

Voorontwerp bestemmingsplan

## Bestemmingsplan Claverveld, eerste fase

Gemeente Vlissingen

Vlissingen, 21 november 2017

---

Procedure

|                                                     |                          |
|-----------------------------------------------------|--------------------------|
| Plannummer                                          | NL.IMRO.0718.BPCV01-VO01 |
| Voorontwerp-tervisielegging                         |                          |
| Ontwerp-tervisielegging                             |                          |
| Besluit Gemeenteraad                                |                          |
| Publicatie besluit                                  |                          |
| Beroepstermijn                                      |                          |
| Inwerkingtreding                                    |                          |
| Voorlopige           voorziening<br>Voorzitter ABRS |                          |
| Beroep ABRS                                         |                          |

# Inhoud

|       |                                                        |    |
|-------|--------------------------------------------------------|----|
| 1     | Inleiding .....                                        | 4  |
| 1.1   | Algemeen .....                                         | 4  |
| 1.2   | Plangebied .....                                       | 4  |
| 1.3   | Historie bestemming .....                              | 5  |
| 1.4   | Vigerend bestemmingsplan .....                         | 6  |
| 1.5   | Crisis- en herstelwet .....                            | 7  |
| 1.6   | Leeswijzer .....                                       | 7  |
| 2     | Planbeschrijving .....                                 | 8  |
| 2.1   | Stedenbouwkundige structuurschets Claverveld .....     | 8  |
| 2.2   | Beeldregieplan Claverveld .....                        | 11 |
| 3     | Beleidskader .....                                     | 13 |
| 3.1   | Inleiding .....                                        | 13 |
| 3.2   | Rijksbeleid .....                                      | 13 |
| 3.3   | Provinciaal beleid .....                               | 14 |
| 3.4   | Gemeentelijk beleid .....                              | 14 |
| 3.4.1 | Structuurvisie Vlissingen .....                        | 14 |
| 3.4.2 | Woonvisie Vlissingen .....                             | 15 |
| 3.4.3 | Speelruimte actieplan .....                            | 15 |
| 3.4.4 | Groenbeleidsplan .....                                 | 15 |
| 3.4.5 | Sociale veiligheid .....                               | 16 |
| 3.4.6 | Milieubeleid klimaat & energie 2016-2019 .....         | 17 |
| 3.4.7 | Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan 2012 -2020 ..... | 18 |
| 3.5   | Conclusie .....                                        | 20 |
| 4     | Milieuonderzoek .....                                  | 21 |
| 4.1   | Inleiding .....                                        | 21 |
| 4.2   | Water .....                                            | 21 |
| 4.2.1 | Wettelijk kader .....                                  | 21 |
| 4.2.2 | Watertoets .....                                       | 21 |
| 4.2.3 | Conclusie .....                                        | 24 |
| 4.3   | Bodem .....                                            | 24 |
| 4.3.1 | Wettelijk kader .....                                  | 24 |
| 4.3.2 | Onderzoeksresultaten .....                             | 24 |
| 4.4   | Geluid .....                                           | 25 |
| 4.4.1 | Wettelijk kader geluid .....                           | 25 |
| 4.4.2 | Onderzoeksresultaten geluid .....                      | 25 |
| 4.5   | Luchtkwaliteit .....                                   | 26 |
| 4.5.1 | Wettelijk kader .....                                  | 26 |
| 4.5.2 | Onderzoeksresultaten .....                             | 26 |
| 4.6   | Verkeer .....                                          | 26 |
| 4.6.1 | Wettelijk kader .....                                  | 26 |
| 4.6.1 | Onderzoeksresultaten .....                             | 27 |
| 4.7   | Bedrijven en milieuzonering .....                      | 27 |
| 4.7.1 | Wettelijk kader .....                                  | 27 |
| 4.7.2 | Onderzoeksresultaten .....                             | 27 |
| 4.8   | Externe veiligheid .....                               | 28 |
| 4.8.1 | Wettelijk kader .....                                  | 28 |
| 4.8.2 | Onderzoeksresultaten .....                             | 28 |
| 4.9   | Explosieven .....                                      | 28 |
| 4.9.1 | Wettelijk kader .....                                  | 28 |
| 4.9.2 | Onderzoeksresultaten .....                             | 29 |
| 4.10  | Natuur .....                                           | 30 |

|        |                                       |    |
|--------|---------------------------------------|----|
| 4.10.1 | Wettelijk kader .....                 | 30 |
| 4.10.2 | Onderzoeksresultaten .....            | 30 |
| 4.11   | Archeologie.....                      | 31 |
| 4.11.1 | Wettelijk kader .....                 | 31 |
| 4.11.2 | Onderzoeksresultaten .....            | 32 |
| 4.11.3 | Archeologische voorwaarden .....      | 33 |
| 4.12   | Cultuurhistorie .....                 | 33 |
| 4.12.1 | Wettelijk kader .....                 | 33 |
| 4.12.2 | Onderzoeksresultaten .....            | 34 |
| 4.13   | Kabels en leidingen .....             | 34 |
| 4.14   | Conclusie.....                        | 35 |
| 5      | Juridische aspecten.....              | 36 |
| 5.1    | Inleiding .....                       | 36 |
| 5.2    | Planmethodiek.....                    | 36 |
| 5.3    | Verbeelding.....                      | 36 |
| 5.4    | Regels.....                           | 36 |
| 6      | Uitvoerbaarheid.....                  | 39 |
| 6.1    | Financiële uitvoerbaarheid .....      | 39 |
| 6.2    | Maatschappelijke uitvoerbaarheid..... | 39 |

#### Afzonderlijke bijlagen

1. Stedenbouwkundige structuurschets Claverveld, d.d. 23-02-2017
2. Verkennend bodemonderzoek, Lexmond milieuadviezen, februari 2002
3. Onderzoek verkeer en milieu Claverveld Vlissingen, Goudappel Coffeng, 25 augustus 2007
4. Quicksan Wet Natuurbescherming Claverveld, Buijs Ecoconsult augustus 2017
5. Archeologische Inventarisatie Bestemmingsplan Tuindorp-Noord, Vlissingen, Ras J., 2003
6. Archeologie proefsleuvenonderzoek, plangebied Claverveld, 2017
7. Inspraakreacties
8. Reacties ingediend in het kader van het vooroverleg ex. artikel 3.1.1 Wro

## 1 Inleiding

### 1.1 Algemeen

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de eerste fase van de nieuwe woonwijk Claverveld planologisch mogelijk gemaakt. De (stedenbouwkundige) uitwerking voor fase 2 moet nog nader uitgewerkt worden. Om die reden is er voor gekozen om de ontwikkeling van de wijk Claverveld in twee fasen op te delen. In een later stadium zal een bestemmingsplan voor fase 2 van Claverveld in procedure worden gebracht.

Beoogd wordt om in totaal 150 nieuwbouwwoningen te realiseren in de woonwijk Claverveld. Voorliggend bestemmingsplan voor fase 1 maakt de bouw van maximaal 108 nieuwe woningen direct mogelijk. Twee bestaande woningen worden ingepast. De realisatie van fase 1 is globaal voorzien in de komende 5 jaar, maar kan afhankelijk van het afzettempo sneller of langzamer verlopen. Realisatie van fase 2 is voorzien in de periode daarna. Fase 2 voorziet in de realisatie van maximaal 42 nieuwe woningen.

De demografische en economische ontwikkelingen die de huidige woningmarkt sterk beïnvloeden, hebben grote invloed op het voorliggende bestemmingsplan. De vraag naar woningen en woningtypen is sterk in beweging en wisselt sneller dan in het (recente) verleden. Het woningbouwprogramma zal meer dan ooit flexibel moeten inspelen op de behoefte van de bevolking en, in een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving, aan de vraag uit de markt moeten voldoen. Het nieuwe aanbod moet van toegevoegde waarde en complementair zijn aan de bestaande voorraad.

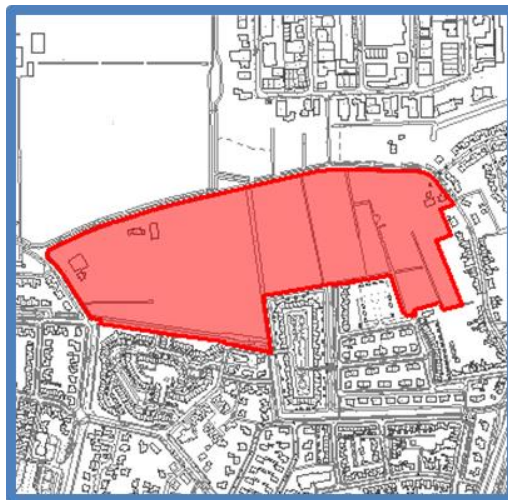
Claverveld is samen met Souburg-Noord één van de laatste uitleggebieden van de gemeente Vlissingen. Gelet op de unieke kwaliteiten van Claverveld is er een uitgelezen kans om een aantrekkelijke woonwijk te ontwikkelen in een aantrekkende woningmarkt. Door Claverveld als groene woonomgeving te ontwikkelen doet zich de kans voor de stadsrand van Vlissingen passend te beëindigen. Hier wordt op ingespeeld door relatief grote kavels aan te bieden in een landelijke setting. Dit zorgt voor een verdere diversificatie van het huidige woningaanbod binnen de gemeente Vlissingen. Claverveld is hiermee aanvullend op het aanbod van het meer stedelijke Scheldekwartier. Voorliggend bestemmingsplan biedt hiervoor het planologisch kader voor de eerste fase van deze ontwikkeling.

### 1.2 Plangebied

De ligging en begrenzing van het gehele plangebied Claverveld zijn in de figuren 1 en 2 weergegeven. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan het buitengebied. De grens wordt hier gevormd door de Vrijburgstraat. De oostzijde grenst eveneens aan de Vrijburgstraat en de daaraan gelegen woonpercelen. De zuidkant van het plangebied grenst aan West-Souburg. Aan de westzijde grenst het plangebied aan de Jacoba van Beierenweg.

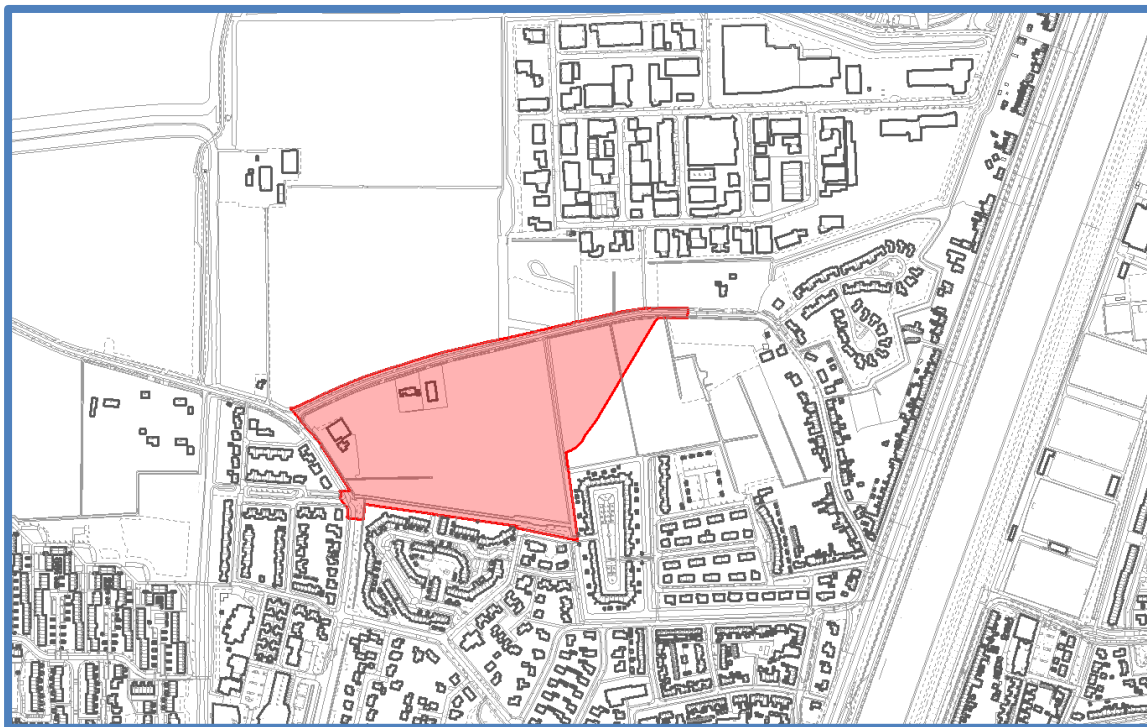


Figuur 1: Ligging plangebied



Figuur 2: Begrenzing plangebied

In figuur 3 is de ligging van fase 1 van Claverveld weergegeven. Fase 1 betreft ruwweg de westelijke helft van de nieuwe woonwijk Claverveld. De oostelijke begrenzing van fase 1 wordt gevormd door de aan te leggen wijkontsluitingsweg.



Figuur 3: Begrenzing eerste fase Claverveld

### 1.3 Historie bestemming

De bestemming voor de in dit bestemmingsplan opgenomen gronden kent een lange geschiedenis. Onderstaand volgt een overzicht van de ontwikkelingen die het plangebied heeft doorgemaakt.

- Op 27 februari 1970 heeft de gemeenteraad het structuurschema Lammerenburg vastgesteld. Hierin was de realisatie van 450 eengezinswoningen beoogd in het huidige plangebied Claverveld en ter plaatse van het oude Tuindorp (nu omgeving Tuinstraat, Aldegondestraat, Weststraat, Voorstraat, Ceresstraat en Dwarsstraat).
- Op 2 maart 1984 heeft de gemeenteraad de Structuurnota Lammerenburg vastgesteld. Hierin waren twee alternatieven opgenomen voor het huidige plangebied Claverveld. Eén van de alternatieven ging uit van woningbouw. De woningbouw was destijds voorzien in ca. 1990 – 2001.
- In 1995 is het plangebied opgenomen in de ontwikkelingsvisie van het stadsgewest Vlissingen en Middelburg, “Ieder uniek en samen sterk”. De ontwikkelingsvisie was een stadsgewestelijke inbreng in de herziening van het streekplan van 1997.
- In 1999 is het ‘Ruimtelijk plan stedelijk gebied Walcheren 2010’ vastgesteld door de gemeenteraden van het stadsgewest Vlissingen-Middelburg. Vervolgens is dit beleidsdocument door de provincie vastgesteld als streekplanuitwerking. Claverveld is hierin genoemd als woningbouwlocatie. Het hierin geschatte aantal woningen bedroeg 500.
- De ontwikkellocatie Claverveld is opgenomen in het in 2002 door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan Groot-Lammerenburg. De geplande stadsuitbreiding is hierin opgenomen als een uit te werken bestemming. In de uitwerkingsregels is vastgelegd dat er minimaal 240 en maximaal 360 woningen gerealiseerd worden in het plangebied.
- In 2006 wordt het streekplan van 1997 en de streekplanuitwerking van 1999, opgevolgd door het ‘Omgevingsplan Zeeland 2006-2012’. Het Omgevingsplan 2006-2012 bevatte voor het woningbouwbeleid op Walcheren een aantal nieuwe uitgangspunten. Met name de aanwijzing van Walcheren tot Nationaal landschap, de begrenzing hiervan en de specifieke aandacht die hierin werd gevraagd voor de geleidingszone tussen Vlissingen en Middelburg. De eerste fase van Claverveld grenst aan de noordzijde aan de geleidingszone en aan het voormalige Nationaal Landschap.
- In 2012 wordt het nationale ruimtelijke beleid vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en

Ruimte 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig'. Hierin laat het Rijk het beleid ten aanzien van landschap op land over aan provincies en wil provincies meer ruimte geven bij de afweging tussen verstedelijking en landschap, om zo meer ruimte te laten voor regionaal maatwerk. De Nationale landschappen zijn hiermee komen te vervallen.

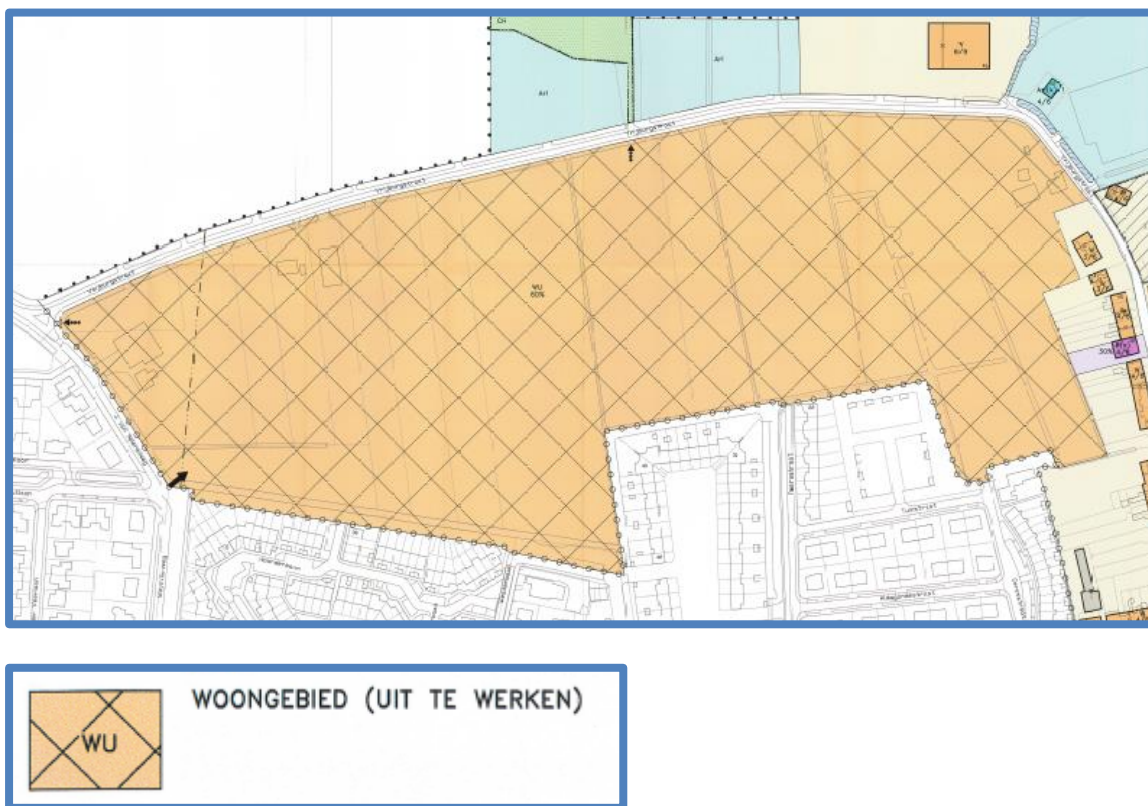
- In 2012 heeft de Provincie Zeeland het "Omgevingsplan Zeeland 2012–2018" vastgesteld. Belangrijke nieuwe aspecten in het woningbouwbeleid vormen de "ladder voor duurzame verstedelijking" en de regionale planningsafspraken over onder meer woningbouw.
- De gemeenten Veere, Middelburg en Vlissingen hebben in september 2013 door middel van vaststelling van de 'Walcherse woningmarktafspraken' uitvoering gegeven aan het vastleggen van de regionale planningsafspraken over de woningbouwproductie op Walcheren. Deze afspraken zijn opgesteld vanuit de gedachte dat de woonmilieus op Walcheren complementair zijn aan elkaar. Voor Claverveld zijn hierin 100 woningen opgenomen voor de periode 2013 – 2022.
- De provincie Zeeland heeft in juli 2017 de regionale woningmarktafspraken geactualiseerd en vastgesteld voor Walcheren. Voor Claverveld zijn hierin 150 woningen opgenomen.

#### 1.4 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van vrijwel het gehele plangebied Claverveld, vigeert het bestemmingsplan Groot-Lammerenburg. Dit bestemmingsplan is op 19 december 2002 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Vlissingen en op 1 april 2003 goedgekeurd Gedeputeerde Staten van Zeeland.

