



Zorgcomplex Philadelphia, Oost-Souburg

Ontwerpbestemmingsplan

Colofon

Documentgegevens

Titel: Zorgcomplex Philadelphia, Oost-Souburg
Rapportnummer: MAR_2017_Po2_BP01
Datum: 5 februari 2019
Status: ontwerpbestemmingsplan
IMROcode: NL.IMRO.0718.BPOS05-ONo1

Opdrachtgever

Naam: Zeeuwsland
Contactpersoon: Dhr. J. Meijers
Adresgegevens: Kerkhof 1
4301 BZ Zierikzee

Opdrachtnemer

Naam: Juust | adviseurs ingenieurs openbare ruimte
Adresgegevens: Goessestraatweg 19 | 4421 AD Kapelle
085 – 90 20 222
info@juust.nl
www.juust.nl

Auteur(s): Janita van Gastel
Contactgegevens: 085-90 20 222
janita@juust.nl

Inhoudsopgave

01 Inleiding.....	9
1.1 Algemeen	9
1.2 Plangebied	9
1.3 Doel	10
1.4 Leeswijzer	10
02 Het project.....	11
2.1 Bestaande situatie	11
2.2 Beschrijving project	12
2.3 Planuitwerking	16
2.4 Crisis- en herstelwet	17
03 Beleidskader	18
3.1 Rijksbeleid	18
3.2 Provinciaal beleid	18
3.3 Regionaal beleid	19
3.3 Gemeentelijk beleid	20
3.4 Conclusie	20
04 Kwaliteit van de leefomgeving	22
4.1 Inleiding.....	22
4.2 Archeologie en cultuurhistorie.....	22
4.3 Bedrijven en milieuzonering	25
4.4 Bodem	25
4.5 Externe veiligheid	26
4.6 Geluid.....	30
4.7 Kabels en leidingen	33
4.8 Luchtkwaliteit.....	33
4.9 Natuur	35
4.10 Niet gesprongen explosieven	36
4.11 Verkeer en parkeren	37
4.12 Water	37
4.13 M.e.r.-beoordeling	40
4.14 Conclusie	41

o5 Uitvoerbaarheid	42
5.1 Financiële uitvoerbaarheid.....	42
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	42
o6 Juridische planbeschrijving	44
6.1 Inleiding	44
6.2 Verbeelding.....	44
6.3 Regels.....	44

Bijlagen bij de toelichting

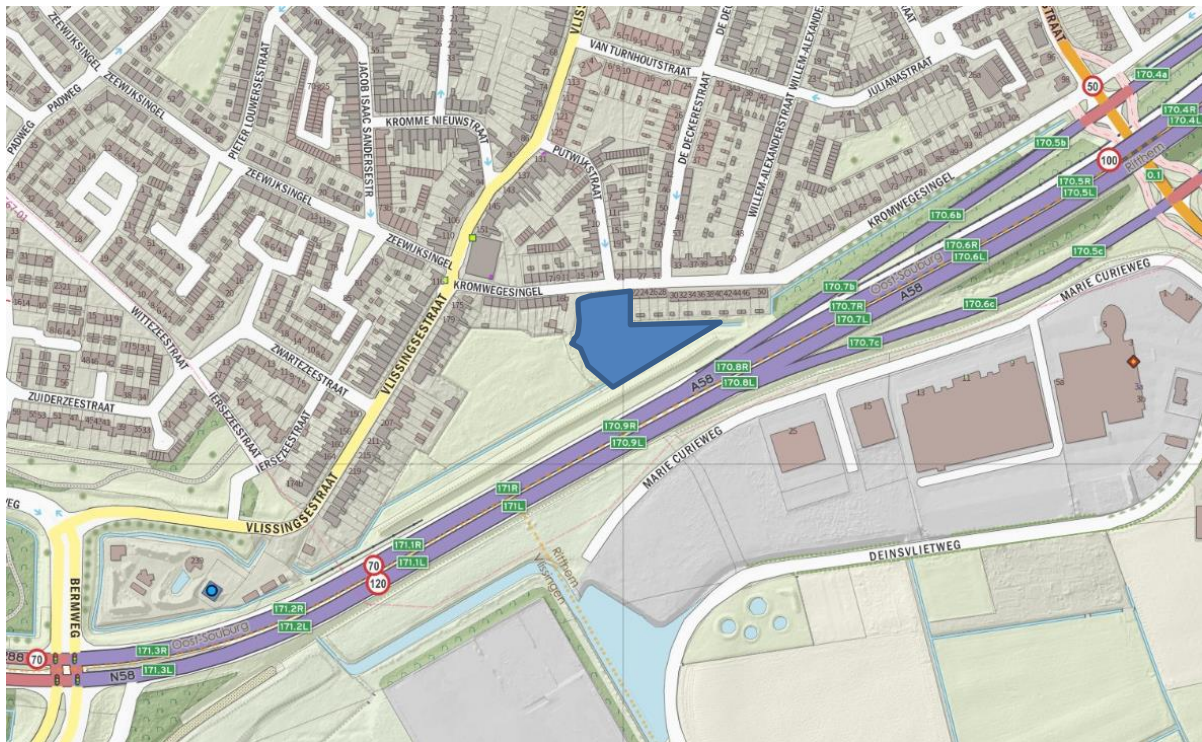
1. Archeologisch bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek (ARTEFACT!, projectnr. 2016ART129, d.d. 21 juni 2017)
2. Verkennend bodemonderzoek (SMA milieu en ruimte, project 23150157, d.d. 8 oktober 2015)
3. Akoestisch onderzoek (Kraaij Akoestisch Adviesbureau, projectnr. VL.1651. R01.rev2, d.d. 27 maart 2018)
4. Quicksan natuurwetgeving project Woningbouw Oost-Souburg (Adviesbureau Wieland, 2 april 2017)
5. Vooronderzoek naar het risico op het aantreffen van Conventionele Explosieven (Explosive Clearance Group, projectnr. 158-015-VO-01-Kromwegesingel-Visodeweg, d.d. 10 juni 2015) inclusief addendum 11 december 2015
6. Bezonningsstudie
7. Aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling (Juust B.V., ATL_2018_01_D01, 20 augustus 2018)
8. Antwoordnota voorontwerpbestemmingsplan 'Zorgcomplex Philadelphia, Oost-Souburg'

Toelichting

01|Inleiding

1.1|Algemeen

Aan de rand van Oost-Souburg, gelegen tussen de kern en de rijksweg A58, bevindt zich een agrarisch bestemd perceel dat eigendom is van Zeeuwsland. Het perceel was in het verleden de beoogde vestigingslocatie voor een brede school, maar nu die ontwikkeling op deze locatie niet doorgaat, ligt een andere bestemming voor deze gronden in de rede. Een doelmatig agrarisch gebruik ligt immers niet in de lijn der verwachtingen. Zeeuwsland heeft het voornemen op dit perceel een zorgcomplex te bouwen voor mensen met een verstandelijke beperking ten behoeve van de Stichting Philadelphia Zorg.



Figuur 1 | Ligging plangebied (bron: Geoloket Zeeland, bewerking Juust BV)

1.2|Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de zuidkant van Oost-Souburg, tegen de A58 aan. Tussen de A58 en het plangebied ligt een geluidswal. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de achterzijde van de bestaande woningen die gelegen zijn aan de Kromwegesingel. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de Visodeweg. Dit deel van de Visodeweg (ten noorden van de Rijksweg) zal Driewege gaan heten. In het vervolg van dit bestemmingsplan wordt dan ook over Driewege gesproken. Het plangebied betreft de percelen die kadastraal bekend zijn als gemeente Vlissingen, sectie I, nummers 3474 en 3475. In totaal heeft het plangebied een oppervlakte van 3.676 m².



Figuur 2 | Het plangebied (Bron: Geoloket Zeeland, bewerking Juust BV)

Oost-Souburg is een dorp met ongeveer 4540 huishoudens in 2015 (planbureau Zeeland), gelegen tussen Vlissingen en Middelburg. Door de omvang, maar ook door de ligging tussen Vlissingen en Middelburg, is Oost-Souburg een dorp in optima forma. Het is een levendig en geliefd dorp met een breed aanbod van voorzieningen, zoals winkels, scholen en een wijkcentrum.

1.3 Doel

Doel van dit bestemmingsplan is het planologisch mogelijk maken van het woon-zorgcomplex. Het vaststellen van dit bestemmingsplan vormt de basis om met één of meer omgevingsvergunningen de uitvoering van het project mogelijk te maken.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit deze toelichting, regels en een verbeelding. Deze toelichting bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit vijf hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt het initiatief toegelicht. Hoofdstuk 3 beschrijft het geldende beleidskader. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 de verschillende milieuaspecten beoordeeld. In hoofdstuk 5 wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de juridische planregeling.

02|Het project

2.1|Bestaande situatie

Het plangebied bestaat uit een agrarisch bestemd perceel, dat echter niet als zodanig in gebruik is. Op het perceel bestaat overwegend uit gras-/weiland. Aan de noordzijde van het plangebied is een boerderijwoning aanwezig welke is aangewezen als rijksmonument. Deze boerderijwoning heeft een woonbestemming. De boerderijwoning maakte deel uit van een boerenerf met een grote schuur en enkele kleine opstallen. De boerderij is omstreeks 1664 opgericht. Het jaartal is op de voorgevel van de boerderijwoning nog zichtbaar. De schuur die deel uitmaakte van de boerderij is tijdens de tweede wereldoorlog verwoest door een neerstortend vliegtuig. In 2010 is de boerderijwoning casco gerenoveerd, het gebouw staat nog steeds leeg. Voor het overige is er geen bebouwing op het perceel aanwezig.

Wel staat achter de boerderijwoning een grote, beeldbepalende boom, die mede door zijn ouderdom als cultuurhistorisch waardevol wordt aangemerkt. De boom staat echter niet op de lijst met beschermde bomen van de gemeente Vlissingen. Ten oosten hiervan staan twee kleinere (fruit)bomen.



Figuur 3 | Huidige situatie plangebied (Bron: Geoloket Zeeland)

Tussen de rijksweg A58 en het plangebied is een geluidswal aanwezig. Aan de noordoostkant van het plangebied zijn rijwoningen gelegen. Ten westen van het plangebied is ook een nieuwe ontwikkeling voorzien, bestaande uit de bouw van een aantal vrijstaande woningen. Hiervoor wordt momenteel de planologische procedure voorbereid.



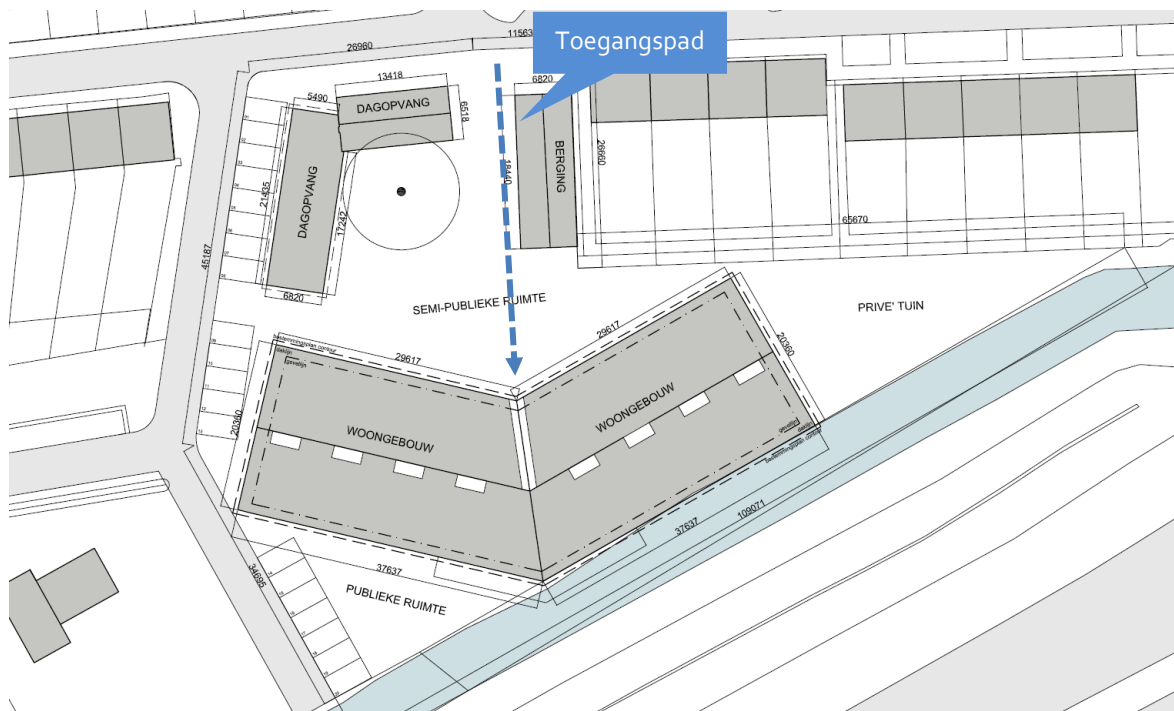
Figuur 4 | Aanwezige beplanting met op de achtergrond de geluidswal (Bron: Juust BV)



