

Beheersverordening Middengebied

ONTWERP

Gemeente Vlissingen
Juni 2016

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Gebied van de verordening	6
1.3	Vigerende planologische regeling	6
1.4	Leeswijzer	7
HOOFDSTUK 2	DE BEHEERSVERORDENING.....	8
2.1	Inleiding	8
2.2	De beheersverordening	8
2.3	Aanvullende ruimtelijke instrumenten	9
HOOFDSTUK 3	UITGANGSPUNTEN.....	12
3.1	Inleiding.....	12
3.2	Bestanddelen beheersverordening	12
3.3	Opzet beheersverordening	12
3.4	Juridische beschrijving	15
HOOFDSTUK 4	OMGEVINGSASPECTEN	20
4.1	Inleiding.....	20
4.2	Beleidsaspecten.....	20
4.3	Omgevingsaspecten	221
HOOFDSTUK 5. UITVOERBAARHEID		28
5.1	Economische uitvoerbaarheid	28
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	28

BIJLAGEN

Bijlage 1 Lijst met inventarisatie van functies en planologisch gebruik

Bijlage 2 Overzicht afwijkende bestemmingen.

Bijlage 3 Lijst en beschrijving cultuurhistorische waarden Middengebied.

TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Gemeenten zijn, op grond van de Wet ruimtelijke ordening, verplicht tot het actueel houden van het planologische regime op hun grondgebied. Het planologische regime voor het Middengebied is bijna 10 jaar oud en voldoet nog niet aan de Standaard Vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP). Dit heeft tot gevolg dat, op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), voor dit gebied een nieuw bestemmingsplan moet worden gemaakt.

Op basis van 3.38 Wro kan de gemeente bepalen om, in plaats van een bestemmingsplan, een beheersverordening op te stellen. Deze mogelijkheid kan gebruikt worden voor planologisch weinig dynamische gebieden. Het Middengebied voldoet aan dit vereiste. De beheersverordening legt het bestaande gebruik en de vigerende planologische bouw- en gebruiksmogelijkheden vast. Bij de actualisatie worden de onherroepelijke vrijstellingen/omgevingsvergunningen tot afwijking van het geldende bestemmingsplan verwerkt.

Het doel van het opstellen van deze beheersverordening is om een actueel samenhangend juridisch-planologisch kader voor dit gebied te ontwikkelen. In hoofdstuk 3 is de onderbouwing van de keuze nader beschreven.

1.2 Gebied van de verordening

Het gebied waarvoor deze beheersverordening geldt is weergegeven op figuur 1. De begrenzing van deze beheersverordening wijkt op de volgende locaties af van de begrenzing van het bestemmingsplan Middengebied.

- Locatie Berlagestraat (voormalig tuincentrum) en Verlengde Bonedijkestraat (voormalig ROC) worden in verband met de actuele ontwikkeling daarvan buiten de beheersverordening gelaten.
- Studentenhuisvesting Adriaen Coortelaan 1, 3 en 5 is middels een apart bestemmingsplan juridisch-planologisch geregeld.
- De Van Dishoeckstraat met de bestaande aanliggende woonbebouwing aan de zijde van het Scheldekwartier wordt opgenomen binnen de begrenzing van de beheersverordening.
- De bestaande locatie van de Aldi en Vögele aan de Spuikomweg wordt opgenomen binnen de begrenzing van de beheersverordening.
- De begrenzing van deze verordening is aangesloten op de begrenzing van aanliggende bestemmingsplannen of beheersverordeningen.



Figuur 1 *Gebied van de verordening*

1.3 Vigerende planologische regeling

Voor het gebied van de verordening is voor het overgrote deel het bestemmingsplan Middengebied (vastgesteld d.d. 31 augustus 2006) van kracht. Voor een paar locaties geldt tevens nog dat zij vallen binnen de bestemmingsplannen Boulevard (1979) en Scheldestraat (1986). Voor de bebouwing aan de Van Dishoeckstraat (zijde Scheldekwartier) zijn vrijstellingen op grond van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van kracht.

De genoemde (delen van) bestemmingsplannen en vrijstellingen komen, zoals in de Wet ruimtelijke ordening is bepaald, bij de inwerkingtreding van de beheersverordening te vervallen.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting op de beheersverordening is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 beschrijft het instrument beheersverordening en de instrumenten, die in aanvulling op de verordening beschikbaar zijn voor het beheer van de gronden en gebouwen in het gebied van de verordening.
- Hoofdstuk 3 gaat over de onderbouwing van de keuze voor het instrument beheersverordening voor het gebied van de verordening, de uitgangspunten, waarop de verordening is gebaseerd en de toelichting op de inhoud van de verordening.
- Hoofdstuk 4 bevat het onderzoek naar de relevante beleidskaders en het onderzoek naar de omgevingsaspecten.

HOOFDSTUK 2 DE BEHEERSVERORDENING

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de beheersverordening als juridisch-planologisch instrument. Ook wordt aandacht besteed aan de juridische instrumenten, waarmee - naast de beheersverordening - het ruimtelijk beheer en gebruik van de gronden en gebouwen in het gebied van de verordening kan worden ingevuld.

2.2 De beheersverordening

2.2.1 Inhoudelijk

Gemeenten hebben sinds de introductie van de Wro in beginsel de keuze tussen het vaststellen van een bestemmingsplan of een beheersverordening. De keuze voor een beheersverordening is afhankelijk van het karakter van het gebied. De beheersverordening is namelijk geïntroduceerd voor gebieden waar geen of nauwelijks ingrijpende ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien (art. 3.38 Wro).

Bij een beheersverordening gaat het om gebieden die (vrijwel) 'af' of 'uitontwikkeld' zijn. Gesproken wordt van planologisch weinig dynamische gebieden.

Een beheersverordening is een planologische beheerregeling voor het bestaande gebruik voor een gebied, waarin geen concrete of slechts ondergeschikte ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien.

Het begrip 'bestaand' kan zowel 'eng' als 'ruim' worden uitgelegd. Bij bestaand gebruik in enge zin worden alleen de bestaande feitelijk aanwezige functies en bebouwing vastgelegd. Bij gebruik in ruime zin - boven op het gebruik in enge zin - gaat het tevens om het planologisch bestaande gebruik, dat op grond van het geldende bestemmingsplan en/of verleende vrijstellingen, afwijkingen of vergunningen is toegelaten. Ook alle nog niet gerealiseerde, maar dus wel geldende, gebruiks- en bouw mogelijkheden vallen daaronder. Inmiddels staat vast - volgens jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS) - dat het is toegestaan dit gebruik in ruime zin in een beheersverordening op te nemen. Daarmee blijven ook op grond van een beheersverordening kleinschalige, vrijwel altijd perceel gebonden, ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk, die dus al eerder planologisch toelaatbaar zijn gesteld.

Cruciaal verschil met een bestemmingsplan is dat in een beheersverordening het bestaande feitelijke gebruik en de bestaande planologische situatie worden vastgelegd en dus geen ruimtelijk (planologisch) relevante ontwikkelingen. Het vastleggen van deze situatie betekent niet dat een beheersverordening geen enkele ontwikkeling toestaat.

In de beheersverordening voor het in paragraaf 1.2. genoemde gebied van deze beheersverordening is er voor gekozen zowel het gebruik in enge als in ruime zin op te nemen.

2.2.2 Motivatie instrument beheersverordening Middengebiet

De reden waarom in onderhavig geval voor het instrument van de beheersverordening is gekozen, is het feit dat het besluitgebied nagenoeg uitontwikkeld is.

Het Middengebiet is in hoofdzaak een woongebied, met enkele straten waar gemengde functies voorkomen. Zo heeft het direct aan de Binnenstad grenzende gebied, globaal gelegen tussen de Badhuisstraat, Aagje Dekenstraat, Scheldestraat en Paul Krugerstraat, een gemengd karakter, waar echter ook de woonfunctie overheerst. Tevens zijn er in het Middengebiet enkele straten waar gemengde functies zijn toegestaan (Hogeweg, Vredehoflaan) en liggen verspreid door het gebied solitaire horeca-, detailhandels- en/of maatschappelijke voorzieningen die ook als zodanig bestemd zijn. Binnen de gemengde bestemmingen is uitwisseling van functies mogelijk.