Het plangebied voor Claverveld heeft hierin de bestemming 'Woondoeleinden, nader uit te werken'. In de uitwerkingsregels is vastgelegd dat er minimaal 240 en maximaal 360 woningen gerealiseerd worden in het plangebied.

Omdat er uiteindelijk maximal 150 nieuwbouwwoningen voorzien zijn in de wijk Claverveld i.p.v. 240 – 360 woningen, wordt niet voldaan aan de uitwerkingsregels, zodat de uitwerkingsplicht niet toepasbaar is voor de ontwikkeling van de woonwijk Claverveld. Om die reden wordt de woonwijk Claverveld door middel van voorliggend bestemmingsplan voor de eerste fase, en in een later stadium door middel van een afzonderlijk bestemmingsplan voor de tweede fase van Claverveld, planologisch mogelijk gemaakt.



Figuur 3: Verbeelding bestemmingsplan Groot-Lammerenburg

## 1.5 Crisis- en herstelwet

De Crisis- en Herstelwet treft bijzondere wettelijke voorzieningen voor een versnelde ontwikkeling en verwezenlijking van ruimtelijke en infrastructurele projecten. Op grond van het bepaalde onder 3.1 van bijlage I van de Crisis- en herstelwet valt de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied of herstructurering van een woon- en werkgebied van lokaal belang onder de reikwijdte van deze wet. Artikel 1.1 van deze wet biedt deze mogelijkheid voor alle besluiten, die nodig zijn voor de ontwikkeling of verwezenlijking van ruimtelijke projecten, waaronder ook een bestemmingsplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. De Crisis- en herstelwet wordt expliciet van toepassing verklaard op dit bestemmingsplan.

De Crisis- en Herstelwet is gericht op het versnellen van procedures door middel van:

- beperking van het beroepsrecht; in afwijking van artikel 8:1 van de Algemene wet bestuursrecht kan een niet tot de centrale overheid behorende rechtspersoon, die krachtens publiekrecht is ingesteld of een niet tot de centrale overheid behorend bestuursorgaan geen beroep instellen tegen een besluit, indien dat besluit niet is gericht tot die rechtspersoon of tot een orgaan van die rechtspersoon, onderscheidenlijk tot dat bestuursorgaan of tot de rechtspersoon waartoe dat bestuursorgaan behoort;
- Het relativiteitsvereiste; beroep op een rechtsregel kan alleen slagen, wanneer de regel, waarop een beroep wordt gedaan, strekt tot bescherming van de belangen van degene, die er een beroep op doet. Deze regeling is sinds 1 januari 2013 ook opgenomen in de Algemene wet bestuursrecht;
- Beperking van proceduredtijd in de beroepsfase; daarvoor wordt o.a. Afdeling 8.2.3 van de Algemene wet bestuursrecht (versnelde behandeling) benut. Ook wordt uitgesloten, dat na afloop van de termijn voor het instellen van beroep nieuwe beroepsgronden worden aangevoerd (geen proforma-beroep mogelijk) en wordt uitspraak binnen 6 maanden na afloop beroepstermijn nagestreefd (m.u.v. gevallen waarbij een bestuurlijke lus wordt toegepast dan wel prejudiciële vragen zijn gesteld);
- Ruimere mogelijkheden om gebreken in de besluitvorming te passeren (geen gevolgen aan verbinden), indien aannemelijk is, dat een belanghebbende daardoor niet wordt benadeeld. Deze regeling is sinds 1 januari 2013 ook opgenomen in de Algemene wet bestuursrecht.

## 1.6 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit verschillende onderdelen: de regels, de verbeelding, de toelichting en bijlagen bij de toelichting. Het digitale bestemmingsplan zal gepubliceerd worden op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

De toelichting is als volgt opgebouwd:

- In dit eerste hoofdstuk van de toelichting is reeds de aanleiding tot het opstellen van het bestemmingsplan uiteengezet.
- In hoofdstuk twee is het plan beschreven.
- Hoofdstuk drie gaat in op het beleid dat van toepassing is op het plangebied en de directe omgeving.
- In hoofdstuk vier worden de verschillende omgevingsaspecten als water, archeologie en milieukundige zaken behandeld.
- In hoofdstuk vijf is de juridische planbeschrijving opgenomen. Het geeft de wijze weer waarop het plangebied juridisch-planologisch in de regels en op de verbeelding is geregeld.
- De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is een wettelijke eis. In hoofdstuk zes wordt hierop ingegaan.

In de regels van dit bestemmingsplan worden de bestemmingen en het gebruik van gronden binnen het plangebied juridisch vastgelegd. De regels vormen samen met de verbeelding het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan.

## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Stedenbouwkundige structuurschets Claverveld

#### Inleiding

Op 21 februari 2017 heeft het college de stedenbouwkundige structuurschets voor het gehele plangebied Claverveld (fase 1 en 2) vastgesteld. De stedenbouwkundige structuurschets vormt de basis voor dit bestemmingsplan en is gebaseerd op de bestaande kwaliteiten van het gebied. Het is geïnspireerd op het Walchers landschap, dat de drager voor de planvorming is. De structuurschets is een flexibel raamwerk dat de essentie van het plan weergeeft, zodat er binnen deze kaders vrijheid is om in te spelen op relevante (markt)ontwikkelingen. De stedenbouwkundige structuurschets is opgenomen in het bij dit bestemmingsplan behorende bijlagenboek.

In de structuurschets wordt onder meer uitvoerig ingegaan op de ruimtelijk structuur van (de omgeving van) Claverveld. Aan de hand van de historische en ruimtelijke analyse is het stedenbouwkundig raamwerk ontwikkeld en de nieuwe identiteit geïntroduceerd.

De hoofdlijnen uit de stedenbouwkundige structuurschets worden onderstaand beknopt weergegeven.

#### Programma

De structuurschets voorziet in realisatie van ca. 150 woningen in het plangebied Claverveld, in voornamelijk het middeldure en duurdere segment. De wijk onderscheidt zich in zijn segmentering, uitstraling van woningen en openbare ruimte en woonmilieu, van andere bestaande en nieuw in ontwikkeling zijnde woonwijken in de gemeente Vlissingen. Ingezet wordt op voornamelijk vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap woningen op relatief grote kavels en een beperkt aantal rijenwoningen.

#### Identiteit

De nieuwbouwwijk Claverveld kenmerkt zich door plattelands- en dorpskenmerken, waarbij een landstedelijk woonmilieu wordt gecreëerd. Het landstedelijk woonmilieu wordt gezien als een woonmilieu met landelijke kenmerken aan de rand van, of in de directe nabijheid van de stad. Claverveld kent een rustige, ruime, groene woonomgeving die aan het gevoel van dorps wonen in West-Souburg appelleert. Het DNA van Claverveld is in een notendop ruim, groen en authentiek.

De lokale identiteit van West-Souburg en het Walchers landschap komt hierin tot uiting. Een netwerk van groene corridors, onderscheidende openbare ruimtes en aantrekkelijke straten scheppen verbindingen. Een fijnmazig waterstelsel wordt door de wijk getrokken, zodat een deel van de woningen een relatie met het water krijgen. Er wordt naar gestreefd om de bestaande kwaliteiten van de Walcherse wegen, het bestaande bosgebiedje (fase 2) en de watergang ten zuiden in de planvorming in te passen en eventueel verder te versterken.

De nieuwe woonwijk wordt een duurzame wijk: klimaatbestendig, ecologisch en energiezuinig. Gestreefd wordt naar een energieneutrale wijk met een eigen energievoorziening. De ruimtelijke kwaliteit van de woningen is verbonden met de culturele context, de woningen dienen met het oog voor Zeeuwse architectuur toekomstvast te worden ontworpen.

#### Hoofdstructuur

De nieuwe wijk gaat een relatie aan met het omliggende landschap. De bestaande karakteristiek van het landschap is leidend binnen de ontwikkeling. Dit betekent dat wordt aangesloten op de bestaande structuren (Walcherse wegen, bosje en watergangen) en landschappelijke karakteristieken zoals beplantingskarakteristieken, zichtlijnen en andere elementen die de Zeeuwse identiteit versterken.

De bebouwing moet passend zijn bij de kwaliteiten van de omgeving. Het uitgangspunt bij nieuwe bouwinitiatieven is aansluiting te zoeken bij en niet afbreuk te doen aan de bestaande landschappelijke kwaliteiten en deze te versterken. Het huidige beeld van het lint Vrijburgstraat, gelegen aan het open landschap, wordt geconserveerd. Deze uitgangspunten hebben geleid tot de volgende drie sleutelcomponenten in de structuurschets:

- De corridors en watergangen;
- De slingerende dorpsweg (fietsstraat) en het fijnmazig wegenet;
- De buurtschappen en hun collectieve ruimtes.

Onderstaand worden deze sleutelcomponenten nader beschreven.

#### *Corridors*

De structuurschets gaat uit van de realisatie van drie corridors. De drie corridors zijn groene publieke ruimtes – groene vingers – die een link leggen met het agrarisch landschap ten noorden van de nieuwe stadsrand. De corridors verschillen qua sfeer van elkaar en herbergen het waterstelsel of komen erop uit.

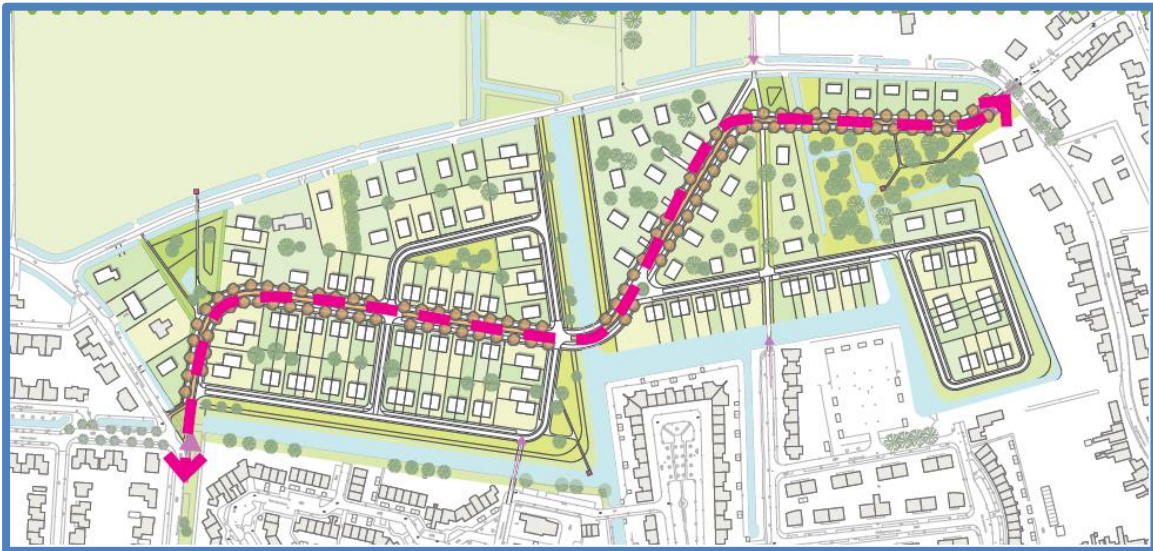


Figuur 5: indicatieve ligging van de corridors

#### *De slingerende dorpsweg (fietsstraat) en het fijnmazig wegenet*

Een slingerende weg wordt de hoofdontsluiting van de toekomstige wijk en wordt als laanprofiel - fietsstraat ingericht. De overige wegen zijn als erftoegangswegen ingericht. De hoofdontsluiting van de wijk wordt aan de westzijde aangesloten op de Weyevlietweg en aan de oostzijde op de Tuinderij. De beoogde ligging van de hoofdontsluiting is in voorliggend bestemmingsplan in de noordoost zijde van het plangebied gewijzigd t.o.v. de structuurschets. In de structuurschets werd er vanuit gegaan dat deze fietsstraat tussen het bosgebiedje en een aantal te ontwikkelen percelen aan de Vrijburgstraat zou worden aangelegd (zoals aangegeven in figuur 6). Gebleken is dat het vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijker is om gedeeltelijk gebruik te maken van het huidige tracé van de Vrijburgstraat. De achtertuinen van deze uit te geven percelen grenzen als gevolg van deze wijziging niet aan de hoofdontsluiting maar aan het in te passen bosgebiedje. Op deze wijze ontstaat een aantrekkelijker woon- en leefklimaat voor deze percelen. Verder zijn deze percelen dieper, waardoor deze een grotere (achter)tuin krijgen. Ook is het kosten efficiënt om gebruik te maken van de huidige infrastructuur.

Het in de structuurschets beschreven fijnmazig raster van fiets- en voetpaden doorkruist de openbare ruimte en maakt alle deelgebieden en woningen optimaal bereikbaar met de fiets en te voet.



Figuur 6: indicatieve ligging van de fietsstraat

#### *De buurtschappen en hun collectieve ruimtes*

In Claverveld zullen verschillende buurtschappen met een eigen identiteit worden gerealiseerd. Hierdoor wordt geanticipeerd op verschillende woonwensen van de toekomstige bewoners. De buurtschappen kennen ieder een eigen karakter. Ruimtelijk en landschappelijk gezien zijn drie buurten te onderscheiden in:

1. Lintzone – Vrijburgstraat (fase 1 en 2);
2. Westzijde - De Tuinkamer (fase 1);
3. Oostzijde – Bosrijk (fase 1 en fase 2).

Centrale plekken zorgen ervoor dat bewoners elkaar kunnen ontmoeten en dat er speelruimte voor kinderen dicht bij huis ontstaat. Bij de collectieve plekken kan gedacht worden aan een buurtpleintje, een brink in het bos of een speeldernis.



Figuur 7: Indicatieve ligging van de buurtschappen en hun collectieve ruimtes

Op basis van de hoofdstructuur met flexibel in te vullen bouwvelden, de openbare ruimte en programmatische uitgangspunten is het raamwerk op hoofdlijnen vastgelegd.

#### Architectonisch beeld

Gestreefd wordt naar een zekere informaliteit door variatie en verrassing. Het homogene programma draagt minder bij aan een gevarieerde woonomgeving. Variatie in het type openbare ruimten en de woningtypes, zorgen voor diversiteit in de verschijningsvorm. Fragmentatie en plasticiteit van de

woningbouw wordt ingezet om de menselijke maat en schaal, variatie en interactie in het straatbeeld en de buurten te brengen.

In het beeldregieplan voor de wijk Claverveld is vastgelegd waar de architectuur en de openbare ruimte aan moeten voldoen. In deze paragraaf 2.2 'Beeldregieplan Claverveld' wordt hier verder op ingegaan.

### Ontwikkelproces

Bij de vaststelling van de stedenbouwkundige structuurschets d.d. 23 februari 2017, heeft het college tevens de ontwikkelstrategie voor Claverveld vastgesteld. Onderstaand zijn samengevat de belangrijkste uitgangspunten hiervan opgenomen:

- een fasegewijze ontwikkeling, vanuit het westelijke deel in oostelijke richting;
- beperkte omvang van bouwvelden voor projectmatige ontwikkeling;
- samenwerking tussen de gemeente en twee ontwikkelende partners per fase.

De bouwvelden kunnen als zelfstandige gebieden worden ontwikkeld, waardoor een gefaseerde kleinschalige ontwikkeling plaatsvindt en kan worden gestuurd op de marktvraag. Door het gebruik van deze structuur ontstaat flexibiliteit in de ontwikkeling van de percelen.

De planuitwerking is onderverdeeld in twee fases. Voor de eerste fase is ingezet op twee projectontwikkelaars voor de realisatie van ca. 55 projectmatige woningen. Middels een selectietraject zijn ontwikkelpartijen in de gelegenheid gesteld om op basis van de gemeentelijke verwachtingen hun visie en ambities voor Claverveld inzichtelijk te maken. Uit diverse inschrijvingen zijn uiteindelijk AM Zeeland en Zeeland Wonen geselecteerd om in totaal 56 woningen projectmatig te ontwikkelen voor de eerste fase van Claverveld. Maximaal 49 vrije kavels worden door de gemeente uitgegeven.

Verder worden er 3 nieuwe woningen door particulieren ontwikkeld op de voormalige witlofkwekerij op het perceel Jacoba van Beierenweg 46. En worden twee bestaande woningen in dit bestemmingsplan ingepast (voormalige agrarische bedrijfswoning op het perceel Jacoba van Beierenweg 46 en een woning op het perceel Vrijburgstraat 65).

Bij de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk Claverveld staan de toekomstige bewoners centraal. Potentiele bewoners zijn in de gelegenheid gesteld inbreng te geven in het ontwerp- en ontwikkeltraject. Met deze aanpak speelt de gemeente Vlissingen, samen met de geselecteerde ontwikkelpartners, in op de wensen van eventuele toekomstige bewoners en gebruikers van de woonwijk. Middels deze aanpak wordt een dubbel effect beoogd, namelijk het enthousiasmeren van potentiële kopers/geïnteresseerden en het vinden van nauwere aansluiting op de wensen voor een toekomstbestendige woonwijk, die inspeelt op werkelijke wensen.

In totaal zullen er vier participatieve bijeenkomsten georganiseerd worden voor geïnteresseerden waarin zij meegenomen worden in de te maken keuzes. Inmiddels hebben er drie van deze bijeenkomsten plaatsgevonden. Door gebruik te maken van beelden is de sfeer van de woningen en de openbare ruimte inzichtelijk gemaakt voor potentiële bewoners en overige geïnteresseerden.

## 2.2 Beeldregieplan Claverveld

### Inleiding

De toetsing van bouwaanvragen is de verantwoordelijkheid van de gemeente. De Woningwet schrijft voor dat een bouwaanvraag moet worden voorgelegd aan een welstandscommissie. In Vlissingen beoordeelt het Ambtelijk Toetsteam of een nieuw gebouw op basis van de welstandscriteria voldoet aan redelijke eisen van welstand. In de welstandsnota heeft de gemeenteraad de criteria vastgelegd welke welstandseisen van toepassing zijn op de betreffende gebieden. De welstandscriteria zijn bedoeld om erop toe te zien of bouwplannen van voldoende esthetische kwaliteit zijn en of ze passen in de omgeving. De huidige welstandsnota is in 2006 vastgesteld, en de uitwerking van Claverveld was nog niet nader bekend. Daarom is een beeldregieplan voor Claverveld opgesteld waarin specifieke toetsingscriteria voor Claverveld zijn opgesteld.

Het beeldregieplan Claverveld wordt gelijktijdig in procedure gebracht als voorliggend bestemmingsplan. Na vaststelling van het beeldregieplan door de gemeenteraad vormt dit het welstandskader voor de wijk Claverveld.

### Inhoud Beeldregieplan Claverveld

In het Beeldregieplan Claverveld wordt ingegaan op de verschijningsvorm van de nieuwe wijk. De zaken die essentieel zijn voor de beoogde sfeer van de wijk worden door middel van toetsingscriteria vastgelegd.

De toetsingscriteria zijn bedoeld als kader voor de ontwikkelende partijen en dienen er toe de gemeente en inwoners van Vlissingen houvast te geven voor de ontwikkeling. De spelregels geven invulling aan het ambitieniveau van de gemeente en omschrijven de ruimtelijke kwaliteit. De ruimtelijke kwaliteit wordt integraal benaderd door op de architectuur, de tuinarchitectuur en de openbare ruimte in te gaan en de samenhang in beeldkarakteristieken te vertalen. Het beeldregieplan bepaalt aspecten zoals de sfeer, de relatie met de omgeving, de schaal, maat en kapvorm, het materiaalgebruik en het ensemble van huis en tuin en het parkeren. Bovendien wordt ingegaan op de beoogde sfeer van de inrichting openbare ruimte en het materiaalgebruik ervan.

Dit beeldregieplan is zorgvuldig afgestemd op de vraag vanuit de markt. Dit geldt zowel voor de woning typologieën als ook de uitstraling van de woningen en de openbare ruimte.

