RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Projectomgevingsvergunning

Naam project:
De Broederband

GEMEENTE VLISSINGEN
5 april 2018

INHOUDSOPGAVE

1 HOOFDSTUK 1 INLEIDING 4
1.1 Aanleiding en doel 4
1.2 Ligging en begrenzing projectgebied 4
1.3 Vigerend planologisch regime 5
1.4 Crisis- en herstelwet 5

2 WETTELIJK KADER EN PROCEDURE 6
2.1 Wettelijk kader 6
2.2 Procedure 6
2.3 Overleg instanties 7

3 HOOFDSTUK 3 PROJECTBESCHRIJVING 9
3.1 Ruimtelijk-stedenbouwkundige beschrijving 9
3.2 Programma 10
3.3 Welstand en beeldkwaliteit 11
3.4 Cultuurhistorie en archeologie 15
3.5 Duurzaamheid 18
3.6 Verkeer en parkeren 18

4 HOOFDSTUK 4 TOETSING AAN RUIMTELIJK BELEID 21
4.1 Beleid en regels van het Rijk 21
4.2 Beleid en regels van de Provincie 22
4.3 Gemeentelijk ruimtelijk relevant beleid 22

5 HOOFDSTUK 5 TOETSING AAN DE OMGEVINGSASPECTEN 25
5.1 Inleiding 25
5.2 Milieueffectrapport 25
5.3 Water 26
5.4 Bodem en niet-gesprongen explosieven 28
5.5 Geluid 29
5.6 Externe veiligheid 31
5.7 Luchtkwaliteit 35
5.8 Ecologie 37
5.9 Windhinder 38
5.10 Kabels en leidingen 39
5.11 Luchtvaartverkeer 39
5.12 Bedrijven en milieuzonering 40

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 42
6.1 Kostenverhaal 42
6.2 Financiële uitvoerbaarheid 42
6.3 Conclusie 42

7 CONCLUSIE 43

8 Bijlagen 44

1. Toetsingsadvies Commissie voor de mer Scheldekwartier en Edisongebied e.i. te Vlissingen, Toetsingsadvies over het MER
2. Herziene rioleringsplan Scheldekwartier, NXXS, dd. 2 augustus 2017, rapportnr NXXS17-013-04045
3. Rapport Verkennend bodem- en asbestonderzoek scheldeterrein kavel 12-14c te Vlissingen, Antea Group, dd. 5 juli 2017, projectnummer 0414817.00
4. Broederband Vlissingen, Akoestisch onderzoek, Goudappel Coffeng, dd. 23 januari 2018, gepubliceerd 13 maart 2018, VSG048/Str/0205.01

5. Groepsrisicoberekeningen Scheldekwartier, DNV, dd. 23 december 2013, rapportnummer 18K223N-1
6. Onderzoek luchtkwaliteit Woningbouwontwikkeling Ketelmakerij en Broederband, Goudappel Coffeng, dd. 4 september 2017, VSG044/Kzj/0195.01
7. Quick scan Wet natuurbescherming Scheldewijk Buijs Eco Consult, B.V., dd. 27 maart 2017, projectnummer 17210245
8. Berekening Aerius calculator voor Ketelmakerij (Scheldekwartier), gemeente Vlissingen, dd. 9 augustus 2017

1 HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Op 19 januari 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders van Vlissingen een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' ten behoeve van de herontwikkeling van de voormalige bakkerij van 'De Broederband' (bekend als Blok C) in het Scheldekwartier. De locatie ligt in Scheldewijk, het gebied gelegen tussen De Willem Ruysstraat en De Paul Krugerstraat.

Hoewel een nieuw bestemmingsplan voor de Scheldewijk in voorbereiding is, is de ontwikkeling in strijd met de nu nog geldende bestemmingsplannen 'De Schelde' en 'Scheldestraat'. De ontwikkeling kan uitsluitend worden verwezenlijkt na het nemen van een besluit over een projectomgevingsvergunning bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3^{o} van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De Gemeente Vlissingen heeft besloten medewerking te willen verlenen aan een afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van deze aanvraag om omgevingsvergunning. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing belicht ten behoeve van deze aanvraag alle relevante aspecten om te beoordelen of deze past binnen het vigerende beleid en niet strijdig is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging en begrenzing projectgebied

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de verlengde Singel en wordt aan de west-, respectievelijk de oostzijde, begrensd door de Van Dishoeckstraat en de Dwarsstraat. Aan de zuidzijde is de Verkuijl Quakkelaarstraat gelegen. Op onderstaande figuur is de ligging en begrenzing van het projectgebied aangegeven.

Figuur 1, Ligging en begrenzing projectgebied

1.3 Vigerend planologisch regime

Voor het projectgebied geldt momenteel grotendeels het bestemmingsplan 'De Schelde', dat op 28 februari 1991 is vastgesteld door de gemeenteraad en op 23 juli 1991 (gedeeltelijk) is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zeeland. In het bestemmingsplan 'De Schelde' zijn de gronden, waarop dit project is gesitueerd, bestemd voor Industriële doeleinden met een maximale bouwhoogte van 20 meter.
Voor het westelijk deel van het projectgebied, direct gelegen aan de Van Dishoeckstraat, geldt nog het bestemmingsplan 'Scheldestraat', dat op 26 april 1985 door de gemeenteraad is vastgesteld. De geldende bestemmingen zijn Openbare en bijzondere doeleinden, deels in combinatie met Woondoeleinden, en Detailhandel en Bedrijven, ook in combinatie met Woondoeleinden. De toegestane hoogte is hierbij grotendeels 9 meter, aan de noordzijde geldt een maximale bouwhoogte van 8 meter.
De percelen mogen volledig bebouwd worden.

Daarnaast geldt voor het projectgebied een voorbereidingsbesluit, dat door de gemeenteraad in zijn vergadering van 22 juni 2017 is genomen en per 6 juli 2017 in werking is getreden.

1.4 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 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 projectomgevimgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De Crisis- en herstelwet wordt expliciet van toepassing verklaard op dit besluit.

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 proceduretijd 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;
- ruimere mogelijkheid 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.

2 WETTELIJK KADER EN PROCEDURE

2.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader voor de projectomgevingsvergunning is artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) in combinatie met de artikelen 5.20 en 6.14 van het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor). Op grond van dit artikel kunnen burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning verlenen voor een activiteit, die in strijd is met het geldende bestemmingsplan, mits die activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de omgevingsvergunning is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Op grond van artikel 5.20 van het Bor zijn op een projectomgevingsvergunning tevens een aantal artikelen uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) van toepassing. Het gaat daarbij om de inhoud van een bestemmingsplan en de daarbij behorende toelichting. Op grond van art. 6.14 van het Bor moet een verleende omgevingsvergunning overeenkomstig de Ministeriële regeling standaarden ruimtelijke ordening worden gepubliceerd op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

2.2 Procedure

Op de procedure voor het verlenen van een projectomgevingsvergunning is de uitgebreide procedure uit paragraaf 3.3 van de Wabo van toepassing. Tevens is de coördinatieregeling van toepassing verklaard, zodat verschillende vergunningen tegelijkertijd in procedure kunnen worden gebracht, waartegen dan ook gelijktijdig beroep moet worden aangetekend, wat een versnelling en vereenvoudiging van de procedure tot gevolg heeft.

In onderhavig geval wordt vooralsnog alleen de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' (de afwijking van de vigerende bestemmingsplannen) aangevraagd. De aanvraag zal, samen met het ontwerp van de te verlenen omgevingsvergunning en de daarbij behorende stukken, zoals deze ruimtelijke onderbouwing, gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tevens worden de stukken raadpleegbaar gesteld via de website van de gemeente (www.vlissingen.nl/bekendmakingen). Gedurende deze termijn wordt op grond van het bepaalde in artikel 3.12 lid 5 Wabo een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen bij het college tegen de voorgenomen verlening van de omgevingsvergunning.

Verklaring van geen bedenkingen
Voordat burgemeester en wethouders een projectomgevingsvergunning mogen verlenen, moet de gemeenteraad, op grond van art. 6.5 van het Bor, een verklaring van geen bedenkingen afgeven. Ingevolge lid 3 van dit artikel kan de gemeenteraad categorieën van gevallen aanwijzen, waarin een verklaring niet is vereist.

In zijn vergadering van 27 januari 2011 heeft de gemeenteraad besloten, dat alle ruimtelijk-planologische ontwikkelingen binnen het bestaande bebouwde gebied, waarvoor de gemeenteraad vooraf een stedenbouwkundig-ruimtelijk plan heeft vastgesteld, waarbinnen die ontwikkelingen passen, geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist. In zijn vergadering van 16 juli 2015 heeft de gemeenteraad voornoemd raadsbesluit integraal opgenomen in het 'Algemeen delegatiebesluit Vlissingen 2015'. De door de gemeenteraad in zijn vergadering van 22 december 2016 vastgestelde 'Ontwikkelingsvisie Scheldekwartier' vormt het ruimtelijk kader, waarbinnen burgemeester en wethouders medewerking kunnen verlenen aan ontwikkelingen zonder dat - in formele zin - vooraf een verklaring van geen bedenkingen aan de gemeenteraad moet worden gevraagd. Niettemin zullen alle ruimtelijke ontwikkelingen vooraf en na de terinzagelegging (incl. de eventuele zienswijzen) aan de gemeenteraad worden gemeld, voordat tot vergunningverlening door burgemeester en wethouder wordt overgegaan.

In die fase kan de gemeenteraad alsnog de beslissing over een verklaring van geen bedenkingen aan zich houden, indien tenminste ¼ deel van het aantal leden van de gemeenteraad dat aangeeft.

Rechtsbescherming
Tegen zowel de projectomgevingsvergunning als de omgevingsvergunning bouwen (en eventueel andere gecoördineerde vergunningen) staat voor belanghebbenden binnen zes weken na publicatie beroep open bij de Rechtbank. Tenzij voorlopige voorziening bij de Voorzitter van de Rechtbank wordt gevraagd, treden de vergunningen in werking op de dag nadat de beroepstermijn is verstreken. Indien voorlopige voorziening wordt gevraagd, treden de vergunningen pas in werking, nadat de voorlopige voorziening is afgewezen. Tegen de uitspra(a)k(en) van de Rechtbank staat hoger beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

2.3 Overleg instanties

Op grond van artikel 6.18 van het Bor jo. artikel 3.1.1 van het Bro moet over de aanvraag en het ontwerp van de ruimtelijke onderbouwing overleg gepleegd worden met de besturen van eventueel betrokken andere gemeenten, het waterschap, de provincie en met die diensten van het rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen, die in het plan/project in het geding zijn. Op 15 augustus 2017 zijn daartoe de concept ruimtelijke onderbouwing en de daarbij behorende stukken toegezonden aan de onderstaande instanties.

1. Provincie Zeeland, Postbus 165, 4330 AD Middelburg (provincie@zeeland.nl).
2. Waterschap Scheldestromen, Postbus 1100, 4330 ZE Middelburg (info@scheldestromen.nl).
3. Delta Infra B.V, Postbus 5048, 4330 KA Middelburg (grover@dnwg.nl).
4. Veiligheidsregio Zeeland, Postbus 8016, 4330 EA Middelburg (info@vrzeeland.nl).
5. Nederlandse Gasunie, Postbus 44, 2740 AK Waddinxveen (communicatie@gasunie.nl).

Dit heeft geleid tot de volgende reacties.

1 Provincie Zeeland
Vanuit de provincie Zeeland is, per e-maibericht van 15 augustus 2017, aangegeven dat een vooroverleg voor onderhavig plan niet noodzakelijk is. Wel wordt aandacht gevraagd voor de meeuwen in het gebied en wordt verzocht te zijner tijd de ontwerp vergunning toe te zenden. In aanvulling hierop is per e-mailbericht van 8 september 2017 verzocht om de ruimtelijke onderbouwing aan te passen naar aanleiding van de brief van Gedeputeerde Staten met nummer 17016223 (verzonden op 21 juli 2017). Hierbij zijn door hen eenzijdig de Walcherse woningmarktafspraken vastgesteld, waaraan getoetst moet worden.

Overwegingen
Vanzelfsprekend wordt rekening gehouden met de meeuwen in het gebied, één en ander als omschreven in de bij de ruimtelijke onderbouwing behorende quick scan. Ook wordt de ontwerp omgevingsvergunning toegezonden. Daarnaast is de ruimtelijke onderbouwing aangepast naar aanleiding van de vastgestelde woningmarktafspraken.

2 Waterschap Scheldestromen
Bij brief van 30 augustus 2017 heeft het Waterschap aangegeven dat het plan hen geen aanleiding geeft om opmerkingen te maken. In de waterparagraaf is aan de hand van de relevante thema's uiteengezet wat de consequenties zijn van het plan en hoe daarmee wordt omgegaan.

Overwegingen
Van de reactie is kennis genomen, er zal geen ontwerp omgevingsvergunning meer worden toegezonden.