Gekozen is om een planologisch-juridische beheersregeling op te stellen voor dit gebied, omdat het gebied geheel is bebouwd en een lage dynamiek kent. Weliswaar leidt de herstructureringsopgave in het centrale deel van het verordeningengebied tot vrij grote veranderingen; in planologische zin is dit niet het geval. De hoofdfunctie blijft wonen en slechts de bouwblokken worden iets gewijzigd gesitueerd t.o.v. de oorspronkelijke situatie. Er vinden weinig veranderingen plaats waarbij **functiewijziging** nodig is. Er zijn verder geen feitelijk nieuwe (grootschalige) ruimtelijke ontwikkelingen voorzien in het gebied, met uitzondering van enkele locaties (Hyacinthenlaan, Hercules Segherslaan en Vincent van Goghlaan) waarvoor ontwikkeling wel is te voorzien, maar waarvoor nog niet duidelijk is wat deze ontwikkeling zal inhouden en wanneer die zich zal voordoen. Ook voor deze locaties wordt van de verordeningbevoegdheid gebruik gemaakt.

Aan nieuwe, ten tijde van de voorbereiding en vaststelling niet concreet voorziene doch passend geachte, ruimtelijke ontwikkelingen, kan en zal door middel van afzonderlijke planologische procedures medewerking worden verleend.

2.2.3 Procedureel

De beheersverordening is een gemeentelijke verordening. De gemeenteraad is bevoegd om de beheersverordening vast te stellen. In tegenstelling tot een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning staat tegen de vaststelling van een beheersverordening geen beroep open. De procedure tot vaststelling van een beheersverordening is hierdoor eenvoudiger en korter dan de vaststelling van een bestemmingsplan.

Hoewel wettelijk niet verplicht, is vooraf aan de vaststelling van de beheersverordening de gelegenheid geboden een reactie in te dienen. De reacties worden betrokken bij de (voorbereiding tot) vaststelling van de beheersverordening door de gemeenteraad.

De beheersverordening wordt digitaal vastgesteld en bekend gemaakt, tegelijk met de verordening op papier. Bij verschil in uitleg is de digitale versie beslissend.

2.3 Aanvullende ruimtelijke instrumenten

De beheersverordening is één van de beschikbare wettelijke juridisch-planologische instrumenten voor het ruimtelijk en functioneel beheer van dit gebied. Dit middel kan niet los worden gezien van andere instrumenten, die ook voor het ruimtelijk beheer kunnen worden benut. Deze worden hierna belicht.

2.3.1 Het vergunningsvrij bouwen

In bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, die voortvloeit uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn bouw- en gebruiksactiviteiten opgenomen, waarvoor geen omgevingsvergunning vereist is. Daarbij is onderscheid gemaakt in twee categorieën van vergunningsvrije bouwactiviteiten:

- de altijd geheel vergunningsvrije activiteiten uit artikel 2 van Bijlage II, ongeacht of deze binnen een bestemmingsplan of beheersverordening passen;
- de activiteiten uit artikel 3 van bijlage II, die pas vergunningsvrij zijn, indien deze passen binnen een bestemmingsplan of beheersverordening.

Voor beide categorieën gelden de volgende belangrijkste uitzonderingen:

- vergunningsvrij bouwen is niet toegestaan in een gebied, dat wegens explosiegevaar of op grond van veiligheidsrisico's onbebouwd moet blijven;
- het aantal woningen mag niet veranderd worden door vergunningsvrij bouwen, tenzij het huisvesting i.v.m. mantelzorg betreft;
- wanneer een gebied archeologische resten bevat, is vergunningsvrij bouwen met een oppervlakte van meer dan 50 m² niet toegestaan.

Voor vergunningsvrije activiteiten is logischerwijs geen procedure van toepassing. Deze kunnen zonder meer worden uitgevoerd.

2.3.2 Categorieën van gevallen tot afwijking

In bijlage II van het Besluit omgevingsrecht zijn ook categorieën van gevallen opgenomen (artikel 4), waarvoor door middel van een omgevingsvergunning van een bestemmingsplan of van een beheersverordening mag worden afgeweken.

Het gaat om - onder nadere voorwaarden - bijbehorende bouwwerken, infrastructurele of openbare voorzieningen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dakkapellen/opbouwen, een antenne-installatie, duurzame energie-installaties, gebruiksveranderingen binnen de bebouwde kom en het gebruik van recreatiewoningen.

Voor de activiteiten, die via deze regeling mogelijk kunnen worden gemaakt, geldt de reguliere voorbereidingsprocedure van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Dit betekent, dat er een beslistermijn van acht weken geldt met de mogelijkheid tot verdaging met zes weken na de datum van ontvangst van een ontvankelijke aanvraag. Het niet tijdig beslissen leidt tot een vergunning van rechtswege. Nadat de vergunning is verleend, staat daartegen bezwaar en beroep open.

2.3.3 Planologische omgevingsvergunning

Voor, ten tijde van de vaststelling onvoorziene, grootschalige(r) ruimtelijke ontwikkelingen, die niet met de in de paragrafen 2.3.1 en 2.3.2 genoemde instrumenten toegelaten zijn resp. zijn te vergunnen, biedt de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de mogelijkheid om van een bestemmingsplan of van een beheersverordening af te wijken, indien wordt aangetoond dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Mocht zich gedurende de werkingsduur van de verordening een situatie voordoen, die niet in deze beheersverordening past of met voorgaande instrumenten kan worden toegestaan, wordt deze ontwikkeling beoordeeld op ruimtelijk-planologische aanvaardbaarheid. Indien geconcludeerd wordt, dat medewerking kan worden verleend, biedt dit instrument daartoe de mogelijkheid.

Voor toepassing van dit juridisch-planologische instrument met een ruimtelijke onderbouwing geldt de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Deze procedure omvat een termijn, waarin de ontwerp-vergunning ter inzage wordt gelegd en een ieder zijn of haar zienswijze kan indienen. De gemeenteraad dient een verklaring van geen bedenkingen af te geven. De procedure heeft een beloop van vier tot zes maanden. Nadat de vergunning is verleend staat hiertegen beroep open.

HOOFDSTUK 3 UITGANGSPUNTEN

3.1 Inleiding

In hoofdstuk 2 is het instrument van de beheersverordening en de aanvullende instrumenten belicht. In dit hoofdstuk wordt de toepassing van deze instrumenten op het Middengebiet uiteengezet.

3.2 Bestanddelen beheersverordening

Anders dan bij het bestemmingsplan, bepaalt de Wet ruimtelijke ordening niet uit welke elementen een beheersverordening bestaat. Het is wel duidelijk, dat de beheersverordening betrekking heeft op een gebied en regels geeft voor het ruimtelijk en functioneel beheer van het gebied. Met andere woorden, een beheersverordening is in grote mate vormvrij. De beheersverordening heeft wel een (bij wet voorgeschreven) digitale component en sluit aan bij de digitale opzet van de instrumenten van de Wet ruimtelijke ordening. De beheersverordening moet langs elektronische weg worden vastgelegd, vastgesteld en beschikbaar worden gesteld. Tevens dient aangesloten te worden bij de SVBP 2012. Dit houdt o.a. in dat de naamgeving van bestemmingen verschilt van het vigerende bestemmingsplan.

