder worden bepaald.

4.11

Besluit m.e.r.

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU Richtlijn m.e.r. De richtlijn is van toepassing op de milieueffectbeoordeling van openbare en particuliere projecten die aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De Europese regelgeving is in de Nederlandse wetgeving onder andere geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (verder Wm) en in het Besluit milieueffectrapportage.

Laatstgenoemde is per 1 april 2011 gewijzigd, waarbij de drempelwaarden in kolom 2 van de D-lijst indicatief gemaakt zijn. Dit betekent, dat niet meer kan worden volstaan met de mededeling dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde ligt en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk is. Onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Deze motivering moet op basis van dezelfde criteria als de m.e.r.-beoordeling. De diepgang kan echter anders zijn en er zijn geen vormvereisten.

De consequentie van de nieuwe regeling is, dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan de m.e.r. Dit kan zijn in de vorm van een motivering of in de vorm van een beschrijving van de resultaten van de m.e.r. (-beoordeling).

Voor dit bestemmingsplan is gekeken naar activiteiten die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kennen. Hierbij is één activiteit gevonden:

1. D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, bij een oppervlakte van 100 hectare of meer aaneengesloten gebied en dat 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft.

De voorgenomen ontwikkeling blijft ruim onder de genoemde drempelwaarde, zoals opgenomen in categorie D11.3 van het Besluit m.e.r.. Toetsing aan deze drempelwaarde is echter niet voldoende; ook de andere selectiecriteria uit de Europese Richtlijn zijn van belang. Het gaat hierbij onder ander om cumulatie met andere projecten, gebruik van natuurlijke hulpbronnen, productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder, en risico van ongevallen. Uit de beschouwing van de eerder in dit hoofdstuk genoemde milieuthema's blijkt, dat de voorgenomen ontwikkeling geen bijzondere elementen bevat die bovenproportioneel bijdragen aan deze aspecten. Op basis hiervan wordt geconcludeerd, dat het uitvoeren van een (uitgebreide) m.e.r.(-beoordeling) niet noodzakelijk is.

4.12 Parkeren

In Vlissingen wordt bij het bepalen van de parkeerbehoefte van ruimtelijke ontwikkelingen aansluiting gezocht bij de CROW-normen zoals opgenomen in het ASVV 2012. Uit het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan blijkt, dat Vlissingen wordt aangemerkt als 'sterk stedelijk gebied' en dat het plangebied is gelegen in het gebiedstype 'rest bebouwde kom'. Op grond van de parkeerkencijfers van het CROW gelden voor de te realiseren functies de volgende gemiddelde parkeernormen:

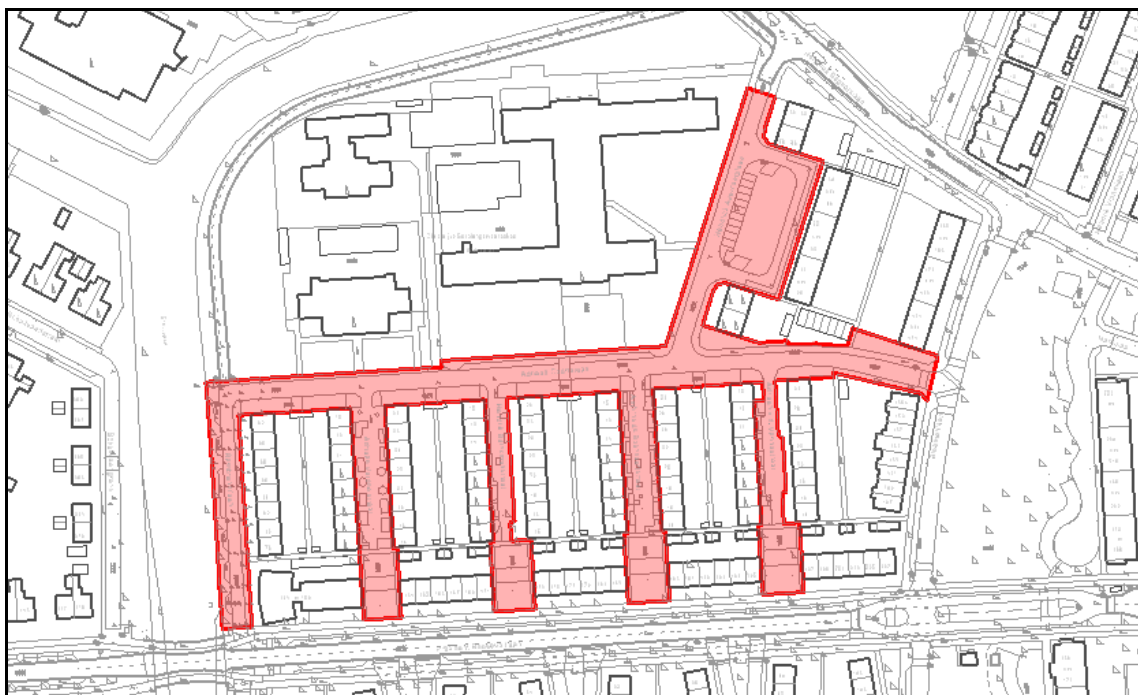
- studentenhuisvesting: 0,25 parkeerplaatsen per wooneenheid;
- sportvoorzieningen (inclusief ondersteunende horeca): 2,65 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlak;