3 Delta Infra B.V.

DELTA Infra B.V. heeft per e-mailbericht van 14 september 2017 namens:

1. Enduris B.V. de netbeheerder (voorheen bekend als DELTA Netwerkbedrijf B.V.) de elektriciteits- en gasnetten binnen de grenzen van de provincie Zeeland.
2. Evides N.V. de eigenaar van het waterleidingnetwerk in Zeeland, het waterleidingnetwerk.
3. Delta Kabelcomfort Netten B.V. (hierna DKCN) de netbeheerder van het coaxiale netwer alsmede het glasvezelnetwerk in de provincie Zeeland.

laten weten dat het genoemde plangebied geen assets omvat, zoals kabels, leidingen, kasten, stations e.d. (hierna: infrastructuur), die mogelijk in het geding (gaan) komen en/of die (extra) aandacht nodig heeft. Tevens wordt in de toelichting aandacht besteed aan de ondergrondse infrastructuur. Wel wordt verwacht dat een graafmelding wordt gedaan.

Overwegingen

Vanzelfsprekend wordt voor de uitvoering de gebruikelijke KLIC-melding gedaan. Voor het overige is van de reactie kennis genomen, er zal geen ontwerp omgevingsvergunning worden toegezonden.

4 Veiligheidsregio Zeeland

De Veiligheidsregio heeft bij brief van 24 augustus 2017 geadviseerd over de inventarisatie van de risicobronnen, maatregelen ter verbetering van de zelfredzaamheid en van de bestrijdbaarheid. De inventarisatie van de risicobronnen is volledig en correct. Ook worden voor de omgevingsvergunning geen aanvullende, ruimtelijke, fysieke of organisatorische maatregelen geadviseerd om de zelfredzaamheid van het plan te verbeteren.

Wel wordt geadviseerd om zorg te dragen voor een goede bereikbaarheid voor brandweervoertuigen. Geadviseerd wordt wegen zo in te richten dat deze als opstelplaats kunnen dienen voor de brandweervoertuigen, mogelijk is daarnaast voor de appartementengebouwen een opstelplaats voor een redvoertuig nodig.

Om te voorzien in voldoende bluswater voor het plangebied, is plaatsing van een ondergrondse brandkraan nabij het appartementencomplex op de hoek van de Verkuijl Quakkelaarstraat en de Dwarsstraat noodzakelijk.

Overwegingen

De projectlocatie maakt onderdeel uit van een groter gebied, de Scheldewijk, waarvoor op dit moment een bestemmingsplan wordt voorbereid. Voor het gehele gebied waarvoor dit bestemmingsplan wordt opgesteld, wordt een inrichtingsvoorstel opgesteld en besproken met de Veiligheidsregio. Het project gebied maakt hier onderdeel van uit.

Delta zal, mede op grond van deze inrichtingstekeningen, voor het gehele gebied een aanlegtekening vervaardigen, waarin ook is voorzien van voldoende bluswater voor het projectgebied.

5 Gasunie

De Gasunie heeft per e-mailbericht van 17 augustus 2017 aangegeven dat het plan is getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid. Daarbij is geconcludeerd dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtst bij gelegen aardgastransportleiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Overwegingen

Van de reactie is kennis genomen, er zal geen ontwerp omgevingsvergunning meer worden toegezonden.

3 HOOFDSTUK 3 PROJECTBESCHRIJVING

3.1 Ruimtelijk-stedenbouwkundige beschrijving

3.1.1 Bestaande situatie

Het plangebied bestaat op dit moment uit braakliggend terrein, het bedrijfspand Van Dishoeckstraat 540/542 dat zich op de noordwestelijke punt van het perceel bevond is inmiddels gesloopt.

Figuur 2, overzicht plangebied (Bron: google maps)

Figuur 3, gesloopte bebouwing Van Dishoeckstraat 540/542 (Bron: google maps)

3.1.2 Nieuwe situatie vanuit ontwikkelingsvisie 'Scheldekwartier Vlissingen'

Het gebied maakt onderdeel uit van de in ontwikkeling zijnde nieuwe wijk 'Scheldekwartier', het voormalige terrein van de Scheldewerf dat wordt ontwikkeld tot een levendige, duurzame en maritieme woonwijk, waar de rijke industriële geschiedenis voelbaar en beleefbaar is.

De gemeenteraad van Vlissingen heeft op 22 december 2016 de Ontwikkelingsvisie 'Scheldekwartier Vlissingen' en het Beeldkwaliteitsplan 'Scheldekwartier Vlissingen' vastgesteld. Deze vormen de basis voor verdere uitwerkingen van de diverse deelgebieden, waar het plangebied van de voormalige bakkerij 'Broederband' er één van is.

Figuur 4, ruimtelijke hoofdstructuur Scheldekwartier (Bron: Ontwikkelingsvisie)

De Ontwikkelingsvisie gaat uit van een differentiatie in woonmilieus, waarbij drie deelgebieden worden onderscheiden die elk een eigen karakter hebben, gebaseerd op het aanwezige erfgoed, de ligging ten opzichte van de bestaande stad en de hoofdstructuur. Dit komt tot uitdrukking in een eigen stedenbouwkundige typologie, karakter en dichtheid. Het plangebied is gesitueerd in het deelgebied Scheldewijk; het gebied ten noorden van De Willem Ruysstraat. De structuur van de 19e en 20e eeuwse stadsuitbreidingen wordt hier, op traditionele wijze of in een moderne vertaling, voortgezet en het gebied wordt verbonden met het water.
Er wordt ingezet op grondgebonden woningen en in beperkte mate is er ook ruimte voor appartementen. Scheldewijk, en dus ook het plangebied, onderscheidt zich door het stedelijke karakter (stadsstraten, geen (grote) voortuinen, voorzieningen in de directe nabijheid). Van de binnen de Scheldewijk gedefinieerde beeldbepalende structuren is voor het plangebied de verlengde Singel van belang; het plangebied is hier immers direct ten zuiden van gelegen.
Het rustige groene straatbeeld met overwegend individueel geparcelleerde bebouwing in strakke rooilijnen kent compacte profielen. De bouwhoogte is overwegend twee tot drie bouwlagen, rondom het centrale plein is dit wat hoger; drie tot vijf lagen. Het parkeren is zo veel mogelijk binnen de bouwblokken opgelost.
De planning en fasering van de ontwikkeling van het Scheldekwartier gaat voor de periode 2016-2020 uit van een herstel van de randen van de binnenstad en ontwikkelen vanuit de bestaande stad. Het plangebied is in deze planning opgenomen.

Het ontwikkelde bouwplan, dat bestaat uit 21 grondgebonden woningen en 33 appartementen, gesitueerd op de hoeken van het plangebied, is in overeenstemming met de Ontwikkelingsvisie.

3.2 Programma

Binnen het plangebied wordt een aantrekkelijke mix van grondgebonden stadswoningen en appartementen gerealiseerd in de categorie ‘middeldure huur’. Langs de Singel worden 12 woningen gebouwd, 5 woningen zijn georiënteerd op de Van Dishoeckstraat en 4 woningen hebben de voorgevel aan de zijde van de Verkuijl Quakkelaerstraat.

In twee complexen worden in totaal 33 appartementen gerealiseerd. Op de hoek Singel-Van Dishoeckstraat bevinden zich in de toekomst 14 appartementen in een aantrekkelijk complex in drie bouwlagen. Het gebouw aan de zijde van de Verkuijl Quakkelaarstraat en het centrale plein zal 5 bouwlagen bevatten, met 19 appartementen.

In totaal worden er 54 woningeenheden gerealiseerd, een en ander in overeenstemming met de verkaveling zoals die hieronder in figuur 5 is weergegeven.

Figuur 5, Verkaveling planlocatie (Bron: Geesink Weusten Architecten)

De hiervoor benodigde parkeervoorzieningen worden in het projectgebied gerealiseerd (zie paragraaf 3.6.2).

3.3 Welstand en beeldkwaliteit

3.3.1 Beeldkwaliteitsplan 'Scheldekwartier Vlissingen'

Waar de Ontwikkelingsvisie met betrekking tot de ruimtelijke aspecten de hoofdstructuren, de belangrijkste ruimtelijke karakteristieken en de onderscheidende woonmilieus vastlegt, evenals de programmatische invulling op hoofdlijnen, biedt het bijbehorende beeldkwaliteitsplan handvatten om te sturen op het nieuwe stadsbeeld en de samenhang binnen het Scheldekwartier.

In woord en beeld legt het beeldkwaliteitsplan de ambities vast met betrekking tot de gewenste beeldkwaliteit voor zowel de bebouwing als de openbare ruimte. Het beschrijft de gewenste relatie tussen gebouwen en hun omgeving, de korrelgrootte, de bouwhoogte, de architectonische uitstraling, de schaal en maat en kleur- en materiaalkeuze.
Het beeldkwaliteitsplan gaat voor het deelgebied Scheldewijk uit van een (groen)stedelijk woonmilieu, met voornamelijk grondgebonden woningen. Kleinschaligheid en een kleine korrelgrootte (één tot zes gelijke panden) waarin de schaal en maat van de individuele woning afleesbaar is, zijn belangrijk. Ingezet wordt op een rijk geschakeerd straatbeeld met een grote mate van diversiteit (oriëntatie, nok-

en goothoogtes en kleur- en materiaalgebruik) in de kleinschalig geparcelleerde straatwand. De bouwhoogte is overwegend twee tot vier lagen (inclusief eventuele kap), waarbij de woningen/ complexen onderling wisselende goot- en/of nokhoogtes hebben. De goot ligt op minimaal 4,5 meter. De architectuur is zorgvuldig gedetailleerd en refereert aan de hoofdkenmerken van de eind 19e eeuwse en begin 20e eeuwse stadsuitbreidingen. Dit kan zowel op een traditionele wijze als op een moderne wijze worden vertaald. De woningen hebben een herkenbare geleding van een basement (begane grond), eventueel middendeel en een duidelijke beëindiging (bijvoorbeeld kap, geprononceerde kroon- of daklijst of verbijzondering van de bovenste verdieping).

Wanneer een kap wordt toegepast, staat deze bij voorkeur haaks op de straat. Aaneengesloten langskappen worden afgewisseld door een gedraaide woning met haakskap (of een steekkap). De gevels hebben veelal een verticale oriëntatie (gevelopeningen, gevelopbouw) met ondergeschikte horizontale belijning of details (goot- of kroonlijst, speklagen, uitspringend metselwerk). De gevels zijn plastisch, bijvoorbeeld door toepassing van erkers, balkons, uit- en terugspringende gevel-elementen en een rijke detaillering.
De gebruikte materialen zijn geïnspireerd op de aangrenzende Scheldebuurt; metselwerk, gekeimde gevels, stucwerk, keramische dakpannen, veelal witte details (bijvoorbeeld lijst- en houtsnijwerk, speklagen, lateien).
Hoekwoningen nemen een bijzondere plaats in en vormen verbijzonderingen en accenten in het blok. Dit kan door bijvoorbeeld de voordeur in de zijgevel te plaatsen, de hoek af te schuinen of een bijzondere detaillering te geven. Ook is een bescheiden hoogte-accent mogelijk op de hoeken. Blinde kopgevels komen niet voor, ook niet op de verdiepingen (bij dakopbouw of sterk wisselende bouwhoogtes).

Naast de algemene eisen als hiervoor benoemd zijn voor de Singel en voor bebouwing rondom het Vesting park nadere eisen opgenomen. Het groene lommerrijke karakter van de Singel wordt benadrukt door een bouwhoogte van maximaal twee lagen met overwegend een kap waarbij op de hoeken incidenteel een bouwhoogte tot 4 lagen is toegestaan. De woningen hebben bij voorkeur een traditionele uitstraling en zijn voorzien van een kap. De voordeuren komen uit op de Singel, de woningen zijn georiënteerd op de straat. Op de hoeken of bijzondere plekken in de bouwblokken kunnen accenten voorkomen met een afwijkende hoogte. De straatwand wordt zo min mogelijk doorsneden. Rondom het Vesting park is architectonische samenhang en een sterke architectonische eenheid gewenst. Dit wordt bereikt door een grotere mate van collectiviteit, zoals complexen van geschakelde gelijke woningen of een samengesteld volume, bijvoorbeeld een programma met appartementen. De grotere korrel van de bebouwing geeft het park allure en past bij de royale maat van de groene ruimte. De hoogte van de bebouwing varieert tussen drie en vijf lagen (inclusief kap). De bebouwing is met de voorgevel op het park georiënteerd. De achterkanten en het parkeerterrein van het appartementencomplex aan de Van Dishoeckstraat worden aan het zicht onttrokken.

Zoals blijkt uit de visualisaties van de gevels zoals die zijn opgenomen in de figuren 6 tot en met 9 wordt voldaan aan de eisen die het beeldkwaliteitsplan aan de op te richten bebouwing stelt. Het gemeentelijk ATT (ambtelijk toetsteam) is dan ook akkoord met het plan.

Figuur 6, Gevelbeelden zijde Van Dishoekstraat (Bron: Geesink Weusten Architecten)

Figuur 7, Gevelbeelden zijde Verkuijl Quakkelaarstraat (Bron: Geesink Weusten Architecten)

Figuur 8, Gevelbeelden zijde Dwarsstraat (Bron: Geesink Weusten Architecten)

Figuur 9, Gevelbeelden zijde Singel (Bron: Geesink Weusten Architecten)

3.3.2 Locatiepaspoort

Wanneer een locatie in ontwikkeling wordt genomen, wordt in afstemming met de initiatiefnemer een locatiepaspoort opgesteld. In dit paspoort worden de uitgangspunten uit de Ontwikkelingsvisie en het Beeldkwaliteitsplan die voor de betreffende locatie van toepassing zijn, opgenomen. Het paspoort legt tevens de programmatische, financiële en (civiel) technische randvoorwaarden en de ambities met betrekking tot duurzaamheid vast. Het Locatiepaspoort is onderdeel van de overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer (afsprakenbrief).