Dat maakt, dat een beheersverordening bestaat uit:

1. Een object, dat bestaat uit het gebied, waarop de verordening betrekking heeft (het verordening- of besluitgebied); deze is op de bijbehorende verbeelding aangegeven als het gebied van de verordening met één of meer objecten binnen het gebied, die op de verbeelding zijn aangegeven als besluit(sub)vlak;
2. Regels, die gekoppeld zijn aan het gebied en/of de objecten en die kunnen gaan over gebruiksvormen, bouwen, aanleggen, slopen, afwijken met een omgevingsvergunning en overgangsrecht;
3. Toelichting; hoewel de Wet ruimtelijke ordening dit evenmin bepaalt, is het noodzakelijk, de beheersverordening vergezeld te laten gaan van een toelichting, waarin de gemaakte keuzen zijn onderbouwd.

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt verder dat de beheersverordening de volgende elementen kan bevatten:

- een verbod om bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren zonder omgevingsvergunning dan wel onder voorwaarden ter bescherming van bepaalde waarden of belangen (bijv. voor de veiligstelling van archeologische waarden);
- een verbod om bouwwerken te slopen zonder omgevingsvergunning (bijv. voor de bescherming van cultuurhistorisch waardevolle objecten);
- binnenplanse afwijkingsregels (bijv. voor geringe afwijkingen);
- overgangsrecht.

3.3 Opzet beheersverordening

3.3.1 Inleiding

Deze beheersverordening is gebaseerd op de volgende twee uitgangspunten (zie ook par. 2.2.1) :

- het beheer van de bestaande situatie (gebruik in enge zin);
- verwerking van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van eerder afgegeven planologische vrijstellingen/omgevingsvergunningen en van de voorheen geldende bestemmingsplannen (gebruik in ruime zin).

Dit betekent dat ervoor gekozen is zoveel mogelijk aan te sluiten bij het bestaande feitelijke gebruik én tevens is bezien in hoeverre dit feitelijke gebruik in overeenstemming is met het vigerende planologische mogelijkheden. Voor het grootste deel van het verordeningengebied zal het er op neerkomen dat het feitelijke gebruik overeenkomt met de vigerende planologische mogelijkheden. In woongebieden vindt immers wat betreft gebruik weinig verandering plaats in 10 jaar tijd. Dit laatste geldt ook voor het merendeel van de functies in de gemengde gebieden.

Voor sommige locaties wijkt het bestaande feitelijke gebruik echter af van de gebruiksmogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan. Hierop wordt in paragraaf 3.3.2 nader ingegaan. Ook kan er sprake zijn van (bekende langdurige) leegstand, waardoor in het geheel geen bestaand feitelijk gebruik aanwijsbaar is. In dergelijke gevallen staat men voor de keuze de gronden in de beheersverordening te bestemmen conform het laatst voorkomende feitelijke gebruik of overeenkomstig de vigerende planologische gebruiksmogelijkheden.

3.3.2 Afwijkende bestemmingen en leegstand

Met betrekking tot de locaties waarbij uit de inventarisatie is gebleken dat het vastleggen van het bestaande feitelijke gebruik niet mogelijk of wenselijk is, dient per geval een keuze gemaakt te worden. Voor elk van deze locaties is vastgelegd wat het (laatste) feitelijke gebruik en het vigerende planologische gebruik is (bijlage 1). Vervolgens is per geval een keuze gemaakt voor de bestemming die zal worden toegekend in het kader van deze beheersverordening, voorzien van argumentatie. In een overzicht in bijlage 2 bij deze toelichting is dit weergegeven. In al deze gevallen geldt dat steeds nadrukkelijk een afweging is gemaakt tussen het vastleggen van het gebruik in ruime dan wel in enge zin. Het toekennen van een ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan afwijkende bestemming wordt gedaan in de volgende situaties:

1. Er is een vrijstelling, ontheffing, projectbesluit of omgevingsvergunning verleend: de feitelijke aanwezige functie wijkt legaal af van de vigerende bestemming. In de beheersverordening is derhalve het feitelijke gebruik overgenomen en wordt aan het betreffende perceel de daarbij meest toepasselijke bestemming gegeven.
2. Fouten in het vigerende bestemmingsplan: enkele binnen het verordeningengebied aanwezige percelen hebben in het vigerende bestemmingsplan abusievelijk een verkeerde bestemming gekregen. In deze beheersverordening worden deze situaties gecorrigeerd.
3. Overig niet met het vigerende bestemmingsplan corresponderend gebruik: daar waar geen sprake is van een verleende vrijstelling of fouten in het vigerende bestemmingsplan kan toch sprake zijn van gebruik in afwijking van het vigerende bestemmingsplan. Hiervoor kunnen verschillende redenen zijn. Per geval is gekeken naar de meest wenselijke bestemming. De aanvaardbaarheid van dergelijk gebruik wordt beoordeeld aan de hand van de onderstaande 4 punten:
 - a. Het feitelijke bestaande gebruik moet mogelijk zijn op basis van de toe te kennen bestemming;
 - b. Het feitelijke bestaande gebruik dient al geruime tijd (1 jaar) aanwezig te zijn;
 - c. De nieuwe toegekende bestemming dient, bezien in zijn omgeving, planologisch aanvaardbaar te zijn;
 - d. Er is gedurende de periode van het feitelijk plaatsvindende afwijkende gebruik geen klacht of verzoek tot handhaving ingediend met betrekking tot de betreffende locatie en handhavend optreden is ook niet wenselijk.
4. Leegstand: in het geval van leegstand is consequent het laatst bekende legale gebruik aangehouden. Dit laatst bekende gebruik is vrijwel altijd in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan. Wanneer in geval van leegstand sprake is van het toekennen van een afwijkende bestemming, wordt dezelfde handelswijze toegepast als bij overig niet corresponderend gebruik (zie punt 3).
5. Bestemmingen met een gemengde bestemming 'GD-B2' die buiten het winkelgebied zijn gelegen in het bestemmingsplan Middengebied, krijgen, indien het feitelijke gebruik gedurende een periode van minimaal 1 jaar geen detailhandel meer betreft, een bestemming die detailhandel uitsluit (GD-A of W (wonen)). Dit is in de lijn met het consistente beleid om de detailhandel buiten het winkelgebied terug te dringen (zie paragraaf 4.2.3). Daar waar het pand leeg staat worden de stappen onder 3 doorlopen.

6. Van oudsher is er in het Middengebied nog een aantal locaties aanwezig waar bedrijfbestemmingen midden in woongebieden zijn gelegen. Het gaat om stedelijke bedrijvigheid. Daar waar het feitelijk gebruik gedurende een periode van minimaal 1 jaar geen bedrijfsbestemming meer betreft of het pand leeg staat, wordt het pand conform het huidige gebruik bestemd. Dit om de bedrijfsbestemmingen in woongebieden terug te dringen. Daar waar het pand leeg staat worden de stappen onder 3 doorlopen. Bovenstaande geldt ook voor panden die in het bestemmingsplan Middengebied een aanduiding klein stedelijk bedrijf (ksb) hadden.

3.3.3 Beheer van de bestaande situatie

Het beheer van de bestaande situatie is één van de uitgangspunten van deze beheersverordening. Dit leidt ertoe, dat de gemeente over een toetsingskader beschikt op basis waarvan omgevingsvergunningen kunnen worden verleend en handhaving kan plaatsvinden. Het bestaande karakter en de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden van dit gebied worden zo behouden.

De bestaande situatie bestaat derhalve uit zowel gebruik als bouwen:

- bestaand gebruik: het feitelijke gebruik van de gronden en bouwwerken, zoals aanwezig op het moment van vaststelling van de verordening; dit omvat dus het gebruik in ruime zin (zie paragraaf 2.2.1);
- bouwen (bestaande bouwwerken): bouwwerken, die in overeenstemming met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn gebouwd (ofwel vergunningsvrij ofwel op basis van een vergunning) of nog kunnen worden gebouwd krachtens een verleende omgevingsvergunning bouwen.

3.3.4 Inventarisatie

Er is een inventarisatie gemaakt van de bestaande feitelijke en vigerende planologische situatie (bouwen en gebruik). Hierbij is gebruik gemaakt van:

- gemeentelijke Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG);
- veldonderzoek;
- bestemmingen en maatvoeringen in de moederplannen (Middengebied, Boulevard en Scheldestraat);
- verleende vrijstellingen/omgevingsvergunningen;
- luchtfoto's;
- Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN).

