

3 woningen Driewege/Kromwegesingel

Bestemmingsplan

adviseurs | ingenieurs | openbare ruimte

JWUST
daarom!

Colofon

Documentgegevens

Titel: 3 woningen Driewege/Kromwegesingel
Rapportnummer: DRB_2017_P01_BP01
Datum: 27 juni 2019
Status: Vastgesteld
IMROcode: NL.IMRO.0718.BPOSo6-VGo1

Opdrachtgever

Naam: Namens Y.C. de Rijke Beheer B.V.
Atlant projectmanagement BV
Contactpersoon: Dhr. P. van der Maas
Adresgegevens: Stationssingel 18
4421 BG Kapelle

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): Sylvia den Haan, Floris Bin
Contactgegevens: 06 - 42204933
sylvia@juust.nl

Inhoudsopgave

01 Inleiding.....	9
02 Het project.....	11
03 Beleidskader	13
04 Kwaliteit van de leefomgeving	16
05 Uitvoerbaarheid	32
06 Juridische planbeschrijving	34
 Bijlagen bij de toelichting	 37
 01 Inleidende regels.....	 41
02 Bestemmingsregels	49
03 Algemene regels	54
04 Overgangs- en slotregels	56

01|Inleiding

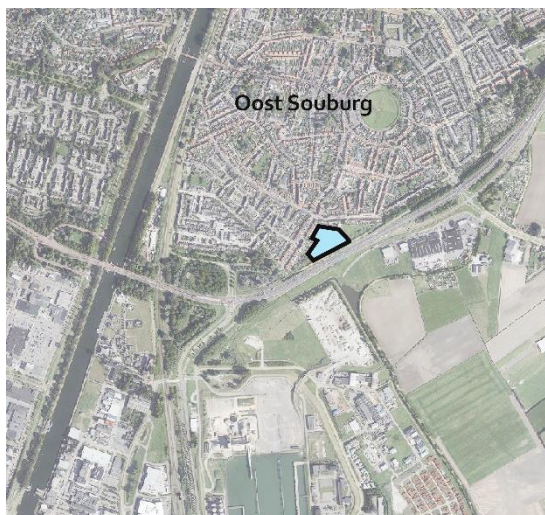
1.1|Algemeen

Aan de rand van Oost-Souburg, gelegen tussen de kern en de rijksweg A58, bevindt zich een agrarisch bestemd perceel dat eigendom is van de gemeente Vlissingen. Het perceel was in het verleden de beoogde vestigingslocatie voor een brede school, maar nu die ontwikkeling op deze locatie niet doorgaat, ligt het vervreemden van de gronden in de rede. Een doelmatig agrarisch gebruik ligt immers niet in de lijn der verwachtingen. Y.C. de Rijke Beheer B.V. heeft het voornemen om het westelijk deel van het betreffende grondgebied (zie figuur 1 en 2) aan te kopen ten behoeve van de bouw van drie landelijke woningen op ruime kavels. Onderhavig bestemmingsplan beoogt deze woningen planologisch in te passen. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vlissingen heeft te kennen gegeven in te stemmen met de gevraagde bestemmingswijziging.

2.2|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 noord- en noordwest kant grenst het plangebied aan de achterzijde van de bestaande woningen die gelegen zijn aan de Vlissingestraat en de Kromwegesingel. De noordoostzijde wordt begrensd door de Visodeweg.

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 de kern waar de meeste inwoners van Vlissingen wonen, een levendig en geliefd dorp met alle winkel- en andere voorzieningen, waaronder scholen en wijkcentra. De gemeente investeert veel in de (onderhouds)kwaliteit van het dorp. Hierdoor is een (beperkte) uitbreiding van de kern mogelijk, mede ter behoud van de voorzieningen voor inwoners en bezoekers.



Figuur 1 | Ligging plangebied (bron: Geoloket Zeeland (2016))



Figuur 2 | Plangebied (bron: Slagboom en Peeters, bewerking : Juust BV)

1.2|Doel

Doel van dit bestemmingsplan is het onderhavige plan planologisch mogelijk te maken. Het vaststellen van dit bestemmingsplan vormt de basis om met één of meer omgevingsvergunningen voor de woningen de uitvoering van het project mogelijk te maken.

1.3 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|Beschrijving project

Het plangebied is in totaal 7733 m² groot (zie figuur 3). Het perceel zal in drie bouwkavels verdeeld worden die voldoende ruimte bieden voor fraaie woningen in landelijke stijl. Kavel 1 heeft een oppervlakte van circa 1558 m², kavel 2 van circa 1560 m² en kavel 3 van circa 1707 m².



Figuur 3 | Stedenbouwkundige inrichting (Bron: Atlant Projectmanagement B.V.)

Het project bestaat uit drie vrijstaande woningen. Het gaat om woningen met een Zeeuwse, boerderijachtige en landelijke tint. Dit betekent dat er typisch Zeeuwse kenmerken worden nagestreefd in het ontwerp, zoals potdeksselementen in de gebouwen, groene afscheidingen met Zeeuwse hagen en knotwilgen, weiden en sloten.

Voor het plan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, waardoor een goed beeld geschetst wordt van de beoogde woningen en de landelijke sfeer in het plangebied. Dit is bijgevoegd als bijlage 1.

De drie woningen worden ontsloten via de Driewege. Parkeren vindt voor de bewoners plaats op het eigen terrein, voor bezoekers is er plaats in de extra parkeervakken in het plangebied. Deze zullen openbaar toegankelijk zijn en daardoor tevens kunnen worden gebruikt ten behoeve van de bestaande woningen.