## 3 Beleidskader

### 3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de beleidsonderdelen van verschillende overheden, voor zover het beleid van belang is voor dit bestemmingsplan.

### 3.2 Rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, is de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor het bouwen van woningen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, heeft het Rijk losgelaten. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, is de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen.

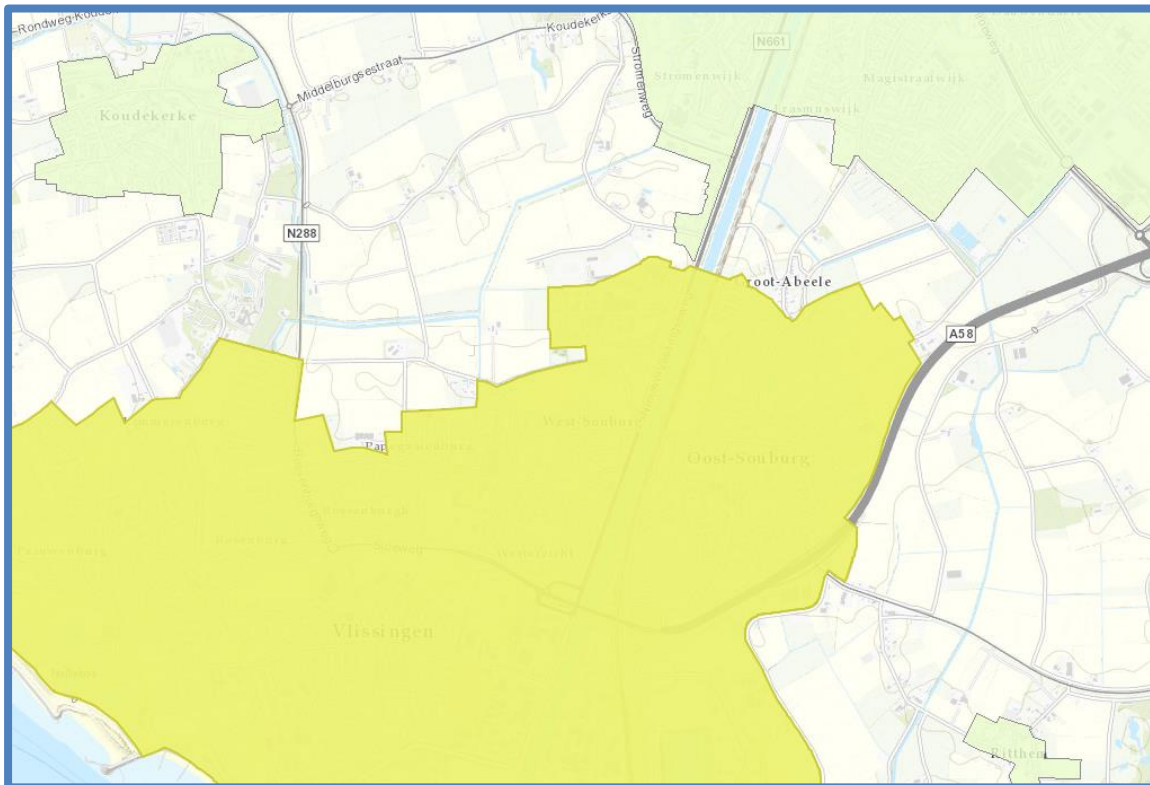
Voor de ontwikkeling van de woonwijk Claverveld is vanuit het rijksbeleid, uitsluitend de ladder voor duurzame verstedelijking van belang. De ladder voor duurzame verstedelijking beoogt een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten en is als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Op grond van dit artikel moet de toelichting bij een ruimtelijk plan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoen aan de volgende voorwaarden:

- a. beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
- b. indien in een bestemmingsplan als hierboven bedoeld toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a (wijzigingsbevoegdheid) of b (uitwerkingsplicht), van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering worden opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan.

Voor Claverveld zijn 150 woningen opgenomen in de huidige regionale woningmarktafspraken Walcheren (juli 2017). De behoefte aan deze 150 woningen in Claverveld is aangetoond bij de totstandkoming van deze woningmarktafspraken. De woningmarktafspraken zijn opgesteld op basis van kwantitatieve en kwalitatieve informatie over de woningbouwplannen die op dit moment beschikbaar is, de beleidslijnen die getrokken zijn in het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018, de provinciale ruimtelijke verordening, de Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6) en de meest recente informatie die op dit moment beschikbaar is over de kwalitatieve vraag, zoals het WoON onderzoek 2015, het rapport "Wonen in Zeeland" (DeZB, 2017) en het rapport "Fortuna 2016, Wonen met zorg" (ABF Research 2016). In dit bestemmingsplan voor de eerste fase van Claverveld, worden maximaal 108 nieuwbouwwoningen direct planologisch mogelijk gemaakt. Hiermee is de behoefte aan deze woningen aangetoond.

Verder is het plangebied gelegen binnen het bestaand bebouwd gebied. De provincie Zeeland heeft het bestaand bebouwd gebied nader begrensd en vastgelegd op kaart 19 (ruimtelijke functiekaart) van het Omgevingsplan Zeeland 2012 – 2018. Hieruit blijkt dat het plangebied Claverveld is gelegen in bestaand bebouwd gebied. Een uitsnede van het bestaand bebouwd gebied zoals vastgelegd in het Omgevingsplan is weergegeven in figuur 4. Omdat Claverveld is gelegen in het bestaand bebouwd gebied en de behoefte naar de woningen in Claverveld is aangetoond bij de totstandkoming van de recent vastgestelde regionale woningmarktafspraken voor Walcheren, wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Het rijksbeleid en de daarop gebaseerde wettelijke regelingen vormen dan ook geen belemmering voor deze ontwikkeling.



Figuur 4: Uitsnede begrenzing bebouwd gebied

### 3.3 Provinciaal beleid

Op 28 september 2012 is het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 'Krachtig Zeeland' gelijktijdig met de 'Verordening Ruimte' door de Provincie Zeeland vastgesteld. In 2016 is het omgevingsplan en de Verordening Ruimte gedeeltelijk herzien.

Het provinciaal beleid geeft vanuit een integrale visie inzicht in belangrijke thema's in het omgevingsbeleid. De provincie zet in op het bieden van een aantrekkelijk vestigingsklimaat en het behoud en versterken van de kwaliteit van water en landelijk gebied. Het provinciaal omgevingsplan en de eerste herziening van het omgevingsplan geven invulling aan een groot deel van deze doelstellingen door ruimte te bieden voor economische vernieuwing en ontwikkeling van Zeeland en te zorgen voor een veilige en gezonde leef- en werkomgeving, tegen de achtergrond van veranderingen in rijksbeleid, bevolkingsontwikkeling en klimaat.

Bij de eerste herziening van het omgevingsplan van 28 september 2016 en daarbij behorende eerste herziening van de verordening ruimte van de provincie Zeeland is in verband met de inwerkingtreding van artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (de ladder voor duurzame verstedelijking), artikel 2.1 van de Verordening Ruime vervallen. Hierin was de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Omdat thans een hogere regeling (het Besluit ruimtelijke ordening) in dit onderwerp voorziet, is er geen noodzaak voor regeling in een provinciale verordening. Beleidsmatig onderschrijft de Provincie echter nog steeds de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals dit ook in het Omgevingsplan is aangegeven.

Voorliggend bestemmingsplan voldoet hieraan. In de vorige paragraaf 'Rijksbeleid', is hierop ingegaan. Korthedshalve wordt daarnaar verwezen. Voor het overige zijn er geen thema's uit het provinciaal beleid welke expliciet van toepassing zijn op de voorgestane ontwikkeling van de woonwijk Claverveld.

### 3.4 Gemeentelijk beleid

#### 3.4.1 Structuurvisie Vliissingen

Op 17 december 2009 heeft de gemeenteraad van Vliissingen de structuurvisie 'Vliissingen stad aan zee -

een zee aan ruimte' vastgesteld. De structuurvisie beschrijft het kader voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. In 2013 is de structuurvisie geactualiseerd. De gemeenteraad heeft de actualisatie van de structuurvisie in mei 2013 vastgesteld.

Met de actualisatie is voor de inwoners en bedrijven en organisaties die (willen) opereren in de gemeente, helderheid verschaft over het ruimtelijk beleid tot 2020 en vormt daarmee ook het richtinggevende kader voor het bestuurlijk handelen. Daarnaast dient de visie als toetsingskader voor nieuwe bestemmingsplannen.

In de structuurvisie is aangegeven dat de stadsranden van Vlissingen en Middelburg grenzen aan de geleidingszone (het onbebouwde gebied tussen Vlissingen en Middelburg). Vanuit beide steden is er een ruimtelijke druk op deze overwegend groene en landelijke zone. De opgave voor deze zogenaamde geleidingszone is het handhaven en vormgeven van een scheidende groene zone en het zorgvuldig afronden van de stedelijke gebieden Middelburg en Vlissingen, voor wat betreft ruimtelijke kwaliteit en stedelijk gebruik. Specifiek wordt hiermee bedoeld op het inpassen van nieuwe ontwikkelingen als Souburg-Noord, Claverveld en Sportpark Vrijburg.

In de stedenbouwkundige structuurvisie voor Claverveld is hier nadrukkelijk rekening mee gehouden. Verder is de ontwikkeling van Claverveld opgenomen in de uitvoeringsagenda van de structuurvisie. Hiermee voldoet de ontwikkeling van Claverveld aan de structuurvisie van de gemeente Vlissingen.

#### 3.4.2 Woonvisie Vlissingen

Gelijktijdig met de structuurvisie heeft de gemeenteraad in 2009 ook de Woonvisie 'Vlissingen stad aan zee...', een zee aan woonkwaliteit' vastgesteld. De woonvisie is in 2013 gelijktijdig met de structuurvisie geactualiseerd.

In de Woonvisie is het Vlissingse woonbeleid vastgelegd, waarbij wordt ingezet op kwaliteit boven kwantiteit. De focus ligt op kwalitatief goede huisvesting voor de verschillende doelgroepen. Nieuwbouw moet aanvullend zijn aan de bestaande woningtypen en woonmilieus. In de Woonvisie is Claverveld als groen woonmilieu benoemd. Dit als aanvulling op het aanbod aan het stedelijke woonmilieu in het Scheldekwartier. Gezien het woningsegment in Claverveld (hoofdzakelijk middeldure en dure koopwoningen op relatief grote kavels) wordt hiermee invulling gegeven aan het beoogde groene woonmilieu. Hiermee voldoet de voorgestane ontwikkeling van Claverveld aan de Woonvisie.

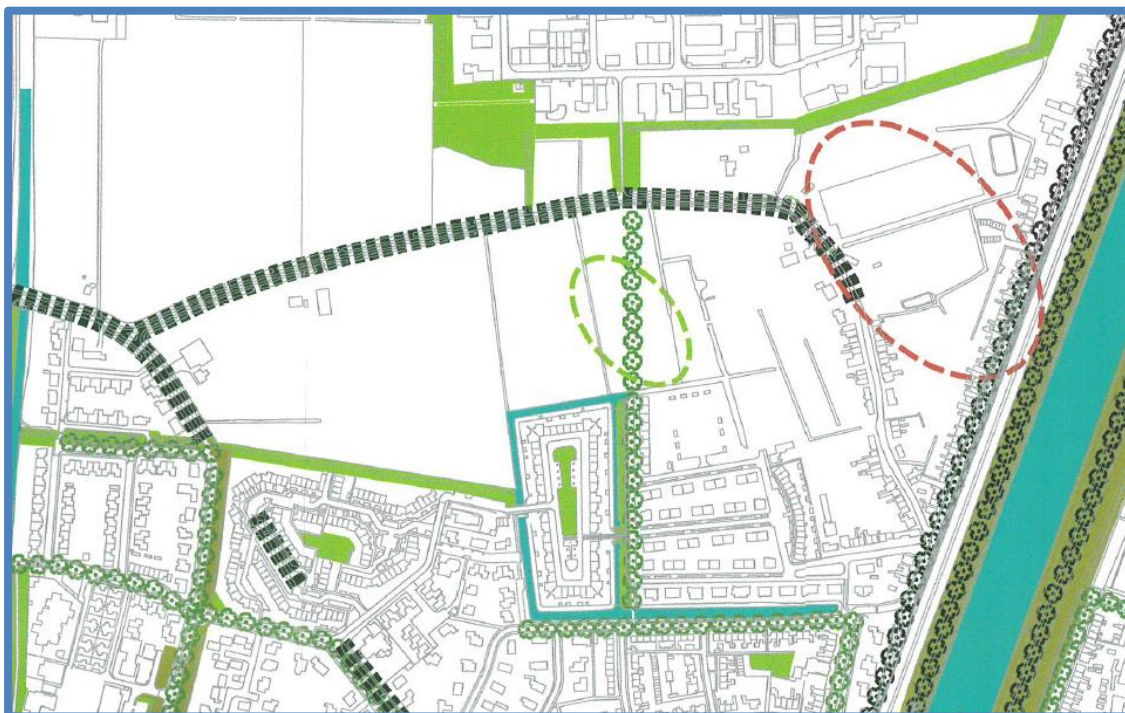
#### 3.4.3 Speelruimte actieplan

Dit speelruimteplan is op 21 december 2006 door de gemeenteraad vastgesteld. Uit dit plan blijkt, dat binnen de gemeentegrenzen voldoende formele speelruimte aanwezig is, waarbij de locaties met meer sportgerichte voorzieningen en/of trapveldjes het merendeel van de totale oppervlakte voor hun rekening nemen. Daarnaast is binnen de gemeente nog veel informele speelruimte, zoals openbaar groen en wegen met een lage verkeersintensiteit.

In het speelruimteplan worden een aantal aanbevelingen gedaan. Zo moet gestreefd worden om binnen sterk bebouwde gebieden drie procent van de oppervlakte te reserveren voor speelruimte. Hiertoe kan bijvoorbeeld meer gebruik worden gemaakt van de beschikbare 'groene' omgeving en groenstroken. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk dat binnen de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer' speelvoorzieningen kunnen worden opgericht. In de tweede fase voor Claverveld wordt ingezet om het bestaande bosgebiedje een gebruiksfunctie te geven in de vorm van bijvoorbeeld een speeldernis.

#### 3.4.4 Groenbeleidsplan

Dit beleidsplan, vastgesteld door burgemeester en wethouders op 6 november 2007 en ter kennisname gebracht aan de gemeenteraad, geeft het beleid met betrekking tot de gemeentelijke hoofdgroenstructuur aan. In onderstaande figuur is een uitsnede van de kaart van het groenbeleidsplan ter plaatse van Claverveld weergegeven.



Figuur: uitsnede kaart groenbeleidsplan

In de kaart van het groenbeleidsplan is de opgaande beplanting langs de Vrijburgstraat en langs de Jacoba van Beierenweg aangegeven als 'Zeeuwse haag'. De planontwikkeling voor Claverveld voorziet grotendeels in behoud van de Zeeuwse hagen langs deze wegen.

De groenstrook aan de zuidzijde van het plangebied Claverveld (ten noorden van de Noorderbaan en Westerbaan) is weergegeven als wijk-/ buurtgroen. Deze groenstrook ligt grotendeel buiten het plangebied. Een zeer klein gedeelte van de ingetekende groenstrook zal doorsneden worden door de ontsluitingsweg voor Claverveld, maar zal verder behouden blijven.

De waterlopen rondom het Keizer Karelhof zijn aangegeven als watergang / waterpartijen. Deze waterlopen zullen waar deze grenzen aan de planlocatie worden verbreed. Dit komt de waterafvoer ten goede en draag bij aan voldoende waterberging in het gebied.

Tot slot is centraal in het plangebied de bestaande bomenrij langs de Dwarsstraat in noordelijk richting doorgetrokken over het plangebied tot aan de Vrijburgstraat. De groen gestreepte ellipsvormig aanduiding op de verbeelding geeft aan dat er kansen zijn voor de aanleg van wijkgroen.

In de stedenbouwkundige structuurschets voor Claverveld wordt onderschreven dat er kansen zijn voor de realisatie van wijkgroen in Claverveld, maar deze mogelijkheden bevinden zich met name in het bestaande bosgebiedje in het noordoostelijk deel van het plangebied. Gestreefd wordt om dit bosgebied in te passen in de tweede fase van Claverveld en er een passende gebruiksfunctie aan toe te kennen. Op deze wijze wordt gebruik gemaakt van de bestaande landschappelijke kwaliteiten in het plangebied.

Gezien het bovenstaande wordt afdoende rekening gehouden met de in het groenbeleidsplan benoemde waarden.

### 3.4.5 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. Bij de totstandkoming van de stedenbouwkundige structuurschets en het stedenbouwkundig ontwerp van de wijk Claverveld is rekening gehouden met dit beleid. Om de sociale veiligheid te borgen is bij de inrichting van het terrein en het aangrenzende openbaar gebied rekening gehouden met zichtbaarheid, aantrekkelijkheid en criminaliteitspreventie. Het gaat om 'zien' en 'gezien worden'. Mensen willen zien en weten wat er in hun omgeving gebeurt. Zichtbaarheid wordt voor een groot deel bepaald door overzichtelijkheid, zichtlijnen en verlichting. De inrichting van het gebied zal moeten voldoen aan de algemeen gestelde eisen en normen in de beleidsnota. Mocht de praktijk uitwijzen, of gebruikers in het projectgebied menen, dat verbeteringen, maatregelen of aanvullende voorzieningen gewenst zijn, dan zal dat nader bezien worden. Daarnaast is het projectgebied goed bereikbaar voor nood- en hulpdiensten.

### 3.4.6 Milieubeleid klimaat & energie 2016-2019

Op 21 april 2016 heeft de gemeenteraad van Vlissingen het Milieubeleid klimaat & energie 2016 – 2019 vastgesteld. Dit beleidsplan geeft de Gemeente Vlissingen kaders om invulling te geven aan de aspecten van klimaat en energie.

In het beleidsplan is ten aanzien van nieuwbouwprojecten vastgelegd dat duurzaamheidsaspecten meegenomen dienen te worden in alle fasen van een ontwikkeling (bij onder andere ontwerp, aanbesteding en realisatie van wijk, verkavelingen en gebouwen) zoals kansen voor energieopwekking, zongericht verkavelen etc.

De gemeente Vlissingen streeft naar een wijk die pragmatisch duurzaam is vormgegeven op korte- en lange termijn. Door Claverveld te ontwikkelen op basis van de standaarden van de huidige duurzaamheidsprincipes wordt een wijk gerealiseerd die inspeelt op toekomstige verwachtingen en toekomstig gebruik. Claverveld biedt echter kansen om op enkele thema's aanvullende duurzaamheidsmaatregelen te treffen. Hiermee wordt (kosten)effectief duurzame ingrepen nu al naadloos ingepast in het openbaar- en private domein.

De ontwikkeling van een nieuwbouwwijk biedt voor de gemeente deels de mogelijkheid om duurzaamheidsambities te realiseren. Voor het openbaar gebied heeft de gemeente de maximale invloed voor het invullen van de duurzaamheidsambities. Voor de realisatie van woningen heeft de gemeente in beperkte mate invloed.

Vanuit de voorgaande constatering wordt met name ingezet op het realiseren van een duurzaam openbaar gebied, waarin ruimte wordt geschapen voor duurzame en onderscheidende oplossingen.

De belangrijkste duurzaamheidsambities voor de ontwikkeling van Claverveld zijn de volgende:

Bestaande groen-blauwe kwaliteiten: Het plangebied herbergt reeds kwaliteiten die benut kunnen worden. Dit geldt voor onder meer het versterken van de bestaande waterstructuur en het behouden van het bestaande bos. Tevens wordt onderzocht in hoeverre een gesloten grondbalans haalbaar is.