De resultaten en conclusies van de inventarisatie heeft geleid tot de volgende documenten:

1. Lijst met inventarisatie van functies en planologisch gebruik;
2. Overzicht afwijkende bestemmingen;
3. Verbeelding.

Bij een aanvraag om omgevingsvergunning en bij verzoeken om handhaving, kan de bestaande situatie door middel van de volgende bronnen worden geraadpleegd:

- *Lijst met inventarisatie van functies en planologisch gebruik (bijlage 1)*; in bijlage 1 is een lijst opgenomen, waarin per adres is weergegeven welke functie(s) op dat adres worden resp. mogen worden uitgeoefend; Om de lijst leesbaar te houden is er voor gekozen om de adressen binnen het beheersgebied met **alleen** een woonfunctie (enkelvoudige bestemming wonen), buiten de lijst te houden (tenzij er sprake is van een afwijking met het bestemmingsplan Middengebied). Ten aanzien van de adressen die dus niet benoemd zijn in de lijst, kan er vanuit worden gegaan dat zij de woonfunctie hebben. De in de lijst met rood gearceerde adressen, betreffen wijzigingen van bestemmingen ten opzichte van de voorheen geldende bestemmingsplannen.

De gegevens zijn afkomstig uit de gemeentelijke Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), gegevens uit de verleende vrijstellingen/omgevingsvergunningen en gegevens afkomstig uit de veldinventarisatie; aan de hand van deze lijst kan worden teruggevonden wat de bestaande situatie (functie) is/was op het moment van vaststelling van de verordening;

- *archief omgevings- en bouwvergunningen*; door middel van het gemeentelijk archief met verleende bouw- en omgevingsvergunningen is per geval de bestaande resp. vergunde situatie inzichtelijk gemaakt.

3.4 Juridische beschrijving

3.4.1 Onderdelen en opzet van de beheersverordening

De beheersverordening bestaat uit de volgende onderdelen:

- de verbeelding;
- de regels (vier hoofdstukken);
- de toelichting.

Verbeelding

Het gebied van de verordening is op de verbeelding aangegeven. Op de verbeelding zijn aangegeven:

- De grens van het verordeningsgebied;
- Besluitvlakken;
- Bouwvlakken;
- Besluitsubvlakken.

De bestemming en beheer van de gronden gelegen binnen de grens van het besluitgebied is geregeld binnen de beheersverordening. Het besluitvlak geeft de bestemming weer van een perceel in een beheersverordening. Deze worden middels een kleur weergegeven. Het bouwvlak geeft de begrenzing weer waarbinnen de voornaamste gebouwen opgericht mogen worden. In het bouwvlak moet het hoofdgebouw gesitueerd worden. Het besluitsubvlak geeft een nadere specificering van de bestemming weer.

Regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk 1 van de regels bevat inleidende regels: begripsbepalingen (artikel 1) en regels voor de wijze van meten (artikel 2). Deze zijn noodzakelijk voor een juiste interpretatie van de regels.
- In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels ofwel de gebruiks- en bouwregels opgenomen. In deze bepalingen is het toelaatbare gebruik van gronden en bouwwerken aangegeven en zijn bouwregels opgenomen. Deze zijn niet van toepassing op de categorie 'vergunningsvrije bouwwerken'. Van een aantal bouwregels kan worden afgeweken. Deze afwijkingsbepalingen zijn eveneens opgenomen in de gebiedsregels.
- Hoofdstuk 3 omvat de algemene regels, die voor het gehele gebied van toepassing zijn: de anti-dubbeltelregel, algemene gebruiksregels voor huisverbonden beroepen en bedrijven en voor parkeren, algemene afwijkingsregels en overige regels.
- De overgangs- en slotregels zijn ondergebracht in hoofdstuk 4.

Voor de verschillende bestemmingen zijn afzonderlijke gebiedsregels opgenomen. In de gebiedsregels zijn voor de afzonderlijke gebruiksvormen bepalingen opgenomen, waarmee de planologische ruimte uit de (voorheen) geldende vrijstellingen/ omgevingsvergunningen/bestemmingsplannen is gecontinueerd. In de gebiedsregels is het volgende vastgelegd.

- de bestemmingsomschrijving.
- de bouwregels.
- nadere eisen.
- afwijkingsregels van de bouwregels; zijn opgenomen voor ruimtelijk en planologisch ondergeschikte afwijkingen, die zonder onderzoek kunnen worden toegepast; bij iedere afwijking vinden wel een afweging en toetsing plaats.
- specifieke gebruiksregels.
- afwijkingsregels van de gebruiksregels.
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk.

Bestemmingen

Besluitvlak 'Bedrijf'

Binnen het verordeningengebied bevindt zich nog een aantal kleinere bedrijven. Het betreft stedelijke bedrijvigheid zoals een schilder, elektrobedrijf en opslag. De definitie van stedelijke bedrijvigheid is opgenomen in artikel 1 van de regels. Dat het om stedelijke bedrijvigheid gaat wordt vastgelegd middels een besluitsubvlak 'stedelijke bedrijvigheid'. In de Scheldestraat bevindt zich nog een schoonmaakbedrijf dat middels een besluitsubvlak nader wordt geregeld.

Besluitvlak 'Detailhandel'

Binnen het verordeningengebied bevindt zich een detailhandelsvestiging voor volumineuze goederen aan de Koudekerkseweg 9. Middels een besluitsubvlak wordt uitsluitend detailhandel in volumineuze goederen toegestaan.

Besluitvlak 'Gemengd – A'

In de straten met veel gemengde functies zoals de Scheldestraat, Aagje Dekenstraat, Coosje Buskenstraat, Badhuisstraat, Hobeinstraat en Paul Krugerstraat, en wat los verspreid liggende percelen, hebben de panden veelal een gemengde bestemming, waarbinnen verschillende functies mogelijk zijn. Onderscheid wordt gemaakt tussen 'Gemengd A' of 'Gemengd B' waarin het onderscheid ligt dat naast de functies wonen, kantoor, maatschappelijk, dienstverlening en ontspanning en vermaak, binnen 'Gemengd B' tevens detailhandel is toegestaan.

De genoemde functies binnen het besluitvlak 'Gemengd A' zijn onderling uitwisselbaar. Middels besluitsubvlakken zijn binnen het besluitvlak andere, reeds voorkomende, functies opgenomen zoals horeca 1 of 2, een garagebedrijf of stedelijke bedrijvigheid. Deze functie mag dan tevens of uitsluitend in het pand met dit besluitsubvlak worden uitgeoefend. Tevens bevinden zich binnen deze bestemming garageboxen en panden met cultuurhistorische waarden. De beschrijving van de cultuurhistorische waarden is opgenomen in bijlage 3.

In de aanvullende bouwregels zijn regels opgenomen, die overeenkomen met de algemeen in Vlissingen geldende bouwregels bij percelen waar gemengde functies zijn toegestaan. Het gaat dan hoofdzakelijk om regels voor bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, maar dat vloeit al voort uit de regeling ten aanzien van het bestaand gebruik: het uitgangspunt bij iedere bestemming in een beheersverordening. Ten behoeve van de cultuurhistorische waarden binnen de bestemming is een sloopverbod opgenomen. Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan ingevolge de algemeen in Vlissingen geldende regels. Deze zijn opgenomen in de Algemene gebruiksregels.

Besluitvlak 'Gemengd B1 en Gemengd B2'

Zoals hierboven reeds is uitgelegd, is bij de percelen met de bestemming 'Gemengd B', naast de functies wonen, kantoor, maatschappelijk, dienstverlening, ontspanning en vermaak ook detailhandel toegestaan. 'Gemengd B' is toegekend aan panden waarin nu reeds de functie detailhandel wordt uitgeoefend. Ook binnen het besluitvlak 'Gemengd B' zijn de functies uitwisselbaar. Er zijn enkele panden waarin andere, nu reeds bestaande, functies zijn aangegeven middels een besluitsubvlak, bv. horeca, categorie 1: die functie mag dan tevens in dat pand worden uitgeoefend.

