

Gemeente Vlissingen

Bestemmingsplan Paauwenburg-Groot Lammerenburg, 1^e herziening

Bestemmingsplan Paauwenburg-Groot Lammerenburg, 1^e herziening

Gemeente Vlissingen

Procedure

Plannummer: NL.IMRO.0718.BPPG02-VO01

Ontwerp-tervisielegging

Vaststelling B&W: ...

Publicatie vaststellingsbesluit: ...

Beroepstermijn:

Inwerkingtreding:

Voorlopige voorziening Voorzitter Afd.
Bestuursrechtspraak:

Beroep Afd. Bestuursrechtspraak:

Toelichting

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	7
1. Inleiding	9
1.1 Aanleiding en doel	9
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	9
1.3 Vigerend planologisch regime	9
1.4 Opzet toelichting	10
2. Ruimtelijk beleid	11
2.1 Rijksbeleid	11
2.2 Provinciaal beleid	12
2.3 Gemeentelijk beleid	12
3. Planbeschrijving	15
3.1 Plan	15
3.2 Stedenbouw	15
3.3 Verkeer en parkeren	16
4. Omgevingsaspecten	17
4.1 Inleiding	17
4.2 Milieueffectrapport	17
4.3 Relatie met omliggende bedrijven	17
4.4 Water	18
4.5 Bodem	20
4.6 Archeologie	20
4.7 Cultuurhistorie	22
4.8 Geluid	23
4.9 Externe veiligheid	24
4.10 Luchtkwaliteit	26
4.11 Natuur	27
4.12 Kabels en leidingen	29
4.13 Explosieven	29
4.14 Duurzaamheid	30
5. Juridische planopzet	31
5.1 Inleiding	31
5.2 Verbeelding	31
5.3 Regels	31
6. Uitvoerbaarheid	35
5.1 Financieel-economische uitvoerbaarheid	35
5.2 Procedure	35
5.3 Overleg instanties	35

Bijlagen

1. Verkennend bodemonderzoek Lammerenburg III, SMA Milieu en Ruimte, d.d. 7 juli 2017
2. Ecologische QuickScan Wet Natuurbescherming nieuwbouwlocatie Lammerenburgweg Vlissingen, Buijs Eco Consult BV, 6 juli 2017
3. Onderzoek geluid en lucht Woningbouwontwikkeling Lammerenburgweg, Goudappel Coffeng, d.d. 22 september 2017
4. Memo Lammerenburgweg archeologisch onderzoek, Walcherse Archeologische Dienst, Bernard Meijlink, d.d. 9 januari 2018
5. Aeries Calculator Lammerenburgweg, 17 oktober 2017

6. Antwoordnota

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Zeeuwse Vastgoed Ontwikkeling BV heeft kenbaar gemaakt de gronden, gelegen op de hoek Lammerenburgweg / Vlissingestraat, welke aansluiten op Lammerenburg 2^e fase en het volkstuinencomplex 'Levenslust' te willen ontwikkelen voor woningbouw. Het project betreft de bouw van maximaal 8 woningen. De betreffende gronden zijn in eigendom van gemeente Vlissingen. Gemeente Vlissingen is voornemens medewerking te verlenen aan dit initiatief.

Deze locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan Paauwenburg–Groot Lammerenburg. Binnen dit bestemmingsplan heeft het perceel een groenbestemming.

Zeeuwse Vastgoed Ontwikkeling BV heeft Gemeente Vlissingen verzocht medewerking te verlenen om de voorgestane ontwikkeling planologisch mogelijk te maken. Dit bestemmingsplan vormt de juridisch-planologische basis voor de ontwikkeling van genoemde gronden.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Op onderstaande figuur wordt de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



Figuur 1 Ligging en begrenzing plangebied

1.3 Vigerend planologisch regime

De planlocatie ligt binnen het bestemmingsplan 'Paauwenburg – Groot Lammerenburg', dat op 7 juli 2011 is vastgesteld door de gemeenteraad. In het bestemmingsplan 'Paauwenburg – Groot Lammerenburg' zijn deze gronden bestemd voor Groen en Water. Tevens is de planlocatie gedeeltelijk bestemd voor Waarde –Archeologie-1.

Binnen de bestemming Groen zijn o.a. groenvoorzieningen, parken, tuinen en water mogelijk met speel- en sportvoorzieningen, ontmoetingsplaatsen en voet- en rijwielpaden. Ondergeschikt aan de bestemming zijn parkeerplaatsen en erftoegangswegen ten behoeve van aangrenzende bestemmingen mogelijk en ondergeschikte voorzieningen (o.a. nutsvoorzieningen, geluidwering, waterhuishoudkundige voorzieningen en kunstobjecten). Er is per bestemmingsvlak maximaal één gebouw met een oppervlakte van ten hoogste 30m² en maximaal 5 meter toegestaan. Bouwwerken,

geen gebouwen zijnde, met uitzondering van terreinafscheidingen, zijn mogelijk tot maximaal 10 meter. Terreinafscheidingen zijn toegestaan tot maximaal 3 meter.

Binnen de bestemming Water zijn o.a. waterpartijen, -lopen en -wegen mogelijk inclusief oevers, bermen, vijvers, groen en beplanting, extensieve dagrecreatie en bij de bestemming behorende voorzieningen en ondergeschikte voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen en kunstobjecten.

Tevens is een deel van de gronden bestemd voor Waarde - Archeologie – 3, ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden. Bouwwerken met een oppervlakte van ten hoogste 50m² dan wel bouwwerken die niet dieper dan 40 cm worden gebouwd zijn binnen deze bestemming toegestaan, zonder nader archeologisch onderzoek.

