

Gemeente Vlissingen

Bestemmingsplan

Paauwenburg – Groot Lammerenburg, 3e planwijziging

CPO De Kempenaerstraat



Gemeente Vlissingen

Status: ontwerp

Augustus 2017

Bestemmingsplan Paauwenburg – Groot Lammerenburg, 3e planwijziging

CPO De Kempenaerstraat

Gemeente Vlissingen

Procedure

Plannummer:	NL.IMRO.0718.WPPG03-ON01
Ontwerp-tervisielegging	31 augustus 2017 t/m 11 oktober 2017
Vaststelling B&W:	...
Publicatie vaststellingsbesluit:	...
Beroepstermijn:	
Inwerkingtreding:	
Voorlopige voorziening Voorzitter Afd. Bestuursrechtspraak:	
Beroep Afd. Bestuursrechtspraak:	

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	9
1.1	Aanleiding en doel	9
1.2	Ligging en begrenzing projectgebied	9
1.3	Vigerend planologisch regime	9
1.4	Opzet toelichting	10
2.	Ruimtelijk beleid	11
2.1	Rijksbeleid	11
2.2	Provinciaal beleid	11
2.3	Gemeentelijk beleid	12
3.	Planbeschrijving	15
3.1	Plan	15
3.2	Stedenbouw	15
3.3	Verkeer en parkeren	16
4.	Omgevingsaspecten	17
4.1	Inleiding	17
4.2	Milieueffectrapport	17
4.3	Water	17
4.4	Bodem	19
4.5	Archeologie	20
	<i>Veldonderzoek</i>	22
	<i>Resultaten Proefsleuvenonderzoek</i>	23
	<i>Conclusies en advies</i>	23
4.6	Cultuurhistorie	24
4.7	Geluid	24
4.8	Externe veiligheid	25
4.9	Luchtkwaliteit	26
4.10	Natuur	26
4.11	Kabels en leidingen	29
4.12	Explosieven	29
4.13	Duurzaamheid	29
5.	Juridische planopzet	31
5.1	Verbeelding	31
5.2	Regels	31
6.	Uitvoerbaarheid	33
5.1	Financieel-economische uitvoerbaarheid	33
5.2	Procedure	33
5.3	Overleg instanties	33

Bijlagen

1. Verkennend bodemonderzoek bouwlocatie Savornin Lohmanlaan en Kempenaerstraat ong. te Vlissingen, Wematech Bodem Adviseurs B.V., d.d. 10 april 2017
2. QuickScan Wet Natuurbescherming CPOZ De Kempenaerstraat Vlissingen, Henk Remijn Flora en Fauna onderzoek, April 2017

3. Vleermuizenonderzoek plangebied patiowoningen Paauwenburg 2017, Peter Sneltjes – Orionis Walcheren, April 2017
4. Aanvullend vleermuisonderzoek Paauwenburg, Peter Sneltjes, Orionis Walcheren, juli 2017
5. Een archeologisch proefsleuvenonderzoek aan de Kempenaersstraat in Paauwenburg te Vlissingen, gemeente Vlissingen, Walcherse Archeologische Dienst, februari 2017
6. Aeries Calculator CPOZ De Kempenaerstraat, 21 maart 2017
7. Antwoordnota

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap Zeeland (CPOZ) heeft de wens geuit om op de gronden op de hoek van De Kempenaerstraat en De Savornin Lohmanlaan (voormalige locatie Keetschoppertjes) in de wijk Paauwenburg, een project te realiseren waarbij 8 woningen middels collectief particulier opdrachtgeverschap kunnen worden gerealiseerd. De betreffende gronden zijn in eigendom van gemeente Vlissingen. Gemeente Vlissingen is voornemens medewerking te verlenen aan dit initiatief.

Deze locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan Paauwenburg–Groot Lammerenburg. Binnen dit bestemmingsplan is het perceel bestemd voor maatschappelijke doeleinden. Tevens geldt voor dit perceel een wijzigingsbevoegdheid die het mogelijk maakt om de huidige bestemming Maatschappelijk te wijzigen in de bestemming Wonen.

CPOZ heeft Gemeente Vlissingen verzocht toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid. Om de woningen juridisch-planologisch mogelijk te maken, is dit wijzigingsplan opgesteld. Er wordt voldaan aan de voorwaarden, zoals opgenomen in het bestemmingsplan, om toepassing te kunnen geven aan deze wijzigingsbevoegdheid.



Figuur 1 Ligging en begrenzing projectgebied

1.3 Vigerend planologisch regime

De planlocatie ligt binnen het bestemmingsplan 'Paauwenburg – Groot Lammerenburg', dat op 7 juli 2011 is vastgesteld door de gemeenteraad. In het bestemmingsplan 'Paauwenburg – Groot Lammerenburg' zijn deze gronden bestemd voor maatschappelijke voorzieningen en instellingen. De maximale bouwhoogte bedraagt 7 meter. Het bouwperceel mag op grond van het bestemmingsplan voor 50% worden bebouwd.

Tevens zijn de gronden bestemd voor Waarde - Archeologie – 3, ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden. Bouwwerken met ten hoogste 500m² dan wel bouwwerken die niet dieper dan 40 cm worden gebouwd zijn binnen deze bestemming toegestaan, zonder nader archeologisch onderzoek.

Binnen de bestemming Maatschappelijk is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die het mogelijk maakt om deze bestemming te wijzigen in de bestemming Wonen. Hiertoe dient voldaan te worden aan een aantal voorwaarden:

1. Zover gronden zijn gelegen binnen de zone van een op grond van de Wet geluidhinder gezoneerde weg, dient aangetoond te worden dat de bestemming Wonen op grond van de Wet geluidhinder kan worden toegestaan;
2. De bouwhoogte bedraagt ten hoogste twee bouwlagen met een kap of drie bouwlagen zonder kap;
3. Het totale oppervlak van de woonbebouwing mag niet meer bedragen dan ingevolge lid 10.2, sublid 10.2.1, onder c, is toegestaan (oftewel 50% van het bouwperceel mag bebouwd worden);
4. De woningbouw moet passen in het gemeentelijk woningbouwbeleid.

Het project voldoet aan bovenstaande voorwaarden. Er kan derhalve toepassing worden gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid.

1.4 Opzet toelichting

Het voorliggende wijzigingsplan heeft de volgende opbouw. In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader weergegeven. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het plan. In hoofdstuk 4 is de toetsing van het plan aan de relevante omgevingsaspecten weergegeven. In hoofdstuk 5 wordt de juridisch-planologische regeling toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt stilgestaan bij de economische uitvoerbaarheid van het plan.

2. Ruimtelijk beleid

2.1 Rijksbeleid

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Het betreft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau in Nederland. De SVIR benoemt de ruimtelijke opgave voor Nederland richting 2040:

- versterking van de concurrentiekracht van Nederland;
- het vinden van ruimte voor (wind)energie;
- inspelen op klimaatverandering;
- omgaan met krimp, stagnatie en groei inwonertal en huishoudens in Nederland.

Op basis van deze opgaven heeft de rijksoverheid 13 nationale belangen benoemd, die bijdragen aan het versterken van de ruimtelijk-economische structuur, het verbeteren van de bereikbaarheid en het waarborgen van de kwaliteit van de leefomgeving.

Buiten deze nationale belangen hebben de decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen de verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal, wordt overgelaten aan de provincies. De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen de provinciale kaders. De sturing op verstedelijking, zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat de rijksoverheid los. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, is de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen.