Figuur 5 en 6 | Monumentale boerderijwoning (Bron: Funda en Juust BV)

2.2 Beschrijving project

Het project is een initiatief van Zeeuwsland en Stichting Philadelphia Zorg. Zij zijn voornemens op de locatie een woon-zorgcomplex te realiseren voor mensen (senioren) met een verstandelijke beperking. De ontwikkeling bestaat uit de bouw van drie gebouwen, waarvan één groot hoofdgebouw en twee kleinere bijgebouwen. Het hoofdgebouw wordt aan de oostzijde van het plangebied parallel aan de geluidswal geplaatst. Het westelijk deel van het hoofdgebouw buigt af richting Driewege en Kromwegesingel. De monumentale boerderijwoning wordt ingericht voor dagbesteding van de bewoners. Aan de westkant wordt een aanbouw geplaatst richting het zuiden. Hierdoor ontstaat een besloten binnenterrein, dat semi-openbaar toegankelijk wordt. Ten slotte wordt aan de oostkant van het toegangspad een gebouw gerealiseerd met bergruimte en een fietsenstalling.



Figuur 7 | Situering hoofdgebouw en bijgebouwen (Bron: Gebouw contour 12-09-2017)

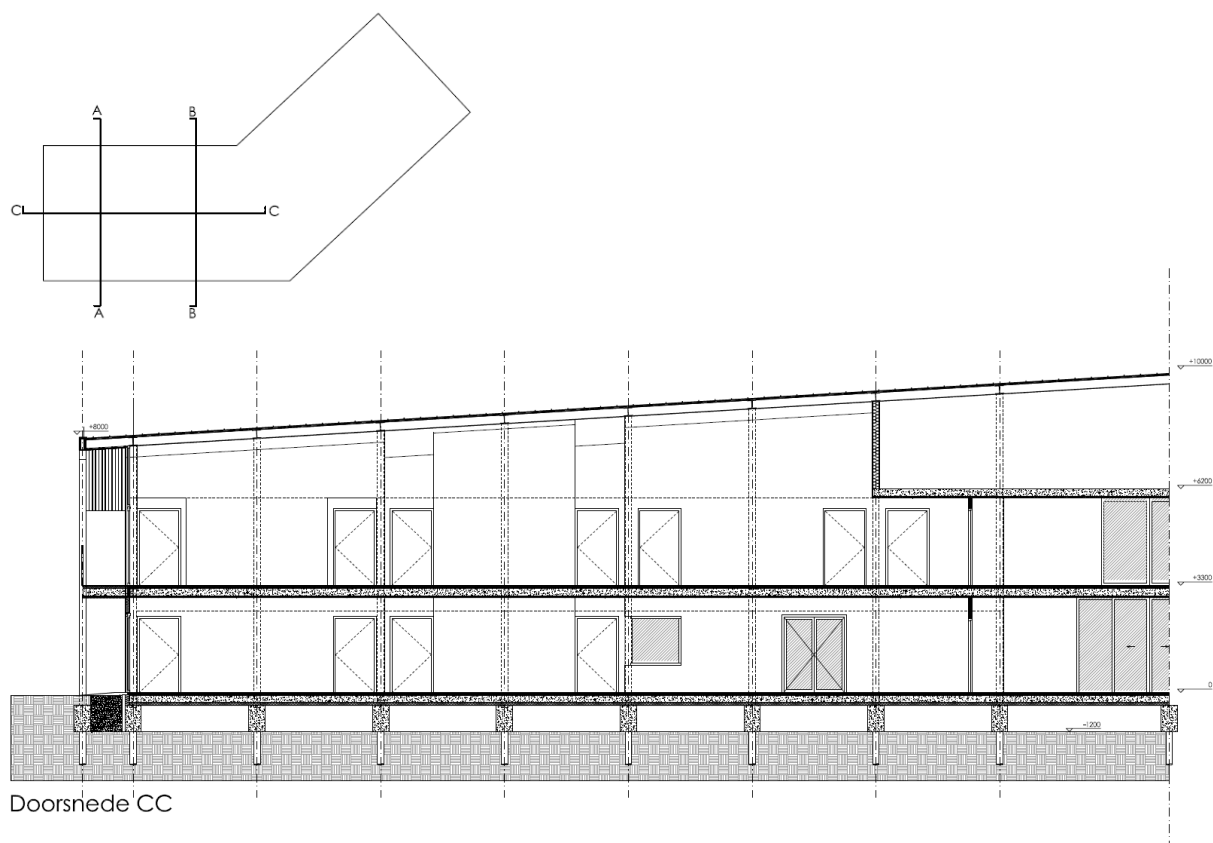
Op historische luchtfoto's is de schuur die op het perceel aanwezig was zichtbaar. Opvallend hierbij is de verdraaiing van de schuur ten opzichte van de woning. Deze staan niet parallel aan elkaar. Met de bouw van het woon-zorgcomplex wordt gerefereerd aan de historische opstelling van het boerenf.



Figuur 8 en 9 | Historische luchtfoto's van het plangebied met de (resten van) de boerderij (Bron: Geoloket Zeeland)

Hoofdgebouw

Het hoofdgebouw bestaat uit een langgerekt gebouw dat in het midden afbuigt. Daardoor is de voorkant van het gebouw naar binnen gericht richting de Kromwegesingel. Het gebouw bestaat uit twee verdiepingen met een flauwe kap. De kap loopt aan de voor- en achterkant en de zijde aan de Driewege verder door, waardoor het gebouw een ruime overstek heeft. De goothoogte van het gebouw is 6,5 meter. De bouwhoogte bedraagt 10 meter op het hoogste punt en loopt richting de kopgevels af naar een hoogte van 8 meter.



Figuur 10 | Dwarsdoorsnede gebouw met de aflopende bouwhoogte van 10 meter naar 8 meter (vanaf peil) (Bron: 2by4-architects)



Figuur 11 | Impressie van het gebouw (Bron: 2by4-architects)

Het gebouw zal hoofdzakelijk uit hout worden opgetrokken. Kenmerkend is het lijnenspel van de houten staanders onder de overstek.

In het hoofdgebouw worden 32 wooneenheden gerealiseerd, verdeeld over vier kleinschalige woongroepen met elk acht bewoners. Op de begane grond worden in beide vleugels acht zit-slaapkamers met badkamer gerealiseerd, een logeerkamer, verpleegbadkamer en een gezamenlijke woonkamer en keuken. Ook wordt er één multifunctionele ruimte gerealiseerd. De gezamenlijke ruimten zijn centraal aan de voorkant van het gebouw gelegen. Op de 1^e verdieping is hetzelfde programma voorzien, maar dan zijn de gezamenlijke woonkamer en keuken aan de achterzijde van het gebouw gesitueerd. Op de zolderverdieping is in het midden van het gebouw ruimte voor installaties, een computerkamer en een berging.

Monumentale boerderijwoning

De boerderijwoning is aangewezen als rijksmonument en wordt in de planontwikkeling betrokken. Het gebouw zal gebruikt worden voor dagbesteding van de bewoners. Aan de westzijde van het gebouw wordt een aanbouw geplaatst bestaande uit één bouwlaag. Hierdoor is er een tweede ruimte beschikbaar voor dagbesteding en kan de waardevolle boom behouden blijven. Deze krijgt zelfs door de situering van de entree van het gebouw aan de achterzijde een zeer centrale plaats binnen de totale ontwikkeling. In de aanbouw is tevens ruimte voor een kantoor en een winkel waar de bewoners (zelfgemaakte) snuisterijen kunnen verkopen. Het tussendeel van de aanbouw dat aan de monumentale boerderijwoning wordt gebouwd, zal bestaan uit glaspanelen. Hierdoor is een duidelijk onderscheid zichtbaar in het monumentale gebouw en de nieuwe aanbouw. De vorm en karakteristieke uitstraling van de monumentale boerderijwoning blijft daarmee optimaal zichtbaar.



Figuur 12 | Impressie van het monument met aanbouw (Bron: 2by4-architects)

Bergruimte

Aan de oostzijde van het toegangspad naar het hoofdgebouw wordt een bergruimte gerealiseerd met meerdere bergingen en een fietsenstalling.

Ontsluiting en parkeren

Vanaf de Kromwegesingel wordt de Driewege aangelegd. Deze straat vervangt de Visodeweg aan de noordzijde van de rijksweg. Hierop wordt het woon-zorgcomplex aan de westzijde van het plangebied ontsloten. De parkeerplaatsen in het plangebied worden aan de westkant gerealiseerd en zijn zo eenvoudig vanaf de Driewege bereikbaar. De parkeerplaatsen zijn openbaar toegankelijk en voor algemeen gebruik. Door de parkeerplaatsen aan de buitenrand van het plangebied te situeren, blijft de binnenplaats autovrij waardoor het voor de bewoners en bezoekers een fijne en veilige plaats wordt om buiten te verblijven. Voor voetgangers en fietsers wordt vanaf de Kromwegesingel een centraal toegangspad naar het hoofdgebouw aangelegd.

Bezonningsstudie

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is ten aanzien van de nabij gelegen woningen een bezonningstudie uitgevoerd. Deze studie is als bijlage 6 aan deze toelichting toegevoegd. Voor bezonning geldt geen wettelijke normstelling. Het is gebruikelijk om te toetsen aan de TNO-norm, waarbij onderscheid wordt gemaakt in een lichte norm en zware norm. De lichte norm houdt in ten minste twee mogelijke bezonningsuren per dag voor de gevels van woningen, in de periode van 19 februari tot 21 oktober. Dat datum van 19 februari is daarbij maatgevend. De zware TNO-norm houdt in ten minste drie mogelijke bezonningsuren per dag voor de gevels van woningen, in de periode van 21 januari tot en met 22 november.

De zonuren hoeven niet aansluitend te zijn. Om te toetsen of voldaan wordt aan de TNO-norm is de bezonningssituatie op de peildata 21 januari en 22 november inzichtelijk gemaakt.

Het nieuwe gebouw komt het dichtst op de woningen Kromwegesingel 22, 24, 26 en 28 te staan. Als de zon schijnt, zal er schaduw van het gebouw in de achtertuinen vallen. Ten aanzien van de bezonning op de gevel van de woningen wordt voor alle woningen voldaan aan de lichte TNO-norm (minimaal twee mogelijke bezonningsuren per dag in midden vensterbank binnenkant raam in de periode van 19 februari tot 21 oktober). Voor de woningen Kromwegesingel 24, 26 en 28 wordt ook voldaan ook aan de zware TNO-norm (minimaal drie mogelijke bezonningsuren per dag in midden vensterbank binnenkant raam in de periode van 21 januari tot 22 november). De woning Kromwegesingel 22 heeft naast de schaduw van het hoofdgebouw ook de (meeste) schaduw van het bijgebouw direct ten westen van de achtertuin van deze woning. De hoogte van dit bijgebouw is ten opzichte van eerdere ontwerpen verlaagd van 6 meter tot een hoogte van 2,75 meter. Hiermee wordt de schaduwwerking zoveel mogelijk beperkt. Op de afbeeldingen in de zonnestudie is te zien dat op 21 januari om 10.30u geen schaduw meer op de gevel aanwezig is en dus ook niet ter plaatse van het raam en op 22 november uitsluitend op de onderste rand van de gevel nog een heel klein stukje schaduw op de gevel aanwezig is, maar om 10.30u is deze volledig van de gevel af. Om 13.30u op 21 januari is een heel klein stukje schaduw te zien op het westelijke puntje van de gevel, maar deze schaduw is niet aanwezig in het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam. Ook op 22 november is om 13.30 op het westelijke puntje van de gevel schaduw aanwezig, maar niet in het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam. Daarmee wordt voldaan aan de zware TNO-norm (minimaal drie mogelijke bezonningsuren per dag in het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam van 21 januari tot 22 november).