1.4 Opzet toelichting

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

2. Ruimtelijk beleid

2.1 Rijksbeleid

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

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

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

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

De ladder van duurzame verstedelijking houdt in, dat bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling de behoefte naar deze ontwikkeling nader beschreven wordt en, indien de stedelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, is een motivering nodig waarom binnen het bestaand stedelijk gebied niet aan deze behoefte kan worden voldaan. Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik.

Uit jurisprudentie (ECLI:NL:RVS:2015:2921) blijkt dat wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), kunnen worden aangemerkt, deze ontwikkeling niet als stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt. Overigens kan gesteld worden dat het gebied kan worden aangemerkt als behorend bij een zodanig bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing en de ontwikkeling daarmee past binnen de definitie van bestaand stedelijk gebied, zoals gedefinieerd in artikel 1.1.1, eerste lid, onder h van het Bro.

Dit neemt niet weg dat de behoefte aan de mogelijk gemaakte ontwikkeling in het kader van de uitvoerbaarheid van het voorliggende plan dient te zijn onderbouwd. De woningbouwbehoefte is regionaal vastgelegd in de regionale woningbouwafspraken die per 17 juli 2017 zijn vastgesteld. De afspraken zijn gebaseerd op behoefteonderzoek naar woningbouw. Binnen het afwegingskader voor nieuwe woningbouwplannen in de regio Walcheren valt deze ontwikkeling binnen categorie H. Ontwikkelingen binnen deze categorie zijn mogelijk, mits er voldoende ladderruimte aanwezig is. Binnen de regio is ladderruimte voor 1427 woningen. Geconcludeerd kan worden dat de maximaal 8 woningen die deze ontwikkeling mogelijk maakt, passen binnen de bestaande ladderruimte.

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

2.2 Provinciaal beleid

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

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

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

Bij stedelijke ontwikkelingen wordt ingezet op bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik, waarbij de ladder van duurzame verstedelijking wordt ingezet, zoals door de rijksoverheid geïntroduceerd. Deze is van toepassing op o.a. wonen, bedrijventerreinen en detailhandel. Een zorgvuldig gemotiveerde keuze voor ruimtegebruik is een vereiste. Belangrijkste aspecten binnen de duurzaamheidsladder zijn, dat de regionale behoefte is aangetoond en dat ontwikkelingen binnen bestaand bebouwd gebied plaatsvinden. Zie voor nadere motivering voor deze ontwikkeling paragraaf 2.1. Deze ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de ladder van duurzame verstedelijking.

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

2.3 Gemeentelijk beleid

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

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

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

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

O.a. uit het rapport 'Wonen in Zeeland' blijkt dat de komende jaren een duidelijke prioritering moet worden aangebracht als het gaat om woningbouw. Er dient daarbij gestuurd te worden op kwaliteit en niet op kwantiteit. Er is ruimte voor nieuwe woningen op de middellange termijn, mits van hoge kwaliteit en zorgvuldig afgestemd op de vraag. Er is een groeiende vraag naar sterke woonproducten op aantrekkelijke locaties, aanvullende woningtypes (ruim en toekomstbestendig) en woonmilieus (aantrekkelijke locaties, kwalitatief hoogwaardig). Op korte termijn liggen er kansen o.a. bij bouwen op maat en in de niche markten, waarbij kwaliteit voor de lange termijn voorop staat.

Deze ontwikkeling past binnen het beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie.

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

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

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

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

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

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

Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan 2012-2020 (GVVP)

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

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

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

De uitgangspunten van het GVVP staan deze ontwikkeling niet in de weg. De ontwikkeling is kleinschalig en passend als afronding van het bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling tast de leefbaarheid, als gevolg van toenemend verkeer, ter plaatse niet aan gezien de kleinschaligheid en de beperkte toename van verkeersbewegingen die deze ontwikkeling met zich brengt.

Groenstructuur

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

Het plangebied is niet opgenomen in het Groenstructuurplan en/of in het Groenbeleidsplan.

Het beleid ten aanzien van de groenstructuur staat deze ontwikkeling niet in de weg.

Sociale Veiligheid

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

3. Planbeschrijving

3.1 Plan

Zeeuwse Vastgoed Ontwikkeling BV is voornemens invulling te geven aan het plangebied middels de bouw van maximaal 8 woningen. De invulling van het plangebied vormt een afronding van het bestaand bebouwd gebied en borduurt voort op het woningbouwconcept van de bestaande kavels langs de Lammerenburgweg, die vanaf 2003 zijn ontwikkeld. Dit concept geeft de koper een grote mate van vrijheid bij de vormgeving van de woning, binnen vooraf vastgelegde randvoorwaarden en uitgangspunten (vraag gestuurd ontwikkelen en ontwerpen).

Daar waar bij de bestaande woningen aan de Lammerenburgweg uitsluitend ruimte was voor vrijstaande woningen, zal er binnen deze ontwikkeling zowel ruimte zijn voor vrijstaande als ook voor geschakelde woningen. De vraag bepaalt het aantal vrijstaande woningen dan wel geschakelde woningen binnen het plangebied. Dit houdt tevens in dat de vraag naar het soort woning het aantal woningen binnen het plangebied bepaalt, met dien verstande dat er maximaal 8 woningen binnen het plangebied mogen worden gerealiseerd, waarvan de hoeklocaties vrijstaand zullen zijn.