3.4 Cultuurhistorie en archeologie

3.4.1 Cultuurhistorie

Wettelijk kader

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

Onderzoeksresultaten
Er bevinden zich geen monumenten binnen het projectgebied.

Overige cultuurhistorische aspecten
Door Lantschap is in januari 2005 een cultuurhistorische verkenning uitgebracht voor het projectgebied van het project Scheldekwartier. In die verkenning is, voor wat dit projectgebied betreft, het werfterrein in relatie tot de stad relevant: de stedelijke structuur van de oude binnenstad, de maatvoering van de gebouwen, de bouwstijl en de scherpe grens tussen stad en Scheldeterrein.

Gezien vanuit de huidige oude binnenstad zijn de bouwblokken in de Scheldewijk gebaseerd op en geïnspireerd door de oude en oorspronkelijke situatie. Door een bij de bestaande binnenstad passende stedenbouwkundige herontwikkeling, worden deze oude straten en routes weer hersteld. De straten beschikken weer over een begin en eindpunt en over sterk aanpalende functies. Tevens wordt Het Dok weer verbonden met de historische binnenstad van Vlissingen. Het gebied wat tot de Koninklijke Schelde Groep behoorde, krijgt zijn aansluiting weer bij de binnenstad en gaat als één gebied functioneren.

De ontwikkelingsmogelijkheden van de volgende items zijn onderzocht en beschreven; de Werfhellingen, de Singel, de grens met de oude binnenstad, de machinefabriek en het hoofdkantoor, de timmerfabriek en de Aagje Dekenstraat, de Vliegtuigloods en ketelfabriek/lichte plaatwerkerij aan de Lampsinsstraat en het Dok van Perry.

Op het hoogste niveau, dat van het Scheldeterrein als onderdeel van de stedelijke context van Vlissingen, is voor het projectgebied enkel de relatie met het eind 19^{e} eeuwse stratenpatroon ten noorden van de Dokhaven van belang, waarbij in dit geval de Singel en de Van Dishoeckstraat de structurerende straten vormen zoals ook blijkt uit onderstaande figuur. Dit project leidt ertoe dat een deel van de oorspronkelijke historische stedelijke structuur wordt hersteld. De bestaande Singel is immers een structurerend element in het stedelijke weefsel van de stad. Door het doortrekken van de huidige Singel tot de Koningsweg langs het Kanaal door Walcheren wordt de Scheldewijk gestructureerd en het Kanaal toegankelijk en beter beleefbaar gemaakt. Door het (opnieuw) zichtbaar maken van dit deel van de Singel wordt bovendien de oude begrenzing van de verdedigingswerken weer in het stedelijke landschap zichtbaar gemaakt.

Figuur 10, Overzichtskaart met de belangrijkste cultuurhistorische elementen en structuren van het Scheldekwartier.

Oranjemolen
Van de 23 stadsmolens in Nederland is de Oranjemolen als enige overgebleven en deze is onder meer om die reden als rijksmonument aangewezen. Overeenkomstig het bepaalde in de provinciale ruimtelijke verordening is rondom de molen een vrijwaringszone opgenomen met een omvang van een straal van 100 meter, waar binnen geen nieuwe bebouwing en beplanting wordt toegelaten hoger dan het laagste punt van de verticaal staande wieken. Daarnaast kunnen ook voor een zone van 100 tot 400 meter rondom de molen beperkingen gelden om een zekere mate van vrije windvang te waarborgen. Deze zogenaamde molenbiotoop reikt niet tot het plangebied, zodat deze niet van invloed is op de gewenste bouwhoogte.

3.4.2 Archeologie

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^2 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^2. 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^2, 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^2 geen beperkingen ten aanzien archeologie gelden. Dat betekent, dat de vrijstellingsregeling tot 30 m^2 geen betekenis meer heeft. Afstemming van deze wetgeving op de regels van het bestemmingsplan verdient aanbeveling. De vrijstellingsregeling van 30 m^2 is om die reden opgetrokken tot 50 m^2.

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 Locatie Broederband ligt ter hoogte van de 19e eeuwse Franse vestingwerken rond de historische stadskern van Vlissingen en ligt daarmee binnen een gebied met een lage archeologische waarde. De massale graafwerkzaamheden die voor het uitdiepen van grachten en het ophogen van wallen plaatsvonden zullen weinig archeologie intact gelaten hebben.

Onderzoeksresultaten
Door RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V. is een bureauonderzoek uitgevoerd voor het gehele gebied van het project Scheldekwartier, dus inclusief het plangebied Scheldewijk met locatie Broederband, om te beoordelen of realisatie van het plan zou kunnen leiden tot aantasting of vernietiging van mogelijk aanwezige archeologische resten. In februari 2006 is de rapportage van het archeologische vooronderzoek – een bureauonderzoek – uitgebracht.

Uit dit onderzoek kwam onder meer naar voren dat het gebied rond de Dokhaven een archeologisch waardevol gebied is. Als gevolg hiervan is, in het kader van de eerst geplande ontwikkelingen aldaar, een grootschalige opgraving uitgevoerd door ADC ArcheoProjecten aan de zuidzijde van de Dokhaven. Hier is in de toekomst geen verder archeologisch onderzoek noodzakelijk. Alle archeologische resten zijn hier opgegraven, gedocumenteerd en vervolgens verwijderd.

Uit hetzelfde onderzoek kwam naar voren dat het gebied van het plangebied Scheldewijk ten noorden van de Willem Ruysstraat gelegen is ter hoogte van de Franse vestingwerken uit het begin van de 19e eeuw. Deze werken bestaan uit aarden wallen en uitgegraven grachten. Om deze reden is toen geadviseerd dit gebied verder niet archeologisch te onderzoeken. De Walcherse Archeologische Dienst en de gemeente Vlissingen hebben besloten dit advies te volgen. De locatie Broederband specifiek ligt overigens ter hoogte van een uitgegraven gracht.

Archeologische voorwaarden
Het is het gevolg van het gevoerde selectiebeleid ten behoeve van de ontwikkeling van het Scheldekwartier dat, in gevolge het advies op basis van het bureauonderzoek, in het plangebied locatie Broederband alle grondwerkzaamheden vrijgesteld zijn van archeologisch onderzoek.

3.5 Duurzaamheid

De gemeente Vlissingen heeft uitgesproken, dat haar duurzaamheidsambities verder reiken dan waartoe de wettelijke voorschriften de gemeente verplichten. De gemeente heeft echter geen juridische mogelijkheden om initiatiefnemers te verplichten meer energiebesparende maatregelen te treffen dan wettelijk is voorgeschreven. De gemeente kan initiatiefnemers wel stimuleren om zo duurzaam mogelijke woningen te bouwen. Dit heeft erin geresulteerd dat 20 van de grondgebonden woningen als 'Nul op de Meter woning' worden uitgevoerd. Dit zijn woningen die evenveel (of meer) energie opwekken als nodig is voor het huis en het huishouden. Dat kan door een upgrade van de woning met onder meer gevelaanpak, slimme installaties en eigen energieopwekking.
Het resultaat is een duurzame en onderhoudsarme woning van hoge kwaliteit. De woningen zijn uitstekend geïsoleerd en de schil van de woning nagenoeg luchtdicht zodat er geen energie verloren gaat. De luchtwarmtepomp haalt de warmte uit de lucht en waardeert dit op naar een bruikbaar niveau om het tapwater en het water voor de vloerverwarming te verwarmen. In combinatie met de PV-zonnepanelen, waarmee de zonzijde van het dak volledig is bekleed, vormt dit een betrouwbaar en duurzaam geheel met voldoende rendement. Tenslotte zijn de woningen uitgerust met een CO_2-gestuurde warmte terugwin-installatie (WTW).

3.6 Verkeer en parkeren

3.6.1 Verkeer

Gemotoriseerd verkeer
Het gebied Scheldekwartier is van buiten Vlissingen, komende vanaf de Rijksweg A58, bereikbaar via de Nieuwe Vlissingseweg of de Prins Hendrikweg. Deze laatste gaat vervolgens over in de Paul Krugerstraat, waarna het plangebied bereikbaar wordt via de Van Dishoeckstraat. In de toekomst kan

het plangebied ook vanaf de Willem Ruysstraat worden bereikt. De straten die het plangebied omringen- de Singel, de Verkuijl Quakkelaarstraat en de Dwarsstraat - hebben een verblijfsfunctie en worden overeenkomstig de aanliggende en nabij gelegen straten als zodanig ingericht. De bereikbaarheid voor hulp- en servicediensten (bijv. afvalverwijdering) en bevoorradend verkeer is daarmee gewaarborgd.

Langzaam verkeer
Het langzaam verkeer maakt ook gebruik van de bovengenoemde routes.

Openbaar/collectief vervoer
Er liggen bushaltes op de hoek van de Singel/Paul Krugerstraat en langs de Prins Hendrikweg/hoek Tweede Binnenhavenweg op circa 300, respectievelijk 700, meter van het projectgebied. Daarmee is het projectgebied voldoende bereikbaar met openbaar vervoer. Voor het collectief vervoer zal gebruik worden gemaakt van de straten en wegen, zoals hiervoor aangegeven onder gemotoriseerd verkeer.

3.6.2 Parkeren

De Gemeente Vlissingen hanteert binnen het ontwikkelingsgebied Scheldekwartier de parkeerkencijfers van het CROW.
Op grond van de uitgangspunten van de door het CROW berekende 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 projectgebied voor de toepassing van de parkeerkencijfers in een gebied, dat aangemerkt is als 'schil/overloopgebied'.

Op basis van het programma in voorliggend projectplan, dat op grond van de projectbeschrijving als meest waarschijnlijke invulling wordt aangemerkt, is, uitgaande van de parkeerkencijfers van het CROW, de parkeerbehoefte berekend. De parkeerkencijfers geven een bandbreedte van de parkeerbehoefte door per categorie een minimaal en maximaal parkeerkencijfer te geven. Voor deze locatie wordt uitgegaan van het gemiddelde van deze bandbreedte, waarmee een redelijke weergave van de parkeerbehoefte wordt gegeven.

De parkeerbehoefte op basis van de kencijfers van het CROW is weergegeven in de onderstaande tabel.

	Aantal	**Gemiddelde parkeernorm (incl. bezoekersparkeren)**	**Aantal benodigde parkeerplaatsen**
Stadswoningen	21	1,6	33,6
Appartementen	33	1,1	36,3
Totaal aantal benodigde parkeerplaatsen			69,9

Het noodzakelijke aantal parkeerplaatsen kan binnen het plangebied worden gerealiseerd, grotendeels is dat op het binnenterrein achter de woningen. Dit terrein, dat toegankelijk is vanaf de Van Dishoeckstraat, biedt ruimte voor 53 plaatsen. De resterende plaatsen worden aan de buitenzijde van het plangebied, dus voor de woningen, gerealiseerd en zijn daardoor openbaar toegankelijk. Deze openbare ruimte wordt gelijktijdig met het project gerealiseerd.

De volgende verdeling zal worden gehanteerd:

Aantal parkeerplaatsen op het binnenterrein			53
Aantal openbaar toegankelijke parkeerplaatsen			17
Totaal aantal gerealiseerde parkeerplaatsen			70

De conclusie luidt dat in de parkeerbehoefte voor dit project is voorzien. Vanuit dit aspect bezien, is de ontwikkeling van het onderhavige project planologisch aanvaardbaar.

3.6.3 Bouwverkeer

De route van het bouwverkeer zal zodanig worden gekozen, dat de omwonenden van het projectgebied zo min mogelijk hinder ervaren.

4 HOOFDSTUK 4 TOETSING AAN RUIMTELIJK BELEID

4.1 Beleid en regels van het Rijk

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

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

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

Buiten deze nationale belangen hebben de decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen de verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal, wordt overgelaten aan de provincies. De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen de provinciale kaders. De sturing op verstedelijking, zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat de rijksoverheid los. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, is de ladder voor duurzame verstedelijking in art. 3.1.6, lid 2, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. De ladder, die gewijzigd is per 1 juli 2017, is een procesvereiste. Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt over het ruimtegebruik.

De ladder heeft betrekking op alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen: woningbouw, kantoren, bedrijven, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen. De toelichting bij een planologisch besluit dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, als die ontwikkeling mogelijk gemaakt wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Inmiddels kan uit de inmiddels ontstane jurisprudentie worden geconcludeerd, dat het beperken of voorkomen van extra ruimtebeslag ten opzichte van de geldende planologische mogelijkheden en voorkomen van structurele leegstand elders belangrijke criteria vormen bij de toepassing en beoordeling van de ladder.

Het heeft de voorkeur, dat vooraf in regionaal verband afspraken worden gemaakt over de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Dit geldt voornamelijk voor woningbouw en bedrijventerreinen.