Gasloze woonwijk: Uitgangspunt is dat de nieuwe woningen in Claverveld niet aangesloten worden op het gasnetwerk. In de energieagenda van het Rijk wordt reeds ingezet op het niet meer toepassen van gas in woningen in 2050. De woningen in de Vlissingse woonwijken Souburg-Noord (fase 1) en Lammerenburg zijn destijds al zonder gasaansluiting gerealiseerd. Op welke wijze deze ambitie voor Claverveld geconcretiseerd en uitgevoerd wordt, behoeft nadere uitwerking.

Geen regenwaterriool: Als gevolg van de klimaatverandering gaat het vaker en heftiger regenen. In het openbaar gebied worden onder- en bovengronds maatregelen getroffen om overtollige regenwater op te vangen. Er kan in dat geval afgezien worden van de aanleg van een regenwaterriool. Deze keuze kan naast duurzame voordelen ook financiële voordelen opleveren. Onderzocht wordt op welke wijze deze ambitie realiseerbaar is binnen het plangebied.

Biodiversiteit gericht beheer: het groen in de wijk sluit aan op het landschappelijke karakter van de woonwijk. Extensief onderhouden groen, met kleurrijke weidemengsels sluiten aan bij dit karakter, tevens is dit voordelig in langjarig beheer- en onderhoud.

In het onderstaande schema is een nadere duiding gegeven van de diverse aspecten die relevant zijn voor het thema 'duurzaamheid' in de openbare ruimte. Het schema geeft aan wat de reguliere gemeentelijke inspanning is en op welke thema's er voor Claverveld ingezet wordt op een aanvullende ambitie.

| Openbare ruimte |                                                        |                                 |
|-----------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Thema           | Huidig beleid                                          | Ambitie Claverveld              |
| Flora en fauna  | Beperkte inzet gewasbeschermingsmiddelen               | Geen gewasbeschermingsmiddelen  |
|                 | Sierheesters (cultuurvariëteiten)                      | Inheems plantmateriaal          |
|                 | Bomen in verharding (toepassing bodemvreemd materiaal) | Bomen in open grond (teelaarde) |

|                                            |                                                                                                                                            |                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                            | Beeldgericht beheer<br><br>Wandelpaden (asfalt-/halfverharding)                                                                            | Biodiversiteit gericht beheer Graspaden<br><br>Behoud “bos” (fase 2) / minimale verstoring “bosbodem”                                                        |
| <b>Water</b>                               | Bij nieuwbouw gescheiden rioolstelsel                                                                                                      | Alleen vuilwater riolering aanleggen.<br>Hemelwater “natuurlijk” laten afstromen                                                                             |
| <b>Verkeer</b>                             | Parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein oplossen.<br>Straatparkeren voor enkele bezoekers met behoud van ruimtelijke kwaliteit inpassen. | Groen parkeren, elektrisch opladen, straatprofiel zoveel mogelijk ruimte aan fietsers/langzaam verkeer (stimuleren duurzame mobiliteit) auto's zijn te gast. |
| <b>Bodem, landschap</b>                    | Conformereren aan landelijk wet- en regelgeving                                                                                            | Gesloten grondbalans                                                                                                                                         |
| <b>Energie</b>                             | Duurzaamheidsaspecten worden meegenomen in alle fasen van een ontwikkeling                                                                 | Mogelijkheid energieneutrale woningen en uitwerking ambitie gasloze wijk                                                                                     |
| <b>Openbare ruimte (niet zijnde groen)</b> | De gemeente koopt duurzaam in                                                                                                              | Primair aandacht voor duurzame inkoop materialen openbare ruimte                                                                                             |

### 3.4.7 Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan 2012 -2020

In 2012 is het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan 2012-2020 (GVVP) vastgesteld. Het doel van het GVVP is het vastleggen van het verkeer- en vervoersbeleid voor de gemeente Vlissingen voor de periode tot 2020, met inachtneming van de ruimtelijke, demografische en verkeerskundige ontwikkelingen, alsmede het rijks-, provinciaal en regionale beleid.

#### Autoverkeer

De inrichting van wegen vormt de basis voor een verkeersveilige, bereikbare en leefbare gemeente. Landelijk is afgesproken dat hiervoor het Duurzaam Veilig-principe wordt toegepast. Ook de gemeente Vlissingen streeft dit principe na. Dit betekent dat functie, vormgeving en gebruik van de weg op elkaar moeten worden afgestemd.

De wegenstructuur is te verdelen in de categorieën: 'stroomweg', 'gebiedsontsluitingsweg' of 'erftoegangsweg'. Hierbij is in de verblijfsgebieden, zoals woonwijken, de doorstroming van verkeer minder van belang. In Claverveld worden uitsluitend erftoegangswegen aangelegd. Voor deze erftoegangswegen geldt een snelheidsregime van maximaal 30 km/u. De hoofdverbinding wordt uitgevoerd als fietsstraat. Er vindt een menging van autoverkeer en fietsverkeer plaats, waarbij de auto het gevoel heeft 'te gast' te zijn.

De hoofdstroom van verkeer uit Claverveld en De Tuinderij zal via de fietsstraat rijden. Het autoverkeer zal verder via de Weyevlietweg worden afgewikkeld. Ter hoogte van Claverveld is voldoende ruimte beschikbaar om de fietsstraat op de Weyevlietweg aan te sluiten.

Het Waterschap en gemeente Vlissingen steven er naar om het westelijke deel van de Vrijburgstraat (tussen de Jacoba van Beierenweg en de beoogde aantakking van de fietsstraat) af te waarden tot fietspad. Een aantal te ontwikkelen kavels en enkele bestaande kavels zullen echter direct op deze weg ontsloten blijven. Dit deel van de Vrijburgstraat wordt dan uitsluitend toegankelijk voor bestemmingsverkeer. Hiermee wordt de Vrijburgstraat een aantrekkelijkere (recreatieve) fietsverbinding.

#### Fietsverkeer

De gemeente streeft naar een hoge kwaliteit van fietsvoorzieningen. Doelstelling is dat de concurrentiepositie van de fietser ten opzichte van de auto verbetert op de aspecten veiligheid, comfort, directheid van verbindingen en doorstroming. Er worden korte, snelle verbindingen voor de fiets nagestreefd door extra fietsverbindingen en fietsdoorsteekjes te maken.

In Claverveld komen een aantal directe fietsverbindingen tussen noord (Sportpark Vrijburg /

Bedrijventerrein Vrijburg / Middelburg) en zuid (woonwijken / voorzieningen / centrum Vlissingen). Hiermee wordt verder bijgedragen aan een goede bereikbaarheid tussen voorzieningen en woonwijken. Met deze langzaamverkeersaansluitingen wordt de nieuwe wijk aangehecht aan West-Souburg. Er komen zowel fiets als wandel- verbindingen tussen deelgebieden in de wijk.

Zoals eerder aangehaald, zal een groot deel van de Vrijburgstraat afgewaardeerd worden als fietspad, waarop ook gemotoriseerd bestemmingsverkeer toegelaten zal worden.

#### Parkeren

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

In de eerste fase voor Claverveld wordt voorzien in de realisatie van vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen, hoekwoningen en enkele tussenwoningen. In onderstaande tabel is de gemiddelde parkeernorm per woningtype opgenomen.

| Woningtype                                | parkeernorm                    |
|-------------------------------------------|--------------------------------|
| Vrijstaande woning                        | 2,1 parkeerplaatsen per woning |
| Twee-aaneengebouwde woning / hoekwoningen | 2,0 parkeerplaatsen per woning |
| Aaneengebouwde woning                     | 1,8 parkeerplaatsen per woning |

In de regels van dit bestemmingsplan is opgenomen dat bij vrijstaande woningen, twee-aaneengebouwde woningen en hoekwoningen ten minste twee parkeerplaatsen op eigen terrein per woning gerealiseerd dienen te worden. Bij tussenwoningen is opgenomen dat er minimaal 1 parkeerplaats per woning gerealiseerd dient te worden, omdat er op eigen terrein redelijkerwijs onvoldoende mogelijkheden zijn om twee parkeerplaatsen aan te leggen, zonder afbreuk te doen aan de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving. Voor tussenwoningen wordt om die reden in het openbaar gebied voldoende parkeergelegenheid aangelegd om te voorzien in dat deel van de (theoretische) parkeervraag dat niet op het eigen perceel gerealiseerd kan worden.

Bij de kwantificering van de parkeercapaciteit bij woningen op eigen terrein is uitgegaan van de volgende normering:

| Parkeervorm (minimale afmetingen) | Theoretisch aantal | Gerekend als |
|-----------------------------------|--------------------|--------------|
| Enkele oprit 5 m. diep            | 1                  | 1            |
| Lange oprit min. 10 m. diep       | 2                  | 2            |
| Dubbele oprit min. 5 m. breed     | 2                  | 2            |
| Carport zonder oprit              | 1                  | 1            |
| Carport met enkele oprit          | 2                  | 2            |
| Carport met lange oprit           | 3                  | 2            |
| Carport met dubbele oprit         | 2                  | 2            |
| Garage zonder oprit               | 1                  | 0            |
| Garage met enkele oprit           | 2                  | 1            |
| Garage met lange oprit            | 3                  | 2            |
| Garage met dubbele oprit          | 3                  | 2            |

In de regels van dit bestemmingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarin is bepaald dat het college bevoegd is om af te wijken van deze normen, indien aangetoond wordt, dat het op eigen perceel redelijkerwijs niet mogelijk is om te voorzien in de realisatie en instandhouding van de opgenomen parkeernorm. Deze afwijkingsbevoegdheid kan slechts toegepast worden indien op het openbaar gebied voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn, en het samenhangend straatbeeld en de verkeersveiligheid niet onevenredig worden aangetast.

In het openbaar gebied wordt voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers aangelegd. Nagenoeg de gehele structuur voor Claverveld is zo opgebouwd dat dit uitgangspunt gerealiseerd wordt. Langs de Vrijburgstraat is er echter geen ruimte in het openbaar gebied om parkeren voor bezoekers op te lossen. De kavels aan deze weg zijn echter dermate ruim van opzet dat op eigen terrein normaal gesproken ook voorzien kan worden in parkeren voor bezoekers. Als deze ruimte op het perceel niet voorhanden is, zullen bezoekers elders in het openbaar gebied in Calverveld moeten parkeren.

### 3.5 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past in het geldende beleidskader. Verder wordt in voldoende mate rekening gehouden met diverse beleidsstukken.

## 4 Milieuonderzoek

### 4.1 Inleiding

In 2002 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Groot-Lammerenburg vastgesteld, waarin een uit te werken bestemming voor woningbouw openomen is ter plaatse van Claverveld. In het kader van dat bestemmingsplan zijn voor het plangebied Claverveld (destijds genaamd: Tuindorp-Noord) diverse (milieu)onderzoeken uitgevoerd.

Destijds werd uitgegaan van de realisatie van minimaal 240 tot maximaal 360 woningen in het plangebied. Thans wordt uitgegaan van een maximale plancapaciteit van 150 nieuwbouwwoningen in het gehele plangebied, waarvan maximaal 108 woningen in de eerste fase. Het huidige beoogde aantal woningen in het plangebied is ten opzichte van de uitgangspunten uit 2002 aanzienlijk verminderd. De in het kader van het bestemmingsplan Groot-Lammerenburg uitgevoerde onderzoeken voor het projectgebied, hebben dan ook een overschatting van de (milieu)effecten tot gevolg, ten opzichte van de huidige plannen. Een aantal onderzoeken dat in het kader van het bestemmingsplan van 2002 zijn uitgevoerd, zijn dan ook nog toepasbaar. Waar nodig is aanvullend onderzoek uitgevoerd of zijn onderzoeken geactualiseerd.

In voorliggend bestemmingsplan wordt de realisatie van maximaal 108 nieuwbouwwoningen direct planologisch mogelijk gemaakt. Voor geheel Claverveld wordt voorzien in de realisatie van in totaal 150 nieuwbouwwoningen. Vanwege efficiency voordelen is er voor gekozen om waar mogelijk de effecten voor zowel fase 1 als voor fase 2 te onderzoeken. Om die reden is in de onderzoeken rekening gehouden met uiteindelijk voorziene capaciteit van 150 nieuwwoningen in het plangebied.

In dit hoofdstuk zijn de relevante aspecten uit de benodigde (milieu)onderzoeken belicht. Aldus is de samenhang in de milieutechnische beoordeling geborgd.

### 4.2 Water

#### 4.2.1 Wettelijk kader

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 Milieuvordering 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 bezien welke klimaatbestendige kansen er benut kunnen worden.

#### 4.2.2 Watertoets

Voor Claverveld is in overleg met het Waterschap aandacht besteed aan de waterhuishouding, riolering en waterkwaliteit in het plangebied. Voor de watertoets is gebruik gemaakt van de door het waterschap aanbevolen watertoetstabel. De watertoetstabel ondersteunt de onderbouwing van de wateraspecten in een ruimtelijk plan.

| Thema en water(beheer)doelstelling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Uitwerking                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Veiligheid waterkeringen</b><br>Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.                                                                                                                                                                                                                       | <p>In de directe omgeving van het plangebied is geen waterkering gelegen, noch een bij een kering behorende beschermingszone.</p> <p>Omdat het bouwen van gebouwen buiten deze zones op grond van de Keur van het waterschap en het beleidsdocument 'Vergunningenbeleid waterkeringen 2012' zonder meer is toegestaan, treedt er geen strijdigheid met de beleidsregels van het waterschap op.</p>                                                                      |
| <b>Voorkomen overlast door oppervlaktewater</b><br>Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties. | <p><i>Op basis van een concrete inrichtingssituatie kan het verhard oppervlak worden bepaald.</i></p> <p><i>Conform het Bestuursakkoord Water zal voor de toename van verhard oppervlak compenserende maatregelen worden getroffen.</i></p> <p><i>In overleg met het waterschap wordt invulling gegeven aan de benodigde compensatie. Binnen de bestemmingen Water en Groen is voldoende fysieke ruimte aanwezig om de compenserende maatregelen uit te voeren.</i></p> |
| <b>Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater</b><br>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.                        | <p><i>Huishoudelijk afvalwater wordt op het gemeentelijk vuilwaterriool afgevoerd. Het hemelwater wordt afgekoppeld. In het openbaar gebied worden onder- en bovengronds maatregelen getroffen om overtollig regenwater op te vangen en af te voeren. Het hemelwater wordt via diverse waterlopen afgevoerd naar de Vlissingse Watergang.</i></p> <p><i>Hiermee wordt de waterzuivering /RWZI niet onnodig belast.</i></p>                                              |
| Thema en water(beheer)doelstelling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Uitwerking                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Grondwaterkwantiteit en verdroging</b><br>Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.                                                                                                                              | <p><i>Grondwateroverlast en/of verdroging wordt meegenomen in het waterplan, afgestemd met het waterschap Scheldestromen. Claverveld wordt klimaatbestendig ontwikkeld waarbij rekening wordt gehouden met kort hevig nat, langdurig nat en langdurig droog weer.</i></p>                                                                                                                                                                                               |
| <b>Grondwaterkwaliteit</b><br>Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.                                                                                                                                                                                                                     | <p><i>De grondwaterkwaliteit zal als gevolg van de ontwikkeling van de wijk Claverveld niet verslechteren. Het wordt een duurzame wijk, waarin duurzame materialen worden toegepast.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Oppervlaktewaterkwaliteit</b><br>Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.                                                                                                                                          | <p><i>Het regenwater wordt gescheiden getransporteerd naar het oppervlaktewater (oppervlakkig of via een regenwaterriool). De huidige sloten worden verbreed waardoor er meer oppervlaktewater ontstaat. Door het 100% afkoppelen van regenwater is er voldoende doorspoeling wat ten goede komt aan de</i></p>                                                                                                                                                         |

|                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                         | <p>waterkwaliteit. Het ontwerp van het oppervlaktewater wordt afgestemd met het waterschap Scheldestromen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <p><b>Volksgesondheid</b></p> <p>Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.</p>                        | <p>Waar redelijkerwijs mogelijk, worden langs waterlopen flauwe, natuurvriendelijke oevers aangelegd. Hiermee wordt verdrinkingsgevaar/-risico's beperkt. Door de aanleg van bredere waterlopen, zullen de waterlopen sneller doorstromen, wat een positief effect zal hebben op de waterkwaliteit en daarmee op het voorkomen van watergerelateerde ziekten en plagen.</p>                                                                                                                                                                                                                             |
| <p><b>Bodemdaling</b></p> <p>Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.</p>                                                               | <p>Het plangebied ligt relatief laag ten opzichte van de omgeving. Om die reden wordt in overleg met het Waterschap een grondstromenplan opgesteld, om te bezien op welke wijze vrijkomende grond weer efficiënt kan worden toegepast in het plangebied. Verder wordt er geen grondwater onttrokken en hemelwater wordt zoveel als mogelijk op het terrein teruggevoerd. Bodemdaling wordt dan ook niet verwacht.</p>                                                                                                                                                                                   |
| <p><b>Natte natuur</b></p> <p>Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.</p>                                                                   | <p>Waar redelijkerwijs mogelijk, wordt gestreefd naar behoud van de Zeeuwse hagen langs de Jacoba van Beierenweg en de Vrijburgstraat. Ook wordt gestreefd naar behoud van de lineaire beplanting langs het perceel Vrijburgstraat 65.</p> <p>Verder wordt gestreefd naar behoud van het bosje in het noordoostelijk deel van het plangebied Claverveld (fase 2). In het bosje is oppervlaktewater aanwezig. De aanwezigheid van vleermuizen wordt nader onderzocht, zodat hier in de planvorming rekening mee gehouden kan worden en er geen strijdigheid met de Wet Natuurbescherming optreedt.</p>   |
| <p><b>Onderhoud oppervlaktewater</b></p> <p>Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.</p> | <p>Bij de inrichting van oppervlaktewater, oevers en kades, wordt rekening gehouden met het onderhoud. Onderhoud van de oppervlaktewateren is een gedeelde verantwoordelijkheid van het waterschap en de gemeente Vlissingen. Binnen het plan zijn (bestaande) oppervlaktewateren gelegen en worden nieuwe oppervlaktewateren aangelegd.</p> <p>Binnen de onderhoudsstrook van 5 meter worden geen bouwvlakken geprojecteerd, waardoor deze gronden onbebouwd blijven en het onderhoud van de waterlopen niet wordt bemoeilijkt.</p> <p>De beleidsregels van het Waterschap worden in acht genomen.</p> |
| <p>Andere belangen waterbeheer</p>                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <p><b>Relatie met eigendom waterbeheerder</b></p> <p>Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering)</p>                                                           | <p>N.v.t.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| van de waterbeheerder niet belemmeren.                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <p><b>Scheepvaart en/of wegbeheer</b></p> <p>Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.</p> | <p><i>De plannen voor Claverveld voorzien er in dat de aan te leggen ontsluitingsweg wordt uitgevoerd als fietsstraat. Er vindt een menging van autoverkeer en fietsverkeer plaats, waarbij de auto het gevoel heeft 'te gast' te zijn.</i></p> <p><i>De hoofdstroom van verkeer uit Claverveld en De Tuinderij zal via de fietsstraat rijden. Het autoverkeer zal verder via de Weyevlietweg worden afgewikkeld.</i></p> <p><i>In de huidige situatie wordt de Vrijburgstraat gebruikt als ontsluitingsweg voor De Tuinderij. De Vrijburgstraat is hier echter niet op ingericht. Het westelijke deel van deze weg is eigendom van het waterschap.</i></p> <p><i>Dit deel van de weg kan als gevolg van de ontwikkeling van Claverveld, overeenkomstig de wens van het Waterschap, worden afgewaardeerd tot fietspad, waarop eveneens gemotoriseerd bestemmingsverkeer wordt toegestaan.</i></p> <p><i>Voor de wijk Claverveld is het uitgangspunt dat voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt gerealiseerd. Dit is in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd.</i></p> |

#### 4.2.3 Conclusie

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

### 4.3 Bodem

#### 4.3.1 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 plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit geschikt of geschikt gemaakt kan worden 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. Op deze kaart heeft het gebied van dit bestemmingsplan de functie 'wonen'.