De ladder van duurzame verstedelijking houdt in, dat eerst gekeken wordt of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en, mocht nieuwbouw nodig zijn, dat zorg gedragen wordt voor een optimale (multimodale) bereikbaarheid. Deze ladder is een procesvereiste. Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik.

Deze locatie is opgenomen in de regionale woningbouwplanning. Tevens betreft het een binnenstedelijke locatie, zodat de conclusie luidt, dat dit project voldoet aan de uitgangspunten van de ladder van duurzame verstedelijking.

Het rijksbeleid en de daarop gebaseerde wettelijke regelingen vormen geen belemmering voor dit project.

2.2 Provinciaal beleid

Op 28 september 2012 is het 'Omgevingsplan Zeeland 2012-2018', gelijktijdig met de 'Verordening Ruimte provincie Zeeland', vastgesteld. De provincie zet in op een sterke economie, een goed woon- en leefklimaat en kwaliteit van water en landelijk gebied. Op 11 maart 2016 is een gedeeltelijke herziening van het Omgevingsplan, genaamd 'Ruimte voor Verbetering', en een eerste wijziging van de Verordening Ruimte door Provinciale Staten vastgesteld. Eén van de belangrijkste wijzigingen vormt het schrappen van art. 2.1 in de verordening met betrekking tot de regels voor duurzame verstedelijking.

Het provinciale beleid richt zich in zijn algemeenheid op een evenwichtige en duurzame economie, een goed woon-, werk- en leefklimaat en de kwaliteit van water en landelijk gebied. De herziening heeft verder betrekking op zonneparken, kustbebouwing en bedrijventerreinen.

Ten aanzien van het wonen wordt specifiek ingezet op een goed woonklimaat en een goed werkende woningmarkt in steden, dorpen en op het platteland met voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. Ruimtelijk staan bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik voorop. De provincie geeft aan een aantal lopende transformatieprojecten in het stedennetwerk (o.a. Scheldekwartier) te ondersteunen. Voor voorzieningen wordt aangegeven, dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor lokale voorzieningen. Een adequaat voorzieningenniveau draagt bij aan de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van een regio.

Bij stedelijke ontwikkelingen wordt ingezet op bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik, waarbij de ladder van duurzame verstedelijking wordt ingezet, zoals door de rijksoverheid geïntroduceerd. Deze is van toepassing op o.a. wonen, bedrijventerreinen en detailhandel. Een zorgvuldig gemotiveerde keuze voor ruimtegebruik is een vereiste. Belangrijkste aspecten binnen de duurzaamheidsladder zijn, dat de regionale behoefte is aangetoond en dat ontwikkelingen binnen bestaand bebouwd gebied plaatsvinden. De woningbouwlocatie is opgenomen in de regionaal afgestemde woningbouwplanning. De locatie is een binnenstedelijke, zodat de conclusie luidt, dat dit project voldoet aan de uitgangspunten van de ladder van duurzame verstedelijking.

De locatie maakt geen deel uit van, maar grenst aan een gebied (Vliedberg Paauwenburg, archeologische site) wat op grond van het Omgevingsplan 2012-2018 onderdeel uitmaakt van het Natuurnetwerk Zeeland (voorheen EHS). Er vindt geen aantasting van deze locatie plaats door realisering van dit plan.

Dit plan past binnen de ruimtelijke doelstellingen van het 'Omgevingsplan Zeeland 2012-2018'.

2.3 Gemeentelijk beleid

De onderstaande, vastgestelde, beleidsnota's betreffen relevante beleidsterreinen, die de ontwikkeling van het projectgebied raken.

Structuurvisie 'Vlissingen stad aan zee – een zee aan ruimte'

De gemeentelijke structuurvisie 'Vlissingen een stad aan zee – een zee aan ruimte' is door de gemeenteraad van Vlissingen in haar vergadering van 17 december 2009 vastgesteld en in 2013 heeft een actualisatie plaatsgevonden. In de structuurvisie wordt het ruimtelijke beleid op hoofdlijnen geschetst. Als toekomstperspectief wordt ingezet op 'Anticiperen en Transformeren'. Dit houdt in dat op daadkrachtige en inventieve wijze moet worden ingespeeld op de gewijzigde (economische) omstandigheden en flexibel ingespeeld moet worden op kansen die zich voordoen. Hiermee kan tevens voorgesorteerd worden op de toekomst.

Voor woningbouw betekent dit o.a. de inzet op niche markten; recreatie- en/of deeltijdwoningen, wellness & zorghuisvesting, studentenhuysvesting én (collectief) particulier opdrachtgeverschap en eventueel de ontwikkeling van nieuwe gronden. Deze niche markten zijn opgenomen in het uitvoeringsprogramma voor 2013-2017.

Uit een Regionale woningmarktverkenning, uitgevoerd door de StecGroep eind 2012, is gebleken dat de komende jaren een duidelijke prioritering moet worden aangebracht als het gaat om woningbouw. Er dient daarbij gestuurd te worden op kwaliteit en niet op kwantiteit. Er is ruimte voor nieuwe woningen op de middellange termijn, mits van hoge kwaliteit en zorgvuldig afgestemd op de vraag. Er is een groeiende vraag naar sterke woonproducten op aantrekkelijke locaties, aanvullende woningtypes (ruim en toekomstbestendig) en woonmilieus (aantrekkelijke locaties, kwalitatief hoogwaardig).

Op korte termijn liggen er kansen o.a. bij bouwen op maat en in de niche markten, waarbij kwaliteit voor de lange termijn voorop staat.

De vigerende Walcherse woningmarktafspraken geven volledig antwoord op de geschetste Walcherse woningmarktopgaven in het Stec-rapport.

De ontwikkeling van dit project past binnen het beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie.

Woonvisie 'Vlissingen stad aan zee – een zee aan woonkwaliteit'

Het doel van de woonvisie, eveneens vastgesteld op 17 december 2009 en gezamenlijk met de Structuurvisie geactualiseerd in 2013, is het formuleren van het beleidskader voor de toekomstige ontwikkelingen op het gebied van wonen. De visie is het toetsingskader voor initiatieven van derden en leidraad voor het handelen van de Gemeente Vlissingen. In de woonvisie is een aantal doelstellingen geformuleerd:

- kwaliteit boven kwantiteit: herstructurering met verdunning en vergroening; nieuwbouw inzetten voor vergroten van de kwalitatieve differentiatie in de woningvoorraad en van de woonmilieus;
- integrale wijkaanpak: samen met maatschappelijke organisaties en burgers vanuit een fysiek en sociaal perspectief werken aan de leefbaarheid in buurten;
- doelgroepen aanbod: beschikbaar hebben van voldoende kwalitatief goede huisvesting voor alle doelgroepen (wonen-welzijn-zorg, starters, gezinnen, deeltijdwonen, studenten, CPO/PO/Klus-woningen, arbeidsmigranten);
- woningvoorraad van morgen: samenstelling van de woningvoorraad en woonmilieus zo goed mogelijk aansluiten op de huidige en veranderende woonbehoeften van de bevolking;
- wonen boven winkels stimuleren;
- complementariteit en samenwerking: actief inzetten voor samenwerking in de regio.

De focus van de woonvisie ligt op de bestaande voorraad, hierin is een aanzienlijke kwaliteitslag te behalen. Tot 2020 heeft de gemeente zich een herstructureringsopgave gesteld van 1.450 woningen. Om ook kwaliteitsverbetering in de woonomgeving te bereiken gaat dit gepaard met een verdunnings-opgave van 320 woningen. Speerpunt van het nieuwbouwbeleid is het Scheldekwartier, dat kansen biedt voor meer diversiteit aan woningtypen en woonvormen, waardoor tevens aanvullende woonmilieus ontstaan. Specifiek wordt het Scheldekwartier ook ingezet voor deeltijdwonen.