Het onderscheid tussen 'Gemengd B1' en 'Gemengd B2' is opgenomen om in de Scheldestraat (zuidzijde Paul Krugerstraat tot aan Aagje Dekenstraat) tevens horeca, categorie 1a, zondermeer toe te staan (Gemengd B1). Het betreft hier aan detailhandel verwante en ondersteunende horecabedrijven van relatief beperkte omvang, die zich in hoofdzaak op het winkelend publiek richten (paragraaf 4.2.3). Tevens bevinden zich binnen deze bestemming garageboxen en panden met cultuurhistorische waarden. De beschrijving van de cultuurhistorische waarden is opgenomen in bijlage 3.

In de aanvullende bouwregels zijn regels opgenomen, die overeenkomen met de algemeen in Vlissingen geldende bouwregels bij percelen waar gemengde functies zijn toegestaan. Het gaat dan hoofdzakelijk om regels voor bijbehorende bouwwerken en gebouwen, geen gebouwen zijnde. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Ten behoeve van de cultuurhistorische waarden binnen de bestemming is een sloopverbod opgenomen. Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan ingevolge de algemeen in Vlissingen geldende regels. Deze zijn opgenomen in de Algemene gebruiksregels.

Besluitvlak 'Groen'

Aan gebieden die groen bevatten met een structureel karakter is het besluitvlak 'Groen' toegekend. Binnen beperkte omvang zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Binnen deze bestemming bevindt zich aan de Koudekerkseweg een bunker met cultuurhistorische waarden. Hiervoor is binnen de bestemming een sloopverbod opgenomen.

Besluitvlak 'Horeca'

Een aantal panden binnen het verordeningengebied heeft de bestemming Horeca. Het betreft de panden met een hoofdzakelijk logiesverstrekkende functie (horeca, categorie 1c) die net buiten het centrumgebied zijn gelegen. De overige horecazaken vallen binnen de gemengde bestemmingen aangezien zij in gebieden liggen met gemengde functies.

In de aanvullende regels zijn regels opgenomen ten aanzien van het bouwen en gebruik. Het gaat dan hoofdzakelijk om regels voor gebouwen en voor bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De specifieke gebruiksregels geven een nadere specificering van het toegestane gebruik.

Binnen de regels voor horeca is onderscheid gemaakt tussen lichte horeca (categorie 1), middelzware horeca (categorie 2) en zware horeca (categorie 3). Binnen de lichte horeca wordt tevens onderscheid gemaakt in 1a, 1b of 1c. Categorie 1a betreft aan detailhandel verwante en ondersteunende horeca; categorie 1b betreft horecabedrijven van relatief beperkte omvang die zich in meer of mindere mate richten op het winkelend publiek en als regel ruimere openingstijden hanteren; categorie 1c betreft maaltijd- en logiesverstrekkende horeca.

Categorie 1 en 2 komen verspreid liggend voor binnen het verordeningengebied. De zware categorie horeca komt binnen het verordeningengebied niet voor.

Besluitvlak 'Maatschappelijk'

Voorzieningen en instellingen, gericht op het aanbieden en uitoefenen van activiteiten met betrekking tot o.a. sociale, maatschappelijke en openbare dienstverlening, welzijn, volksgezondheid, religie en levensbeschouwing, onderwijs, openbare orde en veiligheid etc. vallen binnen het besluitvlak 'Maatschappelijk'. Het besluitvlak maakt daarmee een flexibele invulling mogelijk, mits het een maatschappelijke voorziening betreft.

Binnen de bestemming wordt tevens in specifieke situaties via een besluitsubvlak de woonfunctie, opslag en garageboxen toegestaan. Tevens bevinden zich binnen de bestemming panden met cultuurhistorische waarden.

In de aanvullende regels zijn regels opgenomen ten aanzien van het bouwen en gebruik. Het gaat dan hoofdzakelijk om regels voor gebouwen en voor bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De specifieke gebruiksregels geven een nadere specificering van het toegestane gebruik. Er is een beperkte afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor de hoogte en bebouwingspercentage. Ten behoeve van de cultuurhistorische waarden binnen de bestemming is een sloopverbod opgenomen.

Besluitvlak 'Recreatie'

Het besluitvlak 'Recreatie' is specifiek toegekend aan de watertoren in de Badhuisstraat. Hiermee is het, bij de afwijking van het bestemmingsplan Middengebied mogelijk gemaakte gebruik, verwerkt. Tevens bevindt zich binnen het plangebied nog een aantal volkstuinten die overeenkomstig bestemd zijn met bijbehorende bouw- en gebruiksregels.

Besluitvlak 'Tuin'

In het woonblok gelegen tussen de Schuitvaartgracht, Nieuw Bonedijkelaan, Sottegemstraat en Eedestraat is een gezamenlijke tussenruimte gelegen die gedeeltelijk als gezamenlijke tuin wordt gebruikt. Deze ruimte is derhalve als zodanig bestemd.

Besluitvlak 'Verkeer'

Het openbaar gebied is aangegeven als 'Verkeer'. Bebouwing is toegelaten tot een maximale hoogte van 5 meter. Er zijn gebouwen (t.b.v. het verkeer) mogelijk tot een maximum van 50 m². Medegebruik van de gronden voor plaatsvindende evenementen is toelaatbaar gesteld.

Besluitvlak 'Water'

De watergangen en waterpartijen met een structureel karakter vallen binnen het besluitvlak 'Water'. Binnen beperkte omvang zijn bouwwerken toegestaan tot een maximale hoogte van 5 meter.

Besluitvlak 'Wonen'

Dit besluitvlak is opgenomen voor alle panden in het verordeningengebied met de functie Wonen. Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan ingevolge de algemeen in Vlissingen geldende regels. Deze zijn opgenomen in de Algemene gebruiksregels.

Binnen de bestemming zijn middels besluitsubvlakken op specifieke locaties tevens maatschappelijke functies, gemengde functies (GD-B2), horeca, categorie 1c, een supermarkt, woonwagendplaatsen, een kinderdagverblijf en verblijfsrecreatie toegestaan. Tevens bevinden zich binnen de bestemming garageboxen en panden met cultuurhistorische waarden. De beschrijving van de cultuurhistorische waarden is opgenomen in bijlage 3.

In de aanvullende bouwregels zijn regels opgenomen, die overeenkomen met de algemeen in Vlissingen geldende bouwregels bij woningen. Het gaat dan hoofdzakelijk om regels voor bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, maar dat vloeit al voort uit de regeling ten aanzien van het bestaande gebruik: het uitgangspunt bij iedere bestemming in een beheersverordening. Ook de algemeen in Vlissingen geldende regels voor aan huis verbonden beroepen en bedrijven zijn opgenomen. Ten behoeve van de cultuurhistorische waarden binnen de bestemming is een sloopverbod opgenomen.

Besluitvlak 'Waarde - Archeologie 1 en 2'

Op grond van het uitgevoerde archeologisch onderzoek (zie par. 4.3.7) moeten, ter bescherming van de (te verwachten) archeologische waarden, delen van het gebied van de verordening tevens worden aangeduid tot 'Waarde - Archeologie'. Er wordt op basis van het onderzoek een onderscheid gemaakt tussen 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Archeologie 2'. In de regels is opgenomen, dat bodemingrepen die dieper gaan dan 40 cm onder maaiveld en die een oppervlakte hebben groter dan 50 m² respectievelijk bodemingrepen die dieper gaan dan 40 cm onder maaiveld en die een oppervlakte hebben groter dan 500 m², moeten worden voorafgegaan door (verkennd) archeologisch onderzoek.

Besluitvlak 'Waterstaat'

De binnen de verordening gelegen, op grond van de Keur van het waterschap geldende, beschermingszone A van de Boulevard is opgenomen binnen het besluitvlak 'Waterstaat'.