De gronden zijn momenteel in gebruik als weidegrond. De bestaande sloot wordt betrokken bij de planontwikkeling. De weginrichting zal aan de zijde van het plangebied worden aangepast, door o.a. het fiets- en voetpad vanaf de Vlissingestraat door te trekken tot aan de Wildbaan. Tussen de Wildbaan en de planontwikkeling zal een groenstrook van minimaal 5 meter worden gehandhaafd.

3.2 Stedenbouw

Om de aansluiting met de bestaande woningen aan de Lammerenburgweg te bewerkstelligen is ervoor gekozen om het woningbouwconcept uit 2003 voort te zetten. De vormgeving en het materiaalgebruik van de woningen zijn nog steeds aansprekend. De verkaveling zal echter worden afgestemd op de marktvraag, waarbij de keuze voor een vrijstaande of een geschakelde woning wordt geboden. De principes van het ontwerp zijnde de hoofdvorm, vormgeving, materiaalgebruik en detaillering worden echter doorgezet om één geheel te vormen en een duidelijke relatie te creëren met de bestaande woningen aan de Lammerenburgweg.

Om tot een eenduidig en rustig beeld te komen is er in de stedenbouwkundige opzet gekozen voor vrijstaande woningen op de hoeken van het plangebied. Tussen deze hoeken is variatie mogelijk in vrijstaande en geschakelde woningen. Een verspringing van de voorgevels (per blok) wordt voorgestaan.

Het vormbeeld van de woningen blijft hetzelfde als de bestaande woningen: duidelijke blokken die zich naast/rondom een middelste dominante toren vormen. De ondergeschikte blokken worden aan weerszijden van deze toren gepositioneerd. Ook bij de geschakelde woningen wordt dit principe gehandhaafd waarbij twee dominante torens worden gecreëerd. De torens worden bij voorkeur door een gevel verbonden. Aan de buitenzijden van de toren worden de ondergeschikte blokken gepositioneerd.

De kavels worden verbonden via de Lammerenburgweg, met uitzondering van de vrijstaande hoekkavels aan de zijde van de Wildbaan en de Vlissingestraat. Deze zullen ontsloten worden via respectievelijk de Wildbaan en de Vlissingestraat. Het talud van de sloot aan de Lammerenburgweg dient gehandhaafd te blijven.

Het groene lint langs de Wildbaan wordt doorgetrokken langs de nieuwe ontwikkeling tot aan de inrit van de vrijstaande kavel op de hoek. De breedte van de groenstrook bedraagt minimaal 5 meter om als groene buffer te kunnen dienen.

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Verkeer

Gemotoriseerd verkeer

De kavels worden ontsloten via de Vlissingestraat, de Lammerenburgweg en de Wildbaan. Aangezien het een ontwikkeling betreft van maximaal 8 woningen, neemt de verkeersintensiteit op deze wegen slechts marginaal toe.

Langzaam verkeer

Het voet-fietspad langs de Vlissingestraat zal worden doorgetrokken langs de Lammerenburgweg tot aan de Wildbaan. Het plangebied is met deze aanpassing van de weg dus eveneens uitstekend bereikbaar voor langzaam verkeer.

Openbaar/collectief vervoer

De meest nabij gelegen bushalte ligt op ruim 400 meter van het plangebied (Vliedberg-Koudekerke) en ligt daarmee binnen de invloedssfeer van 600 meter van het busstation. Het plangebied is voldoende bereikbaar met het openbaar vervoer.

3.3.2 Parkeren

Gemeente Vlissingen hanteert 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 plangebied voor de toepassing van de parkeerkencijfers in een gebied, dat aangemerkt is als 'rest bebouwde kom'.

De te hanteren gemiddelde parkeernorm voor 2-onder 1 kap woningen (koop) bedraagt 2,0 (waarbinnen 0,3 voor bezoekers parkeren). Voor vrijstaande koopwoningen bedraagt de gemiddelde parkeernorm 2,1 (waarbinnen 0,3 voor bezoekers parkeren). De totale parkeerbehoefte hangt af van de uiteindelijke kavelindeling, maar zal liggen tussen 15 parkeerplaatsen (bij 7 vrijstaande woningen) en 17 parkeerplaatsen (bij 2 vrijstaande en 6 2/1 kap woningen). De parkeerbehoefte kan volledig op eigen terrein worden gerealiseerd. Aan de parkeerbehoefte wordt voldaan.

3.3.3 Bouwverkeer

Bouwverkeer is mogelijk via de Lammerenburgweg.

4. Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

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

4.2 Milieueffectrapport

4.2.1 Wettelijk kader

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

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

4.2.2 Onderzoekresultaten

Dit plan valt niet onder genoemde criteria, waardoor het opstellen van een milieueffectrapport niet vereist is. Deze afweging is gemaakt in de vormvrije merbeoordeling waarover d.d. door het college van Vlissingen is besloten. Deze is als bijlage 6 opgenomen in het bijlagenboek behorend bij deze toelichting.

4.3 Relatie met omliggende bedrijven

Voor behoud en verbetering van de kwaliteit van de woonomgeving is een juiste afstemming tussen bedrijvigheid en wonen noodzakelijk. Deze afstemming is gebaseerd op de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG, versie 2009) waarin een lijst is opgenomen van nagenoeg alle bedrijfstypen en hun milieukeurmerken (bedrijvenlijst). De brochure kent een onderverdeling van bedrijvigheid in categorieën, waaraan richtafstanden zijn gekoppeld die idealiter zouden moeten gelden tussen bedrijvigheid en woningbouw.

Verder is in dit kader de milieuwetgeving zoals vastgelegd in de Wet milieubeheer en de Verordening Ruimte van Provincie Zeeland van belang.