Door de provincie Zeeland zijn voor de regio Walcheren per 17 juli 2017 geactualiseerde woningmarktafspraken vastgesteld. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen de harde en zacht plancapaciteit. De harde plancapaciteit betreft de woningbouwlocaties die juridisch-planologisch geregeld zijn, bijvoorbeeld doordat de gemeenteraad een bestemmingsplan heeft vastgesteld. De zachte plancapaciteit betreft de locaties waar een dergelijke juridisch-planologische verankering nog niet heeft plaatsgevonden. De provincie Zeeland kan instemmen met het omzetten van zachte plancapaciteit omzetten naar juridisch-planologisch harde plancapaciteit, als er nog voldoende beschikbare ruimte in de regionale woningbehoefte bestaat, ook wel de ladderruimte genoemd, en er (binnen de grens bestaand bebouwd gebied) sprake is van:

- een transformatie van een leegstaand pand;
- een herstructureringsproject (sloop en nieuwbouw);
- een project dat voor meer dan de helft uit levensloopbestendige en/of nultredenwoningen bestaat;
- een project dat voor meer dan de helft uit particuliere huurwoningen bestaat;

- een project in het woonmilieu Centrum Stedelijk of grenzend aan de binnensteden van Middelburg of Vlissingen;
- projecten buiten de centra van dorpen en steden met een omvang van ten hoogste 25 woningen.

Het project voldoet aan verschillende van de bovenstaande criteria, nu er sprake is van een herstructureringslocatie en tevens particuliere huurwoningen worden gerealiseerd.
De huidige ladderruimte geeft voldoende ruimte voor deze ontwikkeling. Daarmee past deze binnenstedelijke ontwikkeling binnen de regionale woningbouwafspraken.

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

4.2 Beleid en regels van de Provincie

Op 28 september 2012 is het 'Omgevingsplan Zeeland 2012-2018', gelijktijdig met de 'Verordening Ruimte provincie Zeeland' (VRPZ), vastgesteld. Op 11 maart 2016 is een eerste wijziging van de VRPZ vastgesteld. Eén van de belangrijkste wijzigingen vormt het schrappen van artikel 2.1 in de verordening met betrekking tot de regels voor duurzame verstedelijking. Teruggevallen wordt op het Besluit ruimtelijke ordening, waarin toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking verplicht is gesteld.

In algemene zin zet de provincie in op een sterke economie, een goed woon- en leefklimaat en bevordering van de kwaliteit van water en landelijk gebied.

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

Bij stedelijke ontwikkelingen wordt ingezet op bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik, waarbij de ladder van duurzame verstedelijking wordt ingezet, zoals door de rijksoverheid geïntroduceerd. Verwezen wordt naar het gestelde onder paragraaf 4.1.

Dit project past binnen de ruimtelijke doelstellingen in het 'Omgevingsplan Zeeland 2012-2018'.

4.3 Gemeentelijk ruimtelijk relevant beleid

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

4.3.1 Structuurvisie 'Vlissingen stad aan zee - een zee aan ruimte'

De gemeentelijke structuurvisie 'Vlissingen een stad aan zee – een zee aan ruimte' is door de gemeenteraad van Vlissingen in haar vergadering van 17 december 2009 vastgesteld. Op 30 mei 2013 heeft de raad een actualisatie van deze visie vastgesteld. In de structuurvisie wordt het ruimtelijke beleid op hoofdlijnen geschetst. Als toekomstperspectief wordt ingezet op 'Anticiperen en Transformeren'.

Dit perspectief vertaalt zich voor het Scheldekwartier in het toevoegen van een divers woon-, werk- en voorzieningenprogramma, waardoor zij weer onderdeel van de stad wordt. Voor woningbouw wordt in Vlissingen prioriteit gegeven aan herstructurering van de bestaande voorraad en aan de ontwikkeling van het Scheldekwartier. Voor werken en voorzieningen wordt ingezet op een verbetering van de vestigingscondities, zoals de ruimtelijke kwaliteit, routing en concentratie van

detailhandel in de binnenstad, maar ook op de verbetering van de stadsentree. Voorts geeft de visie aan, dat Vlissingen zich inzet op het versterken van de diversiteit en kwaliteit van het toeristisch aanbod in combinatie met het verbeteren van de ruimtelijke beleving, ruimtelijke kwaliteit en attractiviteit van de stad. Zo voegt de transformatie van het gebied 'Stadshavens' een nieuwe dimensie toe aan het maritieme karakter van de stad en vergroot tegelijkertijd het toeristisch aanbod (uitbreiding jachthavenareaal, levendig waterfront, vermaak, detailhandel, cultuurhistorie, uitbreiding van toeristische routes etc). Dit als aanvulling op de bestaande kwaliteiten, zoals de aanwezigheid van water, duinen, jachthaven, jachtenbouw en de sluizen.

4.3.2 Woonvisie 'Vlissingen stad aan zee - een zee aan woonkwaliteit'

Het doel van de woonvisie, eveneens vastgesteld op 17 december 2009 en geactualiseerd op 30 mei 2013, is het formuleren van het beleidskader voor de toekomstige ontwikkelingen op het gebied van wonen. De visie is het toetsingskader voor initiatieven van derden en leidraad voor het handelen van de Gemeente Vlissingen. In de woonvisie is een aantal doelstellingen geformuleerd:

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

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

4.3.3 Ontwikkelingsvisie en Beeldkwaliteitsplan Scheldekwartier Vlissingen 2016

Op 22 december 2016 zijn de 'Ontwikkelingsvisie Scheldekwartier Vlissingen' en het 'Beeldkwaliteitsplan Scheldekwartier Vlissingen' door de gemeenteraad vastgesteld. Deze documenten vervangen de eerdere voor het transformatiegebied Scheldekwartier vastgestelde beleidsvisies.

De ontwikkelingsvisie heeft als ambitie om de drie pijlers van de Vlissingse identiteit te tonen: de maritieme stad, de stad van welzijn en de creatieve stad. Deze ambities zijn vertaald in een ruimtelijk raamwerk. In de visie zijn de uitgangspunten geformuleerd voor de ruimtelijke invulling van het Scheldekwartier. De visie legt met betrekking tot de ruimtelijke aspecten de hoofdstructuren (ruimtelijk en functioneel raamwerk), de belangrijkste ruimtelijke karakteristieken en de onderscheidende woonmilieus vast. Er is een driedeling gemaakt: het gebied aan de zuidkant van het Dok, het gebied aan de noordzijde van het Dok (Scheldewerf) en het gebied ten noorden van de Willem Ruysstraat (Scheldewijk). Ieder gebied zal in de toekomst haar eigen ruimtelijke identiteit krijgen. In de visie is ook de programmatische invulling op hoofdlijnen vastgelegd. De focus ligt op de komende vijf jaren met een doorkijk naar de jaren daarna.

Het beeldkwaliteitsplan moet in samenhang met de ontwikkelingsvisie worden gelezen. Dit plan biedt handvatten voor het toekomstig stadsbeeld en de ruimtelijke samenhang in het Scheldekwartier. In dit document wordt de ambitie beschreven voor de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing en de openbare ruimte en zal als toetsingskader fungeren bij de verdere ontwikkeling van de bouwplannen. Besloten is het beeldkwaliteitsplan deel uit te laten maken van de welstandsnota.

Voor het project, waarop deze ruimtelijke onderbouwing betrekking heeft, zijn de van belang zijnde aspecten beschreven in paragraaf 3.1.2. waarin de ruimtelijk-stedenbouwkundige beschrijving van het nieuwe project is opgenomen en paragraaf 3.3.1 waarin de beeldkwaliteitseisen voor het plangebied zijn opgenomen.

4.3.4 Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan 2012-2020 (GVVP)

Op 19 april 2012 heeft de gemeenteraad het GVVP vastgesteld. Het doel van dit plan is het vastleggen van het verkeers- en vervoersbeleid voor de gemeente Vlissingen voor de periode tot 2020 met inachtneming van de ruimtelijke, demografische en verkeerskundige ontwikkelingen alsmede met het rijks-, provinciale- en regionale beleid.

Uitgangspunt van het GVVP vormt een goede bereikbaarheid van de binnenstad zonder de leefbaarheid in de binnenstad aan te tasten. Aan de rand van de binnenstad zijn parkeervoorzieningen gerealiseerd van waaruit de binnenstad en boulevards lopend te bereiken zijn. De uitwisseling tussen de binnenstad en boulevards wordt (en is inmiddels) geoptimaliseerd door de aanleg van de Willem Ruysstraat, die de verbindingsas naar het centrum en de ontsluiting voor het Scheldekwartier vormt. Met deze verbinding is de bereikbaarheid van de binnenstad voor zowel het gemotoriseerd verkeer, het langzaam verkeer als het openbaar vervoer sterk verbeterd. De aanleg had ook tot doel de overlast van het vrachtverkeer in de binnenstad te verminderen, de Scheldestraat en Paul Krugerstraat te ontlasten en de verkeersdruk in de Gravestraat en omgeving, als gevolg van doorgaand verkeer, te verminderen. De ontsluiting draagt ook bij aan de veiligheid in de binnenstad om deze bij calamiteiten sneller te kunnen verlaten. In 2005 is over de Dokhaven via een brug een tweede ontsluiting van de binnenstad gerealiseerd. Deze zal iets verlegd worden in westelijke richting.

4.3.5 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 voor de periode 2010-2014. Bij de inrichting van het terrein voor het zorgcomplex wordt rekening gehouden met dit beleid. Om de sociale veiligheid te borgen wordt 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. De noodzakelijke voorzieningen (bijv. bluswatervoorzieningen) zijn aanwezig.

5 HOOFDSTUK 5 TOETSING AAN DE OMGEVINGSASPECTEN

5.1 Inleiding

De milieuonderzoeken, die verricht zijn in het kader van het milieueffectrapport voor de ontwikkeling van het gebied Scheldekwartier, hebben betrekking op het oorspronkelijke programma, zoals dat in 2006 was voorzien in het Masterplan voor dit projectgebied. Een aantal milieuaspecten kan en moet uitsluitend in samenhang met het programma van de andere voorziene ontwikkelingen van het grotere projectgebied Scheldekwartier worden bezien.

In dit hoofdstuk zijn de relevante aspecten uit de verrichte milieuonderzoeken belicht. Aldus is de samenhang in de milieutechnische beoordeling geborgd. Waar nodig is aanvullend onderzoek gedaan of zijn onderzoeken geactualiseerd.

5.2 Milieueffectrapport

5.2.1 Wettelijk kader

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

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

5.2.2 Rapportage

Voor de ontwikkeling van de projectgebieden Scheldekwartier en Edisongebied is, op basis van de op 21 december 2006 door de gemeenteraad vastgestelde richtlijnen, een 'projectmer' opgesteld, die tevens als 'planmer' dienst doet. In zijn vergadering van 24 april 2008 heeft de gemeenteraad deze aanvaard. Op 3 juli 2008 heeft de Commissie voor de mer het toetsingsadvies uitgebracht.

In de rapportage zijn de milieu-effecten onderzocht van de ontwikkeling van beide projectgebieden t.w. bodem en water, natuur, verkeer en leefbaarheid. Het thema leefbaarheid is uitgesplitst in de onderwerpen geluidhinder, luchtkwaliteit en externe veiligheid. Ook aan de thema's en aspecten grondbalans, bouwhinder, cultuurhistorie, groen, landschap en energie is nadrukkelijk aandacht besteed in de beschrijving van de voorgenomen activiteiten.

De beoordeling heeft plaatsgevonden door per thema en per criterium in eerste instantie de effecten in kwantitatieve zin te bepalen. Deze effecten zijn vergeleken met de situatie, die zou zijn ontstaan zonder realisatie van de plannen, de zgn. autonome ontwikkeling. De tweede stap in de beoordeling betreft de waardering: de effecten worden vertaald in plussen en minnen. De uitkomsten van dit rapport moeten worden meegenomen in de planologische besluitvorming.

In de volgende paragrafen wordt op de voor het projectgebied relevante milieuaspecten ingegaan. Zoals hierna zal blijken, staat geen van deze aspecten de ontwikkeling en realisering van het project in de weg.

In bijlage 1 is het toetsingsadvies opgenomen.

5.3 Water

Door de Commissie Waterbeheer 21e eeuw is het instrument van de watertoets geïntroduceerd. De watertoets is inmiddels verankerd op alle ruimtelijke planniveaus, die Nederland kent. De watertoets is een beoordeling van de invloed, die ontwikkelingen of beheer van een projectgebied 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 Zeeland heeft het beleid voor de bescherming van het grond- en oppervlaktewater opgenomen in het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 en zijn daarover regels opgenomen in de Provinciale Milieuverordening Zeeland. In de Waterverordening Zeeland zijn regels opgenomen ter bescherming van kwetsbare (natuur)gebieden, die gevoelig zijn voor verdroging.

In het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2012-2017 (GRP) heeft de gemeente Vlissingen de verbrede zorgplicht uit de Waterwet vastgelegd. Dit plan geeft aan hoe de gemeente invulling geeft aan de zorgplicht voor de door haar te behartigen aspecten: afvalwater, hemelwater en grondwater.

Voor het Scheldekwartier is in de MER aandacht besteed aan de waterhuishouding, de riolering en de waterkwaliteit in het plangebied. Geconcludeerd is, dat de waterhuishoudkundige maatregelen, die waren voorzien, voldoen aan de normen, die worden gesteld door de provincie en het waterschap.