In de aanvullende regels zijn nadere regels voor bouwen en gebruik opgenomen en een afwijkingsbevoegdheid. Daarnaast is een verbod opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Inleiding

Bij de voorbereiding van een beheersverordening, die tot doel heeft het gebruik in ruime zin te regelen, zoals de onderhavige, is het verantwoorden van de beleidsaspecten en de sectorale wetgeving van belang, in die zin dat de uitkomsten er niet aan in de weg mogen staan om dat gebruik als zodanig vast te leggen. Deze onderzoeken zijn immers bij de voorbereiding van de in deze verordening verwerkte vrijstellingen/omgevingsvergunningen/bestemmingsplannen al verricht en hebben ertoe geleid, dat deze rechtmatig zijn verleend resp. vastgesteld.

In dit hoofdstuk is niettemin voor alle reguliere onderzoeksaspecten bij een ruimtelijk plan, nagegaan of vastlegging van het gebruik in ruime zin tot strijdigheid met sectorale wetgeving zou kunnen leiden. Daarnaast is het nuttig en noodzakelijk om informatie over sectorale aspecten, die een rol kunnen spelen bij de vergunningverlening, te verwerken in een beheersverordening.

De eindconclusie luidt, dat de beleids- en sectorale aspecten de vaststelling van de beheersverordening niet beletten of tot inperking van het gebruik in ruime zin zouden moeten leiden. Hierna wordt dit nader verantwoord.

4.2 Beleidsaspecten

In het kader van deze beheersverordening is getoetst welke beleidsstukken op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau relevant zijn.

4.2.1 Rijksbeleid

Op 22 november 2011 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte door de Tweede Kamer aanvaard en op 1 januari 2012 in werking getreden. In deze structuurvisie schetst het Rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028. In de visie wordt een aantal nationale belangen benoemd. Ten aanzien van het beheer van stedelijk gebied worden geen uitspraken gedaan.

4.2.2 Provinciaal beleid

In het Omgevingsplan Zeeland 2012-2016 en de Verordening Ruimte Provincie Zeeland (beiden vastgesteld 28 september 2012) wordt een aantal provinciale beleidsvelden en belangen belicht. Deze zijn geen van alle relevant voor deze verordening, die uitsluitend gericht is op beheer van de bestaande situatie in het gebied van de verordening.

4.2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

De structuurvisie 'Vlissingen stad aan zee - een zee aan ruimte' (vastgesteld door de gemeenteraad op 17 december 2009 en geactualiseerd op 30 mei 2013) is niet gedetailleerd ingezoomd op de gronden, die in het gebied van de verordening zijn opgenomen. De herstructurering van het Middengebied wordt benoemd in de structuurvisie in combinatie met verdunning en vergroening ter verbetering van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en de woonomgeving. De herstructurering is voor een zeer groot deel uitgevoerd waarbij deze doelstellingen zeker zijn behaald. Van de nog te voorziene onderdelen van de herstructurering is onduidelijk wat zij inhoudt en wanneer zij plaats gaat vinden (zie tevens paragraaf 3.2) waardoor ook voor deze locaties van de verordeningsbevoegdheid gebruik wordt gemaakt.

Welstandsnota

De welstandseisen voor o.a. het verordeningengebied zijn vastgesteld in de Welstandsnota 2006. De nota beschrijft de stedenbouwkundige kenmerken en het bebouwingsbeeld. Vervolgens zijn criteria geformuleerd op hoofdaspecten en deelaspecten.

Horeca- en detailhandelsbeleid

Binnen het horeca- en detailhandelsbeleid is, daar waar mogelijk, het terugdringen van solitaire vestigingen buiten de voor die functies aangewezen gebieden één van de beleidsdoelstellingen. Op basis van de plaatsgevonden inventarisatie en de methode, zoals beschreven in paragraaf 3.3.2, is gezien of panden die leeg staan of reeds een ander gebruik hebben, en buiten de voor die functies aangewezen gebieden zijn gelegen, in aanmerking komen voor een andere bestemming. Is dat niet aan de orde, dan zijn de vigerende gebruiksmogelijkheden voor deze functies gehandhaafd.

Op basis van de recent door de gemeenteraad vastgestelde horecanota is in de Scheldestraat (tussen Paul Krugerstraat en Aagje Dekenstraat) detailhandelsverwante- en ondersteunende horeca (categorie 1a) toegelaten. Binnen deze beheersverordening is dit beleid overgenomen.

Voor de bestemmingsmethodiek van horecabedrijven is aangesloten op de eerder daarvoor vastgestelde methodiek in de recent geactualiseerde bestemmingsplannen. De methodiek is beschreven in paragraaf 3.4.1 en in de regels (artikel 1).

Verkeer- en parkeerbeleid

Het verkeersbeleid ligt vast in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) 2012-2020 en het Verkeerscirculatieplan voor de Binnenstad. Eén van de uitgangspunten van het beleid is dat het verkeer zo min mogelijk inbreuk maakt op de leefbaarheid, geen afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en het verkeer op duurzame wijze wordt vormgegeven. Het GVVP geeft de wegcategorisering weer voor de wegen in gemeente Vlissingen. Onderscheid wordt gemaakt tussen stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen. De laatste twee komen in het verordeningengebied voor. De gebiedsontsluitingswegen hebben een 50 km-regime. De woonwijken bestaan volledig uit erftoegangswegen en hebben een 30 km-regime.

Momenteel wordt een integraal parkeerbeleid voor gemeente Vlissingen opgesteld. In dit beleid worden de uitgangspunten voor het parkeerbeleid geformuleerd en aangegeven op welke wijze met het parkeren omgegaan moet worden. Eén van de aspecten van het beleid betreft de parkeernormering. Gemeente Vlissingen hanteert normaliter de gemiddelde parkeerkencijfers van het CROW, zoals vastgelegd in de publicatie 'Parkeerkencijfers – Basis voor parkeernormering'. Op basis van specifieke lokale situaties kan van deze normering gemotiveerd worden afgeweken. Er is in de beheersverordening een regeling voor het parkeren opgenomen (als gevolg van het vervallen van de stedenbouwkundige bepalingen van de Bouwverordening).

Conclusie

Het ruimtelijk beleid van het rijk, de provincie en de gemeente staat de vaststelling van de beheersverordening niet in de weg.

4.3 Omgevingsaspecten

Voorafgaand aan de keuze voor de inzet van de beheersverordening voor het Middengebied, heeft een scan plaatsgevonden van relevante omgevingsaspecten. Dit onderzoek is beperkt van aard, omdat de beheersverordening is gericht op consolidatie van de bestaande planologisch-juridische situatie. Het onderzoek richtte zich erop te bepalen of in het gebied vanuit milieu, geluid, water, natuur, externe veiligheid of cultuurhistorie aanleiding bestaat tot het treffen van maatregelen of het stellen van regels. Hiervoor is een toets uitgevoerd of voldaan wordt of kan worden voldaan aan wet- en regelgeving.

4.3.1 Milieu algemeen

In het verordeningengebied zijn geen milieuactiviteiten toelaatbaar. Er bevinden zich enkele bedrijven die vallen onder stedelijke bedrijvigheid (bv. schilder, elektrobedrijf). Deze bedrijven veroorzaken, vanwege hun beperkte aard en omvang, geen noemenswaardige hinder op de omgeving.

Deze bedrijven zijn al lange tijd in een woonomgeving gevestigd en opereren binnen bestaande milieuregels. Er is tevens een schoonmaakbedrijf aanwezig in de Scheldestraat. Het schoonmaakbedrijf ligt in gemengd (stedelijk) gebied. Het betreft werkzaamheden, die geen of nauwelijks hinder voor de woon- en leefomgeving geven. Nader onderzoek in het kader van deze verordening is niet vereist.