Aan de overzijde van de Lammerenburgweg liggen gronden met een agrarische bestemming en met een bestemming Detailhandel, specifiek de handel in antiek. Aan de zuidzijde van het plangebied bevindt zich een volkstuinencomplex met een dag-recreatieve bestemming, nader gespecificeerd naar volkstuinen.

De agrarische gronden worden gebruikt als weide (paardenwei) en voor fruitteelt (boomgaard).

De VNG-brochure en de Verordening Ruimte bevatten geen richtlijnen respectievelijk regels voor de afstand tussen weides en woningbouw. Vanuit de milieuwetgeving (Wet Milieubeheer) is het echter van belang of er zich een emissiepunt (b.v. mestopslag) op minder dan 50 meter van de woningbouw bevindt. Dat is hier niet het geval.

Ten aanzien van fruitteelt geldt vanuit de VNG-brochure een afstand van 30 meter tussen de bedrijvigheid en woningbouw. Vanuit de Verordening Ruimte Provincie Zeeland geldt echter op grond van artikel 2.7, lid 4 een minimale afstand van 50 meter. Hieraan wordt voldaan.

Op het volkstuinencomplex bevindt zich een mestopslag op het parkeerterrein van het complex. Vanuit de milieuwetgeving is van belang dat dit emissiepunt zich (vanwege ligging in bebouwd gebied) op minimaal 100 meter van woonbebouwing bevindt. Hieraan wordt voldaan.

Op grond van de VNG-brochure geldt voor Detailhandel een afstand van 10 meter. Ook hieraan wordt voldaan.

Geconcludeerd kan worden dat de omliggende bedrijven en/of functies geen belemmering vormen voor de planontwikkeling op deze locatie.

4.4 Water

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

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

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

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

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

Klimaatbestendige inrichting

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

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Het plangebied ligt buiten de zone van een waterkering.</i>

Voorkomen overlast door oppervlaktewater Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om inundatie vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	<i>In het plangebied en in de nabijheid van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig, waar het water bij extreme weersituaties naar toe kan worden geleid. Hiermee wordt rekening gehouden bij de inrichting van de openbare ruimte.</i>
Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater (inclusief water op straat / overlast) Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	<i>Het plangebied zal conform de redeneertrant van programmaliijn 1 van de SAZ+ worden vormgegeven. Dit zal de kans op wateroverlast verkleinen.</i>
Grondwaterkwantiteit en verdroging Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	<i>Het plan heeft geen negatieve invloeden op de grondwaterstand.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>Het plan heeft geen negatieve invloeden op de grondwaterkwaliteit.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren.	<i>Het oppervlaktewater zowel in als in de nabijheid van het plangebied zal als gevolg van afkoppelen meer zoet water ontvangen.</i>
Volksgezondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Niet van toepassing.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldalings in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>De polderpeilen worden niet aangepast. Bodemdaling zal niet optreden.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>Niet van toepassing. Dergelijke natuur is binnen het plangebied niet aanwezig.</i>
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>In het plan zijn onderhoudsstroken van voldoende breedte opgenomen.</i>
Andere belangen waterbeheer	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>Niet van toepassing.</i>

Scheepvaart en/of wegbeheer Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.	<i>Niet van toepassing.</i>
---	-----------------------------

4.5 Bodem

4.5.1 Wettelijk kader

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

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

4.5.2 Onderzoeksresultaten

In opdracht van Gemeente Vlissingen is door SMA, Milieu en Ruimte een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het perceel aan de Lammerenburgweg te Vlissingen. De resultaten van het onderzoek zijn vastgelegd in het Eindrapport verkennend onderzoek Lammerenburg III te Vlissingen, d.d. 7 juli 2017. Doel van het onderzoek was het verkrijgen van inzicht in de actuele bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoeklocatie en op basis hiervan na te gaan of de bodemkwaliteit een belemmering kan opleveren voor de voorgenomen bouwplannen ter plaatse.

In de grond zijn geen verontreinigingen aangetroffen. In het grondwater wordt een van nature licht verhoogde concentratie molybdeen aangetoond. Geringe overschrijdingen en het van nature voorkomen van verhoogde achtergrondgehalten in het grondwater is het echter gerechtvaardigd.

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

4.6 Archeologie

4.6.1 Wettelijk kader

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

Een belangrijk uitgangspunt, is dat het behoud in situ (op de oorspronkelijke plaats) voorgaat op het behoud ex situ (opgraven en bewaren in depot). Van belang is dat door middel van vooronderzoek tijdig inzicht wordt verkregen in de archeologische waarden van een gebied, zodat deze bij beoogde

planontwikkelingen kunnen worden betrokken. Voor de ruimtelijke ordening is een belangrijke bepaling, dat de bodemingrepen met een oppervlakte kleiner dan 100 m² zijn vrijgesteld van archeologisch onderzoek. De gemeenteraad kan een hiervan afwijkende andere oppervlakte vaststellen.