Privacy omwonenden

Het gebouw bestaat uit twee schuin georiënteerde vleugels. Doordat de oostelijke vleugel schuin naar het middenterrein is gesitueerd, komt deze niet recht tegenover de woningen Kromwegesingel 22 t/m 28 te liggen. Dit beperkt enigszins de mogelijke inkijk vanuit het gebouw in de rijwoningen. Het zicht vanuit de kamers zal gericht zijn naar het binnenterrein. Verblijfsruimten, zoals de gezamenlijke zitkamer en keuken zijn in het centrale deel van het gebouw gesitueerd. Op de begane grond zijn deze ruimtes aan de voorzijde gesitueerd en op de 1^e verdieping aan de achterzijde. De cliënten zullen overdag hoofdzakelijk aanwezig zijn in deze gezamenlijke ruimtes of in de ruimtes voor dagbesteding in de bijgebouwen. Vanuit deze ruimtes is er geen sprake van mogelijke inkijk in de woningen aan de Kromwegesingel. De zit-slaapkamers hebben een beperkte oppervlakte (25 m² inclusief badkamer) en zijn bedoeld om de nacht door te brengen, de dag op te starten en voor een eventueel rustmoment in de middag. Vanaf de eerste verdieping aan de noordoostkant van het gebouw is eventuele inkijk in de woningen mogelijk. Hier zijn echter slechts twee zit-slaapkamers gesitueerd, een ruimte voor verpleegbadkamer en een wasruimte. De actieve aanwezigheid van personen in dit deel is dus minimaal. Zowel aan de voorzijde als achterzijde wordt een galerij gemaakt. Via deze galerij zijn de kamers te bereiken. De kamers zijn overigens ook allemaal van binnenuit te bereiken. De galerij is niet bedoeld als verblijfsruimte, zoals een balkon. De aanwezigheid van personen op de galerij zal daar door beperkt zijn.

2.3 Planuitwerking

Op dit moment is het bestemmingplan 'Oost-Souburg' van toepassing. De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met de agrarische bestemming die aan de betrokken gronden is toegekend en de woonbestemming ter plaatse van de boerderijwoning en de direct daaraan aangrenzende gronden. Door aan de gronden in het plangebied de bestemming Maatschappelijk toe te kennen, kan het onderhavige plan planologisch ingepast worden. Binnen deze bestemming worden tevens de ondergeschikte plandelen, zoals de toegangsweg, de parkeerplaatsen en groenvoorzieningen mogelijk gemaakt.

2.4 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 3.4 van bijlage I van de Crisis- en herstelwet valt de aanleg of wijziging van wegen 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 projectafwijakingsbesluit als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en een besluit tot vaststellen van een bestemmingsplan. Op dit besluit is (afdeling 2 van hoofdstuk 1 van) de Crisis- en herstelwet van toepassing.

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 proceduuretijd 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;
- uitsluiting van het pro forma beroepschrift. De belanghebbende moet in het beroepschrift aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd.

03 | Beleidskader

3.1 | Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte vastgesteld (SVIR). Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte uit 2004. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Hiernaar wordt gestreefd middels een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Belangrijk thema in deze structuurvisie is de ladder voor duurzame verstedelijking. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. De ladder is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en luidt (sinds 1 juli 2017) als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In paragraaf 3.2 wordt nader ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 | Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2018

Op 21 september 2018 heeft de provincie het Omgevingsplan Zeeland 2018 vastgesteld waarin alle provinciale beleidsvisies over de fysieke leefomgeving zijn samengevoegd. Dit Omgevingsplan dient als overbrugging naar de toekomstige Omgevingsvisie onder de Omgevingswet.

Het doel van de provincie is een goed woonklimaat en een goed werkende woningmarkt in steden, dorpen en op het platteland, met voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad te realiseren.

Ruimtelijk staan bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik voorop. Tevens ziet de provincie kansen in de vergrijzing voor vernieuwing van de woningvoorraad. Daarvoor moet wel de juiste kwaliteit op de juiste plaats geboden worden en verouderde woningen worden gerenoveerd of gesloopt.

Omgevingsverordening Zeeland 2018

De provincie Zeeland heeft, vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet, op 21 september 2018 een nieuwe Omgevingsverordening vastgesteld. Hierin zijn onder andere regels voor uitbreiding van bedrijventerreinen en woonwijken, bescherming van natuurgebieden en regionale waterkeringen opgenomen. Ten aanzien van het onderwerp 'wonen' is uitsluitend een regeling opgenomen voor kleinschalige locaties in het buitengebied. Daarvan is hier geen sprake.



Figuur 13 | Bestaand bebouwd gebied (Bron: Geoloket Zeeland)

De bouw van een woon-zorgcomplex, bestaande uit 32 wooneenheden wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Het plangebied is gelegen binnen de grenzen van het bestaand bebouwd gebied (zie figuur 13). Het gebied betreft een reststuk aan de rand van de kern Oost-Souburg. De percelen hebben een agrarische bestemming, maar door de beperkte omvang en ligging zijn de gronden niet geschikt voor duurzaam agrarisch gebruik. De boerderijwoning heeft een woonbestemming, maar staat al sinds lange tijd leeg. Door de percelen een nieuw functie te geven die aansluit bij de aangrenzende woonwijk, vindt bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik plaats.

In Vlissingen is een directe behoefte aan een nieuwe locatie voor 4 groepen voor (32) ouderen met een intensieve zorgvraag. De huidige locatie Westerhof aan de Westerbaan in Vlissingen biedt plaats aan 22 cliënten en kenmerkt zich nog als een oud gezinsvervangend tehuis (GVT) wat niet meer voldoet aan de huidige eisen. De cliëntgroep veroudert snel en stelt door de toename van de zorgvraag andere eisen aan wonen en dagbesteding dan waarin op de Westerhof voorzien kan worden. Op dit moment is er ook geen goede instroom mogelijk voor de ouder wordende ambulante cliënt waarbij de zelfredzaamheid verandert in een sterke ondersteunings/zorgvraag (intramurale zorg). Op de locatie aan de Driewege in Oost-Souburg kan met de nieuwbouw van het woon-zorgcomplex voorzien worden in een actuele behoefte van de cliëntgroep. De toekomstige huurders van de appartementen zijn mensen met een speciale zorg/woonvraag waar passende huisvesting voor ontwikkeld dient te worden. Het beschermd wonen is bedoeld voor ouderen met een verstandelijke beperking al dan niet dementie. Voor hen dient er een zorghuisvesting gecreëerd te worden waar het gaat om een veilige, beschermde maar ook uitdagende leefomgeving.

3.3 | Regionaal beleid

Regionale woningmarkt afspraken Walcheren 2017

Als uitwerking van het provinciaal beleid zijn in de regio Walcheren afspraken gemaakt over de woningbouwprogramma's van de drie gemeenten Vlissingen, Middelburg en Veere. De afspraken zijn opgesteld vanuit de gedachte dat de woonmilieus op Walcheren complementair zijn aan elkaar. De afspraken zijn een uitwerking van het streven naar een toekomstbestendige woningvoorraad voor Walcheren. In dit bestemmingsplan betreft het de bouw van een zorgcomplex voor cliënten die intramurale zorg nodig hebben. Zorgeenheden voor intramurale zorg worden niet meegerekend in de woningbouwvoorraad.

3.3 | Gemeentelijk beleid

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

Op 17 december 2009 heeft de gemeenteraad van Vlissingen de structuurvisie 'Vlissingen stad aan zee- een zee aan ruimte' vastgesteld. De gemeente heeft de ambitie Vlissingen gereed te maken voor de toekomst. De gemeente wil in deze structuurvisie verschillende ontwikkelingen koppelen aan de ruimtelijke opgave, een visie tot 2020.

Als gevolg van de vergrijzing zal de komende jaren de behoefte aan zorg toenemen. Bovendien willen ouderen steeds langer in hun eigen huis en/of wijk blijven wonen. Dit zal leiden tot nieuwe concepten op het gebied van wonen en zorg en de mogelijkheid om zorg op maat in te kopen en aan te bieden. Het doel is een veilige en zorgvriendelijke woonomgeving te realiseren voor kwetsbare groepen in de samenleving. Ouderen, maar ook jongeren met een beperking, kunnen hierdoor langer zelfstandig blijven wonen, met alle voorzieningen binnen handbereik. In iedere wijk is minimaal één centraal gelegen wijkcoördinatiepunt nodig waar bewoners terecht kunnen voor diensten als informatie, recreatie, klussendiensten of advies.

Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Oost-Souburg'. Dit bestemmingsplan is op 27 maart 2008 door de raad van de gemeente Vlissingen vastgesteld en omvat de gehele kern Oost-Souburg. In dit bestemmingsplan hebben de betreffende gronden de bestemming 'Agrarisch'. Ter plaatse van de monumentale boerderijwoning geldt de bestemming 'Wonen' met de aanduidingen 'cultuurhistorisch waardevol' en 'beschermd monument'.



Figuur 14 | Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Oost-Souburg' (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Onderhavig bestemmingsplan maakt de bouw van het woon-zorgcomplex mogelijk. De agrarische bestemming en de woonbestemming worden gewijzigd in een maatschappelijke bestemming. De monumentale boerderijwoning blijft behouden.

3.4 | Conclusie

Zowel de gemeente als de provincie streven naar een woon-, werk- en leefklimaat dat past bij de wensen van de inwoners. In Vlissingen is een directe behoefte aan een woonlocatie voor ouderen met een intensieve zorgvraag die voldoet aan de huidige woonwensen. Met de realisatie van het woon-zorgcentrum kan voorzien worden in een behoefte aan passende huisvesting voor mensen met een speciale zorg/woonvraag. Instemming met het onderhavige plan ligt dan ook in de rede.

04 | Kwaliteit van de leefomgeving

4.1 | Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De laatste decennia groeien deze beleidsvelden dan ook naar elkaar toe. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de besluitvorming over het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling wordt dan ook onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Het is van belang om milieubelastende functies (zoals bepaalde bedrijfsactiviteiten) ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies zoals woningen. Andersom moet in de ruimtelijke ordening nadrukkelijk rekening gehouden worden met de gevolgen van ruimtelijke ingrepen voor het milieu. Milieubelastende situaties moeten voorkomen worden. Ten aanzien van diverse milieuaspecten zijn onderzoeken uitgevoerd. Omdat ten westen van het plangebied tevens een ontwikkeling voorzien is (voor woningbouw) zijn in de onderzoeken beide ontwikkelingen meegenomen. Uitsluitend de conclusies voor het project Philadelphia is voor dit bestemmingsplan relevant en zijn in de hierna volgende paragrafen beschreven.