4.3.2 Water

De beschermingszone A van het waterstaatwerk van de primaire waterkering langs de Boulevard ligt voor een deel binnen het verordeningengebied. De beschermingszone wordt middels een besluitvlak Waterstaat opgenomen in deze verordening.

4.3.3 Geluid

De Wet geluidhinder bepaalt, dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen akoestisch onderzoek moet plaatsvinden naar de geluidsbelasting tengevolge van wegverkeer, industrie en railverkeer. Bij het onderzoek ten behoeve van de planologische procedures voor de bestaande en evt. in aanbouw zijnde geluidgevoelige bestemmingen is vastgesteld, dat voldaan wordt aan deze wetgeving. Nader onderzoek in het kader van deze verordening is om die reden dan ook niet vereist.

4.3.4 Bodem, explosieven, ecologie en luchtkwaliteit

De van kracht zijnde regelingen op het gebied van bodem, niet-gesprongen conventionele explosieven, ecologie en luchtkwaliteit richten zich op nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Bij het onderzoek ten behoeve van de planologische procedures voor de bestaande en in aanbouw zijnde geluidgevoelige bestemmingen - de in het gebied van de verordening gelegen en in aanbouw zijnde woningen en het in aanbouw zijnde woonzorgcomplex - is vastgesteld, dat voldaan wordt aan de wetgeving op genoemde omgevingsaspecten. Er zijn dan ook geen beletselen, vanuit dit oogpunt, om de beheersverordening vast te stellen. Ook is het niet noodzakelijk voor deze sectorale aspecten een specifieke regeling op te nemen in de verordening.

4.3.5 Externe veiligheid

Risicovolle inrichtingen

In het gebied van de verordening zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Net buiten het beheersgebied bevindt zich één risicovolle inrichting, zijnde LPG-station 'Esso Baskenburg' aan de President Rooseveltlaan 731.

Plaatsgebonden risico (PR)

Deze inrichting voldoet aan de normstelling uit het Bevi: binnen de risicocontour bevinden zich geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

Groepsrisico (GR)

Bij het LPG-station President Rooseveltlaan 731 is gerekend volgens het Revi 2007 met een doorzet van 1000 m³ per jaar. Uit de QRA is gebleken, dat de oriënterende waarde van het GR niet wordt overschreden.

Vervoer gevaarlijke stoffen Westerschelde

Over de Westerschelde worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Hiervoor zijn diverse risicostudies verricht. Het laatste rapport dateert uit 2011, en betreft de 'Actualisatiestudie 2011 risico's transport gevaarlijke stoffen Westerschelde en prognoses 2015-2013' door Det Norske Veritas.

Het rapport is vooral bedoeld om voor ontwikkelingslocaties die gelegen zijn binnen het invloedsgebied van de Westerschelde, de afweging en eventueel verantwoording vanwege groepsrisico eenmalig en op een eenduidige wijze te maken.

Aangezien de beheersverordening ten opzichte van het geldende planologische regime geen nieuwe (beperkt) kwetsbare ontwikkelingen mogelijk maakt, wordt het rapport verder buiten beschouwing gelaten.

Plaatsgebonden risico

De contour van het plaatsgebonden risico tengevolge van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Westerschelde bevindt zich op het water. Dit houdt in, dat deze contour is gelegen buiten het gebied van deze beheersverordening.

Groepsrisico

Het gebied ligt wel gedeeltelijk binnen het invloedsgebied van de Westerschelde. In 2011 zijn in de actualisatiestudie van de risico's en de prognose's in de nu bestaande situatie voor de periode 2015-2030 geen knelpunten met betrekking tot het groepsrisico geconstateerd.

Conclusie

De beheersverordening maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk ten opzichte van de bestaande situatie. Er zijn dan ook geen beletselen, vanuit dit oogpunt, om de beheersverordening vast te stellen.

4.3.6 Cultuurhistorie

Binnen het gebied van de verordening bevinden zich verscheidene monumenten. De monumenten zijn uitputtend beschermd op grond van de Monumentenwet 1998. Een beschermende regeling in de beheersverordening is om die reden niet noodzakelijk.

In het verordeninggebied zijn tevens cultuurhistorisch waardevolle objecten aanwezig. Deze objecten zijn als zodanig aangemerkt na de cultuurhistorische inventarisatie die destijds in het kader van het bestemmingsplan Middengebied is uitgevoerd en de inventarisatie van gemeentelijke monumenten in 2009. De cultuurhistorische objecten zijn in de verordening aangeduid als cultuurhistorisch waardevol.

De cultuurhistorische objecten en de beschrijving van de cultuurhistorische waarden zijn samen met de monumenten opgenomen in bijlage 3.

4.3.7. Archeologie

Normstelling en beleid

Per 1 september 2007 is door de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) de Monumentenwet gewijzigd. In de gewijzigde wet is geregeld, dat de verantwoordelijkheid voor het beheer van de archeologie bij de gemeente ligt. De gemeenteraad dient bij de vaststelling van een bestemmingsplan of beheersverordening rekening te houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten archeologische waarden.

Een belangrijk uitgangspunt, is dat het behoud in situ (op de oorspronkelijke plaats) voorgegaat op het behoud ex situ (opgraven en bewaren in depot). Van belang is dat door middel van vooronderzoek tijdig inzicht wordt verkregen in de archeologische waarden van een gebied, zodat deze bij beoogde planontwikkelingen kunnen worden betrokken. Voor de ruimtelijke ordening is een belangrijke bepaling, dat de bodemingrepen met een oppervlakte kleiner dan 100 m² zijn vrijgesteld van archeologisch onderzoek. De gemeenteraad kan een hiervan afwijkende andere oppervlakte vaststellen.

Op 23 februari 2006 heeft de gemeenteraad de 'Nota Archeologische Monumentenzorg Walcheren 2006' vastgesteld. De provincie Zeeland heeft met de inhoud van deze nota ingestemd. De Nota Archeologische Monumentenzorg Walcheren 2006 is in 2008 geëvalueerd. De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 24 april 2008 de nieuwe 'Nota archeologische monumentenzorg Walcheren evaluatie 2008' vastgesteld en deze is recent vastgesteld in de geactualiseerde 'Nota Archeologische Monumentenzorg Walcheren 2016-2022'. Onderdeel van deze nota vormt een vrijstellingsregeling, waarbij is bepaald, dat in gebieden met een middelhoge en hoge verwachtingswaarde grondwerkzaamheden zonder archeologisch onderzoek mogen plaatsvinden tot een diepte van 0,40 m en een oppervlakte van 500 m². Voor gebieden ter hoogte van AMK-terreinen met een vastgestelde archeologische waarde en 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.

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. In het op basis van deze wet uitgevaardigde Besluit omgevingsrecht (Bor) is bepaald, dat voor vergunningsvrije bouwwerken tot 50 m² geen beperkingen ten aanzien archeologie gelden. Dat betekent, dat de vrijstellingsregeling tot 30 m² geen betekenis meer heeft. Afstemming van deze wetgeving op de regels van het bestemmingsplan verdient aanbeveling. De vrijstellingsregeling van 30 m² is om die reden opgetrokken tot 50 m².

De verwachtingskaart en de beleidsadvieskaart maken onderdeel uit van dit beleid. De verwachtingskaart is een nadere detaillering van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) die tot stand is gekomen door nader bureauonderzoek. De kaart is op maat gesneden op de Walcherse schaal en geeft de verwachting weer ten aanzien van archeologische vondsten. Op de beleidsadvieskaart is de vrijstellingsregeling gekoppeld aan de archeologisch waardevolle gebieden en verwachtingszones. Dit resulteert in een overzicht van de beleidsadviezen per gebied.

Onderzoeksresultaten

In voorbereiding van dit bestemmingsplan heeft de Walcherse Archeologische Dienst een bescheiden bureauonderzoek uitgevoerd. Hierbij is gekeken naar verschillende kaarten, zowel oude kaarten als kaarten met archeologische informatie. Ook is de landelijke database ARCHIS geraadpleegd. Tenslotte zijn ook de rapporten bekeken van archeologische onderzoeken die binnen de grenzen van het plangebied al zijn uitgevoerd.