Voor het Scheldekwartier is in het MER aandacht besteed aan de waterhuishouding, de riolering en de waterkwaliteit in het plangebied. Geconcludeerd is, dat de waterhuishoudkundige maatregelen, die zijn voorzien, voldoen aan de normen, die worden gesteld door de provincie en het waterschap.

Vervolgens is voor het Scheldekwartier is op 27 juli 2017 het 'Herziene rioleringsplan Scheldekwartier' vastgesteld, dat als bijlage 2 is bijgesloten. Dit plan is afgestemd op het grondstromenplan, dat is ontwikkeld voor het Scheldekwartier. Het rioleringsplan geeft weer op welke wijze met de (afval)waterstromen binnen het Scheldekwartier wordt omgegaan, waarbij aandacht is besteed aan de hoogteligging, de waterscheiding en waterkering en de afwatering vuilwaterriool en regenwater. Ook is er aandacht besteed aan de afvoercapaciteit in het kader van de klimaatbestendigheid en de fasering van de aanleg van de riolering.

5.3.1 Watertoets

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 wateraspecten. Bij nieuwe ontwikkelingen zal vanaf het begin van de inrichting van de te ontwikkelen locatie, het waterschap betrokken worden om een waterhuishoudkundig aanvaarbare situatie te creëren. Voor de watertoets is gebruik gemaakt van de door het waterschap aanbevolen tabel.

Thema en water(beheer)doelstelling	**Uitwerking**
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	Het plangebied ligt buiten de zone van de waterkering.
Voorkomen overlast door oppervlaktewater 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.	Niet van toepassing.

Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater 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.	Er wordt een gescheiden rioolstelstel aangelegd, waarbij het hemelwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. Bovendien neemt het bebouwd oppervlak ten opzichte van de situatie waarin het terrein als bedrijfsterrein in gebruik was en daartoe geheel was verhard, af.
Thema en water(beheer)doelstelling	***Uitwerking***
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	Er is geen sprake van een kwetsbaar gebied. Van verdroging is geen sprake.
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwater-kwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	Er wordt niet gebouwd in of nabij een natuur- of infiltratiegebied of een gebied voor drinkwater-voorziening.
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewater-kwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	Het hemelwater wordt afgekoppeld/niet aangesloten op de riolering, conform de door het Waterschap gehanteerde afkoppelbeslisboom. Er zal geen gebruik worden gemaakt van uitlogende bouwmaterialen.
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	In het plangebied wordt geen oppervlaktewater gerealiseerd. Er zijn dus ook geen overstorten die uitkomen op het oppervlaktewater, noch is er sprake van verdrinkingsgevaar.
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Niet van toepassing.
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	Het plangebied bevat geen open water, noch grenst het aan natte natuur. Het treffen van maatregelen van maatregelen is dan ook niet opportuun.
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	Er is geen sprake van oppervlaktewater in het plangebied, zodat geen rekening hoeft worden gehouden met vrije onderhoudsstroken.
Andere belangen waterbeheer	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	De afstand tot het dichtstbijzijnde object, het Kanaal door Walchteren bedraagt circa 300 meter, zodat het plan hierop geen invloed heeft.
Scheepvaart en/of wegbeheer Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.	In het plangebied bevinden zich geen vaarwegen of wegen in eigendom van het waterschap, Rijkswaterstaat of de provincie.

5.4 Bodem en niet-gesprongen explosieven

5.4.1 Bodem

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 is 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 gemeenteraad. Op deze kaart heeft het gebied van de project de functie 'wonen'. Bij het uitvoeren van een bodemsanering dient teruggesaneerd te worden tot de bodemkwaliteit 'wonen'. Wanneer grond toegepast wordt binnen het gebied zal deze de kwaliteit 'wonen' of schoner moeten hebben.

Onderzoeksresultaten
De geplande ontwikkeling valt binnen de grenzen van het 'Saneringsplan plangebied Scheldekwartier (KSG-werf) te Vlissingen' (MWH, september 2008). In dit saneringsplan wordt de aanpak van de al bekende verontreinigingen beschreven. Het saneringsplan is ter beschikking voorgelegd aan Gedeputeerde Staten van Zeeland. Gedeputeerde Staten heeft bij besluit van 11 november 2008 ingestemd met het saneringsplan. Op basis van het saneringsplan moet, vooraf aan de geplande ontwikkeling, een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd worden. De resultaten van dit bodemonderzoek en de bouwplannen vormen de basis voor het op te stellen uitvoeringsplan. Voordat gestart kan worden met de werkzaamheden moet het uitvoeringsplan ter beoordeling en goedkeuring aan Gedeputeerde Staten worden voorgelegd.

Door Antea Group is in juni een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. De resultaten hiervan zijn opgenomen in een rapport 'Verkennend bodem- en asbestonderzoek scheldeterrein kavel 12-14c te Vlissingen' met projectnummer 0414817.00 en gedateerd 5 juli 2017.
Uit resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat de bovengrond grotendeels sterk verontreinigd is met zware metalen en PAK's. De ondergrond is licht tot matig verontreinigd. Asbest is visueel en analytisch niet aangetroffen. De omvang van de sterke verontreiniging overschrijdt de 25m³ waardoor het een ernstige verontreiniging betreft. Op basis van het Saneringsplan van MHW uit 2008 is het noodzakelijk een uitvoeringplan op te stellen voorafgaand aan de sanering en deze ter beoordeling toe te zenden aan RUD- Zeeland. De uitvoering van de werkzaamheden is afhankelijk van de inrichting. Daar waar gebruikers in contact kunnen komen met de bodem is een leeflaag noodzakelijk. Dit kan bestaan uit een leeflaag grond van 1 meter dikte, dan wel een verharding. De ontgraving van de verontreiniging zal afhankelijk zijn van het bouwpeil. Het betreft een functionele sanering waarbij mogelijk een restverontreiniging achter blijft. De saneringswerkzaamheden dienen plaats te vinden door een BRL 7000 gecertificeerde aannemer, onder begeleiding van een BRL 6000 gecertificeerde milieukundige begeleiding. Ten aanzien van de ARBO wetgeving dient de verontreiniging te worden getoetst aan de CROW 400.
Parallel aan de onderhavige procedure voor de projectomgevingsvergunning wordt een uitvoeringsplan opgesteld voor de feitelijke bodemsanering.

Bijlage 3 omvat het verkennend bodem- en asbestonderzoek van 5 juli 2017.

5.4.2 Niet-gesprongen conventionele explosieven

Normstelling en beleid
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. Op de CE-

beleidskaart wordt het gebied waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft, aangeduid als verdacht gebied voor de aanwezigheid van CE. Bij alle grondroerende werkzaamheden dieper dan 0,4 m –mv, dient daarom onderzoek naar CE uitgevoerd te worden.

In 2017 is in opdracht van de gemeente Vlissingen een risicoanalyse uitgevoerd naar CE binnen het plangebied Scheldekwartier (Expload, 17/04/2017). De burgemeester van de gemeente Vlissingen is akkoord gegaan met de conclusies uit het rapport. Uit de risicoanalyse blijkt dat een deel van de te ontwikkelen locatie niet meer verdacht is op de aanwezigheid van CE (groen) en een deel nog wel verdacht is op de aanwezigheid van CE in de bodemlaag van 0,4 tot 10,0 meter –mv (oranje). Dit is weergegeven in figuur 7). Vooraf aan grondroerende werkzaamheden in het oranje gebied, moet daarom detectieonderzoek naar CE uitgevoerd worden.

Figuur 11, uitsnede uit de CE bodembelastingkaart

De uitkomsten vormen in geen geval een belemmering voor de uitvoering van het plan. Voor zowel het nader onderzoek als de eventueel daaruit voortvloeiende te treffen maatregelen, zijn binnen de grondexploitatie financiële middelen beschikbaar. De uitvoering van dit project is dus gewaarborgd.

5.5 Geluid

5.5.1 Wettelijk kader

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

5.5.2 Wegverkeerslawaai

In het kader van het MER is een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor zowel het gehele gebied Scheldekwartier als het aangrenzende Edisongebied, waarin alle ontwikkelingen tot 2020 zijn opgenomen.

In de directe omgeving van het projectgebied geeft de Paul Krugerstraat vanwege de intensiteiten en de maximale snelheid van 50 km/uur wel aanleiding tot het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai. De straten in het projectgebied en alle direct aanliggende straten zijn of worden ingericht als verblijfsgebied met een maximale snelheid van 30 km/uur. Een weg met een

maximum snelheid van 30 km/uur kent geen geluidszone. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de geluidssituatie ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen wel bepaald.

Het onderzoek is uitgevoerd door Goudappel Coffeng, de resultaten zijn neergelegd in het rapport 'Broederband Vlissingen Akoestisch onderzoek' van 23 januari 2018 met projectnummer VSG048/Str/0205.01, dat als bijlage 4 bij deze ruimtelijke onderbouwing is gevoegd.
Samengevat kan het volgende worden geconcludeerd. De nieuwe woningen zijn geprojecteerd binnen de geluidszone van de Paul Krugerstraat. Daarom is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Tevens is de geluidssituatie ten gevolge de 30 km/h-wegen langs het plangebied beschouwd, hoewel deze wegen geen geluidszone kennen en daarom geen toetsing aan de normen uit de Wet geluidhinder behoeven. De 30 km/h-wegen zijn bij het onderzoek als één geluidsbron beschouwd. De normen uit de Wet geluidhinder zijn hierbij gehanteerd als richtwaarde.

Voor alle nieuwe woningen sprake is van een overschrijding van de richtwaarde van 48 dB (de in gezoneerde situaties geldende voorkeursgrenswaarde). De hoogst berekende geluidsbelasting bedraagt 57 dB, direct langs de Van Dishoeckstraat. De geluidsbelasting is echter niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde van 58 dB die van toepassing is voor gezoneerde wegen.

Omdat sprake is van een overschrijding van de richtwaarde van 48 dB is de toepassing van geluidsreducerende maatregelen beschouwd.

Bronmaatregelen
Bij bronmaatrelen moet gedacht worden aan de toepassing van een (geluidsreducerend) wegdek. Voor de wegen rondom het plangebied is uitgegaan van een wegdekverharding van een elementenverharding in keperverband. Wanneer sprake zou zijn van een wegdekverharding van asfalt, zou de geluidsbelasting circa 2 dB lager worden. Echter is het toepassen van asfalt in woonstraten niet wenselijk vanwege het karakter van dergelijke wegen. Een dergelijke oplossing wordt daarom niet reëel geacht.

Overdrachtsmaatregelen
Bij het toepassen van overdrachtsmaatregelen moet gedacht worden aan de realisatie van geluidswallen of -schermen. Dergelijke elementen zijn in deze bebouwde omgeving niet wenselijk vanuit stedenbouwkundig oogpunt. Bovendien sorteren geluidsafschermingen beperkt effect voor de hoger gelegen bouwlagen. Het treffen van overdrachtsmaatregelen wordt daarom in voorliggende situatie niet als reële oplossing beschouwd.

Ontvangermaatregelen
Omdat bron- en overdrachtsmaatregelen niet inpasbaar zijn en bovendien onvoldoende effect sorteren, kunnen maatregelen aan de zijde van de ontvanger overwogen worden. Het Bouwbesluit stelt in geval van ontheffing eisen met betrekking tot het geluidsniveau in de geluidgevoelige vertrekken van geluidgevoelige bestemmingen. In voorliggende situatie is, vanwege het geldende 30 km/h-regime, geen sprake van ontheffingen voor een hogere waarde. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt wel uitgegaan van de maximale binnenwaarde uit het Bouwbesluit. Hierin is opgenomen dat in verblijfsruimten van woningen voldaan moet worden aan een maximale binnenwaarde van 33 dB. Daarbij wordt in beginsel uitgegaan van de verleende hogere grenswaarde zonder correctie. Voor de benodigde gevelisolatie wordt uitgegaan van de gecumuleerde geluidsbelasting. Dit is de geluidsbelasting van alle beschouwde wegen samen, zonder correctie conform artikel 110g Wgh. De hoogst berekende gecumuleerde geluidsbelasting bedraagt 64 dB. Deze geluidsbelasting is berekend direct langs de Van Dishoeckstraat. Voor de betreffende gevel dient het geluidsisolerend vermogen van de gevel 31 dB te bedragen om te voldoen aan de maximale binnenwaarde van 33 dB. Dit wordt als voorwaarde verbonden aan de omgevingsvergunning.

5.5.3 Industrielawaai

De transformatie van dit industrieterrein tot stedelijk gebied heeft het noodzakelijk gemaakt de geluidzonering van het industrieterrein 'de Schelde/Buitenhaven' te herzien. De uit 1990 daterende geluidzone was voor een belangrijk deel gebaseerd op de industriële activiteiten, die plaatsvonden op het terrein van de Koninklijke Schelde Groep.

Op 19 november 2009 is het bestemmingsplan 'Parapluherziening geluidzone de Schelde/Buitenhaven' in werking getreden. In dit bestemmingsplan is de geluidzone vanwege het industrielawaai van het industrieterrein 'de Schelde/Buitenhaven' verankerd.