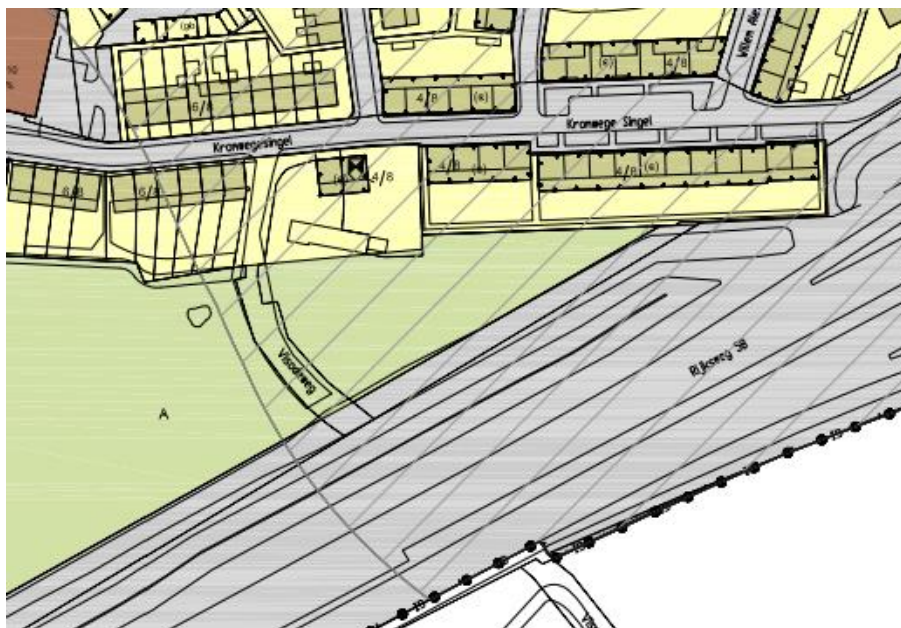
4.2 | Archeologie en cultuurhistorie

Kader	Verdrag van Valletta Erfgoedwet Archeologiebeleid
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	Voldoen aan het voor de ontwikkeling geldende archeologiebeleid. Voldoen aan de wettelijke meldingsplicht ex artikel 53 van de Monumentenwet

Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. In de geest van het Verdrag van Malta is in 2007 een wijziging van de monumentenwet 1988 in de vorm van de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) van kracht geworden. Een belangrijk onderdeel van de WAMZ is dat de verantwoordelijkheid voor het cultureel erfgoed bij de gemeenten komt te liggen. In de WAMZ wordt geregeld dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening houdt met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten.

Op de bestemmingsplankaart van het bestemmingsplan Oost- Souburg is het plangebied aangeduid als archeologisch waardevol gebied. Dit, in combinatie met het gemeentelijk beleid ten aanzien van archeologie, betekent voor het onderhavige plan dat er geen grondroering, dieper dan 40 centimeter plaats mag vinden zonder archeologisch onderzoek.



Figuur 15 | Uitsnede bestemmingsplankaart Oost- Souburg (arcing = archeologisch waardevol gebied)

Door Artefact! Advies en Onderzoek in Erfgoed is in februari en maart 2017 een Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek door middel van verkennende boringen uitgevoerd voor de gronden met de agrarische bestemming ter plaatse van het plangebied en ten westen van het plangebied ten behoeve van de daar voorgenomen woningbouwontwikkeling. De onderzoeksmethodiek, resultaten en conclusies zijn neergelegd in het rapport met projectcode 2016ART129 en ISSN nummer 2213-7424. Het volledige rapport is als bijlage 1 opgenomen. Hier wordt volstaan met een samenvatting.

In het bureauonderzoek is een gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel opgesteld. Voor een aantal specifieke periodes gold een middelhoge tot hoge verwachting, onder meer vanwege de nabijheid van de ringwalburg en oude bewoningskern van Oost-Souburg en de ligging van het plangebied in de randzone van een oude geul en in het naastgelegen komgebied. Ook lag aan de noordelijke grens een boerenerf waarvan tegenwoordig alleen nog de uit 1664 daterende woning overgebleven is. Ten westen van het plangebied (en middendoor het gebied dat is onderzocht op het voorkomen van archeologische waarden) liep een weg in zuidelijke richting. Van deze voormalige weg, die teruggaat tot de 17e eeuw en hier tot in de jaren '60 lag, resteert nu nog een pad.

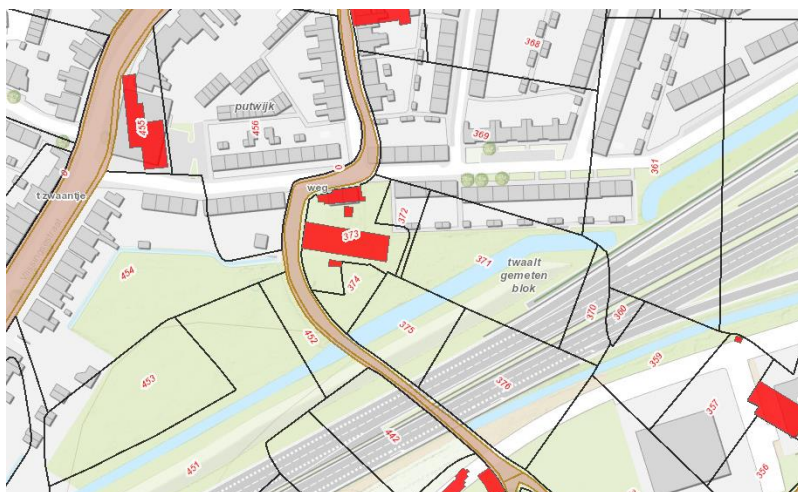
Tijdens het veldonderzoek is het opgestelde verwachtingsmodel getoetst door middel van acht verkennende boringen. Het booronderzoek bevestigde het beeld van de geologische toestand in het plangebied dat resulteert uit het bureauonderzoek. Op basis van de resultaten van het booronderzoek is het verwachtingsmodel bevestigd voor wat betreft de periodes met een lage verwachtingswaarde en bijgesteld voor de overige periodes. Voor het plangebied geldt alleen nog een lage verwachting voor de aanwezigheid van vindplaatsen. Hierdoor is de kans klein dat bij de voorgenomen inrichting van het gebied vindplaatsen verstoord kunnen raken. Vervolgonderzoek binnen het plangebied wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Ondanks dat er bij het vooronderzoek geen behoudenswaardige archeologische waarden werden aangetroffen, is niettemin de kans aanwezig dat archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn en dat deze in de uitvoeringsfase bij de graaf- en inrichtingswerkzaamheden aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet (2016). Bij graafwerkzaamheden dient men dan ook attent te zijn op eventuele vondsten. Deze dienen direct gemeld te worden bij de Walcherse Archeologische Dienst (WAD).

Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Monumentenwet 1988 gewijzigd en gelijktijdig, als gevolg daarvan, ook het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hiermee is het wettelijk verplicht om in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De Monumentwet is per 1 januari 2016 grotendeels overgegaan naar de Erfgoedwet. Naast archeologie dient ook een aspect als historische (steden)bouwkunde te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

In het plangebied is een monumentale boerderijwoning aanwezig. Deze is aangewezen als rijksmonument en is aan de noordzijde van het plangebied aan de Kromwegesingel gelegen. Het gebouw staat momenteel leeg. De boerderijwoning is in 1664 opgericht en maakte deel uit van een boerenerf met een grote schuur en enkele kleinere opstallen. De boerderij lag destijds aan een weg die met een kromming in noord-zuidrichting was gelegen. Op de kadastrale kaart uit 1832 is de ligging van de weg en het boerenerf zichtbaar (zie figuur 16). Deze weg wordt binnen het plangebied opnieuw aangelegd en krijgt de naam Driewege.



Figuur 16 | Uitsnede Historische kadastrale kaarten 1832

De monumentale boerderijwoning wordt betrokken bij de ontwikkeling en krijgt een nieuwe functie voor dagbesteding van de bewoners van het woon-zorgcomplex. Ten zuiden van de boerderijwoning was een grote schuur aanwezig. Deze schuur lag ten opzichte van de woning niet parallel. Er was sprake van enige verdraaiing. In paragraaf 2.2 van deze toelichting zijn enkele historische luchtfoto's opgenomen waarop (delen van) de boerderij nog zichtbaar zijn. Op figuur 16 is de bebouwing op het boerenerf in rood aangegeven. Het westelijk deel van hoofdgebouw van het woon-zorgcomplex wordt ten opzichte van de boerderijwoning in eenzelfde lijn als de voormalige schuur gesitueerd. Hiermee wordt gerefereerd aan de opbouw van het voormalige boerenerf. Omdat de bescherming van het rijksmonument via de Erfgoedwet geregeld is, behoeven monumenten geen nadere regeling in het bestemmingsplan. De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed is op de hoogte gebracht van het voornemen voor de aanbouw aan het monument. Alleen bij bijzondere monumenten wordt advies gevraagd bij het Rijksdienst Cultureel Erfgoed. Voor de overige monumenten wordt advies gevraagd bij de gemeentelijke monumentencommissie.

Achter de boerderijwoning is een oude grote boom aanwezig. Deze boom heeft geen formele status, maar is wel cultuurhistorisch waardevol. Mede daarom is besloten de boom te behouden, maar ook de mogelijke ecologische waarde heeft hierbij een rol gespeeld. Bij het ontwerp van het woon-zorgcomplex is hiermee rekening gehouden. Op de verbeelding van dit bestemmingsplan is ter plaatse van de boom de aanduiding 'waardevolle boom' opgenomen. In de regels is opgenomen dat de gronden ter plaatse bestemd zijn voor behoud en de bescherming van de ter plaatse aanwezige potentieel monumentale boom.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Kader	Wet Milieubeheer VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	Voldoen aan wettelijke milieueisen (onderzoek en maatregelen) indien er sprake is van een milieuhinderlijke en/of milieugevoelige functie. Het in acht nemen van de richtafstanden tussen woningen en bedrijven.

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Sommige activiteiten die planologisch mogelijk worden gemaakt, veroorzaken milieubelasting voor de omgeving. Andere (gevoelige) functies moeten juist beschermd worden tegen milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Het doel van milieuzonering is om te komen tot een optimale kwaliteit van de leefomgeving

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. In de omgeving zijn geen relevante bedrijfsactiviteiten aanwezig. Er is immers sprake van een bestaand woongebied. Milieuhinder vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

De maatschappelijke bestemming is op een afstand van circa 15 meter van de woningen aan de Kromwegesingel gelegen (gerekend vanaf de achtergevel van de woningen). Conform de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' dient voor verpleeghuizen een afstand van 30 meter aangehouden te worden in verband met geluid. Het zorgcomplex bestaat uit 32 wooneenheden waarin vier woongroepen met acht bewoners worden gehuisvest. In het complex zal permanente zorg aanwezig zijn, maar de geluidseffecten zullen niet afwijken van een wooncomplex zonder zorg. De dagbesteding en winkel zijn kleinschalig van aard en zijn uitsluitend bedoeld voor de bewoners zelf van het zorgcomplex. Het parkeren vindt hoofdzakelijk aan de zuidwestkant van het plangebied plaats op een grotere afstand (circa 25 meter) vanaf de woningen aan de Kromwegesingel.

4.4 Bodem

Kader	Wet bodembescherming Besluit bodemkwaliteit
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	De milieuhygiënische bodemkwaliteit moet duurzaam geschikt zijn voor het toekomstige bodemgebruik ('functie') en de bodemkwaliteit mag niet verslechteren als gevolg van de

Om het risico uit te sluiten, dat mensen gezondheidsproblemen krijgen als gevolg van een verblijf op verontreinigde grond, dient bij een functiewijziging van de gronden als hier beoogd onderzoek uitgevoerd te worden naar de kwaliteit van de bodem (grond en grondwater).

Op de locatie is op 8 oktober 2015 door Sagro Milieu Advies Zeeland B.V. (SMA) een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hieronder wordt volstaan met een samenvatting van hetgeen in het onderzoeksrapport is opgenomen. Het volledige rapport is bijgesloten als bijlage 2.

In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan kwik, lood, zink, PAK en PCB's aangetoond. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten met de geanalyseerde parameters aangetoond. In het grondwater is een licht verhoogde concentratie molybdeen aangetoond. Voor het onderzoek is uitgegaan van de hypothese "onverdacht". Deze hypothese dient op grond van de onderzoeksresultaten te worden verworpen.

De op de onderzoekslocatie geconstateerde licht verhoogde gehalten in de grond en het grondwater geven geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend of nader bodemonderzoek. Er dient wel rekening mee gehouden te worden dat (ook) licht verontreinigde grond niet zonder meer mag worden verplaatst op of van de onderzoekslocatie. De eventuele mogelijkheden dienen in overleg met het bevoegd gezag te worden bepaald.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Externe veiligheid

Kader	Besluit externe veiligheid: inrichtingen, buisleidingen en transport vervoer gevaarlijke stoffen Basisnet Weg, Spoor en Water Beleidsvisie externe veiligheid 2012-2018 (provincie Zeeland) Beleidsvisie externe veiligheid 2005 en bijbehorende Nota van Toelichting uit 2010 (gemeente Vlissingen)
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	Waarborgen van de veiligheid van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten. Voldoen aan de veiligheidsnormen indien sprake is van risicovolle functies en/of activiteiten.