In het plangebied zijn 279 studenteneenheden voorzien. Daarnaast is maximaal 1.150 m² aan sportvoorzieningen (inclusief ondersteunende horeca) mogelijk. Uitgaande van bovengenoemde parkeernormen, ontstaat een parkeerbehoefte van $279 \times 0,25 + (1.150/100) \times 2,65 = 101$ parkeerplaatsen.

Na herontwikkeling van het plangebied vindt het parkeren onder meer plaats in een voorziene halfverdiepte parkeergarage met een capaciteit van 47 parkeerplaatsen. Verder maken ook de huidige 16 parkeerplaatsen ter hoogte van de Ambrosius Bosschaertstraat deel uit van het plangebied. Deze blijven behouden en hier worden nog 16 plaatsen aan toegevoegd, waardoor hier in totaal 32 auto's geparkeerd kunnen worden. Uiteindelijk zijn in het plangebied 79 parkeerplaatsen beschikbaar.

Niet alle noodzakelijke parkeerplaatsen kunnen binnen het plangebied (op eigen terrein) worden gerealiseerd. Voor 22 auto's dient een stallingsplek in de openbare ruimte gevonden te worden. In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse parkeergelegenheden voor handen. Het stallen van deze 22 auto's mag echter niet leiden tot een onaanvaardbare parkeersituatie. Om dit te bepalen, zijn in juni 2015 in de directe omgeving van het plangebied parkeertellingen uitgevoerd (zie afbeelding 7).

In het in afbeelding 7 aangegeven gebied zijn 147 openbare parkeerplaatsen aanwezig. Op het drukste moment waren in het openbaar gebied 84 parkeerplaatsen in gebruik. Dit is een bezettingsgraad van 57%. Het toevoegen van 22 auto's in het openbaar gebied leidt tot een bezetting van bijna 70%. In Vlissingen wordt een bezettingsgraad van 85% als problematisch gezien; een bezetting tussen de 75% en 85% geldt als aandachtsgebied.



Afbeelding 7: Gebied parkeertellingen (rood gearceerd).

Aangezien de bezetting niet toeneemt tot 75% of meer, wordt geconcludeerd dat het mogelijk is om het noodzakelijke deel van de parkeerbehoefte van de ontwikkeling in het openbaar gebied plaats te laten vinden (22 auto's). Dit leidt niet tot een onaanvaardbare parkeerdruk in het openbaar gebied.

5. PLANOPZET

5.1 *Inleiding*

Het bestemmingsplan bestaat uit juridisch bindende regels en een verbeelding met daarbij een toelichting. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten en/of aanwezige bebouwing. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in beeld gebracht. Samen met de regels is dit het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van de planregels.

5.2 *De opzet van de planregels*

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

Inleidende regels

In de inleidende regels staan de algemene bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren. De begripsbepalingen (art. 1) bevatten uitleg van de in het plan gebruikte begrippen die niet tot de algemeen bekend veronderstelde begrippen gerekend worden. De wijze van meten (art. 2) bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van hoogtes, oppervlaktes etc.

Bestemmingsregels

De bestemmingen beginnen telkens met een bestemmingsomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de desbetreffende bestemming is toegekend, mogen worden gebruikt. Deze bestemmingsomschrijving wordt gevolgd door een bepaling waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan (bouwregels). Alle regels die op een bepaalde bestemming van toepassing zijn, worden zoveel mogelijk in de bestemmingsregels zelf geregeld. Op deze wijze wordt bij de digitale versie van het plan bij het aanklikken op adres of bestemmingsvlak zo veel mogelijk informatie gegeven zonder dat er verder doorgeklikt hoeft te worden. Dit bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen:

Enkelbestemmingen

Artikel 3 Gemengd

Artikel 4 Groen

Artikel 5 Wonen - Studentenhuisvesting

Dubbelbestemmingen

Artikel 6 Waarde - Archeologie

Onderstaand wordt per bestemming een toelichting gegeven.