#### 4.3.2 Onderzoekresultaten

In oktober 2017 is opdracht verleend voor het uitvoeren van een verkennend (water) bodemonderzoek voor de eerste fase van Claverveld. De resultaten hiervan moeten nog aangeleverd worden.

In 2002 is door Lexmond milieuadviezen reeds een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor geheel

Claverveld (rapportnr. 01.22733/JRE). Dit bodemonderzoek is in het bij dit bestemmingsplan behorende bijlagenboek opgenomen. Uit het bodemonderzoek blijkt dat:

- De boven- en ondergrond plaatselijk licht verontreinigd is;
- Het grondwater licht tot sterk is verontreinigd met arseen. Arseen wordt in de gemeente Vlissingen (eigenlijk in geheel Zeeland) regelmatig in het grondwater aangetroffen en wordt meestal toegeschreven aan natuurlijke oorzaken.

In het rapport wordt geconcludeerd, dat de gronden van de locatie Claverveld geschikt zijn voor woningbouw. Een bodemonderzoek is normaal gesproken 5 jaar geldig. Het onderzoek van Lexmond milieuvragen is om die reden niet meer geheel actueel. Om die reden is opdracht verleend voor het uitvoeren van actualiseren verkennend (water) bodemonderzoek.

#### 4.4 Geluid

##### 4.4.1 Wettelijk kader geluid

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

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van geluidsgevoelige objecten (woningen) mogelijk. Het plangebied is deels gelegen binnen de toetsingszone van een zoneplichtige weg (Nieuwe Vlissingeweg). Toetsing aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder is om die reden noodzakelijk.

In de huidige situatie is de Vrijburgstraat deels gecategoriseerd als 60 km/h-wegen buiten de bebouwde kom. De Vrijburgstraat wordt afgewaardeerd naar 30 km/h binnen de bebouwde kom.

De Jacoba van Beierenweg en de Vrijburgstraat vallen in dat geval buiten de onderzoeksplicht van de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient echter eveneens een beschouwing van de geluidhinder van dergelijke wegen gegeven te worden. Om die reden zijn ook de geluidseffecten van deze wegen op het plangebied in beeld gebracht.

##### 4.4.2 Onderzoekresultaten geluid

###### **Wegverkeer**

Goudappel Coffeng heeft onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van het voornemen om in Claverveld circa 150 woningen te realiseren die worden ontsloten via een nieuwe wegenstructuur op de Vrijburgstraat en de Jacoba van Beierenweg – Weyevlietweg. Het onderzoek 'Claverveld Vlissingen, onderzoek verkeer en milieu' van Goudappel Coffeng d.d. 25 augustus 2017 is in de bijlagenboek bijgevoegd. Het voorgenomen plan heeft effect op de verkeersbewegingen en daarmee op de geluidsbelasting van de bestaande woningen in de omgeving. De nieuwe woningen bevinden zich binnen de geluidszones van de bestaande wegen, waardoor akoestisch onderzoek noodzakelijk is. Daarnaast is inzicht benodigd in de effecten voor het aspect luchtkwaliteit.

###### Effecten in het plangebied Claverveld

Uit het onderzoek van Goudappel Coffeng blijkt samengevat dat voor de nieuwe woningen ten gevolge van de gezoneerde weg (nieuwe Vlissingeweg) geen overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde te verwachten zijn. Verder zijn er geen onacceptabele geluidssituaties te verwachten van de omliggende 30 km/h-wegen.

###### Effecten bestaande woningen

Als gevolg van het voorgenomen plan om ca.150 woningen te realiseren in Claverveld, is er sprake van gewijzigde verkeersstromen in de omgeving. Daardoor is op de Weyevlietweg tussen de nieuwe ontsluitingsweg en de Nieuwe Zuidbeekseweg, een toename van de verkeersintensiteit te verwachten.

Voor de maatgevende langsgelagen woningen is daarom de geluidsbelasting berekend voor de autonome situatie (zonder de voorgenomen plannen) en de plansituatie.

Voor de bestaande woningen tussen de nieuwe aansluiting en de Noordbeekseweg is een waarneembare toename van de geluidsbelasting te verwachten van afgerond 2 dB. Ten zuiden van de Noordbeekseweg is een maximale geluidstoename berekend van 1 dB. Een dergelijke toename is voor het menselijk oor niet waarneembaar.

De absolute hoogte van de geluidsbelasting is in voorliggende situatie beperkt. Daarmee treedt er geen onaanvaardbaar hogere geluidsbelasting op.

#### **Industrielawaai**

Het bestemmingsplan is niet gelegen in een geluidzone van een gezoneerd industriegebied, zodat het aspect industrielawaai buiten beschouwing gelaten kan worden.

#### **Spoorweglawaai**

Het bestemmingsplan is niet gelegen in een geluidzone van een spoorwegverbinding, zodat het aspect spoorweglawaai buiten beschouwing gelaten kan worden.

### **4.5 Luchtkwaliteit**

#### **4.5.1 Wettelijk kader**

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (de zogenaamde Wet luchtkwaliteit). De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. Voor de toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen zijn, in de praktijk vier normen van toepassing:

- jaargemiddelde concentratie NO<sub>2</sub> (40 µg/m<sup>3</sup>);
- jaargemiddelde concentratie PM<sub>10</sub> (40 µg/m<sup>3</sup>);
- aantal dagen overschrijding van de grenswaarde van de 24-uursgemiddelde concentratie PM<sub>10</sub> (maximaal 35 dagen per jaar >50 µg/m<sup>3</sup>);
- jaargemiddelde concentratie PM<sub>2,5</sub> (25 µg/m<sup>3</sup>).

De gemeente toetst daartoe nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit.

#### **4.5.2 Onderzoeksresultaten**

Goudappel Coffeng heeft in het onderzoek 'Claverveld Vlissingen, onderzoek verkeer en milieu' d.d. 25 augustus 2017 onderzoek verricht naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit als gevolg van de realisatie van het plan Claverveld. Onderzocht is of de voorgenomen woningbouwontwikkeling 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit onderzoek is uitgevoerd met behulp van de NIBM-tool versie 29 mei 2017. Uit het onderzoek van Goudappel Coffeng blijkt dat de beoogde ontwikkeling van Claverveld 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en dat nader onderzoek in voorliggende situatie niet noodzakelijk is.

### **4.6 Verkeer**

#### **4.6.1 Wettelijk kader**

In het landelijke, provinciale en gemeentelijke beleid wordt gestreefd naar een duurzaam veilige inrichting van de wegenstructuur. Eén van de belangrijkste principes van Duurzaam Veilig is het categoriseren van wegen en de afstemming van functie, vorm en gebruik.

In het plangebied Claverveld worden uitsluitend 30 km/h-wegen aangelegd. Voor 30 km/h-wegen bestaat stikt genomen geen intensiteitscriterium (geen maximale verkeersintensiteit). Wel worden door het CROW (het landelijke kennisplatform voor infrastructuur, verkeer en openbare ruimte) richtlijnen gehanteerd voor maximaal wenselijke intensiteiten op erftoegangswegen. Deze richtlijnen zijn beschreven in de ASVV2.

Voor 30 km/h-wegen wordt een wenselijke bovengrens aangehouden van 5.000 à 6.000 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etm). Wanneer sprake is van hogere verkeersintensiteiten kan de leefbaarheid worden aangetast in de vorm van verminderde oversteekbaarheid en overlast ten aanzien van bijvoorbeeld het wegverkeerslawaai.

#### 4.6.1 Onderzoeksresultaten

Ten aanzien van het aspect verkeer heeft Goudappel Coffeng gekeken naar de effecten van de voorgenomen wijzigingen als gevolg van het plan. Daarbij is inzicht gegeven in de autonome situatie zonder invulling van het plangebied en met beoogde invulling en ontsluiting van de plansituatie.

Als basis voor de verkeersgegevens is het verkeersmodel van de gemeente Vlissingen gehanteerd. Dit model beschrijft de verkeerssituatie voor het prognosejaar 2030. Dit verkeersmodel is als basis gebruikt voor de bepaling van de verkeersintensiteiten. Voor het verkeer zijn twee situaties beschouwd. Het betreft:

- de autonome situatie voor het jaar 2030 zonder de invulling van de nieuwe woningen voor het plangebied Claverveld;
- de plansituatie voor het jaar 2030 met de voorgenomen ontwikkeling en wegenstructuur voor het Claverveld.

Hierna is ingegaan op de verkeersgeneratie van de verschillende situaties, en de verdeling van het verkeer.

Goudappel Coffeng concludeert in het onderzoek 'Claverveld Vlissingen, onderzoek verkeer en milieu' d.d. 25 augustus 2017, dat de nieuwe woningbouwontwikkeling zorgt voor extra verkeer. Langs de ontsluitingsroute via de Weyevlietweg is hierdoor sprake van een toename van de verkeersintensiteit. Wanneer de relatie wordt gelegd met de criteria vanuit de principes van Duurzaam Veilig is op de ontsluitingswegen (met een maximumsnelheid van 30 km/h) geen overschrijding van de maximaal wenselijke verkeersintensiteiten te verwachten.

#### 4.7 Bedrijven en milieuzonering

##### 4.7.1 Wettelijk kader

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft in haar uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" (maart 2009) een handreiking geboden voor het toepassen van milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Milieuzonering beoogt te waarborgen milieugevoelige functies (w.o. woningen) op een verantwoorde afstand van milieubelastende activiteiten (bedrijven) te situeren.

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

##### 4.7.2 Onderzoeksresultaten

Het plangebied Claverveld is op ca. 80 meter vanaf het Bedrijventerrein Vrijburg gelegen. Op het bedrijventerrein Vrijburg zijn bedrijven toegestaan tot maximaal milieucategorie 3.1. Ingevolge de VNG-uitgave is aan dergelijke bedrijven een richtafstand van 50 meter gekoppeld. De afstand van dit bedrijventerrein tot aan de dichtstbijzijnde voorziene woningen in het plangebied Claverveld bedraagt meer dan 50 meter.

Bedrijven op het bedrijventerrein Vrijburg worden door de voorgenomen ontwikkeling dan ook niet in hun bedrijfsvoering beperkt. Daarnaast is ter plaatse van het plangebied Claverveld sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

## 4.8 Externe veiligheid

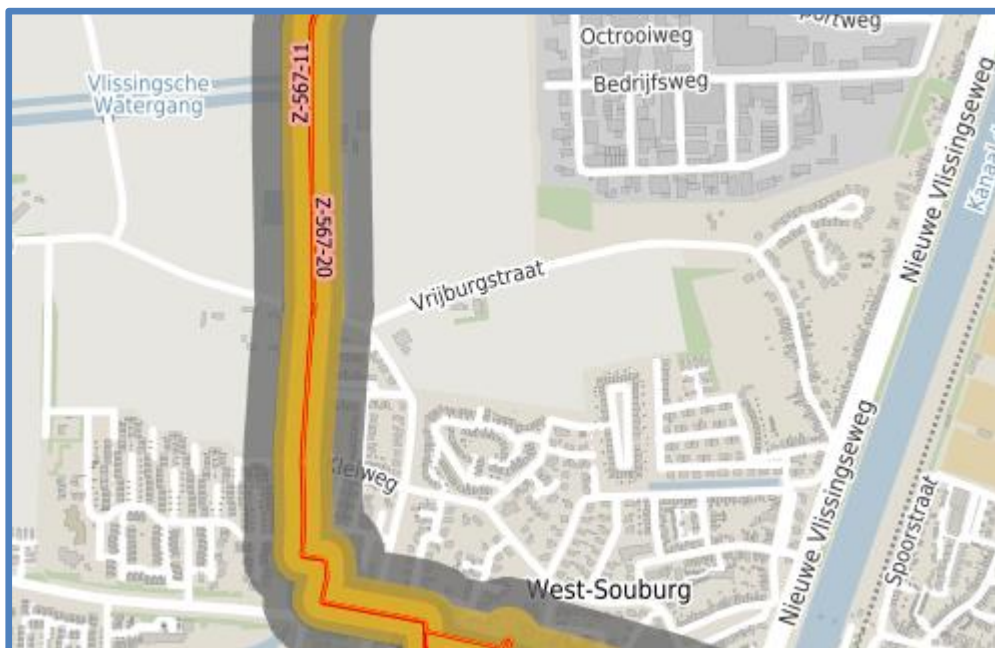
### 4.8.1 Wettelijk kader

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

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

### 4.8.2 Onderzoekresultaten

In de omgeving van het plangebied is een risicobron gelegen. Het gaat om twee hogedruk aardgastransportleidingen die parallel aan elkaar op meer dan 100 meter afstand van het plangebied Claverveld zijn gelegen (zie afbeelding 6).



Afbeelding 6: ligging hogedruk aardgastransportleidingen Uitsnede risicokaart

Uit opgave van de leidingbeheerder (Gasunie), blijkt dat de letaliteitsafstanden - zoals opgenomen in afbeelding 6 – niet tot aan de geprojecteerde woningen in het plangebied reiken. De grijze zone betreft de 1% letaliteitsafstand en de gele zone de 100% letaliteitsafstand.

Een nader onderzoek en/of verantwoording is dan ook niet nodig. Er zijn geen andere risicobronnen in de omgeving gelegen, zodat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

## 4.9 Explosieven

### 4.9.1 Wettelijk kader

Op 3 oktober 2013 heeft de gemeenteraad 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.

#### 4.9.2 Onderzoekresultaten

In 2010 heeft onderzoeksbureau Saricon in opdracht van de Gemeente Vlissingen voor het volledige grondgebied van de gemeente Vlissingen, historisch vooronderzoek naar niet gesprongen conventionele explosieven uit de Tweede wereldoorlog uitgevoerd, genaamd 'Probleeminventarisatie Conventionele Explosieven Gemeente Vlissingen, 72222-7-PI-01, 19-11-2010'.

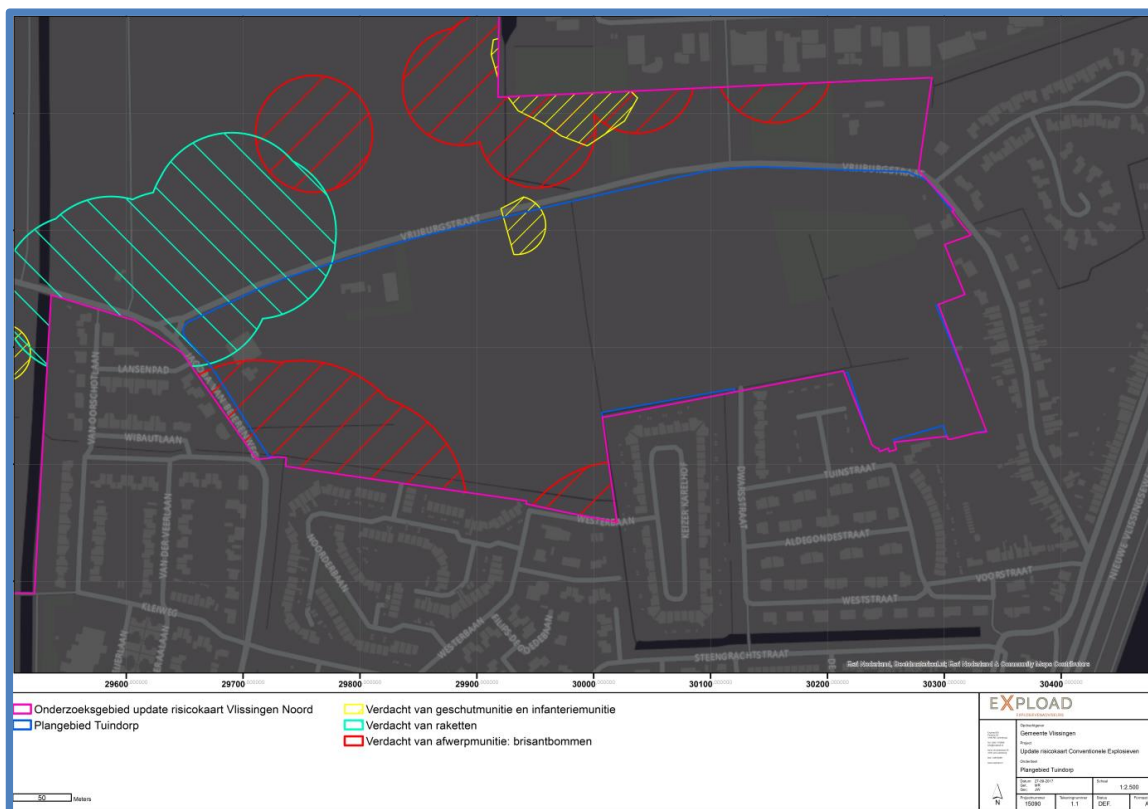
Uit dit onderzoek is gebleken dat het gehele plangebied voor Claverveld, verdacht is op het aantreffen van niet gesprongen conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog (hierna CE).

De Gemeente Vlissingen heeft eind 2016 opdracht verleend aan Explosievenadviseurs Expload voor het uitvoeren van een Aanvullend historisch onderzoek naar CE, waarbij onder meer de locatie Claverveld aanvullend onderzocht wordt op het de mogelijkheid tot het aantreffen van CE.

Uit dit bureauonderzoek blijkt dat een groot deel van het plangebied Claverveld vrijgesteld kan worden van verder onderzoek. Voor de delen van het plangebied die verdacht blijven op het aantreffen van niet gesprongen explosieven zal, bij grondroerende werkzaamheden binnen het Exploitatiegebied, verder (detectie)onderzoek naar CE uitgevoerd moeten worden indien er grondroerende werkzaamheden beoogd zijn die dieper reiken dan 40 cm onder het maaiveld.

In onderstaand kaartje De Gemeente Vlissingen heeft eind 2016 opdracht verleend aan Explosievenadviseurs Expload voor het uitvoeren van een Aanvullend historisch onderzoek naar CE, waarbij onder meer de locatie Claverveld aanvullend onderzocht wordt op het de mogelijkheid tot het aantreffen van CE.

Uit dit bureauonderzoek blijkt dat een groot deel van het plangebied Claverveld vrijgesteld kan worden van verder onderzoek. Voor de delen van het plangebied die verdacht blijven op het aantreffen van niet gesprongen explosieven zal, bij grondroerende werkzaamheden binnen het plangebied, verder (detectie)onderzoek naar CE uitgevoerd moeten worden indien er grondroerende werkzaamheden beoogd zijn die dieper reiken dan 40 cm onder het maaiveld. In afbeelding 7 is de bij het onderzoek behorende kaart ingevoegd.



Afbeelding 7: Kaart bij aanvullend historisch onderzoek naar CE

### 4.10.1 Wettelijk kader

Sinds 1 januari 2017 is natuurbescherming in Nederland vastgelegd in de Wet Natuurbescherming. Deze wet vervangt onder meer de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet. Het wettelijk stelsel van de Wet Natuurbescherming is ten opzichte van de eerdere natuurbeschermingswetgeving 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**

Vanuit de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden binnen het projectgebied. Het doel van deze natuurwetgeving is het in stand houden van de inheemse flora en fauna. Door, voorafgaand aan ruimtelijke ingrepen, stil te staan bij aanwezige natuurwaarden kan onnodige schade aan beschermde soorten worden voorkomen of beperkt. Indien schade aan (zwaardere) beschermde soorten niet te voorkomen is, is een ontheffing noodzakelijk.

#### **Gebiedsbescherming**

De gebiedsbescherming is sinds 1 januari 2017 eveneens vastgelegd in de Wet Natuurbescherming. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998. 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.

### 4.10.2 Onderzoeksresultaten

#### **Soortenbescherming**

In februari 2017 is ter plaatse van het gehele plangebied Claverveld een quickscan Wet Natuurbescherming uitgevoerd door Buijs Ecoconsult. De rapportage is bijgevoegd in de bijlagenboek. Het doel van deze quickscan is het opsporen van eventuele strijdigheden van de voorgenomen ingreep/ontwikkeling met de Wet natuurbescherming en het bepalen of de aanvraag van een ontheffing dan wel het werken volgens een goedgekeurd gedragscode noodzakelijk is.