Zoals reeds in de vorige paragraaf over de Structuurvisie is aangegeven, heeft de actualisatie van de Structuurvisie en Woonvisie er toe geleid dat tevens inzet op nieuwe accenten plaats moet vinden, zoals het verzilveren van de kansen in de huidige markt en voldoende flexibiliteit bieden om optimaal te kunnen anticiperen. Kleinschalige ontwikkelingen zijn hierbij in de huidige economische omstandigheden passend. Voor woningbouw betekent dit o.a. de inzet op niche markten: o.a. (collectief) particulier opdrachtgeverschap.

De CPO-ontwikkeling op deze projectlocatie past binnen de uitgangspunten van zowel de Structuur- als Woonvisie.

Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan 2012-2020 (GVVP)

Het GVVP legt de kaders vast en geeft sturing aan de ontwikkelingen omtrent verkeer, vervoer en mobiliteit in de gemeente Vlissingen. Het doel van het GVVP is het vastleggen van het verkeer- en

vervoersbeleid voor de gemeente Vlissingen voor de periode tot en met 2020. ‘Verkeer en vervoer’ is faciliterend aan de ruimtelijke en economische ontwikkelingen van de stad. Ruimtelijke en economische investeringen vragen om een passende infrastructuur. Uitgangspunt is dat verkeer zo min mogelijk overlast geeft ten aanzien van de leefbaarheid, geen inbreuk doet aan de verkeersveiligheid en op een zo duurzaam mogelijke wijze wordt vormgegeven.

De wegcategorisering voor de Gemeente Vlissingen is tevens vastgelegd in het GVVP, volgens het landelijke programma ‘Duurzaam Veilig’.

De uitgangspunten van het GVVP staan de ontwikkeling van dit project niet in de weg. De ontwikkeling is kleinschalig en passend als inbreiding in de wijk Paauwenburg. De ontwikkeling tast de leefbaarheid, als gevolg van toenemend verkeer, ter plaatse niet aan gezien de kleinschaligheid van het project en de zeer beperkte verkeersbewegingen die deze ontwikkeling met zich brengt.

Groenstructuur

De groenstructuur van gemeente Vlissingen is vastgelegd in het Groenstructuurplan zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 1 juli 1999 en het Groenbeleidsplan Vlissingen welke door het college van Burgemeester en wethouders is vastgesteld op 6 november 2007.

De projectlocatie is noch opgenomen in het Groenstructuurplan, noch in het Groenbeleidsplan. De projectlocatie grenst wel aan de archeologische site Vliedberg Paauwenburg, die opgenomen is als wijk- en buurtgroen. De projectlocatie wordt middels een houtwal en een hek gescheiden van de archeologische site.

Het beleid ten aanzien van de groenstructuur staat het project niet in de weg.

Sociale Veiligheid

Op 13 juli 2010 heeft de raad de nota ‘Vlissingen Veilig’ vastgesteld. Deze nota bevat beleid met betrekking tot de integrale sociale veiligheid voor Vlissingen voor de periode 2010-2014. Bij de inrichting van de openbare ruimte binnen dit project wordt rekening gehouden met zichtbaarheid, eenduidigheid, toegankelijkheid en aantrekkelijkheid (ZETA). Zichtbaarheid wordt voor een groot deel bepaald door overzichtelijkheid, zichtlijnen en verlichting. De inrichting van de openbare ruimte zal moeten voldoen aan de algemeen gestelde eisen en normen in de beleidsnota. Daarnaast is het projectgebied goed bereikbaar voor nood- en hulpdiensten. De noodzakelijke voorzieningen (bijv. bluswatervoorzieningen) zijn aanwezig.

3. Planbeschrijving

3.1 Plan

CPOZ is, in samenwerking met Marsaki projecten BV, voornemens invulling te geven aan de behoefte aan woningbouw welke gerealiseerd wordt middels collectief particulier opdrachtgeverschap. CPOZ heeft bij verschillende CPO-projecten in Zeeland als intermediair tussen initiatiefnemers en overheid fungeert en heeft tevens een adviserende en coördinerende rol ten aanzien van het project.

Het initiatief zal worden gerealiseerd op het perceel op de hoek van De Savornin Lohmanlaan / De Kempenaerstraat in de wijk Paauwenburg te Vlissingen. De locatie is gelegen in een groene, ruim opgezette woonomgeving en grenst aan de noordzijde aan een archeologisch monument: Vliedberg Paauwenburg, tevens onderdeel van het Natuurnetwerk Zeeland. Aan de westzijde grenst het perceel aan een school, Het Springtij. Tussen het perceel en de De Savornin Lohmanlaan ligt nog een groenstrook van ca. 10 meter.

De gronden liggen momenteel braak. De opstallen behorend bij de voormalige maatschappelijke invulling (schoolgebouw Keetschoppertjes) zijn gesloopt en de verharding is verwijderd. Er rest slechts een aantal bomen en struweel. Het totale project bestaat uit 8 patiowoningen die middels collectief particulier opdrachtgeverschap worden gerealiseerd.

Collectief (particulier) opdrachtgeverschap (CPO) is een ontwikkelvorm die valt binnen het particulier opdrachtgeverschap. Bij deze ontwikkelvorm houdt een groep particulieren (collectief) volledige zeggenschap over de uiteindelijk te realiseren woningen; één en ander binnen vooraf gestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden. Bij dit project fungeert CPO Zeeland als intermediair en als adviserende en coördinerende partij. De toekomstige eigenaren zullen zich verenigen in een vereniging van eigenaren.

Een aantal besluiten zal in afstemming met de toekomstige eigenaren gemaakt worden, andere beslissingen worden individueel gemaakt. Een voordeel van collectief opdrachtgeverschap is het schaalvoordeel dat te behalen valt, hierdoor is het mogelijk om een betaalbare woning te realiseren.

Andere voordelen die bouwen in CPO biedt zijn:

- Vergroting van de sociale cohesie ofwel sociale binding in een buurt;
- Het bieden van woningen op maat voor bepaalde doelgroepen;
- Differentiatie van het woningaanbod;
- Er wordt zeer sterk ingespeeld op de marktwensen.

3.2 Stedenbouw

Er worden 8 patiowoningen gerealiseerd die georiënteerd zijn op een te realiseren ontsluiting vanaf De Kempenaerstraat. De woningen vormen aan de te realiseren straat een hofje. Naar de bestaande omgeving toe, wordt vanaf de te realiseren woningen een groene overgang beoogd. Deze wordt gerealiseerd door het handhaven van een 10 meter brede strook groen met bomenrij aan De Savornin Lohmanlaan. Ook aan de zijde van De Kempenaerstraat wordt een strook van ruim 4 meter groen behouden naar de weg toe. Hiermee wordt voorkomen dat de woningen direct aan De Kempenaerstraat grenzen. Aan de zijde van de vliedberg wordt een Zeeuwse haag gerealiseerd die gevormd wordt door een combinatie van Zeeuwse beplanting, zoals de meidoorn, veldesdoorn, sleedoorn, gewone liguster en de hondsroos. De Zeeuwse haag wordt onderhouden door de bewoners en kan tevens als afsluiting dienen van de groenstrook tussen de woningen en het terrein van de vliedberg aan de zijde van De Kempenaerstraat.

Het woningprogramma bevindt zich voornamelijk op de begane grond. Aan de noordkant van de woning bestaat de mogelijkheid om een accent aan te brengen aan de woning middels een opbouw met schuin dak.