Artikel 3 Gemengd

De gronden waar de aan de campus gerelateerde functies zijn voorzien, zoals het studentencentrum en de sportza(a)l(en), zijn voorzien van de bestemming "Gemengd". Lawaaisporten zijn hierbij uitgesloten. Binnen het studentencentrum is tevens een mensa toegestaan. De mensa betreft een eet- en drinkgelegenheid voor studenten, en dient tevens

als ondersteunende horeca bij de sportvoorzieningen. De oppervlakte van de functies binnen deze bestemming is gemaximaliseerd. Ook bij de bestemming behorende erven, tuinen, groen-, verkeer- en (ondergrondse) parkeervoorzieningen en kunstobjecten, alsook aan de bestemming ongeschikte nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen worden als passend in de bestemming ervaren.

Het bouwen van gebouwen is alleen toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. De bouwhoogte mag hierbij niet meer bedragen dan de aangegeven bouwhoogte. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht. Deze mogen echter maximaal drie meter hoog zijn.

Daarnaast geldt, dat het gebruik van de gronden of bouwwerken voor de toegestane functies alleen is toegestaan, als op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid is aangelegd en in stand wordt gehouden of in het geval parkeergelegenheid niet (volledig) op eigen terrein bij de ontwikkeling wordt gerealiseerd, aangetoond wordt dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de parkeersituatie ter plaatse. Hierbij gelden de parkeerkencijfers van het CROW.

Artikel 4 Groen

Deze bestemming is opgenomen voor het structurele groen in het plangebied. Binnen deze bestemming zijn groenvoorzieningen, parken en tuinen evenals paden, speel- en sportvoorzieningen, water en ongeschikte nutsvoorzieningen mogelijk. Voor het bouwen van gebouwen geldt dat per bestemmingsvlak ten hoogste één gebouw van maximaal 30 m² en een hoogte van maximaal 5 meter mag worden gebouwd. Op gronden met de bestemming Groen mogen verder bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, zoals voor speelvoorzieningen en kunstobjecten, waarbij geldt dat deze niet meer dan 10 meter hoog mogen zijn. Erf- en terreinafscheidingen kennen een maximale bouwhoogte van 1 of 2 meter, afhankelijk van de plaats voor of achter de voorgevelrooilijn van aanwezige gebouwen.

Artikel 5 Wonen - Studentenhuisvesting

De gronden waar de toekomstige studentenhuisvesting is voorzien, zijn bestemd als “Wonen – Studentenhuisvesting”. Deze gronden zijn bestemd voor huisvesting voor studenten, alsmede bij de bestemming behorende erven, tuinen, groen-, verkeer- en (ondergrondse) parkeervoorzieningen, water en andere bij het wonen behorende voorzieningen. Ook terrassen worden als passend in de bestemming ervaren.

Binnen de gehele bestemming “Wonen – Studentenhuisvesting” mogen in totaal niet meer dan 279 wooneenheden worden opgericht. Daarbij geldt, dat gebouwen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak moeten worden gebouwd. De bouwhoogte mag hierbij niet meer bedragen dan de aangegeven bouwhoogte en het bebouwd oppervlak mag niet meer bedragen dan het aangegeven bebouwingspercentage. Hierbij wordt opgemerkt, dat een halfverdiepte parkeergarage hierbij niet wordt meegerekend. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan. De bouwhoogte van overkappingen mag hierbij niet meer dan 3 meter bedragen. Voor erf- en terreinafscheidingen geldt een maximale hoogte van 1 of 2 meter, afhankelijk van de plaats voor of achter de voorgevelrooilijn van de gebouwen. Voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van 4 meter.

Ook voor deze bestemming geldt, dat het gebruik van de gronden of bouwwerken voor de toegestane functies alleen is toegestaan, als op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid is aangelegd en in stand wordt gehouden of in het geval parkeergelegenheid niet (volledig) op

eigen terrein bij de ontwikkeling wordt gerealiseerd, aangetoond wordt dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de parkeersituatie ter plaatse. Hierbij gelden de parkeerkencijfers van het CROW.