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

5.5.4 Spoorweglawaai

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

5.6 Externe veiligheid

5.6.1 Inleiding

In juni 2007 heeft TNO Bouw en Ondergrond rapport uitgebracht over het onderzoek naar externe veiligheid voor het gehele projectgebied Scheldekwartier. Dit rapport is genaamd "TNO rapport Onderzoek externe veiligheid Dokkershaven en Edisongebied te Vlissingen" (hierna TNO rapport) en is opgesteld ten behoeve van het MER. In dit rapport is niet afzonderlijk en expliciet onderzocht wat de gevolgen zijn van het realiseren van het woonzorgcomplex ten aanzien van externe veiligheid. Uit het rapport is gebleken, dat de ontwikkeling van het projectgebied Scheldekwartier tot gevolg heeft dat er een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico vereist is.

Door het project Scheldekwartier in fasen op te delen is per fase wellicht geen uitgebreide verantwoording van het groepsrisico vereist. Echter, omdat deze planontwikkeling onlosmakelijk deel uitmaakt van de ontwikkeling van het totale plangebied Scheldekwartier, is hiervoor ook een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. De verantwoording van het groepsrisico is in paragraaf 5.5.6 gegeven en vindt zijn grondslag in het TNO rapport, met dien verstande dat ten behoeve van de herijkte plannen voor het Scheldekwartier opnieuw onderzoek is uitgevoerd door Det Norske Veritas (DNV) naar de gevolgen voor het groepsrisico.

5.6.2 Wettelijk kader

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen). Externe veiligheid gaat nadrukkelijk niet over de veiligheid van de mensen die werkzaam zijn binnen het bedrijf of de betreffende transportroute. Dit wordt onder andere geregeld via de Arbeidsomstandighedenwetgeving.

<u>Normstelling</u>
Wat betreft normstelling, begrippenkader en rekenmethodiek voor het bepalen van de risico's, wordt in het beleidsveld voor externe veiligheid gewerkt met twee begrippen.
- het plaatsgebonden risico (PR).
- het groepsrisico (GR).

<u>Plaatsgebonden risico (PR)</u>
Het PR is omschreven als de kans dat een persoon, die gedurende een heel jaar onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats verblijft, tengevolge van een ongewoon voorval met een gevaarlijke stof komt te overlijden. De PR-contour met kans 10^{-6} geldt als grenswaarde voor kwetsbare objecten. Dat wil zeggen dat in het gebied binnen deze contour geen kwetsbare objecten voor mogen komen. Kwetsbare objecten zijn gebouwen waar personen zich gedurende een dag langere tijd bevinden (zoals woningen) of gebouwen, waarin grote groepen van kwetsbare personen verblijven (zoals verpleeghuizen). De contour met kans 10^{-6} geldt als richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten, waar gemotiveerd van kan worden afgeweken. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de contour met kans 10^{-5} als grenswaarde. Beperkt kwetsbare objecten zijn gebouwen, die niet

als kwetsbaar object worden aangemerkt (zoals bedrijfsgebouwen). Ook objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefooncentrale voor hulpdiensten, worden als beperkt kwetsbaar beschouwd.

Groepsrisico (GR)
Het GR is de cumulatieve kans dat een groep personen van 10, 100 en 1.000 personen tegelijkertijd komt te overlijden als gevolg van een ongewoon voorval met een gevaarlijke stof. Het GR kan grafisch worden weergegeven in een curve, de zogenaamde fN-curve. Het GR is niet wettelijk genormeerd. Voor het GR geldt enkel de oriënterende waarde als richtlijn. Het invloedsgebied is het gebied, waarin personen nog worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico. Dit gebied wordt vaak bepaald door de berekening van het grootste mogelijke ongeval waar nog bij 1% van de blootgestelde personen dodelijk letsel optreedt (1%-letaliteitsgrens). Bij een overschrijding van de oriënterende waarde en/of toename van het groepsrisico is een verantwoording van het groepsrisico verplicht. In de Beleidsvisie externe veiligheid is aangegeven, dat bij een toename van het groepsrisico van meer dan 10% van de oriënterende waarde, een uitgebreide verantwoording noodzakelijk is, waarbij aandacht wordt besteed aan de criteria zelfredzaamheid, beheersbaarheid en resteffecten.

5.6.3 Inventarisatie risicobronnen

Ten tijde van de oplevering van het TNO rapport waren er voor de ontwikkeling van het totale projectgebied Scheldekwartier twee risicobronnen relevant, te weten:
- de bovengrondse propaantank met inhoud van 18 m^3 van de Koninklijke Schelde Groep B.V.;
- het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Westerschelde.

Propaantank
Eind 2009 is de bovengrondse propaantank van 18 m^3 vervangen door een kleinere propaantank van 9,1 m^3. Doordat de inhoud van de huidige propaantank kleiner is dan 13 m^3, is de propaantank niet langer Bevi-plichtig. Op de huidige propaantank is het Activiteitenbesluit wet milieubeheer van toepassing. Op grond van het Activiteitenbesluit geldt een veiligheidsafstand van 25 meter vanuit het vulpunt en de opslagtank. Het project is op meer dan 25 meter vanaf het vulpunt en de opslagtank gelegen. De propaantank is dan ook niet langer een relevante risicobron voor de ontwikkeling dit project in het Scheldekwartier.

Vervoer gevaarlijke stoffen over de Westerschelde
Ten aanzien van de nieuw te bouwen woningen is de enige relevante risicobron het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Westerschelde. Het gehele Scheldekwartier is gelegen in het invloedsgebied hiervan. Uit het onderzoek van DNV blijkt dat de 10^{-6} contour niet op het land komt. Dit geeft dus geen beperking voor de bouw van de woningen. Uit het onderzoek van DNV van december 2013 blijkt, dat het GR wel toeneemt, maar de oriënterende waarde niet wordt overschreden. Zoals in het gemeentelijk Externe veiligheidsbeleid en de toelichting daarop is vastgelegd, is in dit geval een uitgebreide verantwoording noodzakelijk. In het TNO rapport wordt aangegeven in welke gevallen (scenario's) de effecten kunnen reiken.

5.6.4 Toename groepsrisico

DNV heeft berekend wat de gevolgen voor het groepsrisico zijn ten gevolge van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Westerschelde, waarbij rekening is gehouden met de geplande ontwikkeling van het Scheldekwartier en de Marinierskazerne. Voor een gedetailleerde beschrijving wordt verwezen naar het als bijlage 5 toegevoegde onderzoeksrapport van DNV.
DNV concludeert dat de oriënterende waarde voor het groepsrisico niet wordt overschreden. De resultaten geven wel aan dat de ontwikkeling van het Scheldekwartier leidt tot een toename van het groepsrisico. Om die reden is een verantwoording van de toename van het groepsrisico vereist.

5.6.5 Verantwoording groepsrisico (GR)

In maart 2006 is door de gemeente de Beleidsvisie Externe Veiligheid Gemeente Vlissingen vastgesteld. Een toelichting daarop is door de Gemeente Vlissingen op 28 september 2010 vastgesteld. De provincie heeft op 10 april 2012 de Beleidsvisie Externe Veiligheid "Verantwoorde Risico's" vastgesteld. Deze beleidsvisies vormen een uitwerking van het rijksbeleid met betrekking tot externe veiligheid. Hierin is bepaald op welke wijze de provincie Zeeland en de gemeente Vlissingen

invulling geven aan het aspect externe veiligheid. In de gemeentelijke beleidsvisie is aangegeven dat de gemeente risicosituaties beoordeelt aan de hand van de volgende veiligheidscriteria: plaatsgebonden risico, groepsrisico, zelfredzaamheid, beheersbaarheid en resteffect.

In beide beleidsvisies is aangegeven, dat de motivatieplicht ten aanzien van het groepsrisico zich beperkt tot relevante gevallen: indien het GR de oriënterende waarde (bijna) overschrijdt of wanneer sprake is van een aanzienlijke toename (>10%) van het aantal slachtoffers. Voor die gevallen vereist de gemeente een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico, waarbij aandacht wordt besteed aan de criteria zelfredzaamheid, beheersbaarheid en resteffect. Motieven voor de acceptatie van (een verslechtering van) een risicosituatie kunnen zijn:

a. het opvullen van kleine open gaten of vervangende nieuwbouw in bestaand stedelijk gebied;
b. een voor de specifieke locatie belangrijke ontwikkeling;
c. een situatie waarbij anders de externe veiligheidsproblematiek (elders) zou toenemen.

Ten aanzien van het Scheldekwartier is, evenals voor het projectgebied, punt b, en in mindere mate punt a van toepassing. Ten aanzien van voorliggende deelontwikkeling zijn zowel punt a als punt b van toepassing. Het plan voorziet in het opvullen van een open gat in bestaand stedelijk gebied. Het Scheldekwartier, en dit daarvan deel uitmakende deelproject, zijn van zeer groot belang voor de ontwikkeling van de stad, vanuit zowel economisch, maatschappelijk, ruimtelijk als sociaal perspectief.

Uit het DNV-rapport volgt, dat het groepsrisico met betrekking tot het vervoer op de Westerschelde iets toeneemt. In beide gevallen blijft het groepsrisico zowel in de situatie met de ontwikkeling van het Scheldekwartier als in de huidige situatie onder de oriëntatiewaarde (OW), maar ligt wel boven de lijn 0,1 x OW. Dit geldt ook ten aanzien van de prognoses 2015-2030 voor risico's transport gevaarlijke stoffen Westerschelde.

Op grond van de gemeentelijke en provinciale beleidsvisie 'Externe Veiligheid' betekent dit, dat er een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico vereist is. Hoewel de te realiseren 54 wooneenheden een ondergeschikt deel van het Scheldekwartier vormt, dient, zoals hiervoor in paragraaf 5.6.1 aangegeven, ook voor dit project een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico gegeven te worden.

<u>Zelfredzaamheid</u>
Zelfredzaamheid van personen bij rampen en zware ongevallen heeft betrekking op de mogelijkheid van personen zichzelf en anderen in veiligheid te brengen. De mate van zelfredzaamheid van een persoon hangt af van zijn eigen fysieke en psychische mogelijkheden en daarnaast van de omgeving. Een goede ontsluiting, beperking van hoogbouw, de ligging van kwetsbare objecten ten opzichte van de bron en aanvullende maatregelen aan gebouwen kan eraan bijdragen dat de effecten van de ramp beperkt blijven.

In het TNO rapport is een beschrijving gegeven van het gehele plan Scheldekwartier. Daarin is aangegeven dat het plan als geheel tot een verbetering leidt van de bereikbaarheid van de binnenstad. Het te realiseren project voorziet niet specifiek in de huisvesting van verminderd zelfredzame personen, hoewel van de aanwezigheid hiervan wel sprake kan zijn.

Vanuit de mogelijke ongevalscenario's met betrekking tot het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Westerschelde, zijn de mogelijkheden voor de zelfredzaamheid en ook de vereisten die hier aan zouden kunnen worden gekoppeld zeer beperkt. De grootste bedreiging wordt gevormd door een grote ontsnapping van brandbaar gas, gevolgd door een wolkbrand of een gaswolkexplosie. In beide gevallen zal het ongeval binnen 5 tot 10 minuten na het initiële ongeval tot schadelijke effecten in het Scheldekwartier kunnen leiden. Deze tijd is onvoldoende voor een snelle alarmering en duidelijke instructies voor de bevolking. De aanwezigen in het projectgebied kunnen dan ook tijdig worden gewaarschuwd bij een ongeval. Extra investeringen in vluchtwegen leveren geen bijdrage voor de beperking van het aantal slachtoffers ten gevolge van de eerste "klap". Wel zal het daarna ook nog noodzakelijk zijn om het gebied te ontruimen, gewonden op te vangen en secundaire branden te blussen.

Naast ongevallen met brandbare gassen zijn ook ongevallen met ammoniak relevant voor het gebied. Afhankelijk van de weersomstandigheden (en de grootte van de ontsnapping) kunnen de gevolgen ook tot in (en voorbij) het Scheldekwartier reiken. Bij een dergelijk scenario zal er over het algemeen voor worden gekozen om de bevolking te alarmeren en instructies te geven naar binnen te gaan en ramen en deuren en ventilatieopeningen te sluiten. Dit is een aandachtspunt in de bouwplannen. Voor de publieke gebouwen in het Scheldekwartier is het van belang, dat de beheerder en het personeel weet hoe te handelen bij een dergelijke calamiteit. Dit geldt overigens ook voor de rest van Vlissingen.

Voor de ontwikkeling van het Scheldekwartier is voorzien in een goede verkeersontsluiting. Hulpverleningsdiensten kunnen snel ter plaatse zijn om het potentiële schadegebied snel te ontruimen. Verder zijn er voldoende vluchtmogelijkheden om het gebied te verlaten. Door de gerealiseerde oostelijke ontsluiting van de binnenstad en de aanleg van de Willem Ruysstraat, is de bereikbaarheid, maar ook de vluchtroute van de binnenstad sterk verbeterd.

In 2012 is het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan en het Verkeerscirculatieplan voor de binnenstad vastgesteld. Hulpdiensten (ambulancedienst, politie, brandweer) zijn betrokken geweest bij de totstandkoming hiervan. In dit kader hebben zij aangegeven tevreden te zijn met de destijds beoogde - en inmiddels gerealiseerde - verbetering van de bereikbaarheid van de binnenstad en het Scheldekwartier.