Op 23 februari 2006 heeft de gemeenteraad de 'Nota Archeologische Monumentenzorg Walcheren 2006' vastgesteld. De provincie Zeeland heeft met de inhoud van deze nota ingestemd. De Nota archeologische monumentenzorg Walcheren 2006 is in 2008 geëvalueerd. De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 24 april 2008 de nieuwe 'Nota archeologische monumentenzorg Walcheren evaluatie 2008' vastgesteld. Op 28 januari 2016 heeft de gemeenteraad een actualisatie van deze nota vastgesteld in de 'Nota archeologische monumentenzorg Walcheren 2016-2022'. Onderdeel van de nota vormt een vrijstellingsregeling, waarbij is bepaald, dat in gebieden met een middelhoge en hoge verwachtingswaarde grondwerkzaamheden zonder archeologisch onderzoek mogen plaatsvinden tot een diepte van 0,40 m en een oppervlakte van 500 m². Voor gebieden ter hoogte van (AMK-)terreinen met een vastgestelde archeologische waarde en voor gebieden ter hoogte van een zogenaamde verwachtingszone op basis van historische kaarten en voor gebieden binnen een straal van 50 meter rondom een vindplaats geldt, dat uitsluitend bodemingrepen, die niet dieper gaan dan 0,40 meter onder huidig maaiveld en geen grotere oppervlakte hebben dan 30 m², vrijgesteld zijn van archeologisch onderzoek.

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

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

Het plangebied Lammerenburgweg ligt ter hoogte van een terrein met een hoge archeologische waarde. In het aangrenzend tracé van de Lammerenburgweg en de brede bermsloot heeft in 2003/2004 een opgraving plaatsgevonden van verschillende resten van een middeleeuws boeren erf. Toen werd ook duidelijk dat de vindplaats zich naar het zuiden tot binnen de contouren van het plangebied uitstrekte.

4.6.2 Onderzoekresultaten

In 2002 heeft SOB Research een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd in de vorm van een bureauonderzoek en een booronderzoek ten behoeve van de ontwikkeling Lammerenburg II. Ook vond toen een oppervlaktekartering plaats. Het onderzoek resulteerde in de kartering van een middeleeuwse vindplaats globaal ter hoogte van het plangebied. De resultaten zijn te vinden in het onderzoeksrapport "Ras J., 2002, Aanvullende Archeologische Inventarisatie Bestemmingsplan Lammerenburg, tweede fase, Vlissingen. Heinenoord."

In het vervolg hierop heeft ADC een proefsleuvenonderzoek, gevolgd door een opgraving, uitgevoerd in het tracé van de Lammerenburgweg en de bermsloot ten zuiden van de weg. Het proefsleuvenonderzoek zorgde ervoor dat de vindplaats nader begrensd kon worden. De opgraving

leverde een aantal bewoningssporen in de vorm van ontwateringsgreppels, paalsporen en kuilen op. Het aardewerk geeft aan dat de nederzetting in de 10e tot 12e eeuw heeft bestaan. Een verdere conclusie is dat de vindplaats zich naar het zuiden uitbreidde. De resultaten van dit onderzoek staan in het rapport “Verhoeven A.A.A. & G. Williams, 2004, Archeologisch onderzoek bij de wijk Lammerenburg II in de gemeente Vlissingen, ADC-rapport 217, Bunschoten.”

Ten behoeve van de ontwikkeling van het perceel ten zuiden van de Lammerenburgweg heeft de Walcherse Archeologische Dienst in de zomer 2017 het deel van de vindplaats opgegraven dat binnen de contouren van het plangebied was gelegen. Het leidde tot een mooi resultaat. Een plattegrond van waarschijnlijk een kleine woonstalboerderij kon worden gereconstrueerd. De voormalige boerderij werd omgeven door sloten en greppels en een restgeul van een kreek. Momenteel vindt specialistisch onderzoek plaats op de gedane vondsten en een deel van de gestoken bodemonsters.



Het plangebied met in gele lijnen de contouren van de opgravingsputten van 2017. In lichtgrijs de proefsleuven uit 2003 en in zwarte arcering de opgraving uit 2003/2004.

Archeologische voorwaarden

Met de uitvoering van de opgraving zijn de archeologische waarden binnen de grenzen van het plangebied Lammerenburgweg onderzocht. Het betreft een laatste stap in het archeologisch onderzoeksproces. Dat betekent dat de archeologische dubbelbestemming op het plangebied komt te vervallen.

In de uitgebreide memo in bijlage 4 zijn de conclusies van de opgraving opgenomen. Deze notitie vormt de basis om de archeologische dubbelbestemming op het perceel te laten vervallen. De resultaten van de opgraving zullen uiteindelijk in een definitief rapport worden opgenomen.

4.7 Cultuurhistorie

4.7.1 Wettelijk kader

Op grond van de Monumentenwet 1988 is de Minister bevoegd monumenten aan te wijzen: panden of terreinen, ouder dan vijftig jaar, welke van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun

betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde. Monumenten behoeven geen nadere regeling meer in het bestemmingsplan, omdat de Monumentenwet 1988 uitputtend hun bescherming regelt.

4.7.2 Onderzoekresultaten

Er bevinden zich rondom het plangebied enkele cultuurhistorische elementen die deel uitmaken van de Zeeuwse cultuurhistorische hoofdstructuur. Het betreft voornamelijk historische stedenbouw (Der Boede, Moesbosch, Huys ter Schelde). Deze locaties zijn niet opgenomen in de Verordening Ruimte. In het plangebied bevinden zich geen cultuurhistorische waarden.

4.8 Geluid

4.8.1 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 wegverkeerslawaaï, industrielawaai en spoorweglawaaï.

4.8.2 Wegverkeerslawaaï

Het plangebied is gelegen binnen de geluidzones van de Lammerenburgweg en de Vlissingsestraat. Omdat er sprake is van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen de geluidzone van bestaande wegen is akoestisch onderzoek noodzakelijk. Naast het effect op de woningbouw in het plangebied is tevens gezien of er door de voorgenomen planontwikkeling indirecte effecten (Wet geluidhinder: toename 2 dB of meer) zijn op wegen in de omgeving. Gezien de beperkte omvang van de ontwikkeling is van dergelijke toenames geen sprake.