Artikel 6 Waarde - Archeologie

Deze dubbelbestemming is over het gehele plangebied gelegen en heeft als uitgangspunt om de aanwezige archeologische waarden te beschermen. Bij verstoringen van de bodem die een terreinoppervlak van meer dan 500 m² beslaan en dieper reiken dan een 40 centimeter beneden maaiveld, dient een archeologisch rapport te worden opgesteld alvorens met de verstorende activiteit begonnen kan worden. In het concreet komt dit neer op een inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen. Dit geldt zowel voor bouwwerkzaamheden als voor overige werkzaamheden. Aan een te verlenen vergunning kunnen voorwaarden verbonden worden.

Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat vijf algemene regels.

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en 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 8 Algemene bouwregels

Dit artikel bevat twee algemene bouwregels. Zo is een regeling opgenomen voor het (in beperkte mate) overschrijden van de in het plan opgenomen bouwgrenzen. Tevens is een regeling opgenomen met betrekking tot ondergronds bouwen.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

In deze regel wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van gestelde maten en bouwgrenzen. De criteria voor de toepassing van deze afwijkingsregels zijn hierin eveneens opgenomen.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregel

In deze bepalingen is aangegeven dat burgemeester en wethouders de in het plan opgenomen bestemmingsgrenzen, maatvoerings- en bouwvlakken kunnen wijzigen. Daarnaast zijn bepalingen opgenomen om de bestemming “Waarde – Archeologie” (deels) te wijzigen of te verwijderen. De criteria voor de toepassing van deze wijzigingsregels zijn hierin eveneens opgenomen.

Artikel 11 Overige regels

Deze bepaling geeft aan dat de wettelijke regelingen waarnaar wordt verwezen, de regelingen zijn zoals deze gelden ten tijde van de vaststelling van dit plan.

Overgangs- en slotregels

In artikel 12 is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste is de slotbepaling opgenomen, welke bepaling zowel de titel van het plan als de regels bevat.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 *Financiële uitvoerbaarheid*

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het tweede lid van artikel 6.12 Wro is aangegeven dat onder andere van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

In het kader van de ontwikkeling van het plangebied is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst getekend. Daarmee zijn alle gemeentelijke kosten gedekt. De ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De kosten in verband met de realisatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente Vlissingen vervult hierin enkel een kaderstellende en toetsende rol. Gelet op het vorenstaande is het plan financieel uitvoerbaar.

6.2 *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

Inspraak

Op grond van de Inspraakverordening Vlissingen zijn ingezetenen en belanghebbenden betrokken bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan. Zo heeft het voorontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken, van 13 augustus t/m 23 september 2015, ter visie gelegen. Binnen deze periode is één inspraakreactie ontvangen. Deze is in een Antwoordnota samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Deze nota is opgenomen in de bij dit bestemmingsplan behorende bijlagenbundel.

Overleg artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Op grond van artikel 3.1.1. Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het voorontwerpbestemmingsplan is dan ook toegezonden aan de volgende vooroverlegpartners:

- Provincie Zeeland;
- Waterschap Scheldestromen;
- Veiligheidsregio Zeeland;
- Delta NV.

Van Delta NV en de Veiligheidsregio Zeeland is binnen de gevraagde termijn geen reactie ontvangen, op basis waarvan wordt gesteld dat deze partners zich kunnen vinden in dit bestemmingsplan. Het Waterschap Scheldestromen ziet geen aanleiding tot het maken opmerkingen en kunnen dus instemmen met de voorgenomen herontwikkeling. De provincie Zeeland heeft aangegeven, dat met de voorgenomen herontwikkeling een positieve en goede alternatieve invulling is gegeven voor de leegstaande bebouwing. Wel heeft de provincie in haar reactie nog een aandachtspunt opgenomen. Verzocht wordt, om in het bestemmingsplan aan te geven dat nader onderzoek naar vleermuizen wordt uitgevoerd en, indien vleermuizen aanwezig zijn, ontheffing van de Flora- en faunawet nodig is. Aan dit verzoek is gehoor gegeven, waarbij in § 4.9 de resultaten van het uitgevoerde vleermuizenonderzoek zijn opgenomen. Hieruit blijkt, dat een ontheffing van de Flora- en faunawet benodigd is.

6.3

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 handhavingsplicht 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.