Het parkeren vindt geïntegreerd plaats binnen het bouwplot van de woning middels de aanwezigheid van een garage of een carport. Tevens is op straat beperkte ruimte voor bezoekers parkeren.

De tuinen van de woningen zijn georiënteerd op het zuiden.

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Verkeer

Gemotoriseerd verkeer

Er wordt een ontsluiting gerealiseerd op De Kempenaerstraat. Het project is derhalve via de Paauwenburgweg / De Savornin Lohmanlaan uitstekend bereikbaar. Aangezien het een project van 8 woningen betreft, neemt de verkeersintensiteit slechts marginaal toe.

Langzaam verkeer

Het langzaam verkeer maakt ook gebruik van de Paauwenburgweg, De Savornin Lohmanlaan en De Kempenaerstraat. Het projectgebied is dus eveneens uitstekend bereikbaar voor langzaam verkeer.

Openbaar/collectief vervoer

De meest nabij gelegen bushalte (Paauwenburgweg) ligt op ca. 250 meter van het projectgebied en ligt daarmee binnen de invloedssfeer. Het projectgebied is voldoende bereikbaar met het openbaar vervoer.

3.3.2 Parkeren

De Gemeente Vlissingen hanteert de parkeerkcijfers van het CROW. Op grond van de uitgangspunten van de door het CROW berekende te hanteren parkeerkcijfers en op grond van het in het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan vastgestelde parkeerbeleid, wordt Vlissingen aangemerkt als 'sterk stedelijk gebied' en valt het projectgebied voor de toepassing van de parkeerkcijfers in een gebied, dat aangemerkt is als 'rest bebouwde kom'.

De te hanteren parkeernorm (koop / 2-onder 1 kap) bedraagt 2,0, waaronder 0,3 voor bezoekers parkeren. Dit houdt een parkeerbehoefte in van 14 parkeerplaatsen voor de bewoners. Hieraan wordt voldaan. Iedere woning heeft een garage of carport en tevens is langsparkeren op de vóór de woningen gelegen (private) weg mogelijk. Bezoekers parkeren is (tevens) mogelijk op de openbare weg.

3.3.3 Bouwverkeer

Bouwverkeer is mogelijk via de Paauwenburgweg en De Savornin Lohmanlaan.

4. Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de relevante aspecten uit de verrichte (milieu)onderzoeken belicht.

4.2 Milieueffectrapport

4.2.1 Wettelijk kader

Op 29 september 2006 is de gewijzigde Wet milieubeheer, en het hieraan gekoppelde Besluit milieueffectrapportage 1994 in werking getreden, waarin de Europese richtlijnen betreffende de beoordeling van de gevolgen voor het milieu van bepaalde plannen en programma's is omgezet. Er worden twee typen milieueffectrapporten onderscheiden: een 'planmer' en een 'projectmer'. Een planmer is vereist voor wettelijk of bestuursrechtelijke verplichte plannen, die:

- het kader vormen voor toekomstige projectmer(boordelings)-plichtige projecten besluiten; in het Besluit m.e.r., bijlagen C en D, staat aangegeven om welke activiteiten in welke omvang het moet gaan: m.e.r.-plichtige activiteiten staan vermeld in bijlage C en m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten staan vermeld in bijlage D;
- een passende beoordeling vereisen op grond van artikel 2.8 Wet Natuurbescherming (oud: artikel 19f van de Natuurbeschermingswet 1998).

4.2.2 Onderzoekresultaten

Dit project valt niet onder genoemde criteria, waardoor het opstellen van een milieueffectrapport niet vereist is.

4.3 Water

Door de Commissie Waterbeheer 21e eeuw is het instrument van de watertoets geïntroduceerd. De watertoets is inmiddels verankerd op alle ruimtelijke planniveaus die Nederland kent. De watertoets is een beoordeling van de invloed, die ontwikkelingen of beheer van een plangebied hebben op het watersysteem in dat gebied. Het is noodzakelijk de gevolgen van de beoogde ontwikkelingen voor de waterhuishoudkunde en het watersysteem na te gaan.

De Provincie heeft het beleid voor de bescherming van het grond- en oppervlaktewater opgenomen in het Omgevingsplan 2012-2018. Daarnaast zijn regels voor de bescherming van de grondwaterkwaliteit vastgelegd in de Provinciale Milieuverordening Zeeland. Verder zijn in de Waterverordening Zeeland regels opgenomen ter bescherming van kwetsbare (natuur)gebieden die gevoelig zijn voor verdroging.

In het verbreed GRP (Gemeentelijk rioleringsplan) 2012-2017 heeft gemeente Vlissingen de verbrede zorgplicht uit de Waterwet vastgelegd. Het verbrede GRP geeft weer hoe gemeente Vlissingen invulling geeft aan de zorgplichten voor al haar gebieden: afvalwater, hemelwater en grondwater.

Met het Waterschap Scheldestromen wordt overleg gevoerd over de wateraspecten in bestaande wijken. In bestaande wijken zal, indien herinrichting aan de orde is, aandacht besteed worden aan de mogelijkheden ter verbetering van de waterhuishouding. Bij nieuwe ontwikkelingen zal vanaf het begin van de inrichting van de te ontwikkelen locatie, het waterschap betrokken worden om een waterhuishoudkundig aanvaardbare situatie te creëren.

Tevens wordt samen met Waterschap Scheldestromen gezien welke klimaatbestendige kansen er benut kunnen worden.

Klimaatbestendige inrichting

De inrichting van het plan zal conform de redeneertrant van programmalijn 1 van de SAZ+ worden vormgegeven.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Het projectgebied ligt buiten de zone van een waterkering.</i>
Voorkomen overlast door oppervlaktewater Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om inundatie vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	<i>In het projectgebied komt geen oppervlaktewater voor. In de nabijheid van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig, waar het water bij extreme weersituaties naar toe kan worden geleid. Hiermee wordt rekening gehouden bij de inrichting van de openbare ruimte.</i>
Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater (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>Het plangebied zal conform de redeneertrant van programmalijn 1 van de SAZ+ worden vormgegeven. Dit zal de kans op wateroverlast verkleinen.</i>
Grondwaterkwantiteit en verdroging Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	<i>Het plan heeft geen negatieve invloeden op de grondwaterstand.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>Het plan heeft geen negatieve invloeden op de grondwaterkwaliteit.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren.	<i>In het plangebied komt geen oppervlaktewater voor. Het oppervlaktewater in de nabijheid van het plangebied zal als gevolg van afkoppelen meer zoetwater ontvangen.</i>
Volksgesondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Niet van toepassing.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveld dalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>De polderpeilen worden niet aangepast. Bodemdaling zal niet optreden.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>Niet van toepassing. Dergelijke natuur is binnen het plangebied niet aanwezig.</i>

Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>Niet van toepassing.</i>
Andere belangen waterbeheer	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>Niet van toepassing.</i>
Scheepvaart en/of wegbeheer Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.	<i>Niet van toepassing.</i>

4.4 Bodem

4.4.1 Wettelijk kader

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie.

Per 1 januari 2008 is het Besluit Bodemkwaliteit in werking getreden. Op grond van dit besluit wordt de verplichting gesteld om een bodemfunctieklassenkaart op te stellen. Op 26 juni 2013 is de Nota bodembeheer, inclusief herziene bodemfunctieklassenkaart, voor het grondgebied van de Gemeente Vlissingen vastgesteld door de Raad.