Samengevat zijn de resultaten van de quickscan onderstaand weergegeven:

1. Op de planlocatie komen beschermde soorten voor die een belemmering kunnen vormen voor de ontwikkeling van de locatie.
2. Er is aanvullend/nader onderzoek nodig voor de bepaling van de aan-, afwezigheid en functie en gebruik van/in het plangebied voor vleermuizen (schuur/loods Vrijburgstraat 65 en Jacoba van Beierenstraat 46 alsmede de aanwezige bomen met gaten/kieren en scheuren). Op basis van de uitkomsten van dit aanvullend onderzoek wordt bepaald of ontheffingen op basis van de Wet natuurbescherming (en evt. welke bijbehorende mitigerende maatregelen) noodzakelijk zijn of dat effecten kunnen worden voorkomen door mitigatie. Mogelijk worden ook de randen (wegen) van plangebied door vleermuizen gebruikt (als vlieg-/foerageerroute). Indien deze bestaande bomen en overige lijnvormige structuren blijven gehandhaafd, zal uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden geen invloed hebben op het mogelijk gebruik door vleermuizen van deze locaties. Bijkomende voorwaarde is wel dat werkzaamheden overdag en zonder (aanpassing van) de huidige (straat)verlichting worden uitgevoerd.

3. Op de planlocatie komen wel algemene soorten voor, die weliswaar beschermd zijn, maar zo algemeen zijn dat hun voortbestaan niet wordt bedreigd. Daarbij geldt voor de grondgebonden zoogdieren (o.a. konijn, haas, egel en algemeen voorkomende muizen) en algemene amfibieën op basis van de provinciale verordening een vrijstelling voor ruimtelijke ontwikkeling en bestendig beheer. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing (ex. Art. 3.31) van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd voor het overtreden van verbodsbepalingen (Art 3.10).
4. Voor alle in het wild voorkomende plant- en diersoorten geldt ook de bepaling van zorgplicht (Art 1.11). Door het naleven van de mitigerende maatregelen kan de zorgplicht goed worden ingepast in het werk.

### **Gebiedsbescherming**

Uit de quickscan Wet Natuurbescherming Claverveld blijkt dat het plangebied niet is gelegen in of nabij Natura-2000 gebied. Er zijn als gevolg van het project geen effecten denkbaar op Natura 2000-gebieden.

Het dichtstbijzijnde NNZ-gebied betreft Vliedberg/Triton. Deze locatie ligt ca. 1 km ten noordwesten van het plangebied.

In de quickscan wordt geconcludeerd dat er geen veranderingen plaatsvinden met wezenlijke gevolgen voor natuurlijke kenmerken en waarden van de NNN.

## **4.11 Archeologie**

### **4.11.1 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> geen beperkingen ten aanzien archeologie gelden. Dat betekent, dat de vrijstellingsregeling tot 30 m<sup>2</sup> 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.

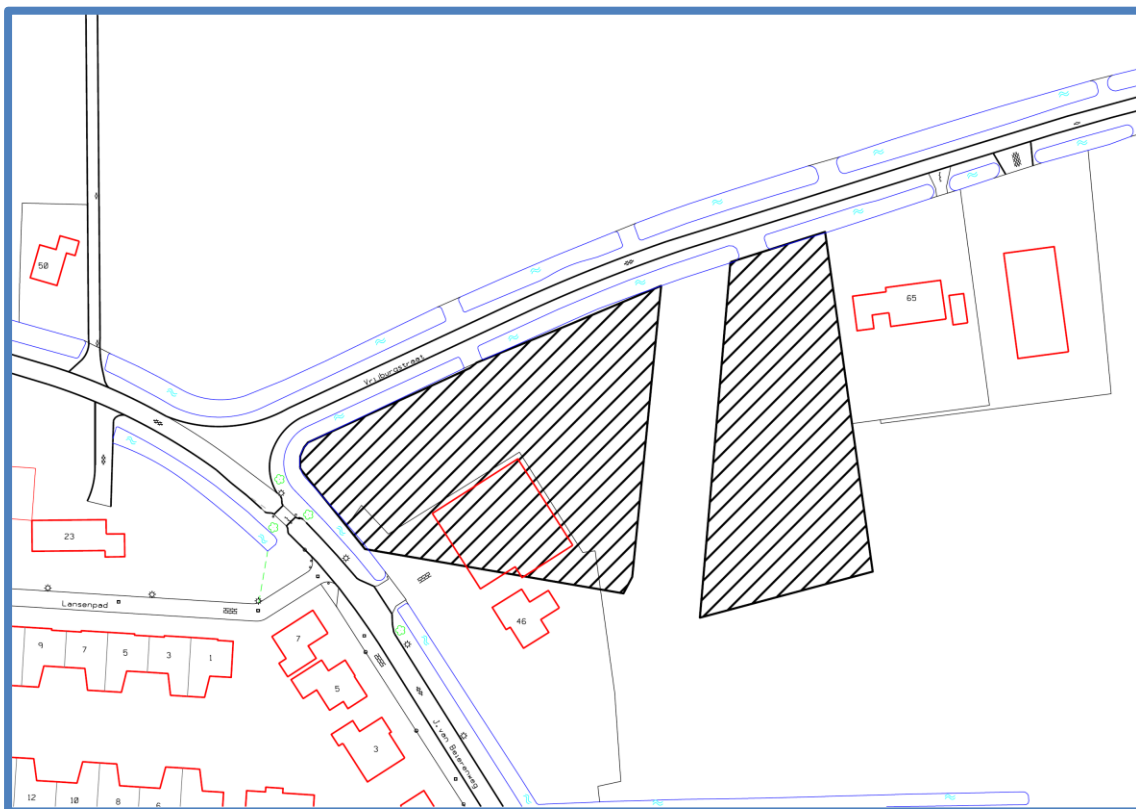
Het plangebied Claverveld ligt in een gebied waar volgens de Archeologische verwachtings- en waardenkaart Walcheren verschillende archeologische verwachtingswaarden gelden. Om deze reden is in het kader van de ontwikkeling verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd dat heeft geleid tot de afbakening van een vindplaats uit de middeleeuwen in de noordwesthoek van het plangebied. Hier is nog verder onderzoek noodzakelijk. Het advies is daarnaast om twee andere vindplaatsen, gedaan tijdens het verkennende onderzoek, op te geven.

#### 4.11.2 Onderzoekresultaten

In 2002/2003 heeft SOB Research een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd in de vorm van een bureauonderzoek, een booronderzoek en een aanvullend, waarderend booronderzoek ten behoeve van de ontwikkeling Claverveld. Ook vond toen een oppervlaktekartering plaats. Het onderzoek resulteerde in de kartering van een middeleeuwse vindplaats in de noordoosthoek van het plangebied. Daarnaast werden nog twee andere vindplaatsen gekarteerd. Een aanvullend, waarderend booronderzoek stelde de archeologische waarde van deze vindplaatsen ter discussie. De resultaten zijn te vinden in het onderzoeksrapport "Ras J., 2003, *Aanvullende Archeologische Inventarisatie Bestemmingsplan Tuindorp-Noord, Vlissingen. Heinenoord.*" Dit onderzoek is in de bij dit bestemmingsplan behorende bijlagenboek opgenomen.

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied Claverveld heeft de Walcherse Archeologische Dienst in 2017 een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de vindplaats in de noordwesthoek van het plangebied. Het onderzoek leidde tot de conclusie dat binnen de oorspronkelijke contouren van de vindplaats, zoals aangeduid in onderstaande figuur, overal sprake is van archeologische waarden. Alleen in een strook tussen beide gebieden is de archeologie verstoord bij de aanleg van een rioolpersleiding.

In de proefsleuven zijn verschillende sporen van een middeleeuwse nederzetting gevonden. Het vondstmateriaal wijst op een datering overwegend in de dertiende eeuw. De resultaten van het proefsleuvenonderzoek zijn terug te vinden in de rapportage "B. Silkens & B. Meijlink, 2017, *Middeleeuwse nederzettingssporen. Archeologisch proefsleuvenonderzoek aan de Jacoba van Beierenweg, plangebied Claverveld te Vlissingen, gemeente Vlissingen, Walcherse Archeologische Rapporten 45*". Dit onderzoek is in de bij dit bestemmingsplan behorende bijlagenboek opgenomen.



De middeleeuwse vindplaats in zwart gearceerd in de noordwesthoek van het plangebied Claverveld. In de tussenliggende strook is de archeologie verstoord door de aanleg van een persrioolleiding.

#### 4.11.3 Archeologische voorwaarden

Het verkennend archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat in de noordwesthoek van het plangebied Claverveld een middeleeuwse vindplaats aanwezig is. De vindplaats is in bovenstaand kaartje met een zwarte arcering weergegeven. De vindplaats wordt doorsneden door een sleuf met een persriool. Hier is de archeologie verstoord. De vindplaats is behoudenswaardig. Daarom blijft hier dubbelbestemming Waarde Archeologie gehandhaafd. Omdat de waarde van de vindplaats vastgesteld is, geldt hier ook geen vrijstellingsregeling. Deze voorwaarden liggen aan de basis van verdere afwegingen om ofwel (een deel van) de vindplaats door planinpassing in situ te behouden ofwel door opgraving verder te laten onderzoeken.

Het gaat bij deze vindplaats om de enige resterende archeologische vindplaats in het plangebied Claverveld. Twee andere vindplaatsen die tijdens het eerste verkennende onderzoek zijn gekarteerd, bleken bij nader onderzoek niet van grote archeologische waarden. Deze twee vindplaatsen zijn daarom afgeschreven.

In het gehele plangebied, buiten de contouren van de middeleeuwse vindplaats in de noordwesthoek, komt de dubbelbestemming Waarde Archeologie te vervallen.

### 4.12 Cultuurhistorie

#### 4.12.1 Wettelijk kader

De Modernisering van de Monumentenzorg (MoMo) heeft erin geresulteerd dat per 1 januari 2012 het Besluit ruimtelijke ordening is aangepast. Met deze aanpassing is cultureel erfgoed ingebed in de ruimtelijke ordening. Het is verplicht om in bestemmingsplannen aandacht te besteden aan cultuurhistorie en de effecten van een initiatief op cultuurhistorische waarden die in het plangebied voorkomen. Daar waar nodig dient de bescherming van deze waarden ook te worden vastgelegd in de regels en verbeelding bij het bestemmingsplan.

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 in het bestemmingsplan, omdat de Monumentenwet uitputtend hun bescherming regelt.

#### 4.12.2 Onderzoekresultaten

##### **Monumenten**

Er bevinden zich geen (Rijks)monumenten binnen het plangebied Claverveld.

Ten noorden van het plangebied, op ca. 80 meter afstand, bevindt zich een bunkerveld welke onderdeel uitmaakt van het Landfront Vlissingen. Het Landfront Vlissingen betreft een Rijksmonument.

Het Landfront Vlissingen was binnen de Atlantikwall een zogenaamde Verdedigingsbereiche (vestiging). Het uit de Tweede Wereldoorlog daterende gedeelte van het Landfront Vlissingen bestaat uit een verzameling bunkers, versterkingen en tankgrachten die door de Duitse bezetter zijn gebouwd in de periode 1942-1944.

Op het bunkerveld ten noorden van het plangebied is een oude Duitse luchtdoelbatterij gesitueerd, die is gebouwd in 1942. Het is de enige van de vier batterijen die rondom Vlissingen waren gebouwd, die nog bestaat. De andere drie zijn in de jaren '50 en '60 gesloopt bij de verzwaring van de zeedijken. Deze vier batterijen controleerden tijdens de Tweede Wereldoorlog het luchtruim boven de stad en de Westerschelde. De restanten van de Vrijburg-batterij zijn de laatste tastbare vestingbouwkundige herinneringen aan de voor de ontwikkeling van Walcheren zo bepalende luchtoorlog, die heeft geleid tot het bombarderen van de dijken en de inundatie van het eiland. Dit heeft grote gevolgen gehad voor de ontwikkeling van het landschap van Walcheren, zoals dat heden ten dagen bestaat.

Na de oorlog zijn de gronden rondom de 'Vrijburg-batterij' omgevormd tot bosgebied. In de jaren '80 zijn op het terrein grote hoeveelheden munitie ontdekt, waarna het complex met een laag aarde is bedekt.

De ontwikkeling van Claverveld heeft geen gevolgen voor de instandhouding van dit Rijksmonument.

##### **Overige cultuurhistorische waarden**

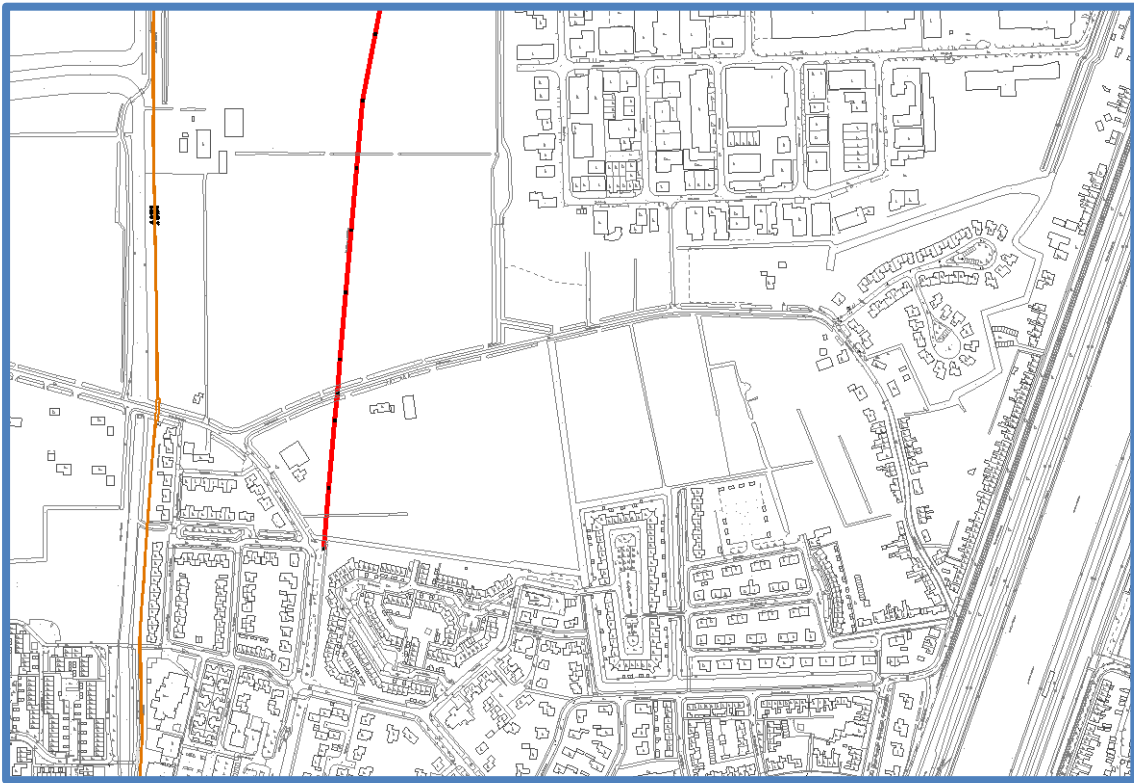
Er bevinden zich in het plangebied geen beschermensewaardige cultuurhistorisch waardevolle elementen.

#### 4.13 Kabels en leidingen

In het plangebied Claverveld (in het verlengde van de Weyevlietweg) is een hogedrukrioolpersleiding gelegen, die eigendom is van de gemeente Vlissingen. Deze ca. 3 km lange leiding loopt vanaf het gemaal aan de Olympiaweg tot aan het hoofdrioolgemaal aan de Zinderweg.

Met de verkaveling in het plangebied wordt rekening gehouden met de ligging van deze leiding. Voor de leiding is in voorliggend bestemmingsplan een belemmerde strook van 5 meter aan weerszijden van het hart van de leiding opgenomen.

Verder zijn er op ruim 100 meter ten westen van het plangebied twee hogedruk aardgastransportleidingen direct parallel aan elkaar gelegen. In paragraaf 4.8 (Externe veiligheid) wordt hier nader op ingegaan.



Figuur 12: Tracé rioolpersleiding (rood) en hoge druk aardgastransportleidingen (oranje)

#### 4.14 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling van Claverveld past binnen de geldende beleidskaders.

Claverveld is als woningbouwlocatie genoemd in diverse beleidsstukken zoals de gemeentelijke structuurvisie en als uit te werken gebied opgenomen in het vigerende bestemmingsplan “Groot-Lammerenburg” uit 2002. Claverveld is samen met Souburg-Noord een goede aanvulling op het meer stedelijke woonmilieu wat in het Scheldekwartier wordt ontwikkeld.

Wat betreft stedenbouwkundige opzet, massa en vormgeving van bebouwing wordt een plan ontwikkeld met een eigen identiteit en een goede aansluiting op de omgeving. Verder worden, in de lijn van het groenstructuurplan, nieuwe groenstructuren aangesloten op de structuur van het landelijke gebied.

## 5 Juridische aspecten

### 5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de juridisch-planologische regeling beschreven voor dit bestemmingsplan.

In de Wet ruimtelijke ordening met bijbehorend Besluit ruimtelijke ordening heeft het bestemmingsplan een belangrijke rol als normstellend instrument voor het ruimtelijk beleid van gemeenten, provincies en het rijk. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (hierna Rsro) is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (hierna SVBP 2012) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen, welke tot doel heeft om te komen tot een geüniformeerde en gestandaardiseerde opzet van bestemmingsplannen in Nederland. Deze methodiek is onverkort gevolgd. Het bestemmingsplan dient tevens digitaal vervaardigd te zijn en zal derhalve ook digitaal raadpleegbaar zijn op het internet.

Naast het feit dat de bestemmingen, aanduidingen en weergave van de verbeelding gestandaardiseerd zijn, vloeit de redactie van de regels ten aanzien van het overgangsrecht en de anti-dubbeltelbepaling rechtstreeks voort uit het Besluit ruimtelijke ordening. De algemene gebruiksbeepaling is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening en behoeft derhalve niet meer in het bestemmingsplan opgenomen te worden. Ook de strafbepaling, die gekoppeld is aan de gebruiksbeepaling behoeft niet meer in het bestemmingsplan opgenomen te worden.

De beleidsmatige inhoud van het bestemmingsplan is niet gestandaardiseerd. De gemeente behoudt haar vrijheid ten aanzien van de inhoud en vormgeving aangaande de toelichting.

### 5.2 Planmethodiek

Voor het mogelijk maken van de gewenste inrichting voor de eerste fase van Claverveld is gekozen voor een globaal bestemmingsplan met rechtstreeks bouwrecht voor maximaal 108 nieuwbouwwoningen in het plangebied, zonder exact vast te leggen waar de woningen gesitueerd moeten worden. Binnen de bestemming Woongebied zijn maximale woningaantallen, maximale goot- en bouwhoogten en maximale oppervlakten voor de bebouwing opgenomen. Door deze wijze van bestemmen wordt in de ontwikkelingsfase de gewenste flexibiliteit verkregen om de structuren en het programma aan te passen aan de zich aandienende bouwplannen en de wensen van dat moment.

Ter vergroting van de flexibiliteit is binnen de bestemming Woongebied onder meer een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, welke voorziet in het wijzigen van het aantal woningen in het plangebied.

De wijzigingsbevoegdheid biedt tevens de mogelijkheid om na afronding van de eerste fase van Claverveld, het woningaantal vast te leggen op het gerealiseerde aantal.

### 5.3 Verbeelding

De verbeelding geeft de bestemmingen weer. Binnen de bestemmingsvlakken kunnen bouwvlakken, bouw-, gebieds-, functie-, en maatvoeringsaanduidingen aangegeven worden, waarbinnen respectievelijk een aantal specifieke bouwvoorschriften en functies kunnen worden aangegeven. Deze hebben juridische betekenis, omdat daar in de regels naar wordt verwezen. Verder kunnen er figuren en verklaringen op de verbeelding staan. Deze hebben geen juridische betekenis, maar zijn uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid, bijv. de topografische gegevens.