Gezien het bovenstaande is de bereikbaarheid van de binnenstad als gevolg van de ontwikkeling van het Scheldekwartier verbeterd. Met de genoemde maatregelen is de bereikbaarheid en ontsluiting van de binnenstad verder geoptimaliseerd. Dit komt de zelfredzaamheid en beheersbaarheid bij een calamiteit ten goede.

In het plangebied is geen hoogbouw voorzien. Dit vormt, in tegenstelling tot enkele andere deelgebieden in het Scheldekwartier, dan ook geen specifiek aandachtspunt.

Daarnaast wordt in zijn algemeenheid informatie verstrekt aan Vlissingse bewoners over op welke wijze te handelen in risicosituaties bij calamiteiten. Dit kan ertoe bijdragen dat ze beter in staat zijn om te gaan met informatie die ze tijdens een calamiteit van de hulpdiensten krijgen.

In het plangebied worden geen specifieke functies/voorzieningen mogelijk gemaakt voor verminderd zelfredzame personen. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat zich geen knelpunten voordoen ten aanzien van de aspecten 'ontvluchting' en 'bereikbaarheid'.

<u>Beheersbaarheid en resteffect</u>
Ongevallen met ammoniak en brandbare stoffen kunnen tot grote slachtofferaantallen leiden. De mogelijkheden van de hulpverleningsdiensten om deze ongevallen te bestrijden zijn beperkt. Bij ongevallen met toxische stoffen is het van belang, dat de alarmering snel verloopt en dat er snel voor wordt gekozen om de bevolking te waarschuwen met het advies: ramen en deuren en ventilatieopeningen sluiten. Daarbij is het tevens van belang dat de brandweer snel ter plaatse van het ongeval is om een inschatting te maken van de situatie.

Het vrijkomen van een brandbaar gas dat vertraagd ontstoken wordt, heeft warmtestraling en eventueel drukeffecten tot gevolg. Door de vertraagde ontsteking kan de wolk zich verspreiden wat indien de wolk zich richting Vlissingen verspreidt, kan leiden tot een grote toename van het aantal slachtoffers. De mogelijkheden voor de hulpverleningsdiensten zijn beperkt. Detectie en alarmering heeft hierbij minder effect dan bij ammoniak aangezien het advies dat gegeven moet worden niet op voorhand duidelijk is, omdat het (vrijwel) niet te voorspellen is of een wolkbrand of wolkexplosie op zal treden. Personen die zich binnenshuis bevinden worden in grote mate beschermd tegen warmtestraling. Bij het optreden van drukeffecten kan het verblijf binnenshuis echter ook tot extra gewonden of zelfs doden leiden (als gebouwen instorten, of door brokstukken, gesprongen ramen). Met de huidige middelen is het voor de hulpverleningsdiensten niet mogelijk om de effecten van een wolkbrand of wolkexplosie te voorkomen.

Bij de concrete invulling van de openbare ruimte zal aansluiting worden gezocht bij de handleiding 'Bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid' van de Nederlandse Vereniging voor Brandweerzorg en Rampenbestrijding (NVBR.) Deze invulling wordt in overleg met de gemeentelijke brandweer / Veiligheidsregio Zeeland bepaald.

5.6.6 Conclusie

De mogelijkheden van de hulpverlening om de gevolgen te beperken die worden veroorzaakt door een ongeval op de Westerschelde zijn zeer beperkt. Met name bij de ongevallen met brandbare gassen kunnen honderden slachtoffers vallen. De ontwikkelingstijd hiervan is zo snel dat er onvoldoende tijd is om met repressief optreden de gevolgen te beperken.

Tevens zijn ongevallen met ammoniak van belang. Afhankelijk van de weersomstandigheden kan het noodzakelijk zijn om grote delen van Vlissingen (ook het Scheldekwartier) te alarmeren en te instrueren om ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. Dit vereist een zeer snel handelen van de hulpverleningsdiensten. Voorwaarde daarbij is uiteraard dat de hulpverleningsdiensten zelf ook snel gealarmeerd zijn.

De hulpdiensten zijn in Zeeland op het overgrote deel van de rampen voorbereid. Echter bij een bepaald aantal rampen zal de hulpverleningscapaciteit niet toereikend zijn. Het schadebeeld dat bij deze rampen op kan treden vergt meer van de hulpverleningsdiensten dan waar zij toe uitgerust zijn. De realisatie van het Scheldekwartier en dit project kan bij een calamiteit zorgen voor een toename van het aantal gewonden. De hulpverleningsdiensten zijn bij een worst case scenario onvoldoende in staat te voldoen aan de hulpvraag.

<u>Afweging</u>
Het Scheldekwartier, en dit daarvan deel uitmakende project, is van zeer groot belang voor de ontwikkeling van de stad, vanuit zowel economisch, maatschappelijk, ruimtelijk als sociaal perspectief. Het is een stadsdeel, dat gezien moet worden als uitbreiding van de binnenstad. Vanuit het oogpunt van duurzaamheid en intensief ruimtegebruik, worden bestaande terreinen en bestaande gebouwen getransformeerd tot nieuwe bestemmingen en daarmee nieuw gebruik.

Dit belang moet afgewogen worden tegen de toename van het groepsrisico als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over de Westerschelde. Indien zich een calamiteit voordoet, waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn, kunnen de gevolgen groot zijn. Echter door het treffen van maatregelen in het kader van zelfredzaamheid en beheersbaarheid (zoals hiervoor beschreven), in combinatie met de zeer kleine kans op een calamiteit, wordt dit niet als een belemmering voor de realisering van dit project gezien.

5.7 Luchtkwaliteit

5.7.1 Wettelijk kader

De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau, die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen, die de luchtkwaliteit verbeteren.

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

De Wet luchtkwaliteit maakt tevens onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten:
- kleine projecten: projecten, die de luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" (NIBM) verslechteren; deze projecten hebben geen wezenlijke invloed op de luchtkwaliteit en hoeven niet meer te worden beoordeeld op luchtkwaliteit; onder wezenlijke invloed wordt verstaan een toename van 1,2 µg/m^3 (is 3% van de jaargemiddelde stikstofdioxide en fijn stof);
- grote projecten: projecten, die de luchtkwaliteit "in betekenende mate" (IBM) verslechteren; ze zijn waar mogelijk opgenomen in het gebiedsgerichte programma van het NSL; deze projecten worden niet meer beoordeeld op de afzonderlijke effecten op de luchtkwaliteit, maar getoetst aan de criteria van het NSL.

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

5.7.2 Onderzoeksresultaten

Het aspect luchtkwaliteit kan uitsluitend in samenhang met het programma van de andere voorziene ontwikkelingen van het grotere projectgebied Scheldekwartier worden bezien.

In het MER is naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek geconcludeerd, dat de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit nergens worden overschreden. De Commissie voor de mer heeft echter geadviseerd het onderzoek naar de luchtkwaliteit ten behoeve van de besluitvorming over uitwerkingsplannen te actualiseren, waarbij rekening moet worden gehouden met de emissies van de scheepvaart en de dan geldende wetgeving.

Naar aanleiding van het advies van de Commissie voor de mer is aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de emissies van de scheepvaart op het Kanaal door Walcheren. Dit onderzoek is uitgevoerd door TNO (rapportnr. TNO-034-UT-2009-01232_RPT-ML, .d.d. juni 2009). Uit het onderzoek blijkt, dat de bijdrage van de scheepvaart aan de lokale concentraties NO^2 en PM^{10} (fijn stof) zeer laag is en zeker niet tot een overschrijding van de normen zal leiden. Tevens is aanvullend onderzoek verricht naar de luchtkwaliteit binnen het projectgebied als gevolg van het verkeer. De gegevens uit de onderzoeken ten behoeve van het MER zijn daarbij geactualiseerd. Uit het onderzoek (rapport gemeente Vlissingen, 4 mei 2010) blijkt, dat er weliswaar een kleine toename van de concentraties NO^2 en PM^{10} voor 2020 plaatsvindt, maar dat er geen overschrijdingen van de normen plaatsvinden.

In de ontwikkelingsvisie is uitgegaan van de realisatie van circa 1.400 tot 1.800 woningen in het Scheldekwartier. Voor de overige beoogde functies in het Scheldekwartier, zoals zorg, recreatie, detailhandel, (watersportgerelateerde) bedrijvigheid, horeca en maatschappelijke functies, zijn geen exacte gegevens bekend, en is daarom een inschatting gemaakt van het aantal personen dat zich in het Scheldekwartier gaat bevinden. In de ontwikkelingsvisie zijn, ten opzichte van het Masterplan Dokkershaven, enkele functies, waarin zich een groot aantal personen zou kunnen bevinden, komen te vervallen. Het gaat hierbij om functies als grootschalige detailhandel en een casino. Dit betekent ook minder vervoersbewegingen en daardoor minder emissies NO^2 en PM^{10}. De onderzoeken t.b.v. het MER worden daarmee nog adequaat geacht en geven eerder een over- dan een onderschatting.

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd, dat er vanuit luchtkwaliteit geen belemmeringen bestaan voor de ontwikkeling van dit project in het gebied Scheldekwartier. Om toch zekerheid te hebben over het woon- en leefklimaat ten aanzien van de nieuw te bouwen woningen is door Goudappel Coffeng een locatiespecifiek onderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn neergelegd in het rapport 'Woningbouwontwikkeling Ketelmakerij en Broederband
Onderzoek luchtkwaliteit' van 4 september 2017 met nummer VSG044/Kzj/0195.01, dat als bijlage 6 bij deze ruimtelijke onderbouwing is gevoegd.

Voor de toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen zijn in de praktijk vier normen van toepassing:
- jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide NO2 (40 µg/m³);
- jaargemiddelde concentratie fijn stof PM10 (40 µg/m³);
- aantal dagen overschrijding van de grenswaarde van de 24-uursgemiddelde concentratie fijn stof PM10 (maximaal 35 dagen per jaar >50 µg/m³);
- jaargemiddelde concentratie fijn stof PM2,5 (25 µg/m³).

In navolging van artikel 5.16 lid 1 van de Wet milieubeheer kan worden gesteld dat een ruimtelijke ontwikkeling vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit doorgang kan vinden indien wordt voldaan aan één van de volgende punten:
- er is geen sprake van normoverschrijding;
- er is per saldo sprake van een verbetering (saldo-benadering);
- het project draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit[2];
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Het onderzoek luchtkwaliteit is uitgevoerd met de NSL-rekentool, versie Monitoring NSL 2017. Deze rekent volgens standaard rekenmethode I en standaard rekenmethode II uit de Regeling beoordeling luchtkwaliteit (Rbl 2007). De berekeningen zijn uitgevoerd met achtergrondconcentraties en emissiefactoren voor de jaren 2016, 2020 en 2030 en de verkeerscijfers voor het jaar 2030. Voor de zichtjaren 2016 en 2020 is hiermee een worst-case scenario beschouwd.

Er is in geen geval sprake is van normoverschrijdingen. De hoogst berekende jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide bedraagt 23,8 µg/m³. Hiermee wordt ruim aan de norm van 40 µg/m³ voldaan. Deze concentratie is berekend langs de Paul Krugerstraat (wegvak 2). De hoogst berekende concentratie fijn stof PM10 bedraagt 17,4 µg/m³, eveneens langs de Paul Krugerstraat. Ook voor fijn stof wordt ruim aan de normen voldaan.

Ook in 2020 blijkt geen sprake van normoverschrijdingen. De jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide ligt iets lager dan in 2016. Dit komt met name door lagere achtergrondconcentraties naar de toekomst. De concentraties fijn stof liggen in 2020 iets hoger dan in 2016, maar in alle gevallen wordt ruim aan de normen voldaan.
Tenslotte wordt ook in het jaar 2030 in alle beschouwde situaties en langs alle beschouwde wegen voldaan aan de normen uit de Wet milieubeheer. Hiermee vormt de luchtkwaliteit, in navolging van artikel 5.16, lid 1 onder a van de Wet milieubeheer, geen belemmering voor de uitvoering van de plannen.

5.8 Ecologie

5.8.1 Wettelijk kader

Op 1 januari 2017 in de Wet natuurbescherming in werking getreden, waarin de bescherming van de natuur, ten opzichte van de voorheen geldende wetgeving, gemoderniseerd en vereenvoudigd is. Op provinciaal niveau is het Natuurnetwerk Zeeland (voorheen EHS), als onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland, vastgelegd in het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018.

In deze onderbouwing is een onderverdeling gemaakt in soortenbescherming en gebiedsbescherming. Bij de wetgeving ten aanzien van de soortenbescherming gaat het erom, dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt, terwijl de gebiedsbescherming gericht is op het veilig stellen van grotere gebieden om bijzondere ecosystemen of leefgebieden (habitats) te kunnen beschermen en behouden.