Omdat de definitieve situering van de toekomstige woningen nog niet bekend is, zijn de maximale geluidbelastingen op de dichtst bij de weg gelegen rooilijn berekend. Dit zijn “vrije veld” berekeningen waarbij geen rekening is gehouden met de afscherming van de woningen.

De maximale geluidbelasting wordt berekend aan de hand van verschillende geluidbronnen zijnde de Vlissingsestraat-zuid en Lammerenburgweg (één geluidsbron), de Vlissingsestraat-noord en de Wildbaan.

Uit de berekeningen blijkt dat er zowel van de geluidbron Vlissingsestraat-zuid en Lammerenburgweg als van de geluidbron Vlissingsestraat-noord sprake is van overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde. De maximale overschrijding vindt plaats op de noordwestelijke hoek met een maximale geluidbelasting van 56 dB. De voorkeursgrenswaarde wordt met maximaal 8 dB overschreden. Binnen de bebouwde kom is een maximale ontheffingswaarde van 63 dB mogelijk. Deze maximale ontheffingswaarde wordt in voorliggende situatie niet overschreden.

Artikel 110a, vijfde lid van de Wet geluidhinder bepaalt onder meer dat het vaststellen van een hogere grenswaarde mogelijks is als het treffen van maatregelen om de geluidbelasting te reduceren onvoldoende doeltreffend is dan wel op overwegende bezwaren stuit van technische, stedenbouwkundige en/of financiële aard. Bezien is of met geluidreducerende maatregelen, zoals het toepassen van geluidreducerend asfalt of geluidafschermende maatregelen, de geluidbelasting

teruggebracht kan worden. Deze maatregelen blijken niet haalbaar. Voor betreffende woningen dienen daarom hogere grenswaarden aangevraagd te worden.

De exacte uitwerking van het plan is nog niet bekend. Hiermee dient bij het vast stellen van hogere waarden rekening te worden gehouden.

Ingevolge het Bouwbesluit 2012 zullen bij het verlenen van hogere waarden in verblijfsruimten van woningen voldaan moeten worden aan een maximale binnenwaarde van 33 dB. Geadviseerd wordt om bij toepassing van de benodigde gevelisolatie uit te gaan van de gecumuleerde geluidsbelasting.

4.8.3 Industrielawaai

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

4.8.4 Spoorweglawaai

Het plangebied 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.

4.9 Externe veiligheid

4.9.1 Wettelijk kader

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

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

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

4.9.2 Onderzoekresultaten

Plaatsgebonden Risico

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

Groepsrisico

Voor het GR geldt een verantwoordingsplicht voor ruimtelijke plannen indien daardoor het aantal aanwezige personen in het invloedsgebied wordt vergroot. Als invloedsgebied geldt de grootste

afstand gemeten aan de hand van 1%-letaliteitsgrens. Het plangebied is gelegen in het invloedsgebied van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Westerschelde.

In de gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid is de vuistregel gehanteerd dat een toename van het groepsrisico van minder dan 10% beschouwd wordt als een marginale toename. Dit criterium is uitsluitend van toepassing indien kwantitatief is vastgesteld dat het groepsrisico in de bestaande situatie onder de oriënterende waarde ligt. Uit de 'Actualisatiestudie 2011 risico's transport gevaarlijke stoffen Westerschelde en prognoses 2015-2030', blijkt dat dat het geval is.

Het aantal personen in het invloedsgebied zal als gevolg van ontwikkeling aan de Lammerenburgweg in planologische zin slechts in geringe mate veranderen. Immers, de ontwikkeling beperkt zich tot de bouw van maximaal 8 woningen. De ontwikkeling leidt dan ook niet tot een toename van 10% van het groepsrisico, zodat een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico om die reden achterwege kan blijven. Op grond van de beleidsvisie kan worden volstaan met een kwalitatieve analyse van het groepsrisico in de nieuwe situatie. Bij een 'beperkte verantwoording' wordt vooral ingegaan op de zelfredzaamheid en beheersbaarheid en wordt een afweging gemaakt ten aanzien van de mogelijke maatregelen ter verbetering en de acceptatie van het restrisico.

Verantwoording groepsrisico

Zelfredzaamheid

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.

De voorgestane ontwikkeling voorziet niet specifiek in de realisatie van een functie voor verminderd zelfredzame personen. Er kunnen zowel zelfredzame personen als minder zelfredzame personen aanwezig zijn.

Vanuit de mogelijke ongevalsscenario'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 relatief korte tijd na het initiële ongeval tot schadelijke effecten in het plangebied kunnen leiden. Deze tijd is onvoldoende voor een snelle alarmering en duidelijke instructies voor de aanwezigen. De locatie wordt volledig gedekt door een Waarschuwing- en Alarmeringssysteem (sirenepaal). De aanwezigen in het plangebied 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.

De locatie is voorzien van 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. Dit komt de zelfredzaamheid en beheersbaarheid bij een calamiteit ten goede. Gezien het bovenstaande kan dan ook geconcludeerd worden dat er zich geen onaanvaardbare knelpunten voordoen ten aanzien van de aspecten 'zelfredzaamheid', 'ontvluchting' en 'bereikbaarheid'.

Beheersbaarheid en resteffect

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 aanwezige personen 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 in pandig bevinden, worden in grote mate beschermd tegen warmtestraling. Bij het optreden van drukeffecten kan bij in pandig verblijf 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.