### 5.4 Regels

#### **Algemeen**

De regels bevatten bepalingen over het gebruik van de gronden, over de toegelaten bebouwing en bepalingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels zijn, conform de wettelijk verplicht gestelde SVBP 2012, onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
- Hoofdstuk 3 Algemene regels

#### - Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Hieronder worden de hoofdstukken en onderliggende artikelen nader toegelicht.

##### Inleidende regels

De inleidende regels omvatten de begripsbepalingen en de bepalingen omtrent de wijze van meten.

De begripsbepalingen geven de definities over de in de regels gehanteerde begrippen met betrekking tot bouwen en functies. Vrijwel alle definities worden, soms met een enkele nuance, algemeen in den lande gehanteerd. De wijze van meten geeft uitsluitel over de wijze, waarop afstanden, hoogtes, oppervlakte etc. moeten worden gemeten.

##### Bestemmingsregels

###### *Groen*

Deze bestemming is geprojecteerd op de groenstroken die beoogd zijn langs de watergangen en ter plaatse van park (corridor) dat beoogd is in het noordwestelijk deel van het plangebied. Bebouwing is in beperkte mate toegestaan evenals onder meer fiets- en voetpaden en speel- en sportvoorzieningen.

###### *Tuin*

De bestemming Tuin is geprojecteerd op een bestaande groenstrook op het perceel waar een te slopen loods van de gemeente is gelegen (ten oosten van Vrijburgstraat 65). Deze groenstrook dient om stedenbouwkundige redenen in stand te worden gehouden. Om die reden is er met uitzondering van nutsvoorzieningen en erf- en terreinafscheidingen geen bebouwing toegestaan binnen deze bestemming. In deze strook zijn enkele bomen gelegen die behouden moeten worden. Deze bomen mogen dan ook niet zonder meer gekapt worden. Hiervoor is een kapvergunning vereist.

###### *Verkeer*

De bestemming 'Verkeer' is opgenomen voor de wegen binnen en rondom het plangebied. De bebouwingsmogelijkheden zijn beperkt tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die behoren bij de bestemming.

###### *Water*

De waterlopen in het plangebied met een waterhuishoudkundige functie zijn tot water bestemd. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming zijn toegestaan.

###### *Woongebied*

Op de verbeelding zijn bestemmingsvlakken aangegeven, waarbinnen de woningen moeten worden gerealiseerd. In beginsel zijn binnen de bestemming vrijstaande woningen, twee-aaneenwoningen en een beperkt aantal rijenwoningen (drie- en vier-onder-een-kap) toegestaan. Ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding – 1 is aanvullend bepaald dat uitsluitend vrijstaande woningen en twee-aaneenwoningen zijn toegestaan. Ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'vrijstaand' is bepaald dat uitsluitend vrijstaande woningen opgericht mogen worden.

Door middel van maatvoeringsvlakken is het maximum aantal woningen per bestemmingsvlak (bouwveld) vastgelegd. In de regels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarin is bepaald dat het college een ander aantal woningen vast kan leggen, mits voldaan wordt aan de woningmarktafspraken. Hiermee is de nodige flexibiliteit in het plan opgenomen.

De maximale goot- en bouwhoogte van de hoofdgebouwen is door middel van maatvoeringsvlakken op de verbeelding aangeduid.

De maatvoering van de bouwwerken is in de regels nader uitgewerkt. In de regels is eveneens vastgelegd dat er onder voorwaarden aan huis verbonden beroepen of aan huis verbonden bedrijven mogen worden gevestigd in een woning.

###### *Dubbelbestemming Leiding - Riool*

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn naast enkel bestemmingen die geprojecteerd zijn, mede bestemd voor een strook ten behoeve van een rioolpersleiding die door het gebied loopt. Deze dubbelbestemming geldt ook voor de belemmerde strook van 5 meter aan weersijden gemeten uit het

hart van de leiding. Deze dubbelbestemming is opgenomen om de belangen van de leiding veilig te stellen. Grondroerende werkzaamheden ten behoeve van andere bestemmingen zijn pas mogelijk na instemming van de leidingbeheerder.

#### *Bestemming Waarde – Archeologie*

De bestemming Waarde – Archeologie regelt de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden binnen het plangebied. Binnen de bestemming is bouwen ten behoeve van andere bestemmingen dan wel het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, onder voorwaarden mogelijk. Binnen de bestemming is een sloopverbod opgenomen voor bouwwerken waar onder voorwaarden van afgeweken kan worden.

#### **Algemene regels**

In dit hoofdstuk wordt in de artikelen 'Anti-dubbeltelregel', 'Algemene bouwregels', 'Algemene gebruiksregels', 'Algemene aanduidingsregels', 'Algemene afwijkingsregels' en 'Algemene wijzigingsregels' een aantal algemene bepalingen verwoord, die onder meer de flexibiliteit van het bestemmingsplan vergroten.

#### *Anti-dubbeltelregel*

Met dit voorschrift wordt voorkomen dat grond die een keer bij het verlenen van een omgevingsvergunning betrokken is, niet nog een keer in een omgevingsvergunningprocedure meegenomen kan worden.

#### *Algemene bouwregels*

Een algemeen voorschrift dat aangeeft hoe moet worden omgegaan met:

- bestaande bouwwerken;
- toegelaten bouwwerken met afwijkende maten;
- ondergeschikte overschrijdingen van bouwgrenzen;
- ondergronds bouwen.

#### *Algemene gebruiksregels*

Hierin zijn de voorwaarden geregeld, voor aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten en voor woonruimte voor mantelzorg.

#### *Algemene afwijkingsregels*

Op grond van deze bepaling kan in geringe mate worden afgeweken van de voorgeschreven maten en bouwgrenzen in het bestemmingsplan.

#### *Algemene wijzigingsregels*

Deze algemene regel maakt het – in geringe mate en niet structureel – wijzigen van bestemmingsgrenzen en bouwvlakken door burgemeester en wethouders mogelijk.

#### *Overige regels*

Dit artikel bevat één bepaling, namelijk "Werking wettelijke regeling". Dit lid is opgenomen, omdat in een aantal gevallen in de regels van bestemmingsplannen verwezen wordt naar een (andere) wettelijke regeling (zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan) of wordt een procedure, begrip en/of functie uit die andere regeling van toepassing verklaard.

#### **Overgangs- en slotregels**

Het overgangsrecht voor bouwen en gebruik is opgenomen overeenkomstig de tekst, zoals het Besluit ruimtelijke ordening voorschrijft. De slotregel geeft de naam van het plan aan.

## 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 Financiële uitvoerbaarheid

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 bestemmingsplan 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 bestemmingsplan, waarop bouwplannen mogelijk zijn, in eigendom zijn van de gemeente, er geen exploitatieplan nodig is.

De gemeente is eigenaar van vrijwel alle gronden in het plangebied Claverveld, eerste fase. De gemeente regelt het kostenverhaal voor deze gronden via de uitgifte van de bouwgrond. Ook de fasering en inrichting bepaalt de gemeente zelf.

De gemeente is geen eigenaar van het perceel Vrijburgstraat 65. Op dit perceel worden echter geen nieuwe woningen planologisch mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan voorziet in een conserverende regeling van de bestaande situatie. Om die reden is er voor deze locatie geen sprake van kostenverhaal.

In het meest noordwestelijke deel van het plangebied is sprake van een particuliere ontwikkeling waarvoor in beginsel wel kosten verhaald dienen te worden door de gemeente. Ter plaatse van het voormalige witlofkwekerij op het perceel Jacoba van Beierenweg 46 wordt voorzien in de sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing (m.u.v. de voormalige bedrijfswoning). De voormalige bedrijfswoning blijft behouden. Verder worden er drie woningen toegevoegd. Voor deze ontwikkeling is wel sprake van verplicht kostenverhaal door de gemeente. Tussen de gemeente en de initiatiefnemers zijn zogenaamde anterieure overeenkomsten afgesloten waarin vastgelegd is dat de gemeentelijke kosten die betrekking hebben op deze herontwikkeling verhaald worden op de initiatiefnemers.

Gezien het bovenstaande is de financiële uitvoerbaarheid aangetoond en is het vaststellen van een grondexploitatieplan niet vereist.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### **Informatiebijeenkomsten**

##### Omwonenden

Voor omwonenden worden in totaal vier (inloop)bijeenkomsten georganiseerd (drie hebben er reeds plaatsgevonden). Tijdens deze bijeenkomsten wordt specifiek aandacht geschonken aan de aspecten die voor omwonenden relevant zijn. De bijeenkomsten zijn er op gericht om individuele vragen, zorgen en suggesties vanuit omwonenden te beantwoorden en waar mogelijk een plek te geven in het planproces. De bijeenkomsten voor omwonenden zijn met dezelfde frequentie en in dezelfde week georganiseerd als de bijeenkomsten voor de toekomstige bewoners (zie onder 'ontwikkelproces' van paragraaf 2.1 (Stedenbouwkundige structuurschets Claverveld)).

##### **Inspraak**

Het voorontwerp zal gedurende 6 weken, onderwerp van inspraak zijn en zal gedurende deze periode op het stadhuis ter inzage worden gelegd. Tevens is het plan raadpleegbaar via de website van de gemeente ([www.vlissingen.nl/bestemmingsplannen](http://www.vlissingen.nl/bestemmingsplannen)).

##### **Overleg artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening**

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt het voorontwerp toegezonden aan:

1. Provincie Zeeland, Postbus 6001, 4330 LA Middelburg ([provincie@zeeland.nl](mailto:provincie@zeeland.nl));
2. Gemeente Veere, Postbus 1000, 4357 ZV Domburg ([gemeente@veere.nl](mailto:gemeente@veere.nl));

3. Gemeente Middelburg, Postbus 6000, 4330 LA Middelburg ([info@middelburg.nl](mailto:info@middelburg.nl));
4. Waterschap Scheldestromen, Postbus 1100, 4330 ZE Middelburg ([info@scheldestromen.nl](mailto:info@scheldestromen.nl));
5. DELTA Infra B.V, Postbus 5013, 4330 KA, Middelburg ([info@dnwg.nl](mailto:info@dnwg.nl), [LErbisim@dnwg.nl](mailto:LErbisim@dnwg.nl));
6. Veiligheidsregio Zeeland, Postbus 8016, 4330 EA Middelburg ([info@vrzeeland.nl](mailto:info@vrzeeland.nl));
7. Nederlandse Gasunie, Postbus 44, 2740 AK Waddinxveen ([communicatie@gasunie.nl](mailto:communicatie@gasunie.nl));
8. Rijkswaterstaat, directie Zeeland, Postbus 5014, 4330 KA Middelburg ([DZLruimtelijkeplannen@rws.nl](mailto:DZLruimtelijkeplannen@rws.nl)).

In een antwoordnota worden de reacties samengevat en becommentarieerd, waarbij tevens zal worden aangegeven of deze geleid hebben tot aanpassing van het plan.

## Afzonderlijke bijlagen

De bijlagen behorende bij voorliggend bestemmingsplan zijn in een separate bijlagenbundel samengevoegd. De inhoud van de bijlagenbundel is als volgt:

1. Stedenbouwkundige structuurschets Claverveld, d.d. 23-02-2017
2. Verkennend bodemonderzoek, Lexmond milieuadviezen, februari 2002
3. Onderzoek verkeer en milieu Claverveld Vlissingen, Goudappel Coffeng, 25 augustus 2017
4. Quicksan Wet Natuurbescherming Claverveld, Buijs Ecoconsult augustus 2017
5. Archeologische Inventarisatie Bestemmingsplan Tuindorp-Noord, Vlissingen, Ras J., 2003.
6. Archeologie proefsleuvenonderzoek, plangebied Claverveld, 2017
7. Inspraakreacties
8. Reacties ingediend in het kader van het vooroverleg ex. artikel 3.1.1 Wro

# REGELS

## Document

## **HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS**

## **Artikel 1 Begrippen**

### **plan**

het bestemmingsplan Claverveld, eerste fase met identificatienummer **NL.IMRO.0718.BPCV01-VG01** van de Gemeente Vlissingen.

### **bestemmingsplan**

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

### **aanduiding**

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

### **aanduidingsgrens**

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

### **aaneengebouwde woning**

een woning die deel uitmaakt van een blok van meer dan twee woningen, waarvan het hoofdgebouw aan tenminste één zijde aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd.

### **aan huis verbonden beroep**

een vrij beroep op medisch/therapeutisch gebied of het beroepsmatig verlenen van diensten op zakelijk, administratief, architectonisch, ontwerp-technisch, kunstzinnig, maatschappelijk, juridisch of daarmee gelijk te stellen gebied, die door de beperkte omvang en de aan het wonen ondergeschikte ruimtelijke uitstraling in een woning en de bijbehorende bouwwerken kunnen worden uitgeoefend en waarbij de woning haar woonfunctie behoudt.

### **aan huis verbonden bedrijf**

een bedrijf of het beroeps- of bedrijfsmatig verlenen van diensten gericht op consumentenverzorging, lichaamsverzorging, bed & breakfast c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of in hoofdzaak door middel van handwerk, die door de beperkte omvang en de aan het wonen ondergeschikte ruimtelijke uitstraling in een woning en de bijbehorende bouwwerken kunnen worden uitgeoefend en waarbij de woning haar woonfunctie behoudt.

### **afhankelijke woonruimte**

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

### **archeologisch onderzoek**

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

### **archeologische waarden**

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

### **bebouwing**

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

**bebouwingspercentage**

de oppervlakte, die ten hoogste mag worden bebouwd met gebouwen, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming of binnen een in de regels nader aangeduide gedeelte van de bestemming.

**bed & breakfast**

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

**bedrijf**

een onderneming gericht op het vervaardigen, bewerken, opslaan, herstellen, installeren of inzamelen van goederen dan wel op het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij eventueel ondergeschikt daaraan detailhandel plaatsvindt, uitsluitend als niet zelfstandig onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

**begane grond**

de onderste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder, die rechtstreeks ontsloten is via het straatniveau.

**bestaand**

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

**bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak.

**bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**bevoegd gezag**

het bevoegde bestuursorgaan als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

**bijbehorend bouwwerk**

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

**bijzondere woonvoorziening**

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient om te voorzien in een aangepaste woonbehoefte ten behoeve van personen voor wie de normale woonvoorzieningen niet passend of toereikend zijn, zoals personen met een lichamelijke of verstandelijke beperking of andere verzorgingsbehoevenden.

**bouwen**

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

**bouwgrens**

de grens van een bouwvlak.

**bouwlaag**

een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke hoogte, of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van een kelder, onderbouw/souterrain, kap of dakopbouw met een hoogte van minimaal 2.40 meter.

**bouwperceel**

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

**bouwperceelsgrens**

de grens van een bouwperceel.

**bouwvlak**

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

**bouwwerk**

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

**carport**

een op de grond staande overkapping van één bouwlaag bij een bestaande woning of woongebouw, die bedoeld is als een overdekte stallingsruimte voor motorvoertuigen, die geen eigen wanden of deuren heeft en waarvan de begrenzing wordt gevormd door de woning, het woongebouw of de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken en/of de onondersteuning van de overkapping; een carport wordt aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk.

**dakopbouw**

een gedeelte van gebouw, gesitueerd op de bovenste bouwlaag van een gebouw met een oppervlakte van ten hoogste 60% van de oppervlakte van de bovenste bouwlaag en een afstand van minimaal 1 meter tot de voorgevel.

**deskundige**

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

**detailhandel**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

**dienstverlening**

het bedrijfsmatig aanbieden en verlenen van diensten, nader te onderscheiden in:

- a. zakelijke dienstverlening: het, in hoofdzaak, verrichten van administratieve, financiële en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden al dan niet met een daaraan ondergeschikte baliefunctie;

- b. publieksgerichte dienstverlening: het, in hoofdzaak, verrichten van baliewerkzaamheden of verlenen van andere diensten, gericht op het publiek, daaronder begrepen belwinkels en internetcafés.

### **erf**

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

### **evenementen**

Periodieke en/of incidentele manifestaties zoals sportmanifestaties, bijeenkomsten, voorstellingen, tentoonstellingen, shows, thematische beurzen en thematische markten.

### **gebouw**

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

### **geluidsgevoelige objecten**

woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

### **geluidhinderlijke inrichtingen**

bedrijven, zoals bedoeld in bijlage I van het Besluit omgevingsrecht jo. art. 41 van de Wet geluidhinder, die in belangrijke mate geluidhinder kan veroorzaken.

### **geschakelde woning**

een woning, waarvan het hoofdgebouw door middels van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen geschakeld is met tenminste één hoofdgebouw op een aangrenzend bouwperceel.

### **gestapelde woning**

een woning in een gebouw, dat, op het moment van inwerkingtreding van het plan, twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat.

### **hoekwoning**

een woning die ligt aan het begin of eind van een rij aaneengebouwde woningen.

### **huishouden**

Een alleenstaanden, of twee of meer personen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren.

### **hoofdgebouw**

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

### **internetverkoop**

de, uitsluitend via internet plaatsvindende, bedrijfsmatige verkoop van goederen, waarbij ter plaatse van de locatie van het webadres geen toonruimte/showroom aanwezig is, geen verkoop en betaling van goederen plaatsvindt en uitsluitend een opslag-, afhaal-, en/of verzendruimte aanwezig is.

### **kantoor**

een ruimte die of een gebouw of gedeelte van een gebouw, dat, door haar aard, indeling en inrichting is bedoeld voor het verrichten van hoofdzakelijk administratieve werkzaamheden ten behoeve van derden zonder of met een sterk ondergeschikte baliefunctie, waarbij congres- en vergaderaccommodatie wordt geacht daarbij te horen.

### **kap**

de volledige, of nagenoeg volledige, afdekking van een gebouw in een gebogen vorm dan wel met een dakhelling van ten minste 30 en ten hoogste 75 graden.

### **kelder**

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

### **lessenaarsdak**

een dakvorm, waarbij de afdekking van het gehele gebouw bestaat uit één schuin dakvlak en de afwatering van dit dak plaatsvindt aan één zijde.

### **maatschappelijk**

voorzieningen en instellingen, gericht op het aanbieden en uitoefenen van activiteiten met betrekking tot welzijn, volksgezondheid, religie en levenbeschouwing, onderwijs en educatie, openbare orde en veiligheid, sociale, medische, maatschappelijke en openbare dienstverlening, intramurale zorgverlening, uitvaart en kinderopvang als ook ondergeschikte detailhandel en ondersteunende horeca ten dienste van deze voorzieningen.

### **maatvoering**

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

### **mantelzorg**

het bieden van zorg aan een naaste (familie, vriend, buur), die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

### **natuurwaarde**

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora en fauna.

### **nutsvoorzieningen**

voorzieningen ten behoeve van openbaar en algemeen nut.

### **onderbouw/souterrain**

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer, waarvan de bovenkant op minder dan 1.50 meter boven de aan de onderbouw/souterrain aansluitende grond is gelegen.

### **ondergronds bouwwerk**

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

### **overig bouwwerk**

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

**overkapping**

een op de grond staand voor personen toegankelijk bouwwerk, van één bouwlaag, voorzien van een gesloten dak; een overkapping wordt aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk.

**pand**

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

**patiowoning**

een aaneengebouwde woning met een open binnenplaats.

**peil**

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

**straat/wegmeubilair**

objecten en voorwerpen in de openbare ruimte, geen nutsvoorzieningen zijnde, zoals bloembakken, speeltoestellen, zitbanken, verlichting, kunstobjecten, prullenbakken, reclameborden, fontein, terrasvoorzieningen- en afscheidingen, informatievoorzieningen, verkeersborden en bewegwijzering.

**tussenwoning**

een woning die deel uitmaakt van een blok van meer dan twee-aaneengebouwde woningen, waarvan het hoofdgebouw aan beide zijden aan de op de aangrenzende bouwpercelen gelegen hoofdgebouwen zijn gebouwd.