II. REGELS

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS.....	51
Artikel 1 – Begrippen.....	51
Artikel 2 – Wijze van meten	55
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS.....	57
Artikel 3 – Gemengd	57
Artikel 4 – Groen	58
Artikel 5 – Wonen - Studentenhuisvesting	59
Artikel 6 – Waarde – Archeologie - 4	60
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS.....	63
Artikel 7 – Antidubbelregel	63
Artikel 8 – Algemene bouwregels	63
Artikel 9 – Algemene afwijkingsregels	63
Artikel 10 – Algemene wijzigingsregel	64
Artikel 11 – Overige regels	64
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	65
Artikel 12 – Overgangsrecht.....	65
Artikel 13 – Slotregel.....	65

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 – Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan:

het bestemmingsplan "Studentenhuisvesting Adriaen Coortelaan" met identificatienummer NL.IMRO. 0718.BPSP02-ON01 van de gemeente Vlissingen.

1.2 Bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels.

1.3 Verbeelding:

de digitale plankaart.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

1.4 Aanduiding:

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

1.5 Aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 Archeologisch onderzoek:

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

1.7 Archeologische waarde:

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.

1.8 Bebouwing:

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

1.9 Begane grond:

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

1.10 Bestaande maten:

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.11 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.

1.12 Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.13 Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

1.14 Bevoegd gezag:

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.15 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.

1.16 Bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.17 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.

1.18 Bouwvlak:

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

1.19 Bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.20 Deskundige:

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

1.21 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 van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

1.22 Gebouw:

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

1.23 Hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op de bestemming het belangrijkste is.

1.24 Kelder:

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer, waarvan de bovenkant op minder dan 0,50 meter boven de aan de kelder aansluitende grond is gelegen.

1.25 Mensa:

eet- en drinkgelegenheid voor studenten, die tevens dient als ondersteunende horeca.

1.26 Nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van openbaar en algemeen nut.

1.27 Ondergronds bouwwerk:

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

1.28 Ondersteunende horeca:

het verstrekken van al dan niet ter plaatse te nuttigen etenswaren, maaltijden en/of dranken, die ondersteunend en/of ondergeschikt is aan de functies.

1.29 Overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met maximaal één gesloten wand.

1.30 Overig bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.31 Pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.32 Peil:

- a. de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang van het gebouw, indien de afstand tussen het gebouw en de kant van de weg minder dan 5 meter bedraagt;
- b. bij ligging in het water: het gemiddelde zomerpeil van het aangrenzende water;
- c. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het, op het moment van inwerkingtreding van het plan, afgewerkte terrein ter plaatse.

1.33 Student:

persoon die ingeschreven is bij een voltijds studie aan een MBO-, HBO- of universiteit, dan wel een persoon die niet langer dan 1 jaar uitgeschreven is bij een voltijds studie aan een MBO-, HBO- of universiteit.

1.34 Studentencentrum:

gebouwen met een mensa, sportvoorzieningen en multifunctionele ruimten, zoals vergader- en studieruimte, ruimte voor bijeenkomsten en symposia, voor studenten.

1.35 Wonen:

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

Artikel 2 – Wijze van meten

2.1 Meten

Bij de toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

- a. de bouwdiepte:
vanaf het peil tot aan het laagste punt van het bouwwerk met uitzondering van de fundering of ondergeschikte bouwonderdelen van het bouwwerk.
- b. de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- c. de breedte, lengte en diepte van een gebouw:
tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidingsmuren.
- d. de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
- e. de 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 – Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvoorzieningen, met uitzondering van lawaaisporten, met dien verstande dat de maximale oppervlakte ten hoogste 1.150 m² mag bedragen;
- b. studentencentrum, met dien verstande dat de maximale oppervlakte ten hoogste 710 m² mag bedragen, waarvan maximaal 270 m² voor de mensa;
- c. bij de bestemming behorende erven, tuinen, groen-, verkeer- en (ondergrondse) parkeervoorzieningen en kunstobjecten;
- d. aan de bestemming ondergeschikte nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Algemeen

Op deze gronden mag worden gebouwd, waarbij de volgende regels gelden:

- a. gebouwen moet binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte.
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Algemeen

- a. het gebruik van gronden of bouwwerken, zoals bedoeld in artikel 3, is uitsluitend toegestaan indien op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aangelegd en in stand gehouden wordt overeenkomstig de kencijfers parkeren van de CROW, of indien parkeergelegenheid niet (volledig) op eigen terrein bij de ontwikkeling wordt gerealiseerd, aangetoond wordt dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de parkeersituatie ter plaatse en voldaan wordt aan de kencijfers parkeren van de CROW;
- b. sportvoorzieningen mogen tevens gebruikt worden door anderen dan studenten.