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving voor het beheersen van risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen (zoals het gebruik, de opslag, de productie als het transport). Het beleid is erop gericht te voorkomen dat er dichtbij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen in de nabijheid van risicobronnen dienen te worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Twee begrippen staan in dit beleidsveld van de externe veiligheid centraal: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden risico (PR)

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.

In het relevante beleid- en wetgevingskader geldt het PR met de risicocontour van de kans één op een miljoen per jaar (kans 10^{-6} per jaar) als grenswaarde voor kwetsbare objecten. Vanwege de definiëring als grenswaarde kan hiervan niet worden afgeweken. Voor beperkt kwetsbare objecten werkt deze norm slechts als een richtwaarde. Van een richtwaarde kan na een uitgebreide motivering eventueel worden afgeweken. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de kans van één op de honderdduizend per jaar (kans 10^{-5} per jaar) als grenswaarde.

Kwetsbare objecten zijn gebouwen of verblijfsterreinen waar zich kwetsbare en/of grote groepen personen (kunnen) bevinden. Beperkt kwetsbare objecten zijn gebouwen of verblijfsterreinen waar dat doorgaans niet het geval is. Ook belangrijke infrastructuur, zoals een belangrijke verbindingsweg, kan als beperkt kwetsbaar object worden aangemerkt. Een limitatieve opsomming van (beperkt) kwetsbare objecten, wordt in de wetgeving niet gegeven. Het bevoegd gezag heeft daarom een zekere mate van beoordelingsvrijheid over wat zij in een specifieke situatie als kwetsbaar object beschouwt.

Groepsrisico (GR)

Het GR is de cumulatieve kans dat een groep personen van 10, 100 en 1.000 personen tegelijk komt te overlijden als gevolg van een ongewoon voorval met gevaarlijke stoffen. Het GR is niet genormeerd. Hiervoor geldt enkel een oriënterende waarde waarboven een afweging gemaakt moet worden over de aanvaardbaarheid van de risico's. De oriënterende waarde is gelijk aan de factor 1 en die is grafisch in de fN-curve weergegeven door de rechte lijn die de punten N=10 personen bij $f=10^{-5}$, N=100 personen bij $f=10^{-6}$ en N=1.000 personen bij $f=10^{-8}$ kruist, zie figuur 17.



Figuur 17 | Voorbeeld van een fN-curve voor het groepsrisico

Het GR wordt enkel bepaald voor het invloedsgebied van een risicobron. Het invloedsgebied is het gebied waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het GR. Veelal wordt hiervoor het gebied gebruikt dat is gelegen binnen de 10^{-8} -contour van het PR (het gebied dat wordt getroffen door een ongeval met een kans van één op honderd miljoen per jaar). Aangezien sommige ongevalsscenario's ook bij (nog) kleinere ongevalskansen nog tot dodelijke slachtoffers kunnen leiden, wordt in die gevallen het gebied gebruikt waarbinnen nog 1% van de aanwezige personen kan komen te overlijden (de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens).

Wet Basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes

Per 1 april 2015 zijn de Wet Basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden. In de wet is het Basisnet juridisch verankerd. Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Hiermee wordt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) beoogt om duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten en de daarbij behorende maximale omvang van de risico's die dat transport mag veroorzaken.

Het Bevt vormt het toetsingskader voor ruimtelijke plannen voor het vervoer over de weg, het spoor en het water. Op basis van het Bevt gelden de volgende normen.

- De contour van het PR met een kans van 10^{-6} per jaar geldt als grenswaarde voor kwetsbare objecten en als richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. De ligging ervan is te vinden in de bijlagen bij de Regeling Basisnet.
- Het groepsrisico dient berekend te worden voor de realisatie van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen een afstand van 200 meter van route die is aangewezen in het Bevt. Daarbij geldt dat het groepsrisico berekend en (uitgebreid) verantwoord moet worden indien:
 - het groepsrisico hoger is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde of,
 - het groepsrisico met meer dan 10% toeneemt of,
 - de oriëntatiewaarde wordt overschreden.
- Bij het mogelijk maken van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten in het plasbrandaandachtsgebied (PAG) gemotiveerd moet worden waarom deze objecten toelaatbaar zijn, gelet op de mogelijke gevolgen van een ongeval met brandbare vloeistoffen.

Transport gevaarlijke stoffen over de Rijksweg A58

De Rijksweg A58 is een route die is aangewezen voor het transport van gevaarlijke stoffen en die deel uitmaakt van het Basisnet. De route is opgenomen in bijlage I van de Regeling Basisnet, zie tabel 1.

Tabel 1 Gegevens risicocontouren relevante wegvak uit Bijlage 1 van de Regeling Basisnet

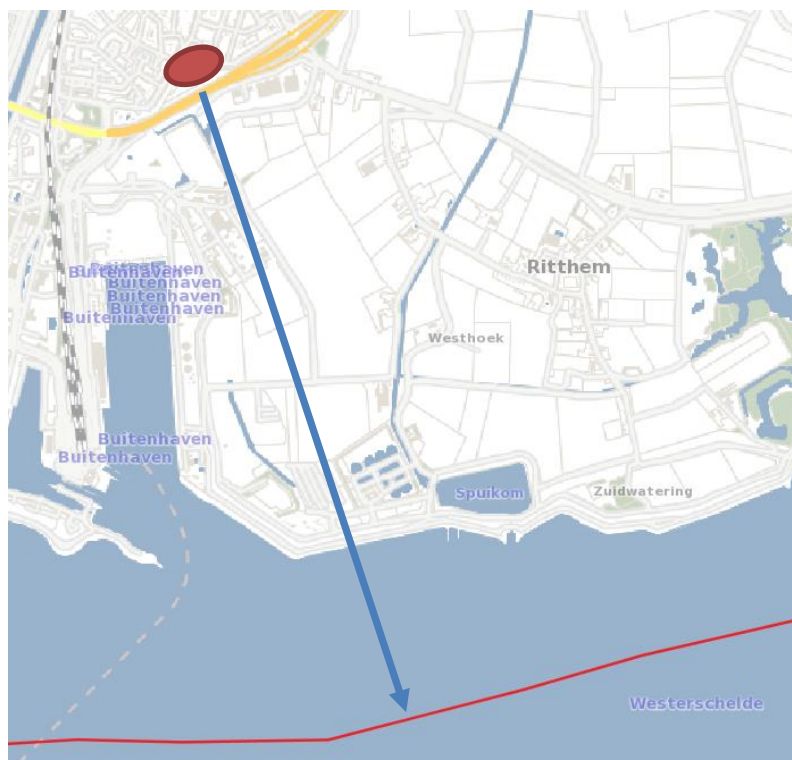
route		risicoplafonds		plasbrandaandachtsgebied
wegvak nummer	naam Basisnetweg	afstand contour tot aan de weg		
		PR 10 ⁻⁶	PR 10 ⁻⁷	
Ze4	A58: N288 - afrit 39 (Middelburg)	0 m	0 m	NEE

Uit tabel 1 blijkt dat de ligging van de maatgevende contour van het PR (die met kans 10^{-6} per jaar) als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over de Rijksweg A58 ter plaatse van het plangebied zich niet buiten de weg bevindt. Evenmin is rondom het betreffende wegvak een zone aangewezen als plasbrandaandachtsgebied.

Het plangebied bevindt zich binnen 200 meter afstand van de weg. Op grond van het Bevt moet daarmee in beginsel het groepsrisico inzichtelijk worden gemaakt. Het invloedsgebied waarbinnen het groepsrisico bepaald, blijkt zich echter ook niet buiten het wegtracé te bevinden (PR 10^{-7} per jaar, zie tabel 1). De beoogde ontwikkeling van het zorgcomplex in het plangebied bevindt zich daarmee niet binnen het invloedsgebied van deze risicobron en een beoordeling van het groepsrisico kan daarom ook achterwege blijven.

De beoogde ontwikkeling van de woningen in het plangebied voldoet daarmee aan de normstelling uit het Bevt.

Westerschelde



Figuur 19 | Scheepvaartroute t.o.v. plangebied (Bron: risicokaart.nl)

Ten zuiden van het plangebied ligt op circa 2.900 meter afstand de scheepvaartroute door de Westerschelde, waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De Regeling Basisnet merkt deze transportroute aan als een zogenaamde rode vaarweg. In de regeling wordt uitgegaan van vastgestelde risicocontouren die vrijwel overeenkomen met de vaarweg zelf. Daarnaast is de 'Actualisatiestudie 2011 risico's transport gevaarlijke stoffen Westerschelde en prognoses 2015 en 2030' van Det Norske Veritas bezien. De PR 10^{-8} contour van deze zeevaartroute reikt ook in het prognosejaar 2030 niet over het plangebied. Dit betekent dat deze route geen invloed heeft op de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Uitgaande van de risicokaart bevinden zich nabij het plangebied twee relevante risicobronnen, een ondergrondse transportleiding voor het transport van aardgas en het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Rijksweg A58. Uit de gegevens van het risicoregister en de Regeling Basisnet blijkt dat de beoogde ontwikkeling van het zorgcomplex in het plangebied voldoet aan de normstelling uit het Bevb en het Bevt. Vanwege de geringe omvang van de invloedsgebieden die samenhangen met deze risicobronnen is een beoordeling van het groepsrisico niet noodzakelijk.

4.6 Geluid

Kader	Wet geluidhinder Activiteitenbesluit
Kwaliteits-/ beoordelingscriteria	Voldoen aan wettelijke grenswaarden en het beleid indien sprake is van nieuwe geluidproducerende en/of geluidgevoelige functies.

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland zijn afspraken gemaakt over wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen). Bij ruimtelijke plannen kan akoestisch onderzoek nodig zijn om geluidshinder bij geluidsgevoelige objecten (scholen, woningen, etc.) te voorkomen van door het aanhouden van voldoende afstand ten opzichte van geluidsproducenten (industrie, wegverkeer etc.) of het treffen van andere maatregelen. De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai.

Door Kraaij Akoestisch Adviesbureau is voor de ontwikkelingen aan de Visodeweg een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hierin zijn zowel de ontwikkeling voor het zorgcomplex als de ontwikkeling van vrijstaande woningen ten westen van het plangebied meegenomen. Hieronder wordt uitsluitend ingegaan op de resultaten voor het zorgcomplex.

Het plangebied is gelegen nabij de Rijksweg A58, Vlissingestraat en het industrieterrein De Schelde/Buitenhaven. Deze zijn zoneringsplichtig op grond van de Wgh. De onderzoekslocatie ligt buiten de geluidszone van de spoorlijn Roosendaal-Vlissingen. In de directe omgeving van de ontwikkellocaties ligt tevens de Kromwegesingel, waarvoor een maximum rijsnelheid van 30 km/u geldt. Deze weg wordt, gezien de afschermende werking van de bebouwing langs deze weg en de lage verkeersintensiteit, niet relevant geacht voor het onderzoek en is hier ook niet in betrokken. Het akoestisch onderzoek heeft tot doel de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai en industrielawaai te bepalen en deze te toetsen aan de normen uit de Wet geluidhinder.

Rekenresultaten

Rijksweg A58

Uit de rekenresultaten blijkt, dat de geluidbelasting vanwege de A58 op de wooneenheden van het zorgcomplex ten hoogste 61 dB bedraagt. Deze geluidbelasting wordt berekend op de gevel aan de zuidoostzijde van het gebouw, op de eerste verdieping. Op de begane grond bedraagt de geluidbelasting 53 dB.

Op de overige gevels bedraagt de geluidbelasting tussen de 45 dB en de 59 dB. Daarmee wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Het plangebied zelf is gelegen in stedelijk gebied, waarvoor een maximale ontheffingswaarde van 63 dB geldt. Voor de rijksweg A58 geldt een buitenstedelijke situatie waarvoor een ontheffingswaarde van maximaal 53 dB geldt. Aan deze maximale ontheffingswaarde wordt niet voldaan. Onderzoek naar verdere maatregelen om de geluidbelasting vanwege de A58 te reduceren is daarmee noodzakelijk.

Vlissingestraat

Vanwege de Vlissingestraat is de berekende geluidbelasting op het zorgcomplex ten hoogste 24 dB. Daarmee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Onderzoek naar verdere maatregelen om de geluidbelasting te reduceren is niet noodzakelijk.