Op de archeologische monumentenkaart (AMK) staan de historische kernen van Oud-Vlissingen en (Nieuw)-Vlissingen aangeduid als een terrein van hoge archeologische waarde. In bijgaand kaartje zijn deze terreinen oranje ingekleurd.

Een heel groot deel van het plangebied Middengebied wordt doorsneden door zeer brede en ook smalle kreekruigten. Kreekruigten zijn op de archeologische verwachtingskaart van Walcheren aangeduid als een gebied met een hoge archeologische verwachting. Het gaat hierbij om verwachting op archeologische resten uit de Middeleeuwen en daarna.

Tussen deze kreekruigten bevinden zich gebieden die in de poel of kom zijn gelegen en op de verwachtingskaart zijn aangeduid met een middelhoge verwachting. Deze verwachting betreft met name resten uit de IJzertijd en Romeinse tijd in de top van het onderliggend veen.

Binnen het plangebied bevinden zich de terreinen van voormalige buitenplaatsen. Als een karakteristiek fenomeen uit de Walcherse geschiedenis vormen deze buitenplaatsen uit de tijd van de VOC en de WIC een belangrijk onderdeel van de Walcherse onderzoeksagenda. Het gaat hierbij om het voormalige hof Zottegem aan de zuidgrens van het ziekenhuis. Vermoedelijke buitenplaatsen zijn volgens de kaart van de gebroeders Hattinga uit 1750 de hoeves Konijnenberg en Lammerewijde ter hoogte van het Paulus Potterlaan. De buitenplaatsen en hoeves zijn in bijgevoegd kaartje met rood ingekleurd.

Aan de noordrand van het plangebied bevond zich in de 19e eeuw het Reduit behorende bij de vesting van Vlissingen. Deze vijfhoekige structuur is vandaag de dag nog in het stratenpatroon herkenbaar. Het terrein van het reduit is blauw ingekleurd in bijgevoegd kaartje.

Binnen de grenzen van het plangebied zijn binnen de landelijke archeologische database ARCHIS drie vindplaatsen (waarnemingen) bekend. De drie vindplaatsen zijn niet overgenomen op de verbeelding van deze beheersverordening. Het betreft in twee gevallen de vondst van een vuurstenen pijlpunt uit de Steentijd uit omgewoelde grond. Alle drie de waarnemingen betreffen losse vondsten zonder een exacte locatieaanduiding (afgerond op 100 meter).

In het plangebied zijn terreinen al onderwerp van archeologische onderzoeken geweest. Een deel van deze onderzoeken hadden als conclusie dat op deze plaatsen geen verder archeologisch onderzoek

noodzakelijk is. Het betreft het stadsdeel tussen de Sloeweg, de Koudekerkseweg en de Burgemeester van Woerdenlaan en ook het terrein van de Brede school aan het Pablo Picassoplein. Ook huizenblokken aan de Hendrik Vroomlaan, vallen binnen de grenzen van een onderzoeksgebied. Deze terreinen, waar geen verder onderzoek nodig is, zijn grijs ingekleurd in de bijgaande kaart.

Het plangebied Middengebied ten oosten van de Koudekerkseweg is ook onderwerp van een verkennend onderzoek geweest. De conclusies van dit onderzoek liggen onder meer ten grondslag aan bijgevoegd kaartje.

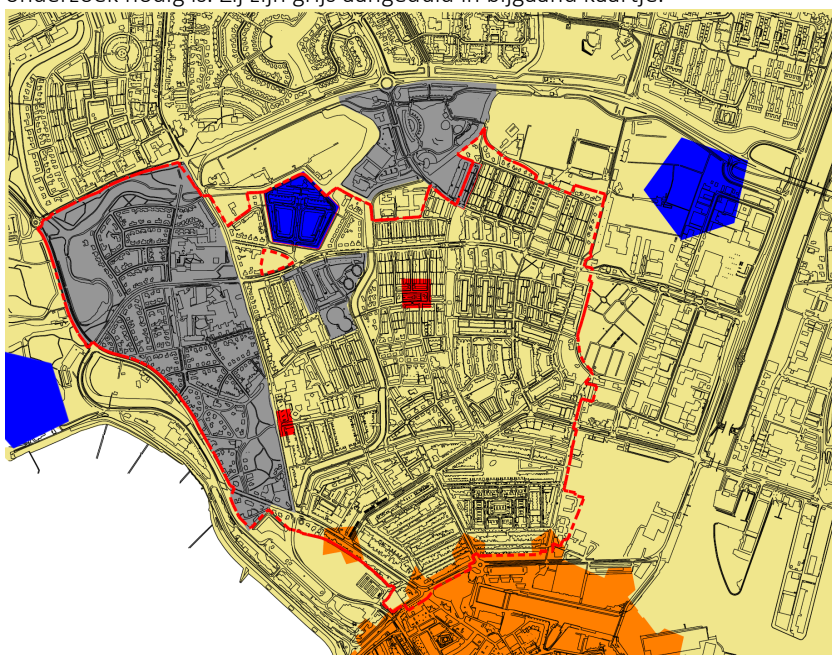
Conclusie

Binnen de plangrens van de beheersverordening Middengebied bevinden zich drie verschillende terreinen met verschillende Waarde Archeologie.

De terreinen van de (voormalige) historische kernen, van de voormalige buitenplaatsen en van het voormalige Reduit van de Vesting Vlissingen genieten de Waarde Archeologie 1 (WA1). In deze gebieden moeten bodemingrepen die dieper gaan dan 40 cm onder maaiveld en die een oppervlakte hebben groter dan 50 m² moeten worden voorafgegaan door (verkennend) archeologisch onderzoek. De terreinen van de historische kernen zijn oranje ingekleurd in bijgaand kaartje, de buitenplaatsen zijn rood gemarkeerd en het Reduit blauw.

Het tweede terrein binnen de plangrens is het terrein met een hoge en middelhoge verwachtingswaarde. Het geniet de Waarde Archeologie 2 (WA2). In dit gebied moeten bodemingrepen die dieper gaan dan 40 cm onder maaiveld en die een oppervlakte hebben groter dan 500 m² moeten worden voorafgegaan door (verkennend) archeologisch onderzoek. Het terrein is groen gemarkeerd in bijgaand kaartje.

De derde soort terreinen betreffen de al eerder onderzochte gebieden, waar geen verder archeologisch onderzoek nodig is. Zij zijn grijs aangeduid in bijgaand kaartje.



- Waarde Archeologie 1 (vrijstelling tot 50 m²) reduit/fort
- Waarde Archeologie 1 (vrijstelling tot 50 m²) historische kern
- Waarde Archeologie 1 (vrijstelling tot 50 m²) buitenplaats
- Waarde Archeologie 2 (vrijstelling tot 500 m²) hoge en middelhoge verwachting
- geen vervolgonderzoek

Figuur 2: Archeologische waarden Beheersverordening Middengebied

HOOFDSTUK 5. UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De beheersverordening voorziet in een actuele regeling voor de bestaande situatie in het verordeningengebied Middengebied. De beheersverordening voorziet niet in de realisering van nieuwe ontwikkelingen. Er is derhalve geen sprake van kostenverhaal.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor een beheersverordening bestaat geen wettelijke verplichting tot vooroverleg met instanties of inspraak. Op grond van de Inspraakverordening van de gemeente Vlissingen is het voor belanghebbenden mogelijk om gedurende 6 weken in te spreken op het ontwerp van de beheersverordening alvorens zij aan de gemeenteraad van Vlissingen ter vaststelling zal worden voorgelegd. De beheersverordening zal tevens aan het Waterschap Scheldestromen, de Veiligheidsregio en Delta NV worden toegezonden. De beheersverordening is reeds met Provincie Zeeland gecommuniceerd. Zij heeft aangegeven dat de verordening niet toegezonden hoeft te worden.