4.4.2 Onderzoekresultaten

In opdracht van Gemeente Vlissingen is door Wematech Bodem Adviseurs B.V. in maart 2017 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het perceel aan de Savornin Lohmanlaan en De Kempenaerstraat ong. te Vlissingen. Doel van het onderzoek was het verkrijgen van inzicht in de actuele bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoeklocatie en op basis hiervan na te gaan of de bodemkwaliteit een belemmering kan opleveren voor de voorgenomen bouwplannen ter plaatse.

Uit het onderzoek zijn geen relevante bijzonderheden en/of afwijkingen aangetroffen. Geconcludeerd kan worden dat zowel de bovengrond als de ondergrond niet verontreinigd is en voldoet aan de achtergrondwaarde. De eventueel tijdens de bouwactiviteiten vrijkomende bovengrond is geschikt voor hergebruik ter plaatse. Voor een formeel oordeel van de toepassingsmogelijkheden van de vrijkomende grond (hergebruik) dient voldaan te worden aan hetgeen wat beschreven staat in de Regeling en het Besluit bodemkwaliteit (aanwezigheid bodemfunctiekaart en/of AP04 onderzoek). Vooralsnog dienen voor de overtollige grond, afkomstig van de onderzoeklocatie, de eisen van het binnen de gemeente van toepassing zijnde beleid in acht genomen te worden.

Het grondwater is licht verontreinigd met molybdeen. Geringe overschrijdingen en het van nature voorkomen van verhoogde achtergrondgehalten in het grondwater is het echter gerechtvaardigd.

Gesteld kan worden dat binnen de huidige functieklassering geen gebruiksbeperkingen hoeven te worden gesteld aan de onderzoeklocatie. De verkregen resultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De resultaten van het onderzoek vormen geen belemmering de voorgenomen bouwplannen ter plaatse te realiseren.

Geadviseerd wordt de resultaten van het onderzoek bij de aanvraag om omgevingsvergunning te voegen.

4.5 Archeologie

4.5.1 Wettelijk kader

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 het bestemmingsplan 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) voorgaat 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. Op 28 januari 2016 heeft de gemeenteraad een actualisatie van deze nota vastgesteld in de 'Nota archeologische monumentenzorg Walcheren 2016-2022'.

Onderdeel van de 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 van 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 archeologische waarden- en verwachtingskaart Walcheren en de archeologische beleidsadvieskaart Walcheren 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.

4.5.2 Onderzoekresultaten

Op de locatie aan De Kempnaerstraat, heeft de Walcherse Archeologische Dienst, op basis van het Walcherse archeologiebeleid in juli 2011 vooronderzoek gedaan door middel van bureaustudie, een beperkt booronderzoek en proefsleuven. Het proefsleuvenonderzoek werd op 21 en 22 juli 2011 uitgevoerd. Het doel van een IVO met proefsleuven (IVO3) is het vaststellen van de aard, ouderdom, omvang, gaafheid en conservering van de vindplaats om tot een waardestelling te komen. Het betreft een controle van het opgestelde verwachtingsmodel uit het bureauonderzoek en booronderzoek.

Tijdens het bureauonderzoek werd vastgesteld het plangebied aan de rand van een getijde-inversierug (kreekruggen) ligt, net ten zuiden van een beschermd monument (vliedberg). Door het onderzoeksgebied loopt volgens de kaart van Bennema een smalle uitloper van een kreek (fig 3). Deze hogere zones in het landschap vormden vanaf de Vroege Middeleeuwen uitstekende vestigingsplaatsen. Het zijn dan ook deze ruggen waarop resten van bewoning en gebruik uit de Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd te verwachten zijn.

Op de historische kaarten is minstens vanaf de tweede helft van de 17^e eeuw een weg weergegeven die ten zuiden van de vliedberg loopt. Deze weg kan mogelijk ook een Middeleeuwse voorloper gehad hebben (fig. 2 en 3).



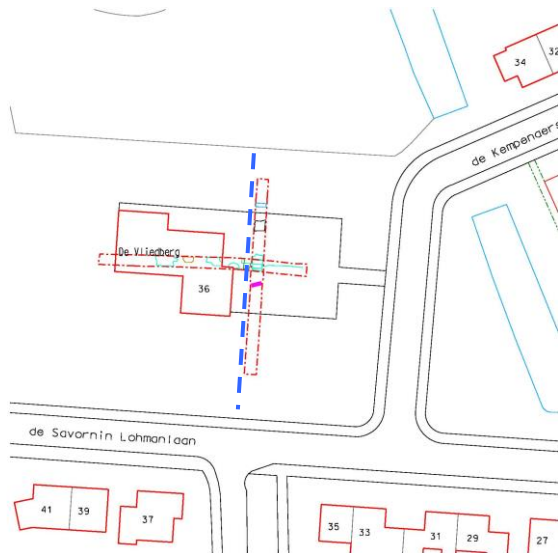
Figuur 2 en 3 – projectie plangebied op kaart van Visscher-Roman (ca. 1680) (links) en Hattinga (1750) (rechts). Net ten noorden van het plangebied wordt de vliedberg aangegeven. Aan de Noordrand van het plangebied loopt een weg.



Figuur 4 – Bodemkaart van Bennema en van der Meer. Het plangebied bevindt zich in de poelzones. Centraal loopt een smalle vertakking van een oude kreekrug. Het gebied wordt als ‘gemoerneerd’ aangeduid.

Veldonderzoek

Het plangebied bevindt zich in de onmiddellijke nabijheid van een beschermd vliedbergterrein. De kans dat er zo dicht bij de vliedberg nog archeologische sporen uit de Middeleeuwen (al dan niet in de vorm van een neerhof) aanwezig zijn is zeer groot. Een proefsleuf kan hier met name uitsluitsel over geven. Ter controle werden op het terrein twee boringen gezet. Hierbij werd in het oostelijk deel van het terrein net onder de verstoorde bouwvoor een donker vrij humeus pakket aangetroffen dat mogelijk in verband kan worden gebracht met de gracht rond de vliedberg of de op de kaarten van Visscher-Roman en Hattinga aangegeven weg.



Figuur 5 – Overzicht plangebied met proefsleuven. De grens tussen de westelijke (vrijgegeven) en oostelijke (nog verder te onderzoeken) zone is schematisch aangegeven met een blauwe stippellijn

Resultaten Proefsleuvenonderzoek

Het vaststellen van gaafheid en conservering van de vermoedelijke archeologische resten is onderdeel van de vraagstelling van dit onderzoek. Op basis van de boringen kon enkel vastgesteld worden dat de bodem in deze zone deels verstoord is door de sloopwerkzaamheden. Over de aanwezigheid en de gaafheid van een vindplaats kon geen uitsluitsel worden verkregen. Dieperliggende sporen (zoals bv de gracht of kuilen) zullen naar alle waarschijnlijkheid nog wel intact aanwezig zijn.

Over het plangebied werden twee proefsleuven haaks op elkaar aangelegd (figuur 4). In de oost-west georiënteerde proefsleuf werden geen herkenbare archeologische sporen aangetroffen. Het westelijke deel van het terrein, waar de voormalige kleuterschool gestaan heeft, is de bodem ernstig verstoord door enerzijds de bouw van de school, anderzijds de sloop ervan. Eventuele archeologische sporen zijn hier niet meer herkenbaar. In de sleuf werd geen archeologisch vondstmateriaal gevonden.