Industrielawaai

Het plangebied bevindt zich binnen de zone van het gezoneerd industrieterrein 'De Schede/Buitenhaven'. Vanwege het gezoneerd industrieterrein bedraagt de geluidbelasting net iets hoger dan 50 dB(A), maar lager dan 52 dB(A). Op grond van de geluidcontouren wordt een geluidbelasting van 51 dB(A) vastgesteld. In de Wet geluidhinder is het principe 'redelijke sommatie' ingevoerd. Redelijke sommatie is bedoeld om de werkelijke geluidsbelasting beter in overeenstemming te brengen met de vergunde geluidsbelasting die gehanteerd wordt voor de toets aan de geluidszone. Het komt in de praktijk niet voor dat alle bedrijven gelijktijdig volgens de vergunde situatie in bedrijf zijn. Om die reden blijkt de geluidsbelasting op de grens van de zone in werkelijkheid lager te zijn dan de opstelling van alle vergunde geluidsbelastingen. Voor het industrieterrein Vlissingen-Oost mag daarom op basis van redelijk sommatie 1 dB(A) afgetrokken worden. Dit betekent dat de geluidbelasting vanwege industriellawaai inclusief redelijke sommatie 50 dB(A) bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A).

Maatregelen

Wegverkeerslawaai

Om de geluidbelasting vanwege de A58 op het zorgcomplex te reduceren zijn de volgende maatregelen denkbaar:

- Bronmaatregelen
 - Een bronmaatregel is het toepassen van een geluidarme asfaltsoort op wegen. Op de A58 is op de hoofdbaan ZOAB toegepast. Het toepassen van een 'stil' asfalttype op deze weg, noodzakelijk over een grote afstand (ong. 300 meter), levert een geluidreductie op van slechts 2 tot 3 dB. Hiermee wordt op de woningen nog steeds niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar ook de overschrijding van de maximale ontheffingswaarde blijft aanwezig. Deze maatregel is dan ook niet doelmatig op de A58.
 - Ook het veranderen van de verkeersafwikkeling of het verlagen van de rijsnelheid voor de A58 is niet mogelijk, omdat de weg deel uitmaakt van de rijksinfrastructuur. De maatregel stuit daarmee op overwegende bezwaren van verkeers- en vervoerskundige aard.

- Maatregelen in de overdrachtssfeer.
 - Overdrachtsmaatregelen zijn het plaatsen van een scherm of het zodanig positioneren van de gebouwen dat aan de voorkeursgrenswaarden wordt voldaan. Het plaatsen van een geluidscherm in een binnenstedelijke situatie stuit op overwegende bezwarende van stedenbouwkundige aard. Langs de A58 zijn reeds een geluidswal en schermen aanwezig. Het verder verhogen van deze schermen tot hoogtes van 5 meter of mogelijk nog hoger is te kostbaar voor een kleine ontwikkeling zoals deze.
 - Het wijzigen van de positie van het zorgcomplex kan niet op een zodanige manier worden gedaan dat wel aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, hiervoor is de ruimte op de percelen te gering. De inrichting is wel zodanig dat door het neerzetten het hoofdgebouw van het zorgcomplex voor de noordelijke bijgebouwen een afscherpende werking optreedt.

Conclusie

Aangezien het toepassen van maatregelen niet doeltreffend is of op bezwaren stuit van verkeers- en vervoerskundige, financiële of stedenbouwkundige aard, zal een hogere grenswaarde moeten worden aangevraagd bij de gemeente Vlissingen vanwege de A58. Door de ligging van het plangebied in relatie tot de Rijksweg A58, wordt het plangebied volgens de Wet geluidshinder aangemerkt als buitenstedelijk gebied. Om een hogere waarde te kunnen vaststellen mag volgens de Wet geluidshinder de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï niet hoger zijn dan 53 dB voor woningen in buitenstedelijk gebied (geluidzone A58). Aangezien de hoogst berekende geluidbelasting vanwege de A58 op het appartementencomplex 61 dB bedraagt, wordt aan deze voorwaarde niet overal voldaan. Om die reden kan geen hogere waarde worden aangevraagd voor het zorgcomplex aan de zuid-, zuidoost- en oostelijke gevels op de (eerste) verdieping. Om die reden is er voor gekozen om een vliesgevel toe te passen aan de zuidzijde van het gebouw. Uitgangspunt is om de gevel aan de gehele zuidkant (ook ter plaatse van de zuidoostelijke gevel) als vliesgevel uit te voeren, maar het is ook mogelijk om alleen de gevels waar de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden als vliesgevel uit te voeren. Een vliesgevel is een niet dragende gevel die aan de buitenzijde van het gebouw en de buitenruimtes (balkons) wordt aangebracht. De vliesgevel wordt uitgevoerd als glaswand. De overige gevels waarop de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden (oostelijke gevel) worden uitgevoerd als 'dove' gevel, indien er zich aangrenzend aan de gevel geluidgevoelige ruimtes bevinden.

Onder dove gevel wordt verstaan:

- Een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede
- Een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn of waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

De berekende geluidbelastingen op de overige gevels bedraagt ten hoogste 53 dB vanwege de A58 en 50 dB(A) vanwege industrielawaai. Hierbij vindt geen overschrijding van de maximale ontheffingswaarde plaats.

Hogere waarden dienen, in combinatie met onderhavig bestemmingsplan, te worden vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Een ontwerpbesluit hiertoe wordt samen met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

Het volledige rapport met kenmerk VL.1651.R01 van 24 februari 2017 is bijgevoegd als bijlage 3.

4.7 | Kabels en leidingen

Kader	Structuurvisie buisleidingen (Rijksstructuurvisie) Beleidsadvies Ministerie VROM Risico's bovengrondse hoogspanningsleidingen Belangen van planologisch relevante en niet-relevante kabels en leidingen
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	Waarborgen van belangen van in en/of in de directe omgeving aanwezige planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen. In verband met de uitvoerbaarheid is ook de beoordeling van niet planologisch relevante kabels en leidingen gewenst.

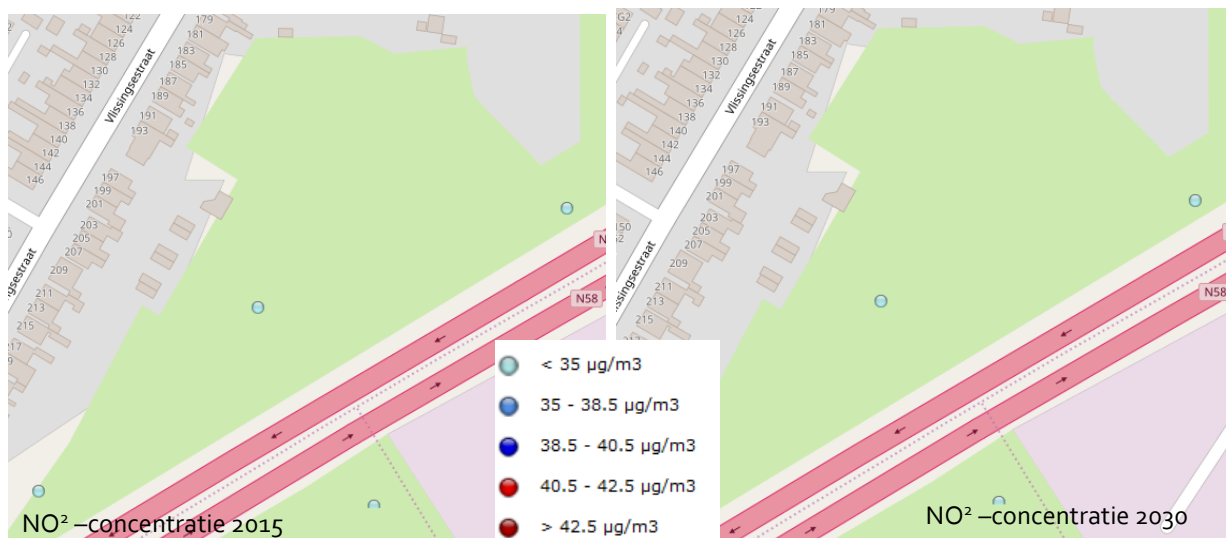
Anders dan de in paragraaf 4.5 opgenomen aardgastransportleiding is er in of in de nabijheid van het plangebied geen sprake van planologisch relevante leidingen. Dit aspect vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 | Luchtkwaliteit

Kader	Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 (luchtkwaliteitseisen) ook bekend als: Wet luchtkwaliteit' Amvb en ministeriële regeling 'Niet in betekende mate'
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	Voldoen aan de geldende grenswaarden / luchtkwaliteitseisen.

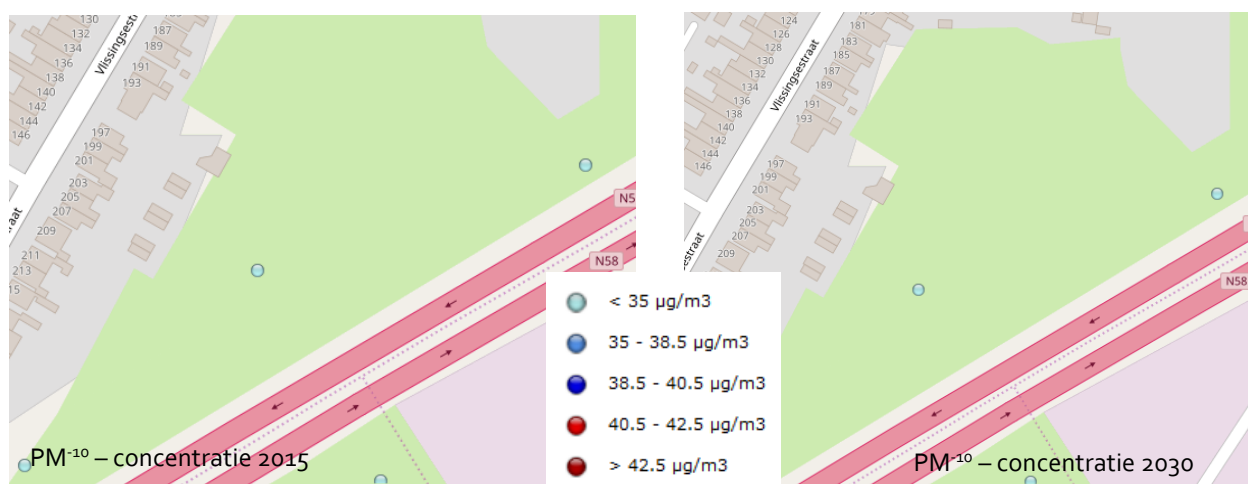
In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient rekening te worden gehouden met luchtkwaliteit. Als het een ruimtelijk project of (te vergunnen) activiteit betreft, waarvan de bijdrage aan de luchtverontreiniging klein is, is geen toetsing aan de grenswaarden luchtkwaliteit nodig. Beoordeeld moet worden of de ontwikkeling 'Niet In Betekende Mate' (NIBM) bijdraagt aan de concentraties van diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de buitenlucht. Als een project tot een toename voor NO₂ en PM₁₀ leidt die lager is dan de NIBM-grens van 1,2 µg/m³ hoeft het project niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Vanzelfsprekend moet er wel sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. In de regeling NIBM is aangegeven, dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen en één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

De bouw van woon-zorgcomplex met 32 wooneenheden draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de buitenlucht. De verkeersgeneratie van een dergelijk woon-zorgcomplex bestaat uitsluitend uit het personeel en bezoekers. Dit is dermate laag (circa 50 motorvoertuigbewegingen per etmaal), dat dit geen invloed heeft op de luchtkwaliteit ter plaatse. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is er onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit vanwege de in de nabijheid gelegen Rijksweg A58. Getoetst is of de concentraties van verontreinigende stoffen niet te hoog zijn voor een gezonde leefomgeving.



Figuur 20 | NO₂ concentraties 2015/2030 (Bron: NSL Monitoring)

Zoals blijkt uit figuur 20 blijven de waardes stikstofdioxide onder de wettelijke norm van een jaargemiddelde van maximaal 40 µg.