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 gasen 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 te alarmeren en te instrueren om ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. Dit vereist een zeer snel handelen van de hulpverleningsdiensten. Vereiste 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 soort 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 onderhavige ontwikkeling is echter dermate gering, dat dit bij een dergelijke calamiteit niet of nauwelijks bijdraagt aan een toename van het aantal gewonden. Dit neemt niet weg dat hulpverleningsdiensten bij een worst case scenario onvoldoende in staat zijn te voldoen aan de hulpvraag.

Afweging

Het belang dat gemoeid is met de beoogde ontwikkeling op de onderhavige locatie, moet afgewogen worden tegen de toename van het groepsrisico. Indien zich een calamiteit voordoet, waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn, kunnen de gevolgen groot zijn. Echter, gezien de relatief grote mate van zelfredzaamheid van de aanwezige personen en de beheersbaarheid (zoals hiervoor beschreven), in combinatie met de zeer geringe wijziging van het groepsrisico en de zeer kleine kans op een calamiteit, wordt dit niet gezien als een belemmering voor de realisering van het project.

4.10 Luchtkwaliteit

4.10.1 Wettelijk kader

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

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

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

4.10.2 Onderzoeksresultaten

Door Goudappel Coffeng is onderzocht of de voorgenomen woningbouwontwikkeling 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit onderzoek is uitgevoerd met behulp van de NIBM-tool.

Op basis van de NIBM-tool valt te concluderen dat de voorgenomen ontwikkeling niet in betekende mate leidt tot een verslechtering en geen wezenlijke invloed heeft op de luchtkwaliteit. Nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is derhalve niet nodig.

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

4.11 Natuur

4.11.1 Wettelijk kader

Natuurbescherming is in Nederland vastgelegd in de Wet Natuurbescherming, die per 1 januari 2017 in werking is getreden. Het wettelijk stelsel van de Wet natuurbescherming is ten opzichte van de voorheen geldende natuurbeschermingswetgeving sterk gemoderniseerd en vereenvoudigd. Onveranderd is dat het bestuursorgaan dat een plan vaststelt, rekening dient te houden met de effecten van dat plan op plant- en diersoorten en op het Natuurnetwerk Nederland, waaronder de Natura 2000-gebieden vallen.

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

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

Soortenbescherming

De soortenbescherming van planten en dieren is vastgelegd in de Wet Natuurbescherming. De doelstellingen, zoals eerder vastgelegd in de Flora- en faunawet, zijn onveranderd gebleven in de nieuwe wetgeving. Activiteiten, die een bedreiging vormen voor de beschermde inheemse diersoorten zijn niet toegestaan zonder ontheffing. Bij (de voorbereiding van) ruimtelijke

ontwikkelingen moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van de plannen niet in de weg staat.

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

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

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

Gebiedsbescherming

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

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

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

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

4.11.2 Onderzoeksresultaten

Soortenbescherming

Op 3 juli 2017 is ter plaatse van het projectgebied een quick scan uitgevoerd door het bureau 'Buijs Eco Consult B.V.'. Beoordeeld is of sprake is van rust en/of verblijfplaatsen van beschermde soorten ingevolge de Wet natuurbescherming. Tevens is een algemene beoordeling gemaakt voor de geschiktheid van het gebied voor overige (niet aangetroffen) beschermde soorten.

Tijdens de veldcontrole is geen nestactiviteit of territoriaal gedrag dan wel vogelnesten van groundbroeders aangetroffen. In het struweel en hogere vegetatie zijn wel diverse nesten en

mogelijke territoria aangetroffen van o.a. tiftjaf, merel, heggenmus en graspieper. Verder worden algemene vogels in bebossing en struweel verwacht en zijn enkele mogelijke broedvogels waargenomen. Aandachtspunt is om eventueel beplanting, struweel en oeverbegroeiing buiten het broedseizoen te verwijderen.

Er zijn geen (eventueel) beschermde vissen en/of amfibieën in de sloot aan de noordzijde van het plangebied aangetroffen.

Overige beschermde flora en fauna zijn niet aangetroffen in het plangebied en worden hier ook niet verwacht. De watergang en de laanbeplanting langs de Lammerenburgweg en de bomenrij aan de zuidzijde van het plangebied worden mogelijk gebruikt als vlieg- en foerageroute voor vleermuizen. Indien de werkzaamheden overdag worden uitgevoerd, geen (tijdelijke) verlichting wordt toegepast en de bomen blijven behouden en laag struweel zo beperkt mogelijk wordt verwijderd, heeft dit geen consequenties.

Het aanvragen van een ontheffing van de Wet Natuurbescherming is niet aan de orde.

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

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen in een Natura 2000 gebied of een NNN-gebied. Het dichtstbijzijnde NNN-netwerk ligt op ruim een kilometer afstand. Het plan heeft geen invloed op het NNN-gebied.

De Westerschelde is, op grond van de Natuurbeschermingswet 1998, aangewezen als Natura 2000-gebied. Het plan heeft geen invloed op de natuurwaarden in de Westerschelde, noch tast zij de EHS aan.

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

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

Conclusie

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

4.12 Kabels en leidingen

In en rondom het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Wel ligt de reguliere ondergrondse infrastructuur direct rondom het plangebied. Voor zover niet aanwezig zullen kabels en leidingen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden aangelegd.

4.13 Explosieven

4.13.1 Normstelling en beleid

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

4.13.2 Onderzoeksresultaten

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

4.14 Duurzaamheid

De term Duurzaamheid is niet meer weg te denken uit onze samenleving en vormt één van de belangrijkste beleidsonderwerpen voor de komende decennia. De bouw en verbouw van woningen kost veel energie. Bij het bouwen van nieuwe woningen vormt duurzaamheid daarom een belangrijk aspect. Bij duurzaam bouwen is er sprake van een verlaging van de broeikaseffecten, hergebruik van materialen en minder gebruik van schaarse grondstoffen.