Artikel 4 – Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, parken en tuinen;
- b. water;
- c. speel- en sportvoorzieningen en ontmoetingsplaatsen;
- d. voet- en rijwielpaden, parkeerplaatsen en erftoegangswegen ten behoeve van aangrenzende bestemmingen;
- e. aan de bestemming ondergeschikte nutsvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en kunstobjecten.

4.2 Bouwregels

Algemeen

Op deze gronden mag worden gebouwd, waarbij de volgende regels gelden:

- a. per bestemmingsvlak mag ten hoogste één gebouw worden gebouwd met een oppervlakte van ten hoogste 30 m² en een maximale bouwhoogte van 5 meter;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en nutsvoorzieningen, met uitzondering van terreinafscheidingen, bedraagt ten hoogste 10 meter;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste:
 - 1. 1 meter vòòr de voorgevel van hoofdgebouwen die op grond van aangrenzende bestemmingen zijn toegestaan;
 - 2. 2 meter achter de voorgevel van hoofdgebouwen die op grond van aangrenzende bestemmingen zijn toegestaan.

Artikel 5 – Wonen - Studentenhuisvesting

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Studentenhuisvesting' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. huisvesting voor studenten;
- b. bij de bestemming behorende erven, tuinen, groen-, verkeer- en (ondergrondse) parkeervoorzieningen, water en andere bij het wonen behorende voorzieningen;
- c. terrassen;
- d. aan de bestemming ondergeschikte nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Binnen de bestemming 'Wonen – Studentenhuisvesting' mogen ten hoogste 279 wooneenheden worden opgericht.

5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. het bebouwd oppervlak bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven percentage, met dien verstande dat een halfverdiepte parkeergarage niet wordt meegerekend.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 meter;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste:
 - 1. 1 meter vòòr de voorgevel van de gebouwen;
 - 2. 2 meter achter de voorgevel van de gebouwen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 4 meter.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Parkeervoorzieningen

Het gebruik van gronden of bouwwerken, zoals bedoeld in artikel 5, is uitsluitend toegestaan indien op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aangelegd en in stand gehouden wordt overeenkomstig de kencijfers parkeren van de CROW, of indien parkeergelegenheid niet (volledig) op eigen terrein bij de ontwikkeling wordt gerealiseerd, aangetoond wordt dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de parkeersituatie ter plaatse en voldaan wordt aan de kencijfers parkeren van de CROW.

Artikel 6 – Waarde – Archeologie - 4

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie - 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Bebouwing

Voor bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 meter;
- b. ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemming(en) en dubbelbestemming(en) mag, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) en dubbelbestemming(en) geldende (bouw)regels, uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologisch deskundige, waaruit blijkt, dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken locatie niet nodig is;
 2. niet is voldaan aan het bepaalde onder a:
 - a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarden van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 - b. de betrokken archeologische waarden, gelet op het onder 1 genoemde rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door de archeologisch deskundige;
 - c. het hiervoor bepaalde is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 - vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 - een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²;
 - een bouwwerk, dat niet dieper wordt gebouwd dan 40 cm.

6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.3.1 Verbod

Het is verboden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 40 cm beneden het maaiveld, waartoe in ieder geval worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, grootschalig egaliseren en ontginnen, het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere waterpartijen;

- b. het ophogen van gronden met meer dan 2 meter;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het planten of rooien van bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- e. het aanbrengen van ondergrondse kabels en leidingen, niet zijnde drainage, en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

6.3.2 *Uitzonderingen*

Het verbod in 6.3.1 is niet van toepassing, indien:

- a. de werken en werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan, waarbij 6.2 in acht is genomen;
- b. de werken of werkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werking treden van het plan;
- c. de werken of werkzaamheden ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- d. de werken of werkzaamheden tot de normale beheers- en onderhoudswerkzaamheden worden gerekend;
- e. de werken of werkzaamheden betrekking hebben op het uitvoeren van grondbewerkingen met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²;
- f. de werken of werkzaamheden betrekking hebben op het uitvoeren van grondbewerkingen met een diepte van ten hoogste 40 cm onder het maaiveld;
- g. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologisch deskundige, dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen omgevingsvergunning als bedoeld in 6.3.1 nodig is.

6.3.3 *Voorwaarden voor een omgevingsvergunning*

De werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in 6.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

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

6.4 **Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

6.4.1 *Verbod*

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde – Archeologie - 4' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning te slopen.