**twee-aaneengebouwde woning**

een woning die deel uitmaakt van een blok van twee woningen, waarvan het hoofdgebouw aan één zijde aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd.

**voorgevel**

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

**vrijstaande woning**

een woning die met inbegrip van de bijbehorende bouwwerken los staat van de zijdelingse bouwperceelsgrenzen.

**wet/wettelijke regelingen**

indien in dit plan, de begrippen in de regels daaronder begrepen, wordt verwezen naar een wet, een wettelijke regeling (Algemene Maatregel van Bestuur of ministeriële regeling), een keur of een verordening dienen deze te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan.

**woning**

een complex van ruimten, bedoeld voor de (nagenoeg) zelfstandige of onder geringe, ambulante

en/of vrijblijvende begeleiding of vrijblijvende zorgverlening plaatsvindende permanente huisvesting van een huishouden.

## **Artikel 2 Wijze van meten**

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **afstand**

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

### **bouwdiepte**

vanaf het peil tot aan het laagste punt van het bouwwerk met uitzondering van de fundering of ondergeschikte bouwonderdelen van het bouwwerk.

### **de bouwhoogte van een antenne-installatie**

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

### **de bouwhoogte van een bouwwerk**

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

### **breedte, lengte of diepte van een bouwwerk**

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

### **de dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **de goothoogte van een bouwwerk**

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

### **de hoogte van een windturbine**

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine; indien de windturbine op of aan een gebouw wordt gemonteerd, wordt gemeten tussen het punt, waarbij de windturbine het dakvlak kruist en de (wieken)as van de windturbine.

### **de inhoud van een bouwwerk**

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

### **oppervlakte van een bouwwerk**

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

## **HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS**

## **Artikel 3 Groen**

### **3.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, parken en tuinen;
- b. waterpartijen, waterlopen bermen, oevers, taluds en andere waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. recreatief medegebruik, waaronder evenementen en speel- en sportvoorzieningen en jeugd ontmoetingsplaatsen;
- d. voet- en rijwielpaden en parkeervoorzieningen;
- e. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals kunstobjecten, nutsvoorzieningen en straatmeubilair;
- f. het, ondergeschikt aan de bestemming, houden van evenementen.

### **3.2 Bouwregels**

#### *3.2.1 Bebouwing*

Voor de bebouwing gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak mag ten hoogste één gebouw worden gebouwd met een oppervlakte van ten hoogste 30 m<sup>2</sup> en een maximale bouwhoogte van 5 meter;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en nutsvoorzieningen, met uitzondering van terreinafscheidingen, bedraagt ten hoogste 10 meter;
- c. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 3 meter.

## **Artikel 4 Tuin**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Tuin' aangewezen grond zijn bestemd voor

- a. moes- en siertuinen;
- b. aan de bestemming ondergeschikte nutsvoorzieningen.

### **4.2 Bouwregels**

#### *4.2.1 Bebouwing*

Voor de bebouwing gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend één niet voor bewoning bestemd gebouw, niet zijnde een nutsvoorziening, met een oppervlakte van ten hoogste 20 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter is toegestaan;
- b. de bouwhoogte van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, bedraagt ten hoogste 3 meter;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste:
  - 1. 1 meter: voor de voorgevel van de zich, op de aan de gronden met de bestemming tuin grenzende bouwperceel, bevindende belangrijkste bebouwing;
  - 2. 2 meter: achter de voorgevel van de zich, op de aan de gronden met de bestemming de tuin grenzende bouwperceel, bevindende belangrijkste bebouwing.

## **Artikel 5 Verkeer**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met ten hoogste 2 rijstroken en voet- en rijwielpaden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. het, ondergeschikt aan de bestemming, houden van evenementen;
- d. bermen, beplanting, waterlopen, nutsvoorzieningen, straatmeubilair, kunstobjecten en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### **5.2 Bouwregels**

#### *5.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en nutsvoorzieningen*

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

- a. de bouwhoogte van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van terreinafscheidingen, bedraagt ten hoogste 20 meter;
- b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 3 meter.

## **Artikel 6 Water**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterpartijen-, lopen- en wegen en groenvoorzieningen;
- b. waterberging, oevers, taluds en andere waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'brug' tevens voor een brug;
- d. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals duikers, bruggen, sluizen, aanlegsteigers, en straatmeubilair;
- e. aan de bestemming ondergeschikte nutsvoorzieningen. kunstobjecten en extensieve dagrecreatie.

### **6.2 Bouwregels**

#### *6.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

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

## **Artikel 7 Woongebied**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen of aan huis verbonden bedrijven;
- b. bij de bestemming behorende erven, tuinen, groenvoorzieningen, verkeer- en parkeervoorzieningen, water en andere bij een woongebied behorende voorzieningen.

### **7.2 Bouwregels**

#### *7.2.1 Toegelaten woningen*

Als woningtypen zijn toegestaan:

- a. vrijstaande-, twee-aaneengebouwde- en aaneengebouwde woningen, met dien verstande dat een blok van aaneengebouwde woningen, maximaal uit vier woningen mag bestaan;
- b. maximaal 4 tussenwoningen, met inachtnaam van het bepaalde onder a;
- c. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding - 1, uitsluitend vrijstaande- en twee-aaneengebouwde woningen;
- d. ter plaatse van de bouwaanduiding 'vrijstaand', uitsluitend vrijstaande woningen.

#### *7.2.2 Maximum aantal woningen*

- a. het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woningen' aangegeven aantal woningen mag niet worden overschreden.

#### *7.2.3 Hoofdgebouwen*

Voor hoofdgebouwen (woningen) gelden de volgende regels:

- a. per bouwperceel mag ten hoogste één hoofdgebouw worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw moet binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven goot- en bouwhoogte;
- d. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrenzen bedraagt bij vrijstaande woningen ten minste 4 meter, aan de zijde(n) waar het bouwperceel grenst aan een ander bouwperceel;
- e. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt bij de overige woningen ten minste 3 meter aan de zijde, waar niet is aangebouwd aan een ander hoofdgebouw.

#### *7.2.4 Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend achter de naar de bestemming Verkeer gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw, dan wel in of achter het verlengde daarvan worden gebouwd;

- b. de bouwhoogte van een aan het hoofdgebouw aangebouwd bijbehorend bouwwerk, dienende ter vergroting van het woongenot, mag, indien afgedekt met een plat dak, niet meer bedragen dan 4 meter bedragen;
- c. de goothoogte van een aan het hoofdgebouw aangebouwd bijbehorend bouwwerk, dienende ter vergroting van het woongenot, mag, indien afgedekt met een kap, niet meer dan 4 meter bedragen en de bouwhoogte mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- d. de goot- en bouwhoogte van een van het hoofdgebouw vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag, indien afgedekt met een kap, ten hoogste 4 respectievelijk 5 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van een van het hoofdgebouw vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag, indien afgedekt met een plat dak, ten hoogste 4 meter bedragen;
- f. indien het bijbehorende bouwwerk wordt of is gebouwd, bedraagt de afstand van het bijbehorende bouwwerk tot de zijdelingse perceelsgrens tenminste 1 meter, indien het bijbehorend bouwwerk wordt of is gebouwd tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse bouwperceelsgrens;

#### *7.2.5 Bebouwingspercentage*

Het bebouwingspercentage voor de hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en carports/overkappingen bedraagt per bouwperceel voor de verschillende woningtypen ten hoogste het in onderstaande tabel aangegeven percentage:

|                              |                                            |
|------------------------------|--------------------------------------------|
| vrijstaande woningen         | 40% met een maximum van 400 m <sup>2</sup> |
| twee-aaneengebouwde woningen | 60% met een maximum van 200 m <sup>2</sup> |
| aaneengebouwde woningen      | 60% met een maximum van 150 m <sup>2</sup> |

#### *7.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en nutsvoorzieningen, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, bedraagt ten hoogste 4.00 meter;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste:
  - 1. 1 meter, vòòr de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan;
  - 2. 2 meter, achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan.

### **7.3 Nadere eisen**

#### *7.3.1 Nadere eisen omgevingsvergunning*

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;

- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bebouwing.

## **7.4 Afwijken van de bouwregels**

### *7.4.1 Afwijkingsbevoegdheid*

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting van het ruimtelijk en stedenbouwkundig beeld plaatsvindt, bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. sublid [7.2.1](#), onder a, c en d voor het realiseren van een ander woningtype;
- b. sublid [7.2.1](#), onder b, voor het realiseren van een hoger aantal tussenwoningen;
- c. sublid [7.2.3](#), onder c, tot ten hoogste 20% van de op de verbeelding aangegeven goot- en bouwhoogte;
- d. sublid [7.2.3](#), onder d en e, tot een afstand van ten minste 1 meter tot de zijdelingse bouwperceelgrens;
- e. sublid [7.2.4](#), onder b, c, d en e, tot ten hoogste 20% van de aangegeven goot- en bouwhoogten;
- f. sublid [7.2.4](#), onder a, voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk vòòr de naar de bestemming Verkeer gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw, danwel het verlengde daarvan;
- g. sublid [7.2.4](#) onder a, voor het bouwen van een carport/overkapping vòòr de naar de bestemming Verkeer gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw, danwel het verlengde daarvan;
- h. lid [7.2.5](#) voor een grotere oppervlakte en/of hoger bebouwingspercentage.

## **7.5 Specifieke gebruiksregels**

### *7.5.1 Specifiek gebruik*

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. het gebruik als een aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit en het gebruik als afhankelijke woonruimte van de bijbehorende bouwwerken in het kader van mantelzorg is toegestaan met inachtneming van het bepaalde in [12.1](#) van deze regels.
- b. het gebruik van de bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning is niet toegestaan;
- c. het gebruik als dakterras is uitsluitend toegestaan op een hoofdgebouw en/of de aan een hoofdgebouw aangebouwd bijbehorend bouwwerk;
- d. per bouwperceel dienen op het eigen perceel parkeervoorziening te worden gerealiseerd en duurzaam in stand gehouden:
  - 1. bij vrijstaande-, hoek-, en twee-aaneengebouwde woningen ten minste twee opstelvakken / parkeerplaatsen per woning;
  - 2. bij tussenwoningen ten minste 1 opstelvak / parkeerplaats per woning;

## **7.6 Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de parkeernormen in lid [7.5.1 sub d](#) met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. dat aangetoond wordt, dat op het eigen perceel redelijkerwijs niet voorzien kan worden in de realisatie en duurzame instandhouding van de in lid [7.5.1 sub d](#) opgenomen aantal opstelvakken / parkeerplaatsen;
- b. dat op openbaar terrein voldoende parkeerplaatsen voorzien zijn;
- c. het samenhangend straatbeeld en de verkeersveiligheid niet onevenredig worden aangetast.

### **7.7 Wijzigingsbevoegdheid aantal woningen**

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen voor het vastleggen van een ander aantal woningen per bestemmingsvlak dan aangegeven in de maatvoeringsaanduidingen 'maximum aantal woningen', mits voldaan wordt aan de regionale woningmarkafspraken.

## **Artikel 8 Leiding - Riool**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een rioolleiding.

### **8.2 Bouwregels**

#### *8.2.1 Bebouwing*

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming mogen worden gebouwd, met dien verstande, dat de bouwhoogte ten hoogste 5 meter en de oppervlakte ten hoogste 50 m<sup>2</sup> bedraagt;
- b. ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemming(en) en dubbelbestemming(en) mag, voor zover de grondroerende werkzaamheden dieper reiken dan 1 meter onder peil, met inachtneming van de bij deze bestemming(en) en dubbelbestemming(en) geldende (bouw)regels, uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

### **8.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *8.3.1 Afwijkingsbevoegdheid*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. sublid [8.2.1, onder a](#), tot een bouwhoogte van ten hoogste 10 meter en een oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> per bestemmingsvlak;
- b. sublid [8.2.1, onder b](#), met inachtneming van de bouwregels, die voor de betrokken bestemming(en) en dubbelbestemming(en) gelden en het belang van de leidingstrook niet onevenredig wordt geschaad;
- c. alvorens te beslissen op een aanvraag om afwijking wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de beheerder van de leiding met betrekking tot de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding.

### **8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *8.4.1 Verbod*

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

- a. het aanleggen van wegen, paden of andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van beplantingen en bomen;

- c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de doeleindenomschrijving staat aangegeven en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe in ieder geval worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

#### *8.4.2 Uitzonderingen*

Het verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden, die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan, waarvoor afwijking is verleend, als bedoeld in lid [8.3](#);
- b. het normale onderhoud en beheer van de leiding en de belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere daar voorkomende bestemming(en) en dubbelbestemming(en) betreffen;
- c. normaal spit- en ploegwerk;
- c. in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werking treden van dit plan;
- d. de grondroerende werkzaamheden niet dieper reiken dan 1 meter onder peil;
- e. mogen worden uitgevoerd op grond van een verleende vergunning.

#### *8.4.3 Advisering over de omgevingsvergunning*

Alvorens te beslissen op een aanvraag als bedoeld in sublid [8.3.1](#) wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de beheerder van de leiding, met betrekking tot de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding.

### **8.5 Wijzigingsbevoegdheid**

#### *8.5.1 Wijzigingsbevoegdheid*

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen ten behoeve van het doen vervallen van de dubbelbestemming 'Leiding - Riool', indien de leiding buiten gebruik wordt gesteld dan wel verwijderd.

## **Artikel 9 Waarde - Archeologie**

### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

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

### **9.2 Bouwregels**

#### *9.2.1 Bebouwing*

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

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

### **9.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *9.3.1 Verbod*

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

1. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan 40 cm beneden het maaiveld, waartoe in ieder geval worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen,

grootschalig egaliseren en ontginnen, het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere waterpartijen;

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

#### *9.3.2 Uitzonderingen*

Het verbod in sublid [9.3.1](#) is niet van toepassing, indien:

- a. de werken en werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan, waarbij lid [9.2](#) in acht is genomen;
- b. de werken of werkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werking treden van het plan;
- c. de werken of werkzaamheden ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- d. de werken of werkzaamheden tot de normale beheers- en onderhoudswerkzaamheden worden gerekend;
- e. de werken of werkzaamheden betrekking hebben op het uitvoeren van grondbewerkingen met een diepte van ten hoogste 40 cm onder het maaiveld;
- f. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologisch deskundige, dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen omgevingsvergunning als bedoeld in sublid [9.3.1](#) nodig is.

#### *9.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning*

De werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in sublid [9.3.1](#) zijn slechts toelaatbaar, indien:

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

### **9.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

#### *9.4.1 Verbod*

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

#### *9.4.2 Uitzonderingen*

Het verbod als bedoeld in sublid [9.4.1](#) is niet van toepassing, indien:

- a. de sloopwerkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan, waarbij het bepaalde in lid [9.2](#) in acht is genomen;
- b. de sloopwerkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
- c. de diepte, waar bodemverstoringen door de sloopwerkzaamheden plaatsvinden ten hoogste 40 cm beneden het maaiveld bedraagt;
- d. de werken of werkzaamheden tot de normale beheers- en onderhoudswerkzaamheden worden gerekend;
- e. het bevoegd gezag beschikken over een verklaring van de archeologisch deskundige, dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen omgevingsvergunning nodig is.

#### *9.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning*

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in sublid [9.4.1](#), kan slechts worden verleend, indien:

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

## **HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS**

## **Artikel 10 Anti-dubbelregel**

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

## **Artikel 11 Algemene bouwregels**

### **11.1 Bestaande maten**

#### *11.1.1 Bestaande afstanden en andere maten*

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

#### *11.1.2 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten*

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

### **11.2 Overschrijding bouwgrenzen**

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

### **11.3 Ondergronds bouwen**

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

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

## **Artikel 12 Algemene gebruiksregels**

### **12.1 Aan huis verbonden beroepen en bedrijven**

Met betrekking tot aan huis verbonden beroepen en bedrijven gelden de volgende regels:

- a. de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf mag uitsluitend plaatsvinden door de eigenaar/bewoner of de huurder/bewoner en mag geen grotere oppervlakte beslaan dan 30% van de gezamenlijke bewoonbare vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en van de niet vrijstaande bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 50 m<sup>2</sup> en er mag geen detailhandel en internetverkoop plaatsvinden;
- b. het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep of bedrijf in de vrijstaande bijbehorende bouwwerken is niet toegestaan.

### **12.2 Afhankelijke woonruimte in het kader van mantelzorg**

Met betrekking tot het gebruik en/of (ver)bouwen van de bijbehorende bouwwerken bij woningen als c.q. tot afhankelijke woonruimte in het kader van mantelzorg gelden de volgende regels:

1. de oppervlakte ten hoogste 60 m<sup>2</sup> bedraagt;
2. een zorgindicatie in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning is overlegd;
3. aangetoond is, dat de zorgvraag beperkt is tot het verlenen van zorg aan familieleden;
4. er geen strijd ontstaat met milieuregelgeving op het gebied van geluid en geur en er geen belemmering ontstaan in het kader van de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven;
5. overeengekomen is, dat het gebruik van het bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte wordt beëindigd, zodra de noodzaak van mantelzorg komt te vervallen.

## **Artikel 13 Algemene afwijkingsregels**

### **13.1 Afwijkingsbevoegdheid**

#### *13.1.1 Geringe afwijkingen*

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

- a. in aanvulling, dus niet cumulatief, op de afwijkingsbevoegdheden in de bestemmingsregels: het afwijken van de in deze regels voorgeschreven maten, percentages en oppervlakten tot ten hoogste 20%;
- b. het afwijken tot ten hoogste 10 meter in de plaats, richting of afmetingen van bestemmings-, bouw- of aanduidingsgrenzen ten behoeve van:
  1. een aanpassing van het tracé of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid, de verkeersintensiteit, de ruimtelijke uitstraling of technische uitvoerbaarheid daartoe aanleiding geeft;
  2. een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde situering van bouwwerken;
  3. een aanpassing van de bij uitmeting van een terrein blijvende werkelijke toestand.

## **Artikel 14 Algemene wijzigingsregels**

### **14.1 Wijzigingsbevoegdheid**

Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen:

#### *14.1.1 Wijziging bestemmingsgrenzen/maatvoeringsvlakken*

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

#### *14.1.2 Vergroting bouwvlakken*

2. ten behoeve van het vergroten van een bouwvlak tot ten hoogste 20% van de oppervlakte van het op de verbeelding aangegeven bouwvlak.

#### *14.1.3 Geheel of gedeeltelijk verwijderen archeologische bestemming*

3. ten behoeve van het geheel of gedeeltelijk verwijderen van het bestemmingsvlak met de bestemming 'Waarde - Archeologie', met inachtneming van de volgende regels:
  1. uit archeologisch onderzoek is gebleken, dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
  2. op grond van archeologisch onderzoek wordt het niet meer noodzakelijk geacht, dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet;
  3. alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging te beslissen, winnen het bevoegd gezag advies in bij de archeologisch deskundige.

#### *14.1.4 Wijzigen vorm bestemmingsvlak archeologische bestemming*

4. ten behoeve van het veranderen van het bestemmingsvlak met de bestemming 'Waarde - Archeologie' met inachtneming van de volgende regels:
  1. wijziging is op grond van archeologisch onderzoek noodzakelijk of gewenst met het oog op de bescherming of de veiligstelling van ter plaatse aanwezige waarden;
  2. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
  3. alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging te beslissen, winnen het bevoegd gezag advies in bij de archeologisch deskundige.

## **Artikel 15 Overige regels**

### **15.1 Werking wettelijke regelingen**

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

## **HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS**

## **Artikel 16 Overgangsrecht**

### **16.1 Overgangsrecht bouwwerken**

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

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

### **16.2 Overgangsrecht gebruik**

Voor het gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

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

## **Artikel 17 Slotregel**

Deze regels kan worden aangehaald onder de naam "Regels van het bestemmingsplan Claverveld, eerste fase van de Gemeente Vlissingen".