Bij de woningen aan de Lammerenburgweg zal geen gasnet worden aangelegd. De verwarming en verkoeling van de toekomstige woningen vindt plaats met een warmtepomp. Hiervoor kan een lucht- of grondwarmtepomp worden toegepast. Bij een grondwarmtepomp zal dit een gesloten systeem zijn, waarbij de warmte uit de grond wordt gehaald ten behoeve van verwarming en koude ten behoeve van koeling. Bij een luchtwarmtepomp is dit principe hetzelfde. Tevens worden de woningen voorzien van PV panelen ten behoeve van het opwekken van energie. Het aantal PV panelen hangt af van de grootte van de woning en het beschikbare dakoppervlakte. Minimaal zullen er zes panelen worden toegepast.

Bij de keuze van materiaal zal er gelet worden op mogelijkheid van hergebruik van materialen. Bij het gebruik van bijvoorbeeld hout zal een duurzaam geproduceerde houtsoort worden toegepast.

5. Juridische planopzet

5.1 Inleiding

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

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

5.2 Verbeelding

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

5.3 Regels

5.3.1 Algemeen

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

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Hieronder worden de hoofdstukken en onderliggende artikelen nader toegelicht.

5.3.2 Inleidende regels

De inleidende regels omvatten de begripsbepalingen en de wijze van meten. De begripsbepalingen geven de definities over de in de regels gehanteerde begrippen met betrekking tot bouwen en functies. De wijze van meten geeft conform de SVBP uitsluitel over de wijze waarop afstanden, hoogtes, oppervlakte etc. moeten worden gemeten.

5.3.3 Bestemmingsregels

Binnen dit bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

Bestemming Groen

De bestemming Groen is bestemd voor groenvoorzieningen, voet- en rijwielpaden en voor aan de bestemming ondergeschikte voorzieningen zoals parkeren, water, nutsvoorzieningen etc.

Bestemming Verkeer

Deze bestemming regelt de aanleg van wegen, voet- en fietspaden. Tevens zijn andere aanverwante functies aan de bestemming Verkeer zoals parkeren binnen deze bestemming mogelijk.

Bestemming Water

Deze bestemming regelt eventueel aanwezige waterpartijen, waterlopen en waterwegen binnen het plangebied die onder andere een functie als waterberging of een functie in de waterhuishouding hebben. Bijbehorende voorzieningen zoals duikers, bruggen ed. zijn binnen deze bestemming mogelijk.

Bestemming Wonen

De bestemming Wonen regelt het bouwen en gebruik van de gronden voor de functie wonen. Binnen de bestemming Wonen wordt een bouwvlak opgenomen waarbinnen het hoofdgebouw wordt gesitueerd. Bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gerealiseerd in of achter de voorgevel van het hoofdgebouw. Binnen de bestemming wordt de hoogte van hoofd- en bijgebouwen geregeld. Tevens is het bebouwingspercentage van het perceel bepaald binnen de regels.

5.3.4 Algemene bepalingen

In dit hoofdstuk zijn de onderstaande regels opgenomen:

Antidubbelregel

Deze bepaling is ingevolge artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening vast voorgeschreven. Doel van deze bepaling is te voorkomen, dat er meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd, bijv. ingeval (onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen.

Algemene bouwregels

- a. Bestaande afstanden en andere maten;
Dit artikel regelt de reeds rechtens toegestane afstanden en maten op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.
- b. Toegelaten bouwwerken en afwijkende maten;
Dit artikel bevat een beschermende regeling voor maten, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan tot stand zijn gekomen of kunnen komen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- c. Overschrijding bouwgrenzen;
Deze bepaling regelt beperkte en ondergeschikte overschrijdingen van de grenzen van bouwvlakken.

Algemene afwijkingsregels

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

Algemene wijzigingsregels

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

Overige regels

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

5.3.5. Overgangs- en slotregels

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

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Financieel-economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Kostenverhaal

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

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

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

6.1.2 Financiële uitvoerbaarheid

De gronden zijn in eigendom van de gemeente Vlissingen. De gronden worden verkocht aan Zeeuwse Vastgoed Ontwikkeling BV.

6.1.3 Conclusie

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

6.2 Procedure

Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft gedurende zes weken, van ... t/m ..., op grond van de Inspraakverordening Vlissingen in de hal van het stadhuis ter inzage gelegen. Tevens is het voorontwerpbestemmingsplan raadpleegbaar gesteld via de website van de gemeente (www.vlissingen.nl/bestemmingsplannen). Gedurende genoemde termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld om een inspraakreactie te geven op het plan. De reacties en de beantwoording van de reacties zijn opgenomen in een Antwoordnota.

6.3 Overleg instanties

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

1. Waterschap Scheldestromen, Postbus 1100, 4330 ZE Middelburg (info@scheldestromen.nl);
2. DNWG, Postbus 399, 4460 AT Goes (grover@dnwg.nl);
3. Veiligheidsregio Zeeland, Postbus 8016, 4330 EA Middelburg (info@vrzeeland.nl).
4. Gemeente Veere, Postbus 1000, 4357 ZV Domburg (gemeente@veere.nl)

In het maandelijks overleg met Provincie Zeeland is dit plan reeds besproken. Afgesproken is dat het plan niet in vooroverleg hoeft te worden gezonden. De reacties zijn in een Antwoordnota opgenomen (bijlage 6).