Proefsleuf 2 loopt van noord naar zuid door het terrein. In de noordelijke helft werd een smalle greppel opgetekend en een circa twee meter brede donkere lineaire baan. Deze verkleuring bleek in coupe vrij ondiep te zijn en Middeleeuws materiaal te bevatten. Mogelijk gaat het om de oude weg of een langgerekt Middeleeuws spoor (ondiepe greppel/kuil?). Onder dit spoor werd een diepere kuil gevonden met veel Middeleeuws aardewerk (kogelpot, pingsdorf). In het uiterste zuiden van de sleuf werd een brede en diepe gracht opgetekend die 19e-eeuws materiaal bevatte.

Conclusies en advies

Het archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat de westelijke helft van het plangebied grondig verstoord is door de bouw en de sloop van de voormalige school. Archeologische sporen zijn in deze zone niet meer herkenbaar. In het oostelijk deel van het terrein, waar geen bebouwing stond, werden resten uit de Middeleeuwen aangetroffen in de vorm van een mogelijke weg, greppel en grondsporen. Het aardewerk in de sporen is goed geconserveerd. Mogelijk staan de sporen in relatie met de noordelijker gelegen vliedberg.

Concluderend kan worden gesteld dat de werken een bedreiging vormen voor eventuele archeologische resten in het oostelijke deel van het plangebied. De WAD beveelt daarom op het

oostelijk deel van het plangebied een vervolgonderzoek aan in de vorm van een Definitief Archeologisch Onderzoek (opgraving). De WAD zal dit onderzoek zelf uitvoeren en zal hiervoor het benodigde Programma van Eisen opstellen. Voor de westelijke zone, waarop het oude schoolgebouw stond, hoeft geen vervolgonderzoek plaats te vinden.

4.6 Cultuurhistorie

4.6.1 Wettelijk kader

Op grond van de Monumentenwet 1988 is de Minister bevoegd monumenten aan te wijzen: panden of terreinen, ouder dan vijftig jaar, welke van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde. Monumenten behoeven geen nadere regeling meer in het bestemmingsplan, omdat de Monumentenwet 1988 uitputtend hun bescherming regelt.

4.6.2 Onderzoekresultaten

Het noordelijk gelegen aangrenzende terrein van het projectgebied betreft een AMK-terrein, welke op grond van de Monumentenwet 1988 een beschermde status heeft. Op grond van de Nota archeologische monumentenzorg Walcheren is een cirkel van 50 meter aangegeven rondom de vindplaats. De noordwestelijk gelegen hoek van het projectgebied ligt binnen deze cirkel van 50 meter en is daarom binnen het bestemmingsplan Paauwenburg, aangewezen als archeologisch waardevol gebied (Waarde – Archeologie - 1). Deze hoek van het projectgebied zal daarom nader archeologisch onderzocht worden door de Walcherse Archeologische Dienst, zoals aangegeven in paragraaf 4.5.

Het projectgebied bevat verder geen cultuurhistorische waarden.

4.7 Geluid

4.7.1 Wettelijk kader

Op grond van de Wet geluidhinder moeten bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan, waarbinnen nieuwbouw van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen worden toegelaten, de van belang zijnde akoestische aspecten worden onderzocht. Dit betreft geluid vanwege wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai.

4.7.2 Wegverkeerslawaai

Het plangebied is gelegen buiten de zonering van de Burgemeester van Woelderenaan (50 km weg / 200 meter). Alle aanliggende straten en straten in de directe omgeving van het projectgebied zijn ingericht als verblijfsgebied met een maximale snelheid van 30 km/uur. Een weg met een maximum snelheid van 30 km/uur kent geen geluidszone. Mede door de inrichting van het gebied als 30 km-gebied wordt een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd.

De Burgemeester van Woelderenaan en de Paauwenburgweg, zijnde respectievelijk gebieds- en wijkontsluitingswegen, liggen op meer dan 200 meter afstand van het projectgebied. Vanuit het oogpunt van “goede ruimtelijke ordening” is nader onderzoek naar akoestische gevolgen niet noodzakelijk.

4.7.3 Industrielawaai

Het projectgebied ligt buiten de vastgestelde geluidzone van het industrieterrein 'de Schelde/Buitenhaven'. Evenmin ligt het projectgebied binnen andere geluidszones vanwege industrieterreinen. Industrielawaai vormt dan ook geen belemmering voor de realisering van dit project.

4.7.4 Spoorweglawaai

Het projectgebied ligt hemelsbreed op meer dan 3 km afstand van de spoorlijn Vlissingen-Roosendaal. Het projectgebied ligt daarmee buiten de wettelijk van toepassing zijnde invloedssfeer (250 meter) van de spoorlijn. Om die reden kan onderzoek naar het spoorweglawaai achterwege blijven en vormt dit aspect geen belemmering voor de realisering van dit project.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Wettelijk kader

Qua normstelling, begrippenkader en rekenmethodiek voor het bepalen van de risico's, wordt in het beleidsveld voor externe veiligheid gewerkt met twee begrippen. Het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is omschreven als de kans dat een persoon die gedurende een heel jaar onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats verblijft, ten gevolge van een ongewoon voorval met een gevaarlijke stof komt te overlijden. Voor het PR geldt de risicocontour van de kans één op een miljoen (10⁻⁶) als grenswaarde voor kwetsbare objecten (afwijken is niet mogelijk) en als richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten (afwijken is mogelijk maar alleen na motivering).

Het GR is de cumulatieve kans, grafisch weergegeven in een curve, dat een groep personen van 10, 100 en 1.000 personen tegelijk komt te overlijden als gevolg van een ongewoon voorval met een gevaarlijke stof. Het GR is niet wettelijk genormeerd. Voor het GR geldt een oriënterende waarde als richtlijn.

4.8.2 Onderzoekresultaten

Plaatsgebonden Risico

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen, transportroutes of risicovolle inrichtingen aanwezig, waarvan de relevante plaatsgebonden risicocontouren tot in het plangebied reiken. Het plaatsgebonden risico staat onderhavige ontwikkeling dan ook niet in de weg.

Groepsrisico

Voor het GR geldt een verantwoordingsplicht voor ruimtelijke plannen indien daardoor het aantal aanwezige personen in het invloedsgebied wordt vergroot. Als invloedsgebied geldt de grootste afstand gemeten aan de hand van 1%-letaliteitsgrens. Het plangebied is gelegen in het invloedsgebied van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Westerschelde.

Het aantal personen in het plangebied zal als gevolg van voorgestane ontwikkeling in planologische zin echter niet toenemen. Immers, ter plaatse vigeert de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen en instellingen toelaatbaar, op grond waarvan meer personen aanwezig kunnen zijn in het plangebied, dan waar de onderhavige ontwikkeling in voorziet. De ontwikkeling leidt dan ook niet tot een toename van het groepsrisico, zodat een verantwoording van het groepsrisico om die reden achterwege kan blijven. Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt.

4.9 Luchtkwaliteit

4.9.1 Wettelijk kader

De belangrijkste wet- en regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit is vastgelegd in Hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Deze paragraaf staat bekend als de Wet luchtkwaliteit. De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau, die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen, die de luchtkwaliteit verbeteren.

Het doel is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor luchtverontreinigende stoffen, waarvan stikstofdioxide en fijn stof de belangrijkste zijn. Met het van kracht worden van het NSL per 1 januari 2009 zijn de tijdstippen, waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden stikstofdioxide en fijn stof van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ aangepast. Het tijdstip, waarop aan de normen voor fijn stof moet worden voldaan is gesteld op 11 juni 2011. Het tijdstip, waarop aan de normen voor stikstofdioxide moet worden voldaan is in Nederland 1 januari 2015.