6.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 6.4.1 is niet van toepassing, indien:

- a. de sloopwerkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan, waarbij het bepaalde in 6.2 in acht is genomen;
- b. de sloopwerkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
- c. de diepte, waar bodemverstoringen door de sloopwerkzaamheden plaatsvinden ten hoogste 40 cm beneden het maaiveld bedraagt;
- d. de oppervlakte, waar bodemverstoringen door de sloopwerkzaamheden plaatsvinden ten hoogste 500 m² bedraagt;
- f. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologisch deskundige, dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen omgevingsvergunning als bedoeld in 6.4.1 nodig is.

6.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in 6.4.1, kan slechts worden verleend, indien:

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

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 7 – Antidubbelregel

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 8 – Algemene bouwregels

8.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen mogen, in afwijking van deze regels, 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 2,0 meter bedraagt.

8.2 Ondergronds bouwen

De bouwregels als bedoeld in dit plan zijn van overeenkomstige toepassing op ondergronds bouwen, met dien verstande dat uitsluitend ondergronds mag worden gebouwd tussen peil en 4 meter onder peil.

Artikel 9 – Algemene afwijkingsregels

9.1 Afwijken van maten en bouwgrenzen

9.1.1 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 in de plaats, richting of afmetingen van bouwgrenzen ten behoeve van:
 1. een geringe aanpassing van het tracé of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid of de verkeersintensiteit daartoe aanleiding geeft;
 2. een ruimtelijk, stedenbouwkundig of technisch beter verantwoorde situering van bouwwerken;
 3. een aanpassing van de bij uitmeting van een terrein blijken de werkelijke toestand.

Artikel 10 – Algemene wijzigingsregel

10.1 Wijziging bestemmingsgrenzen/maatvoeringsvlakken

Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen ten behoeve van het wijzigen van bestemmingsgrenzen en maatvoeringsvlakken op de verbeelding in het horizontale vlak tot ten hoogste 20 meter, indien zulks noodzakelijk is om de bij uitmeting blijken de werkelijke toestand aan te passen of om een ruimtelijk en technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken te bewerkstelligen dan wel uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de grond en bebouwing en er geen dringende redenen zijn, die zich hier tegen verzetten.

10.2 Vergroting bouwvlakken

Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen ten behoeve van het vergroten van een bouwvlak tot ten hoogste 20% van de oppervlakte van het op de verbeelding aangegeven bouwvlak.

10.3 Geheel of gedeeltelijk verwijderen archeologische bestemming

Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen ten behoeve van het geheel of gedeeltelijk verwijderen van het bestemmingsvlak met de bestemming 'Waarde – archeologie', met inachtneming van de volgende regels:

- a. uit archeologisch onderzoek is gebleken, dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. op grond van archeologisch onderzoek wordt het niet meer noodzakelijk geacht, dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet;
- c. alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging te beslissen, winnen het bevoegd gezag advies in bij de archeologisch deskundige.

10.4 Wijzigingen vorm bestemmingsvlak archeologische bestemming

Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen ten behoeve van het veranderen van het bestemmingsvlak met de bestemming 'Waarde - Archeologie', met inachtneming van de volgende regels:

- a. wijziging is op grond van archeologisch onderzoek noodzakelijk of gewenst met het oog op de bescherming of de veiligstelling van ter plaatse aanwezige waarden;
- b. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- c. alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging te beslissen, winnen het bevoegd gezag advies in bij de archeologisch deskundige.

Artikel 11 – Overige regels

11.1 Wettelijke regelingen

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

12.1.1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

12.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen éénmalig afwijken van het bepaalde in 12.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

12.1.3 Het bepaalde in 12.1.1 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

12.2.1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

12.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 12.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

12.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in 12.2.1, 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.