5.8.2 Onderzoeksresultaten

Soortenbescherming
Ter plaatse van het projectgebied is, als onderdeel van het plangebied 'Scheldewijk' een quick scan uitgevoerd door Buijs Eco Consult B.V., Adviseurs Ecologie. Het doel van deze quickscan is het analyseren of in het plangebied beschermde natuurwaarden in het geding zijn. Hierbij is getoetst of eventuele strijdigheden van de voorgenomen ingreep/ontwikkeling met de huidige (en per 01/01/2017

van kracht geworden) Wet natuurbescherming het bepalen of de aanvraag van een ontheffing danwel het werken volgens een goedgekeurd gedragscode noodzakelijk maken. De resultaten van het onderzoek zijn beschreven in het rapport 'Quickscan Wet natuurbescherming Scheldewijk' van 27 maart 2017 met projectnummer 172102. Het volledige rapport is als bijlage 7 bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Kort samengevat is het resultaat van de quickscan dat er op de planlocatie beschermde soorten voorkomen die een belemmering kunnen vormen voor de ontwikkeling van de locatie. Bij de voorbereidende werkzaamheden in het plangebied, zoals het verwijderen van de ondergrondse infrastructuur in het projectgebied en het bouwrijp maken, zal met name rekening gehouden moeten worden met de zich in en om het plangebied bevindende gemengde broedkolonie van kleine mantelmeeuw en zilvermeeuw. Daarnaast kunnen algemeen voorkomende broedvogels zich in en in de nabijheid van het plangebied bevinden.
Door te werken buiten het vogelbroedseizoen en/of mitigerende maatregelen toe te passen, zoals buiten het broedseizoen broedbiotoop te verwijderen en het terrein onder ecologische begeleiding broedvrij te houden worden de verbodsbepalingen zoals geformuleerd onder artikel 3.1 en 3.5 van de Wet natuurbescherming niet overtreden.

De op de planlocatie voorkomende algemene soorten kunnen weliswaar beschermd zijn, maar ze komen zo algemeen voor 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 als bedoeld in artikel 3.31 van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd voor het overtreden van verbodsbepalingen.

Door het naleven van de mitigerende maatregelen en het volgen van de aanbevelingen kan de zorgplicht goed worden ingepast in het werk. Het aanvragen van een ontheffing van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

Gebiedsbescherming
De nabij gelegen Westerschelde is aangewezen als Natura 2000-gebied. Het natuurnetwerk Zeeland bevindt zich in de omgeving van Ritthem, op circa 4 km van het projectgebied. In het kader van de externe werking van buiten die gebieden plaatsvindende ontwikkelingen, is bezien of het project leidt tot stikstofdepositie. Met behulp van het daartoe ontwikkelde rekenprogramma Aerius Calculator is de stikstofdepositie voor dit project berekend.

De berekening (bijlage 8) heeft uitgewezen, dat de KDW (**K**ritische **D**epositie**W**aarde) van de aangewezen habitats in het natuurgebied Westerschelde & Saeftinghe niet wordt overschreden als gevolg van dit project.

<u>Conclusie</u>
Op grond van het vorenstaande wordt geconcludeerd, dat het aspect ecologie geen belemmering vormt voor de realisatie van dit project.

5.9 Windhinder

5.9.1 Wettelijk kader

In Nederland geldt geen wetgeving ter voorkoming van windhinder of windgevaar. Het beoordelen van het aspect windhinder is noodzakelijk in het belang van een goede ruimtelijke ordening (art. 3.1 Wet ruimtelijke ordening).

De, inmiddels algemeen en ook in de jurisprudentie, aanvaarde norm NEN 8100 geeft normen voor het beoordelen en onderzoeken van windhinder en windgevaar in de bebouwde omgeving.

In deze norm is een beslismodel weergegeven, wanneer windhinderonderzoek nodig is:
1. gebouwen, hoger dan 30 meter: windonderzoek;
2. beschut gelegen gebouwen, hoogte 15 – 30 meter: een deskundige beoordeelt of windonderzoek nodig is;
3. onbeschut gelegen gebouwen, hoogte tot 30 meter: een deskundige beoordeelt of windonderzoek nodig is.

5.9.2 Onderzoeksresultaten

Het appartementengebouw dat in de zuidoosthoek van het plangebied wordt gerealiseerd, bestaat deels uit 5 bouwlagen met een kleine kap. Daarmee valt dit onderdeel van het project onder punt 2. van de in par. 5.9.1 aangegeven norm. Om die reden is advies gevraagd aan een deskundig bureau of voor onderhavig project een windonderzoek noodzakelijk is.
Nu het bouwvlak ten zuidwesten van het plan ook als gevolg van de ontwikkeling van (het bestemmingsplan voor) de Scheldewijk verder zal worden ingevuld met de woonbebouwing zoals beschreven als 'Vesting park' én zich geen windgevoelige functies zoals entrees of winkels in de oostelijke helft van de zuidgevel gerealiseerd worden, is windonderzoek niet noodzakelijk. De toegangen liggen aan de oostzijde en de noordzijde van het gebouw, wat gunstig is. Gezien de bouwhoogte zal van windgevaar geen sprake zijn. Ook wordt geen slecht windklimaat voor doorloopgebied verwacht. Een heel lokaal (bij de hoek van het gebouw) matig windklimaat is, afhankelijk van de te realiseren omringende bebouwing, wellicht niet uit te sluiten, maar nu zich geen windgevoelige functies op deze locatie bevinden, is onderzoek of het treffen van maatregelen niet noodzakelijk.

5.10 Kabels en leidingen

In en rondom het projectgebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig of in voorbereiding. Wel ligt in de toekomst de reguliere ondergrondse infrastructuur direct rondom het projectgebied. Rondom het projectgebied is hoofdinfrastructuur voor elektra en gas aanwezig en zijn voor de overige nutsvoorzieningen gebouwaansluitingen aanwezig. Het kabel- en leidingenprofiel zal worden ingepast in de profielen van de openbare ruimte.

5.11 Luchtvaartverkeer

Op het terrein van KSG/Amels nabij de Koningsweg bevindt zich een landplaats voor helikopters, waarvoor de directeur-generaal van het Rijksluchtvaartdienst op 31 mei 1988 een ontheffing heeft verleend van de verbodsbepalingen in de Luchtvaartwet om meermotorige hefschroefvliegtuigen met een maximale lengte van 22,2 meter te laten landen en weer op te laten stijgen van een helihaven, die bestemd is voor vervoer ten eigen behoeve of ten behoeve van het eigen bedrijf. De helihaven heeft een luchtvaartverkeerzone, waarbinnen bouwbeperkingen van kracht zijn. Dit betekent, dat in de in- en uitvliegsectoren geen obstakels mogen steken door een denkbeeldig vlak, dat met de korte zijde van de landplaats als basis, oploopt met een helling 1:8 (hoogte:afstand) tot een afstand van 245 meter, gemeten vanaf de buitengrens van de safety area, welke de 'final approach and take off area' (FATO) omgeeft en divergeert tot een breedte van 7 maal de maximale rotordiameter van 16,2 meter. Op basis daarvan zijn de in- en uitvliegsectoren berekend (zie onderstaande figuur).

Figuur 9, Luchtvaartverkeerzone helihaven terrein KSG/Amels

Dit project valt buiten de aangegeven in- en uitvliegsectoren en vormt dus geen belemmering.

5.12 Bedrijven en milieuzonering

5.12.1 Kader

Voor het behoud van de kwaliteit van de woonomgeving is afstemming tussen de verschillende in de omgeving voorkomende functies en de functie wonen noodzakelijk. Om dit aspect inzichtelijk te maken wordt gebruik gemaakt van de brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG; versie 2009). Deze zonering gaat uit van richtafstanden tussen potentieel hinderlijke functies per milieuaspect (gevaar, geluid, geur en stof) en gevoelige functies (wonen) in relatie tot het heersende omgevingstype (rustige woonwijk of gemengd gebied).

Richtafstanden per milieucategorie

Richtafstand tot rustige woonwijk	Richtafstand tot gemengd gebied	Milieucategorie
10 meter	0 meter	1
30 meter	10 meter	2
50 meter	30 meter	3.1
100 meter	50 meter	3.2
200 meter	100 meter	4.1
300 meter	200 meter	4.2
500 meter	300 meter	5.1
700 meter	500 meter	5.2
1.000 meter	700 meter	5.3
1.500 meter	1.000 meter	6

De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of plaatsvinden, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de werkelijk te verwachten milieubelasting in plaats van de veronderstelde milieubelasting bij de richtafstanden.

5.12.2 Onderzoeksresultaten

Het plangebied Scheldekwartier betreft, op grond van de in de VNG-brochure omschreven typering, een gemengd gebied. Dit betekent, dat in beginsel de richtafstanden uit kolom 2 van de vorige paragraaf relevant zijn. Onderstaande bedrijven zijn relevant voor het Scheldekwartier.

Adres en bedrijfsnaam	**SBI-code/bedrijfsactiviteit**	**Grootste in acht te nemen afstand**	**Milieucategorie**
1. Arabesk Meubelfabriek, Koningsweg 39	310-1 Meubelfabrieken	Geluid; 50 meter	3.2
2. Amels Holland, Koningsweg 2	301, 3315 Scheepsbouw- en reparatiebedrijven; metalen schepen >= 25 meter	Geluid; 300 meter	5.1
3. Helikopterlandplaats, Koningsweg	5223 Helikopterlandplaatsen	Geluid; 300 meter	5.1
4. Parakeergarage Scheldeplein	5221 Autoparkeerterreinen, parkeergarages	Geluid; 10 meter	2
5. Prins Glas, Paul Krugerstraat 288	231 Glasbewerkingsbedrijven	Geluid; 30 meter	3.1
6. Winkels/supermarkt/ lichte horeca Walstraat, Aagje Dekenstraat en Scheldestraat e.o.	471, 4722, 4723, 561 Detailhandel, supermarkten, diverse vormen (lichte) horeca	Geluid; 0 meter	1
7. Gasreduceerstation Delta	35 - D3 Gasreduceerstation	Geluid en gevaar; 0 meter	1
8. KSG; hoofdkantoor Glacisstraat 165	941, 942 Bedrijfsorganisaties (kantoren)	Geluid; 0 meter	1

In onderstaande figuur zijn de in acht te nemen afstanden aangegeven. Voor dit project betekent dit dat het bedrijf Prins Glas het meest nabij is gelegen. De afstand bedraagt ongeveer 30 meter, zodat vrijwel aan de in acht te nemen afstand wordt voldaan. Gelet op het feit dat ook op deze locatie op korte termijn woningbouw is voorzien, staat het bedrijf niet aan een goed woon- en leefklimaat voor de te realiseren woningen in de weg. Op kortere afstand van het bedrijf, aan de overzijde van de Van Dishoeckstraat, zijn in de bestaande situatie al woningen gelegen, evenals aan de achterzijde van het bedrijf aan de Paul Krugerstraat. De nieuw te bouwen woningen leveren dan ook geen (extra) belemmeringen op voor de bedrijfsactiviteiten.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Kostenverhaal

In de Wet en het Besluit ruimtelijke ordening zijn bepalingen opgenomen, die gaan over verplicht kostenverhaal door de gemeente. In bepaalde gevallen kan dit uitmonden in een verplicht op te stellen grondexploitatieplan. Nu deze projectomgevingsvergunning 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 mee, dat, indien alle gronden binnen een gebied, waarvoor een projectomgevingsvergunning wordt vastgesteld en op basis waarvan bouwplannen mogelijk zijn, in eigendom zijn van de gemeente, er geen exploitatieplan nodig is. De gemeente regelt het kostenverhaal via de uitgifte van de bouwgrond. Ook de fasering en inrichting bepaalt de gemeente zelf.

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

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

Voor het projectgebied Scheldekwartier is een grondexploitatie vastgesteld. De uitvoering van dit project past daar binnen.

6.3 Conclusie

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

7 CONCLUSIE

Op basis van het gestelde in deze ruimtelijke onderbouwing kan voor het onderhavige project een projectomgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht worden verleend.

Het project is getoetst aan de geldende wet- en regelgeving, de ruimtelijk relevante beleidskaders, de stedenbouwkundige beleidskaders, de beeldkwaliteitseisen en de relevante omgevingsaspecten.

Uit deze toets is gebleken, dat er geen belemmeringen zijn voor het vergunnen en uitvoeren van dit project.

8 Bijlagen

8.1 Toetsingsadvies Commissie voor de mer Scheldekwartier en Edisongebied e.i. te Vlissingen, Toetsingsadvies over het MER, dd. 3 juli 2008, rapport 1809-87
8.2 Herziene rioleringsplan Scheldekwartier, NXXS, dd. 2 augustus 2017, rapportnr NXXS17-013-040
8.3 Rapport Verkennend bodem- en asbestonderzoek scheldeterrein kavel 12-14c te Vlissingen, Antea Group, dd. 5 juli 2017, projectnummer 0414817.00
8.4 Broederband Vlissingen, Akoestisch onderzoek, Goudappel Coffeng, dd. 23 januari 2018, gepubliceerd 13 maart 2018, VSG048/Str/0205.01
8.5 Groepsrisicoberekeningen Scheldekwartier, DNV, dd. 23 december 2013, rapportnummer 18K223N-1
8.6 Onderzoek luchtkwaliteit Woningbouwontwikkeling Ketelmakerij en Broederband, Goudappel Coffeng, dd. 4 september 2017, VSG044/Kzj/0195.01
8.7 Quick scan Wet natuurbescherming Scheldewijk Buijs Eco Consult, B.V., dd. 27 maart 2017, projectnummer 172102
8.8 Berekening Aerius calculator voor Ketelmakerij (Scheldekwartier), gemeente Vlissingen, dd. 9 augustus 2017