Figuur 21 | PM₁₀ concentratie 2015/2030 (Bron: NLS Monitoring)

Zoals blijkt uit figuur 21 blijven de waardes fijn stof onder de wettelijke norm van een jaargemiddelde van maximaal 40 µg.

4.9 | Natuur

Kader	Natuurnetwerk Zeeland (voorheen EHS) Wet natuurbescherming
Kwaliteits-/ beoordelingscriteria	Beoordelen of de ontwikkeling effecten kan hebben op beschermde soorten of gebieden (binnen en buiten het plangebied). Voorkomen van aantasten, verontrusten en/of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen.

De Wet natuurbescherming zorgt voor bescherming van gebieden, diersoorten, plantensoorten en bossen. De beschermde flora en fauna mag niet worden verstoord, verjaagd of worden gedood. Vooraf aan een ontwikkeling moet dus vastgesteld worden dat er geen beschermde dier- of plantsoorten in het plangebied leven. Hiervoor is een quick scan gedaan door adviesbureau Wieland waardoor inzicht is verkregen in:

- de aanwezigheid van beschermde dier- en plantensoorten of leefgebieden van beschermde diersoorten en in de effecten van de ingrepen op deze soorten;
- effecten op beschermde natuurgebieden in de omgeving.

Soortenbescherming

Door Adviesbureau Wieland is een quick scan natuurwetgeving uitgevoerd. In het rapport van de quick scan worden de gevolgen van het beoogde voornemen op te beschermen soorten en de gebiedsbescherming op grond van de Wet natuurbescherming beschreven. De aanwezigheid van soorten is bepaald aan de hand van een veldverkenning. Verder zijn verspreidingsatlassen geraadpleegd en zijn er gegevens opgevraagd bij de Helpdesk van Rijkswaterstaat. Met betrekking tot de te beschermen planten- en diersoorten, zie bijlage 2 van de quick scan, wordt onderscheid gemaakt in de Algemene soorten en extra beschermde soorten. Indien het reëel is te verwachten dat in het plangebied extra te beschermen soorten voorkomen die mogelijk hinder ondervinden van het voornemen, dan dient een op deze soort(en) gericht veldonderzoek te worden uitgevoerd om de aanwezigheid of afwezigheid van deze soorten aan te tonen. Bij aanwezigheid van vogelsoorten mogen daarenboven geen (versturende) werkzaamheden worden gestart ten tijde van het broedseizoen (richtlijn broedseizoen 15 maart tot en met 15 juli).

Tijdens het veldonderzoek zijn diverse beschermde soorten aangetroffen in het plangebied en haar directe omgeving. Wanneer er geen werkzaamheden plaatsvinden tijdens het broedseizoen, worden er geen beschermde natuurwaarden verstoord. Voor de broedtijd moet de periode 15 maart tot 15 juli worden aangehouden. Indien er toch tijdens het broedseizoen werkzaamheden plaatsvinden, wordt vooraf door een ecologisch deskundige gecontroleerd of er broedende vogels aanwezig zijn in welk geval wordt afgezien van het op dat moment uitvoeren van de werkzaamheden.

Gebiedsbescherming

Natura 2000 gebied

Het plangebied is geen Natura 2000 gebied. Het is gelegen op meer dan 1 kilometer van het Natura 2000 gebied Westerschelde & Saeftinghe, zie bijlage 1 van de quick scan. Westerschelde & Saeftinghe is aangewezen om specifieke natuurwaarden in stand te houden. Zo draagt Westerschelde & Saeftinghe bij aan het behoud van de Europese biodiversiteit. De voorgenomen werkzaamheden hebben geen effect op de aangewezen beschermde natuurwaarden van het Natura 2000 gebied.

Natuurnetwerk Zeeland (NNZ)

Het plangebied is ook niet begrensd in het kader van de Natuurnetwerk Zeeland (NNZ, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)), zie bijlage 1. De dichtstbijzijnde gebieden zijn gelegen op meer dan 1 kilometer afstand. Er zijn geen negatieve gevolgen voor deze gebieden.

Conclusie

Uit het uitgevoerde onderzoek, dat in zijn geheel is bijgesloten als bijlage 4, blijkt dat vanuit het oogpunt van natuurbescherming geen belemmeringen bestaan voor onderhavig project.

4.10 Niet gesprongen explosieven

Kader	Beleidskaart conventionele explosieven Beleid conventionele explosieven WOII
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	Het uitsluiten van de aanwezigheid van niet gesprongen conventionele explosieven.

De gemeente Vlissingen is in de Tweede Wereldoorlog zwaar gebombardeerd. Hiervan zijn ook in de huidige tijd nog sporen te vinden. Eén van die sporen is de mogelijke aanwezigheid van niet gesprongen conventionele explosieven. In het kader hiervan heeft de gemeente Vlissingen een beleidskaart opgesteld. Op deze kaart staat aangegeven of het betreffende gebied een verhoogde kans heeft op de aanwezigheid van dergelijke explosieven. Op basis van deze beleidskaart blijkt dat het plangebied een verdachte locatie is (zie figuur 22).



Figuur 22 | Uitsnede beleidskaart NGE (bron: Gemeente Vlissingen)

Het gemeentelijk beleid rondom niet gesprongen conventionele explosieven geeft aan dat er in rood gebied oorlogshandelingen plaats hebben gevonden en er in het gebied geen grootschalige grondroerende werkzaamheden hebben plaatsgevonden. Dit betekent dat er bij grondroerende werkzaamheden dieper dan 0,40 meter beneden het maaiveld, onderzoek moet plaatsvinden.

Het onderzoek in het kader van ontwikkelingen aan de Visodeweg is gedaan in 2015 door Explosive Clearance Group (ECG) (zie bijlage 5, rapportage 10 juni 2015 met het daarbij behorende addendum van 11 december 2015 met documentcode 158-015-AV-01). In dit onderzoek is vastgesteld dat het plangebied bij oorlogshandelingen is betrokken geweest in de vorm van de inslag van vliegtuigdelen als gevolg van een in de lucht door het afweergeschut getroffen Amerikaanse bommenwerper. Als gevolg hiervan is de schuur bij het monumentale Hof Kromwege in brand gevlogen. ECG gaat ervan uit dat deze neergekomen delen reeds in de oorlog zijn geruimd.

Verder zijn er op basis van het geraadpleegde bronnenmateriaal geen feitelijk tot het onderzoeksgebied herleidbare oorlogshandelingen of indicaties hiervan achterhaald. Dit betekent dat het onderzoeksgebied aangemerkt kan worden als onverdacht.

4.11 Verkeer en parkeren

Kader	Wegenverkeerswet CROW GVVP Vlissingen
Kwaliteits-/ beoordelingscriteria	Voldoen aan de parkeernormen. Motiveren verkeersaantrekkende werking.

De gemeente Vlissingen heeft in het GVVP 2012-2020 aangegeven de normen van het CROW te gebruiken als parkeernormering bij nieuwe ontwikkelingen. In bijlage 7 van het GVVP Vlissingen is het plangebied aangeduid als 'rest bebouwde kom'. De gemeente Vlissingen heeft een omgevingsadressendichtheid van 1895 woningen per km². Dit betekent dat het gebied als sterk stedelijk moet worden aangeduid (CBS, 2016). De parkeerkencijfers conform het ASVV van het CROW voor een verpleeg- en verzorgingstehuis bedraagt minimaal 0,5 en maximaal 0,7 per wooneenheid. De parkeerkencijfers zijn inclusief parkeren voor personeel.

In het woon-zorgcomplex worden 32 wooneenheden gerealiseerd. Er dienen minimaal 16 en maximaal 23 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. In het plan is rekening gehouden met de aanleg van 20 parkeerplaatsen langs de Visodeweg. Hiermee wordt voldaan aan de gemiddelde parkeernorm. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. De parkeerplaatsen zullen openbaar toegankelijk en voor algemeen gebruik zijn.

De verkeersgeneratie als gevolg van het woon-zorgcomplex bestaat uit het personeel en bezoekers. De bewoners zijn permanent in het woon-zorgcomplex aanwezig. Conform de CROW-publicatie 317 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' is 60% van de parkeerplaatsen bedoeld voor bezoekers en de rest voor personeel. Uitgaande van 4 voertuigbewegingen per parkeerplaats door personeel (elke plaats wordt tweemaal gebruikt), is er een verkeersgeneratie van 32 voertuigbewegingen per dag als gevolg van het personeel. Uitgaande van 3 bewegingen per parkeerplaats door bezoekers (elke parkeerplaats wordt gemiddeld 1,5 keer per dag gebruikt), is er een verkeersgeneratie van 18 voertuigbewegingen per dag als gevolg van bezoekers. De totale toename van het aantal verkeersbewegingen van 50 motorvoertuigen per etmaal is ten opzichte van de huidige verkeersintensiteiten op de Vlissingsestraat (circa 1.900) en Kromwegesingel dermate klein, dat dit geen gevolgen heeft voor de verkeersafwikkeling op de bestaande wegen rondom het plangebied.

4.12 Water

Per 1 november 2003 is door een wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht geworden. Beschreven moet worden op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan. Voorkomen moet worden dat ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, etc., te voorkomen.

Doel van het watertoetsproces is dat waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar en evenwichtig worden meegenomen bij ruimtelijke plannen of besluiten. De watertoetstabel ondersteunt de onderbouwing van de wateraspecten in een ruimtelijk plan. De watertoets is ter beoordeling voorgelegd aan het Waterschap Scheldestromen. Op 5 februari 2019 heeft het Waterschap akkoord gegeven op de watertoets.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking																				
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	Het plan is niet gelegen op of in de directe omgeving van een 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.	<table><tr><td></td><td>huidige situatie</td><td>na realisatie</td><td></td></tr><tr><td>dakoppervlak</td><td>0</td><td>1675 m²</td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodemverharding</td><td>0</td><td>350 m²</td><td>2</td></tr><tr><td>doorlatende bodemverharding</td><td>0</td><td>0</td><td>3</td></tr><tr><td>wateroppervlak</td><td>0</td><td>0</td><td>4</td></tr></table> Het hoofdgebouw heeft een (dak)oppervlakte van circa 1.380 m². De monumentale boerderijwoning met aanbouw heeft een (dak)oppervlakte van circa 175 m². De berging heeft een (dak)oppervlakte van circa 120 m². In totaal is er dus een oppervlakte aan gebouwen van circa 1.675 m² aanwezig. De dichte bodemverharding bestaat uit de parkeerplaatsen en toegangspaden. De oppervlakte hiervan bedraagt circa 350 m². Uitgaande van een waterberging van 75 mm/m² is er een watercompensatie benodigd van 152 m³. Deze berekening is reeds met de watertoets van het waterschap afgestemd (5-2-2019).		huidige situatie	na realisatie		dakoppervlak	0	1675 m²	1	dichte bodemverharding	0	350 m²	2	doorlatende bodemverharding	0	0	3	wateroppervlak	0	0	4
	huidige situatie	na realisatie																			
dakoppervlak	0	1675 m²	1																		
dichte bodemverharding	0	350 m²	2																		
doorlatende bodemverharding	0	0	3																		
wateroppervlak	0	0	4																		
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.	Het huishoudelijk afvalwater van het plangebied wordt aangesloten op de omliggende buitenriolering van het gescheiden systeem voor vuil- en schoonwater door middel van kunststof buizen van gerecycled PVC. De woningen worden aangesloten op de gemeentelijke riolering. Ook de HWA-aansluitingen worden aangesloten op de gemeentelijke schoonwaterriolering. De aan te leggen terrassen wateren af naar de omliggende tuin.																				
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	In de tuin wordt een drainagesysteem aangelegd. Hiermee wordt overtollig water goed afgevoerd.																				

Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	Het plangebied is niet gelegen in of nabij een grondwaterbeschermingsgebied. Door de ontwikkeling zal de grondwaterkwaliteit niet verminderen.
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	Door het toepassen van een gescheiden rioolstelsel zal alleen het relatief schone regenwater in het oppervlaktewater terecht komen.
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	In het plangebied wordt geen nieuw open water aangelegd. Er zijn geen risico's ten aanzien van watergerelateerde ziekten en plagen of verdrinkingsgevaar.
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Het grondwaterpeil wordt niet aangepast als gevolg of ten behoeve van dit plan.
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	In het plangebied zijn geen natuurgebieden aanwezig.
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	Aan de zuidkant van het plangebied is een secundaire watergang gelegen. Het hoofdgebouw is direct aan de noordkant van deze watergang gelegen. Hierover heeft afstemming plaatsgevonden met het waterschap en Rijkswaterstaat. Afgesproken is dat het onderhoud aan de watergang vanaf de zijde van de geluidswal zal plaatsvinden door Rijkswaterstaat. Aan de noordkant van de watergang hoeft daarom geen onderhoudsstrook te worden vrij gehouden. Hier zal een duurzame betuining worden gerealiseerd bestaande uit Filamat (oeverbescherming) met robiniapalen. Het onderhoud aan het talud tussen betuining en bebouwing is verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer.
Andere belangen waterbeheerder	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	Aan de zuidoostkant van het plangebied is een secundaire watergang gelegen (naast de geluidswal). Deze watergang is in beheer bij het waterschap en heeft een beschermingszone van 7 meter (vanaf de insteek). Over de bouw van het hoofdgebouw op de rand van de watergang heeft reeds afstemming plaatsgevonden met het waterschap. Voor het overige zijn in de omgeving van het plangebied geen objecten aanwezig die in beheer zijn bij het waterschap.
Wegen in beheer bij het waterschap (alleen invullen voor zover van toepassing) * in de bouwfase:	

<i>Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen?</i> * na realisatie: verkeersaantrekkende werking <i>Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer?</i> * na realisatie: bereikbaarheid <i>Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken.</i> <i>Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd?</i> * na realisatie: parkeren Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd? * na realisatie: (ver)bouwen <i>Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd)).</i>	In het plangebied en in de directe omgeving zijn geen waterschapswegen gelegen.
---	--

4.13 M.e.r.-beoordeling

In onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn diverse activiteiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Hierbij moet beoordeeld worden of er sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden geldt een m.e.r.-plicht. In onderdeel D is per activiteit de drempelwaarde benoemd. Als een activiteit voorkomt in onderdeel D en boven de drempelwaarde komt, geldt voor het te nemen besluit een m.e.r.-beoordelingsplicht. Indien er activiteiten plaatsvinden die in onderdeel D zijn opgenomen, maar onder de drempelwaarde blijven, dient er nagegaan te worden of het project grote milieugevolgen heeft. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria uit bijlage III van de Europese richtlijn m.e.r.. De hoofdcriteria waaraan getoetst moet worden zijn: kenmerken van het project, plaats van het project en kenmerken van het potentiële effect. Het bevoegd gezag dient vervolgens voor de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een besluit te nemen of er een MER moet worden opgesteld.

In onderdeel D is de activiteit 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterrein' opgenomen met een drempelwaarde van een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied met 2000 of meer woningen. De bouw van een zorgcomplex en woningen op het aangrenzende perceel is aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject. Met de bouw van het kleinschalige zorgcomplex en drie woningen in een gebied met een oppervlakte van circa 1,2 hectare wordt ruim onder de drempelwaarde gebleven. Omdat beide ontwikkeling in hetzelfde gebied plaatsvinden, is voor beide projecten een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. De aanmeldingsnotitie is als bijlage bijgevoegd.

Gelet op het inzicht in de potentiële effecten (op basis van de beschikbare gegevens) en de mate en omvang waarin deze zich voordoen, blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling van de drie woningen en het woon-zorgcomplex niet leidt tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Er is geen sprake van significant negatieve effecten. Het opstellen van een milieueffectrapportage (MER) is daardoor niet noodzakelijk.

De belangrijkste overwegingen hierbij zijn:

- Het plangebied heeft ten aanzien van archeologie naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek een lage verwachtingswaarde.
- De vastgestelde bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de bestemmingsplanwijziging.
- In de nabijheid van het plangebied is geen Natura2000-gebied gelegen of natuurgebieden die deel uit maken van het NatuurNetwerk Zeeland.

- Ten aanzien van beschermde soorten worden tijdens het broedseizoen geen werkzaamheden uitgevoerd of er wordt voorafgaand door een ecologisch deskundige gecontroleerd of er broedende vogels aanwezig zijn.
- De ontwikkeling van het woon-zorgcomplex en de drie woningen leidt niet tot significant negatieve effecten op de waterhuishouding, -kwantiteit, of -kwaliteit.
- Het project leidt niet of nauwelijks tot hinder voor de omgeving (verkeer, geluidhinder, luchtverontreiniging, externe veiligheid, milieuhinder).
- Ten aanzien van geluid worden extra maatregelen getroffen (realisatie van een dove gevel of vliesgevel) om ter plaatse van de te realiseren geluidgevoelige ruimtes hogere waarden te kunnen vaststellen.

4.14|Conclusie

Milieu- en andere sectorale aspecten ten aanzien van de functiewijziging op onderhavige percelen zijn onderzocht en vormen geen belemmering voor de ontwikkeling. Planologische medewerking aan het initiatief ligt dan ook in de rede.

05|Uitvoerbaarheid

5.1|Financiële uitvoerbaarheid

Voor bouwplannen zoals die zijn aangewezen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het uitgangspunt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt. Van de verplichting een exploitatieplan vast te stellen kan onder andere worden afgeweken als het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst of doordat de verplicht te verhalen kosten zijn verdisconteerd in de grondprijs.

Met de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten waarin onder meer de borging van diverse (kwaliteits)aspecten is opgenomen. Dit betreft onder meer het ter goedkeuring aan de gemeente overleggen van de ontwerpen van het bouwplan en de openbare ruimte, de aansluiting op de riolering en overige nutsvoorzieningen en de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer tot het vergoeden van mogelijk voorkomende planschade. Ten aanzien van het laatste punt is een planschaderisico-analyse uitgevoerd.

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

5.2|Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is voor dit bestemmingsplan van toepassing. In het kader van dit bestuurlijke vooroverleg is het plan toegezonden aan de provincie Zeeland, Rijkswaterstaat, de Veiligheidsregio en het waterschap Scheldestromen. Tevens is overleg gevoerd met de bewonersvereniging.

Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8 Wro jo afdeling 3.4 Awb wordt een ontwerpbestemmingsplan, na voorafgaande bekendmaking, gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Een ieder is dan in de gelegenheid zijn of haar zienswijze mondeling of schriftelijk kenbaar te maken bij de gemeenteraad. Vaststelling van het bestemmingsplan, al dan niet in gewijzigde vorm, gebeurt met inachtneming van de ingediende zienswijzen.

o6|Juridische planbeschrijving

6.1|Inleiding

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

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

6.2|Verbeelding

De verbeelding geeft de bestemmingen weer. Binnen de bestemmingsvlakken kunnen bouwvlakken, bouw-, gebieds-, functie-, en maatvoeringsaanduidingen aangegeven worden, waarbinnen een aantal specifieke bouwvoorschriften en functies kunnen worden aangegeven. Deze hebben juridische betekenis, omdat daar in de regels naar wordt verwezen. Tenslotte is een ondergrond toegevoegd. Deze ondergrond heeft geen juridische betekenis, maar is uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid.

6.3|Regels

6.3.1 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 SVBP2012, onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

6.3.2 Inleidende regels

Begripsbepalingen en Wijze van meten

De inleidende regels omvatten de begripsbepalingen en de bepalingen omtrent de wijze van meten. De begripsbepalingen geven de definities over de in de regels gehanteerde begrippen met betrekking tot bouwen en functies. Vrijwel alle definities worden, soms met een enkele nuance, algemeen landelijk gehanteerd. De

wijze van meten geeft uitsluitsel over de wijze waarop afstanden, hoogtes, oppervlakte etc. moeten worden gemeten.

6.3.3 Bestemmingsregels

Bestemming Maatschappelijk

Het perceel ter plaatse van de toekomstige ontwikkeling heeft de bestemming 'Maatschappelijk'. Ter plaatse zijn de gronden bestemd voor woonzorgvormen met bijbehorende voorzieningen. Intramurale zorgvoorzieningen zijn passend binnen deze functie. Binnen deze bestemming zijn ook ondergeschikte detailhandel, kantoren en ondersteunende horeca toegestaan. Ten behoeve van de dagvoorziening zal er een kleinschalige winkel worden opgericht waarin onder andere zelfgemaakte snoisterijen verkocht worden. Binnen de bestemming zijn tevens bijbehorende en ondergeschikte voorzieningen toegestaan, zoals erven, tuinen, groenvoorzieningen, verkeervoorzieningen, straatmeubilair en kunstobjecten. Ter plaatse van de boom op het terrein is de aanduiding 'waardevolle boom' opgenomen. Ter plaatse zijn de gronden bestemd voor het behoud en de bescherming van de aanwezige potentieel monumentale boom.

De gebouwen moeten in het bouwvlak worden gebouwd. Ten aanzien van de aanbouw aan het monument en de berging is het bouwvlak ruimer ingetekend ten behoeve van enige schuifruimte voor de uitwerking van het bouwplan. Voor het hoofdgebouw is deze schuifruimte beperkt gehouden aangezien aan de zuidkant geen ruimte over is in verband met de aangrenzende watergang. Aan de noordzijde is geen schuifruimte opgenomen vanwege de nabijheid van de (tuinen van de) woningen Kromwegesingel 22 t/m 30. Het is niet wenselijk dat het gebouw dicht bij deze bestaande woningen kan worden gesitueerd. Het bouwvlak mag volledig bebouwd worden. Op de verbeelding is een maximale goot- en bouwhoogte opgenomen. Omdat de bouwhoogte (nokhoogte) in het midden van het gebouw hoger is dan aan de kopse kanten, is in de regels opgenomen dat ter plaatse van de kopgevels de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 8 meter en dat de bouwhoogte vanaf het hoogste punt aflopend dient te zijn naar de kopgevels. Buiten het bouwvlak mogen andere bouwwerken worden gebouwd tot een hoogte van 6 meter. Erf- en terreinafscheidingen mogen niet hoger zijn dan 2 meter.

Ten aanzien van parkeren dient voldaan te worden aan de bepalingen uit het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan Vlissingen 2012-2020. Hieruit is voortgekomen dat voorzien moet worden in minimaal 20 parkeerplaatsen.

Bestemming Verkeer

Aan de westzijde van het perceel is ten behoeve van de ontsluiting van het perceel een verkeersbestemming opgenomen ter plaatse van de aan te leggen weg Driewege. Ook ter plaatse van de aan te leggen parkeerplaatsen is een verkeersbestemming opgenomen. In de regels is vastgelegd dat binnen de verkeersbestemming minimaal 20 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden. Daarmee is de aanleg van de benodigde parkeerplaatsen voor het zorgcomplex geborgd. Via een afwijking is het mogelijk om hiervan af te wijken, bijvoorbeeld als de functie van het gebouw wijzigt en daarvoor minder parkeerplaatsen benodigd zijn.

6.3.4 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

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

Dit artikel bevat een aantal algemene bepalingen ten aanzien van het bouwen, zoals bestaande afstanden en maten, bepalingen ten aanzien van ondergronds bouwen en de hoogte van het vloerpeil.

Algemene aanduidingsregels

Het plangebied is binnen de zone van het industrieterrein 'Buitenhaven' gelegen. Deze zone heeft de aanduiding 'geluidzone – industrie'. Ter plaatse zijn uitsluitend geluidsgevoelige bestemmingen toegestaan als uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden of als er een hogere grenswaarde is verkregen.

Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bij omgevingsvergunning af te wijken van de maximum toegestane bouwhoogte en voor het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bouwgrenzen voor zover dit voor een praktische uitvoering van het plan noodzakelijk is.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel hebben burgemeester en wethouders de mogelijkheid om maatvoeringsvlakken op de verbeelding te wijzigen tot ten hoogste 20 meter in het horizontale vlak, indien dit noodzakelijk is bij de uitvoering van het plan en om het bouwvlak te vergroten tot ten hoogste 20% van de oppervlakte van het bouwvlak.

Overige regels

In dit artikel is opgenomen dat het wettelijk kader van het plan wordt bepaald door de regelingen zoals die luiden op het moment van vaststelling van het plan .

6.3.5 Overgangs- en slotregels*Overgangsrecht en slotregel*

In deze regels is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste is de slotbepaling opgenomen, welke bepaling zowel de titel van het plan als de regels bevat