De Wet luchtkwaliteit maakt tevens onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten:

- kleine projecten: projecten, die de luchtkwaliteit “niet in betekende mate” (NIBM) verslechteren; deze projecten hebben geen wezenlijke invloed op de luchtkwaliteit en hoeven niet meer te worden beoordeeld op luchtkwaliteit; onder wezenlijke invloed wordt verstaan een toename van 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (is 3% van de jaargemiddelde stikstofdioxide en fijn stof);
- grote projecten: projecten, die de luchtkwaliteit “in betekende mate” (IBM) verslechteren; ze zijn waar mogelijk opgenomen in het gebiedsgerichte programma van het NSL; deze projecten worden niet meer beoordeeld op de afzonderlijke effecten op de luchtkwaliteit, maar getoetst aan de criteria van het NSL.

Een ruimtelijke ontwikkeling kan volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang vinden wanneer:

- het project past binnen het NSL (art. 5.16, lid 1, aanhef en onder d Wet milieubeheer).
- de gestelde grenswaarden van bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden (art. 5.16, lid 1, aanhef en onder a Wet milieubeheer);
- door middel van projectsaldering (art. 5.16, lid 1, aanhef en onder b Wet milieubeheer);
- de ontwikkeling wordt aangemerkt als een NIBM-project (art. 5.16, lid 1, aanhef en onder c van de Wet milieubeheer).

4.9.2 Onderzoeksresultaten

Door de beperkte omvang van het project valt het binnen de categorie kleine ruimtelijke projecten, die de luchtkwaliteit niet in betekende mate verslechteren en geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is derhalve niet nodig.

Geconcludeerd wordt dat er vanuit luchtkwaliteit geen belemmeringen bestaan voor de ontwikkeling van dit project.

4.10 Natuur

4.10.1 Wettelijk kader

Natuurbescherming is in Nederland vastgelegd in de Wet Natuurbescherming, die per 1 januari 2017 in werking is getreden. Het wettelijk stelsel van de Wet natuurbescherming is ten opzichte van de voorheen geldende natuurbeschermingswetgeving sterk gemoderniseerd en vereenvoudigd. Onveranderd is dat het bestuursorgaan dat een plan vaststelt, rekening dient te houden met de

effecten van dat plan op plant- en diersoorten en op het Natuurnetwerk Nederland, waaronder de Natura 2000-gebieden vallen.

Op provinciaal niveau is het Natuurnetwerk Zeeland (voorheen EHS), als onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland, vastgelegd in het Omgevingsplan Zeeland. Dit is nader uitgewerkt in het Natuurbeheerplan 2016.

In dit bestemmingsplan wordt een expliciete onderverdeling gemaakt in soortenbescherming en gebiedsbescherming.

Soortenbescherming

De soortenbescherming van planten en dieren is vastgelegd in de Wet Natuurbescherming. De doelstellingen, zoals eerder vastgelegd in de Flora- en faunawet, zijn onveranderd gebleven in de nieuwe wetgeving. Activiteiten, die een bedreiging vormen voor de beschermde inheemse diersoorten zijn niet toegestaan zonder ontheffing. Bij (de voorbereiding van) ruimtelijke ontwikkelingen moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van de plannen niet in de weg staat.

Binnen de natuurwetgeving gaat het er om dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. Alle soorten hebben een eigen rol in het ecosysteem en dragen bij aan de biodiversiteit. Tevens bevat de wet een zorgplicht. De zorgplicht houdt in dat werkzaamheden, die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten, in redelijkheid zo veel mogelijk nalaat of maatregelen neemt om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen.

Wanneer werkzaamheden vallen onder reguliere werkzaamheden of een ruimtelijke ontwikkeling betreft, geldt in veel gevallen een ontheffing of vrijstelling. Hierbij zijn twee criteria belangrijk: de zeldzaamheid van de aangetroffen soort en de ingrijpendheid van de werkzaamheden. Hoe zeldzamer de soort en hoe ingrijpender de activiteit, hoe strikter de regeling.

Als werkzaamheden niet vallen onder reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkeling en er is een reële kans van schade aan beschermde dieren of planten, dan moet er vooraf een ontheffing worden aangevraagd.

Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming is per 1 januari 2017 opgenomen in de Wet Natuurbescherming. Doel van de wet blijft onveranderd aangezien zij gebaseerd is op Europese wetgeving: de bescherming van natuurgebieden in Nederland en de aanwijzing van natuurgebieden die van nationaal of internationaal belang zijn (Natura 2000). De gebiedsbescherming is gericht op het veiligstellen van grotere gebieden om daarmee bijzondere ecosystemen of leefgebieden (habitats) te kunnen beschermen en behouden. De gebiedsbescherming is opgenomen in het Natuurnetwerk Nederland. Activiteiten die negatieve gevolgen hebben voor de instandhoudingdoelstellingen van de natuurwaarden in deze gebieden, zijn aan een toets respectievelijk vergunning gekoppeld.

Naast de Wet Natuurbescherming is het op rijks- en provinciaal niveau vastgestelde Natuurnetwerk Nederland van belang. Provincie Zeeland heeft dit Netwerk aangemerkt als Natuurnetwerk Zeeland.

Het Natuurnetwerk Zeeland bestaat uit bestaande natuur, agrarische beheergebieden, nieuwe natuur, natuurprojecten (compensatie of gebiedsgerichte projecten), ecologische verbindingszones, binnendijken, Deltawateren en bossen. De gebieden moeten wettelijk beschermd en goed beheerd worden.

Zonering en gerichte maatregelen dienen te zorgen voor goede milieuecondities, die nodig zijn om de gestelde natuurdoelen te realiseren. Bij (de voorbereiding van) ruimtelijke ontwikkelingen moet worden onderzocht of de wetgeving ten aanzien van de gebiedsbescherming de uitvoering van de plannen niet in de weg staat.

4.10.2 Onderzoekresultaten

Soortenbescherming

Op 18 april 2017 is ter plaatse van het projectgebied een quick scan uitgevoerd door het bureau 'Henk Remijn Flora en fauna Onderzoek'. Wettelijk beschermde soorten planten of sporen van wettelijk beschermde diersoorten, zijn niet vastgesteld tijdens het onderzoek van het terrein. In het plangebied zijn geen sporen van zoogdieren aangetroffen. Wel zijn bij een avondinventarisatie overvliegende Gewone dwergvleermuizen waargenomen. Zowel de bomenrij in De Kempenaerstraat als in De Savornin Lohmanlaan worden gebruikt als foerageerroute en als trekroute naar andere gebieden. Het aanvragen van een ontheffing van de flora- en faunawet is niet aan de orde.

Het projectgebied is tevens door dhr. Sneltjes van Orionis Walcheren onderzocht op de aanwezigheid van verblijven van vleermuizen, in verband met de aanwezigheid van bomen en de watergang welke (mogelijk) als vliegroute en foerageerroute fungeert voor verschillende soorten vleermuizen.

Op 3 en 9 april 2017 heeft onderzoek plaatsgevonden. Tijdens het onderzoek zijn dwergvleermuizen en enkele laatvliegers waargenomen. Uit dit onderzoek is gebleken dat, gezien de aanwezigheid van vleermuizen, de bomen aan De Savornin Lohmanlaan en De Kempenaerstraat inderdaad als foerageergebied en vliegroute worden gebruikt door vleermuizen. Deze bomen blijven behouden. Het projectgebied is nader onderzocht maar er zijn geen sporen van verblijf gevonden in de aanwezige bomen. Gezien de leeftijd van de bomen is de kans hierop ook niet groot. Aangezien buiten het te bebouwen terrein voldoende geschikt leefgebied voor de vleermuis aanwezig is, is de verwachting dat het bouwen in het gebied geen invloed op de aanwezigheid van de vleermuizen heeft.