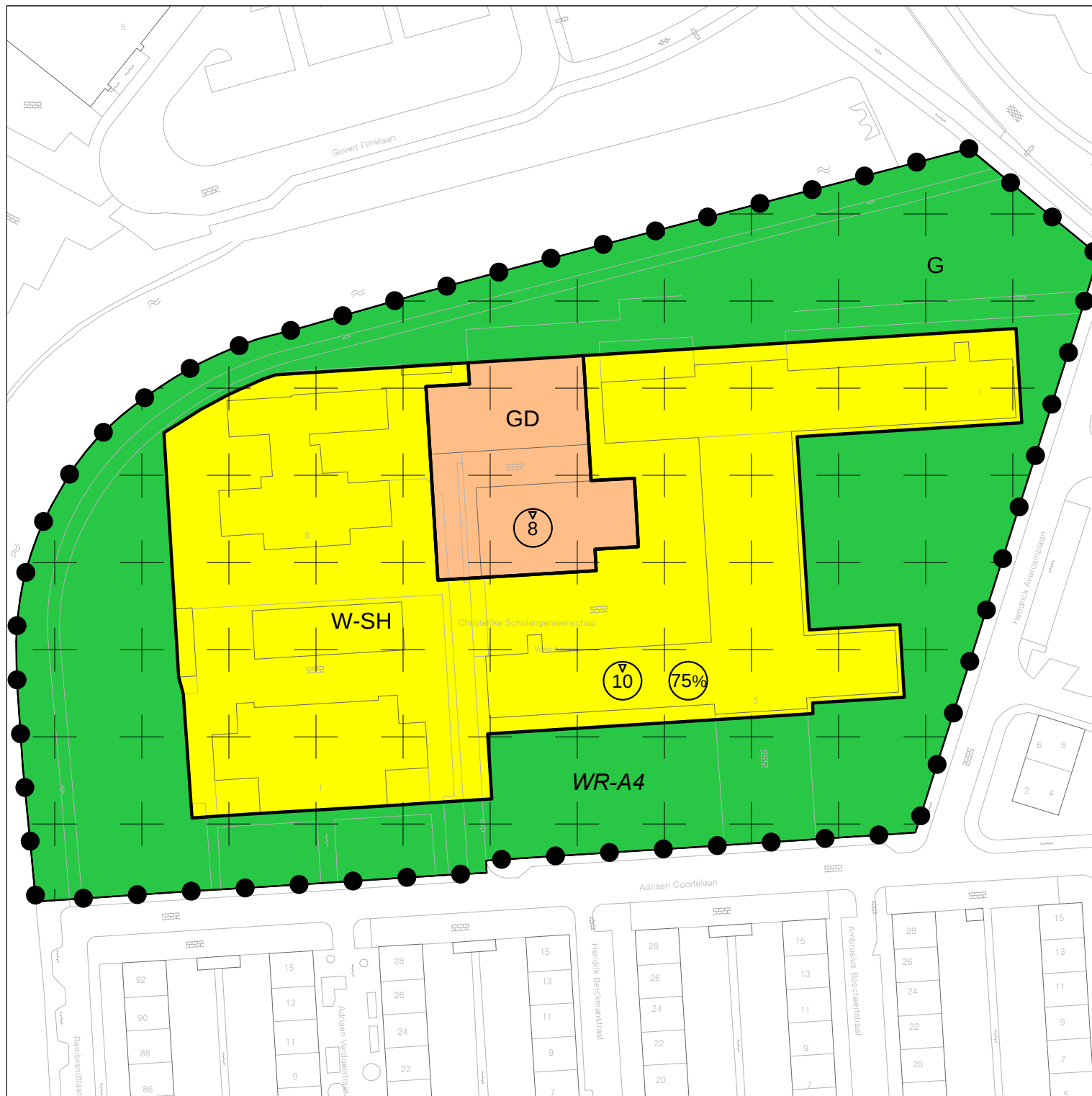
12.2.4 Het bepaalde in 12.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 – Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan “Studentenhuisvesting Adriaen Coortelaan”, gemeente Vlissingen.

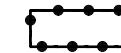
III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING



VERKLARING

Plangebied



Studentenhuisvesting
Adriaen Coortelaan

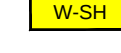
Enkelbestemmingen



Gemengd

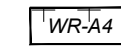


Groen



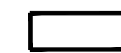
Wonen - Studentenhuisvesting

Dubbelbestemmingen



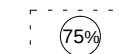
Waarde - Archeologie - 4

Bouwvlakken

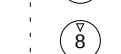


bouwvlak

Maatvoeringen



maximum bebouwings-
percentage (%)



maximum bouwhoogte (m)

project:

**Studentenhuisvesting
Adriaen Coortelaan**

gemeente:

Vlissingen

fase:

Ontwerpbestemmingsplan

opdrachtgever:

Walding NV

datum : 5 oktober 2015

schaal : 1 : 1.000

identificatienummer: NL.IMRO. 0718.BPSP02-ON01

ondergrond: o_NL.IMRO. 0718.BPSP02-ON01



BODG
ruimtelijk advies

Postbus 6083
3002 AB Rotterdam
email: info@bodg.nl
tel: 06-48384580