De uitkomsten van het Flora- en faunaonderzoek en het vleermuisonderzoek vormen geen belemmering voor de uitvoering van het project.

Het bijlagenboek bevat de uitgevoerde onderzoeken.

Gebiedsbescherming

De nabij gelegen Westerschelde is, op grond van de Natuurbeschermingswet 1998, aangewezen als Natura 2000-gebied. Het perceel ten noorden van het projectgebied maakt deel uit van het Natuurnetwerk Zeeland. Het project heeft geen invloed op de natuurwaarden in de Westerschelde, noch tast zij de EHS aan.

In het kader van de externe werking van buiten die gebieden plaatsvindende ontwikkelingen, is bezien of het project leidt tot stikstofdepositie. Met behulp van het daartoe ontwikkelde rekenprogramma Aerius Calculator is de stikstofdepositie voor dit project berekend.

De berekening (bijlage 5 in het afzonderlijk bijlagenboek) heeft uitgewezen, dat de KDW (**K**ritische **D**epositie**W**aarde) van de aangewezen habitats in het natuurgebied Westerschelde & Saeftinghe niet wordt overschreden als gevolg van dit project.

Conclusie

Op grond van het vorenstaande wordt geconcludeerd, dat het aspect natuur geen belemmering vormt voor de invulling van het projectgebied.

4.11 Kabels en leidingen

In en rondom het projectgebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Wel ligt de reguliere ondergrondse infrastructuur direct rondom het projectgebied. De kabels en leidingen zijn over het algemeen logisch gelegen in alle omliggende straten. Rondom het projectgebied is hoofdinfrastructuur voor electra en gas aanwezig en zijn voor de overige nutsvoorzieningen gebouwaansluitingen aanwezig.

Het kabel- en leidingenprofiel kan worden ingepast in het profiel van de aan te leggen straat. De kabel- en leidingentracés worden geprojecteerd onder elementenverharding.

4.12 Explosieven

4.12.1 Normstelling en beleid

Op 3 oktober 2013 heeft de Raad het beleid met betrekking tot niet gesprongen conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog (CE), inclusief beleidskaart vastgesteld. In dit beleid en op de bijbehorende kaart is vastgelegd in welke deelgebieden wel of geen nader onderzoek naar CE uitgevoerd moet worden voorafgaand aan grondroerende werkzaamheden.

4.12.2 Onderzoeksresultaten

Uit de CE-beleidskaart is af te lezen dat het plangebied geen verdacht gebied is. Er behoeft daarom geen nader onderzoek naar CE te worden uitgevoerd.

4.13 Duurzaamheid

Partijen streven naar een energie neutrale ontwikkeling. De concrete invulling van dit streven is mede afhankelijk van de wensen en eisen van de toekomstige kopers/bewoners. Basis voor de ontwikkeling is een energiezuinig casco wat voldoet aan de BENG, Bijna Energie Neutraal Gebouw. Dit is de eis die na 2020 voor alle nieuwbouwwoningen gaat gelden. Er wordt geen gasnet aangelegd, de verwarming vindt plaats met een warmtepomp. De dakhelling en oriëntatie lenen zich erg goed voor de toepassing van zonnepanelen. Op het gebied van installaties kan een toekomstig koper keuzes maken om het ambitieniveau verder te verhogen tot het niveau van Nul op de Meter.

5. Juridische planopzet

Het wijzigingsplan bestaat uit een toelichting, enkele regels en een verbeelding. Materieel gezien gaat het om een wijziging van de functie en de verbeelding omdat de bestemming Maatschappelijk wijzigt in Wonen met bijbehorende verkeer- en parkeervoorzieningen. Voor de verkeers- en parkeervoorzieningen zal de bestemming Verkeer worden opgenomen.

5.1 Verbeelding

Op de verbeelding is het beoogde initiatief vertaald in de enkelbestemmingen:

- Verkeer; deze bestemming is opgenomen voor de tussen de woonbebouwing aan te leggen straat met bijbehorende voorzieningen zoals parkeren.
- Wonen; deze bestemming is toegekend aan de gronden die bestemd zijn voor de functie wonen.

5.2 Regels

De regels geven inhoud aan de op de verbeelding weergegeven bestemmingen. De regels geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet gebruikt mogen worden en welke bebouwingsmogelijkheden er toegestaan zijn op een perceel.

De regels van het moederplan Paauwenburg – Groot Lammerenburg zijn, waar mogelijk, van toepassing op het wijzigingsplan. Binnen de bestemming Wonen (artikel 19) wordt lid 2 sub 1 onder e buiten toepassing verklaard.

6. Uitvoerbaarheid

5.1 Financieel-economische uitvoerbaarheid

5.1.1 Kostenverhaal

In de Wet en het Besluit ruimtelijke ordening zijn bepalingen opgenomen, die gaan over verplicht kostenverhaal door de gemeente. In bepaalde gevallen kan dit uitmonden in een verplicht op te stellen grondexploitatieplan. Nu dit initiatief ziet op de ontwikkeling van bouwplannen als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening is verplicht kostenverhaal in beginsel aan de orde.

Op grond van artikel 6.12, lid 2, van de Wet ruimtelijke ordening kan worden afgezien van de vaststelling van een exploitatieplan, indien het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd en het niet noodzakelijk is om een tijdvak of fasering te bepalen dan wel andere eisen te stellen aan de inrichting van het gebied. Deze bepaling brengt met zich, dat, indien alle gronden binnen een gebied, waarvoor een bestemmingsplan wordt vastgesteld en op basis waarvan bouwplannen mogelijk zijn, in eigendom zijn van de gemeente, er geen exploitatieplan nodig is. De gemeente regelt het kostenverhaal via de uitgifte van de bouwgrond. Ook de fasering en inrichting bepaalt de gemeente zelf.

Het vaststellen van een grondexploitatieplan is daarom niet vereist. Bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal dit expliciet worden besloten.

5.1.2 Financiële uitvoerbaarheid

De gronden zijn in eigendom van de gemeente Vlissingen. De gronden worden verkocht aan Marsaki projecten BV.

5.1.3 Conclusie

Op grond van het vorenstaande is de financieel-economische uitvoerbaarheid gewaarborgd.

5.2 Procedure

Het ontwerp van het wijzigingsplan en het ontwerpbesluit hebben gedurende zes weken, van 31 augustus 2017 t/m 11 oktober 2017, op grond van Afd. 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, in de hal van het stadhuis ter inzage gelegen. Tevens zijn de stukken raadpleegbaar gesteld via de website van de gemeente (www.vlissingen.nl/publicaties). Gedurende deze termijn zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen.

Voorafgaand aan de start van de procedure, heeft een informatiebijeenkomst voor belangstellenden plaatsgevonden op 29 juni 2017.

In een aparte nota worden de zienswijzen samengevat en becommentarieerd.

5.3 Overleg instanties

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het ontwerp van het wijzigingsplan toegezonden aan:

1. Waterschap Scheldestromen, Postbus 1100, 4330 ZE Middelburg (info@scheldestromen.nl);
2. Delta NV, Postbus 5048, 4330 KA Middelburg (infodnwb@delta.nl);
3. Veiligheidsregio Zeeland, Postbus 8016, 4330 EA Middelburg (info@vrzeeland.nl).

In het maandelijks overleg met Provincie Zeeland is dit plan reeds besproken. Afgesproken is dat het plan niet in vooroverleg hoeft te worden gezonden. De reacties zijn in een Antwoordnota opgenomen (bijlage 7).