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. Door aan de gronden in het plangebied grotendeels de bestemming 'Wonen' toe te kennen, met inbegrip van de gronden die door de eigenaren van de bestaande woningen aan de Vlissingestraat worden aangekocht, kan het onderhavige plan planologisch ingepast worden. Een perceel grond aan de noordzijde van het plangebied, dat door de initiatiefnemer in eigendom wordt behouden en ontwikkeld, wordt daarnaast deels voorzien van de bestemming 'Tuin'. Ondergeschikte plandelen, zoals de toegangsweg, de parkeerplaatsen, groenvoorzieningen en water krijgen op de functie toegesneden bestemmingen respectievelijk 'Verkeer', 'Groen' en 'Water'.

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.

2.5 Coördinatieregeling

Voor de uitvoering van het project, en meer in het bijzonder, de bouw van de middelste woning is tevens is de coördinatieregeling van toepassing verklaard. Zo kan de aangevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' tegelijkertijd in procedure worden gebracht met onderhavig bestemmingsplan. Dit betekent dat daartegen dan ook gelijktijdig beroep moet worden aangetekend, dit heeft een versnelling en vereenvoudiging van de procedure tot gevolg.

De aanvraag omgevingsvergunning zal, samen met het ontwerp bestemmingsplan en de daarbij behorende stukken, gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Tevens worden de stukken raadpleegbaar gesteld via de website van de gemeente (www.vlissingen.nl/bekendmakingen). Gedurende deze termijn wordt op grond van het bepaalde in artikel 3.12 lid 5 Wabo een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen bij het college tegen de voorgenomen verlening van de omgevingsvergunning.

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 door 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 volgende 3 stappen (treden) gelden daarbij:

1. Er moet sprake zijn van een regionale behoefte.
2. De ontwikkeling moet binnen het bestaand stedelijk gebied plaatsvinden, tenzij dat niet mogelijk is.
3. De locatie moet multimodaal zijn ontsloten.

De ladder is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening. In een bestemmingsplan moet, indien sprake is van een stedelijke ontwikkeling, gemotiveerd worden op welke wijze de treden van de ladder zijn bewandeld.

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. Centraal staan de Zeeuwse burger en zijn of haar woonwensen. Gestreefd wordt naar een woningvoorraad die qua omvang, locatie en type is afgestemd op de woonwensen van de Zeeuwse huishoudens. De keuzes moeten worden gemaakt in regionale woningmarktafspraken door, in dit geval, Walcheren.

3.3 | Regionaal beleid

Regionale woningmarkt afspraken Walcheren

Als uitwerking van het provinciaal beleid zijn in de regio Walcheren in 2013 afspraken gemaakt over de woningbouwprogramma's van de drie gemeenten Vlissingen, Middelburg en Veere voor de periode 2013-2022. Die afspraken waren opgesteld vanuit de gedachte dat de woonmilieus op Walcheren complementair zijn aan elkaar en een uitwerking van het streven naar een toekomstbestendige woningvoorraad voor de regio. Door de provincie Zeeland zijn voor de regio Walcheren per 17 juli 2017 geactualiseerde woningmarktafspraken vastgesteld, waarbij onderscheid werd gemaakt tussen de harde (planologisch bestendige) en zachte plancapaciteit. Zachte plancapaciteit kon worden omgezet naar juridisch-planologisch harde plancapaciteit, als er nog voldoende beschikbare ruimte in de regionale woningbehoefte aanwezig was,

ook wel de ladderruimte genoemd, en er (binnen de grens bestaand bebouwd gebied) sprake is van projecten buiten de centra van dorpen en steden met een omvang van ten hoogste 25 woningen.

Voor de periode tot 2025 zijn er nu, als uitwerking van het provinciaal beleid, in de regio Walcheren nieuwe afspraken gemaakt over de woningbouwprogramma's van de drie gemeenten Vlissingen, Middelburg en Veere. De afspraken zijn door de respectievelijke colleges vastgesteld op 18 december 2018. Na de crisis is het nog niet goed mogelijk geweest invulling te geven aan de gesignaleerde 'inhaalvraag'. Op korte termijn is een dringende behoefte aan nieuwe woningen, maar ook is er een doorkijk naar de toekomst noodzakelijk. De nieuwe woningmarktafspraken voorzien hierin.

Voor de korte termijn is de inhaalvraag ingeschat op 361 woningen. Daarbij is er sprake van een groeiend aantal huishoudens (+4% tot 2026), waarvoor nieuwbouw nodig is, mede om doorstroming te realiseren. Alleen dan kunnen inwoners over de hele linie de gewenste stap in hun wooncarrière zetten.

Onderhavige ontwikkeling vindt plaats binnen het woonmilieu dat wordt gekarakteriseerd als (groen)stedelijk. Uit WoOn2015 komt naar voren dat binnen de regio Walcheren 20% van de inwoners de voorkeur geeft aan een dergelijk woonmilieu. Het is gewenst om binnen de verschillende gewenste woonmilieus voldoende aanbod te realiseren om keuzes te bieden aan de woonconsument en doorstroming te creëren. Waar de bijbehorende nieuwbouw dan precies gerealiseerd moet worden, is nog nader te definiëren binnen het uit te voeren kwalitatieve woononderzoek van de provincie.

Dit heeft echter geen invloed op deze zeer beperkte ontwikkeling van drie woningen in het duurdere segment, die passen binnen de zowel de door de provincie in 2017 opgelegde kaders als de nu vastgestelde nieuwe afspraken. De huidige ladderruimte geeft voldoende ruimte voor de beoogde ontwikkeling van deze woningen.

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

3.3 | Gemeentelijk beleid

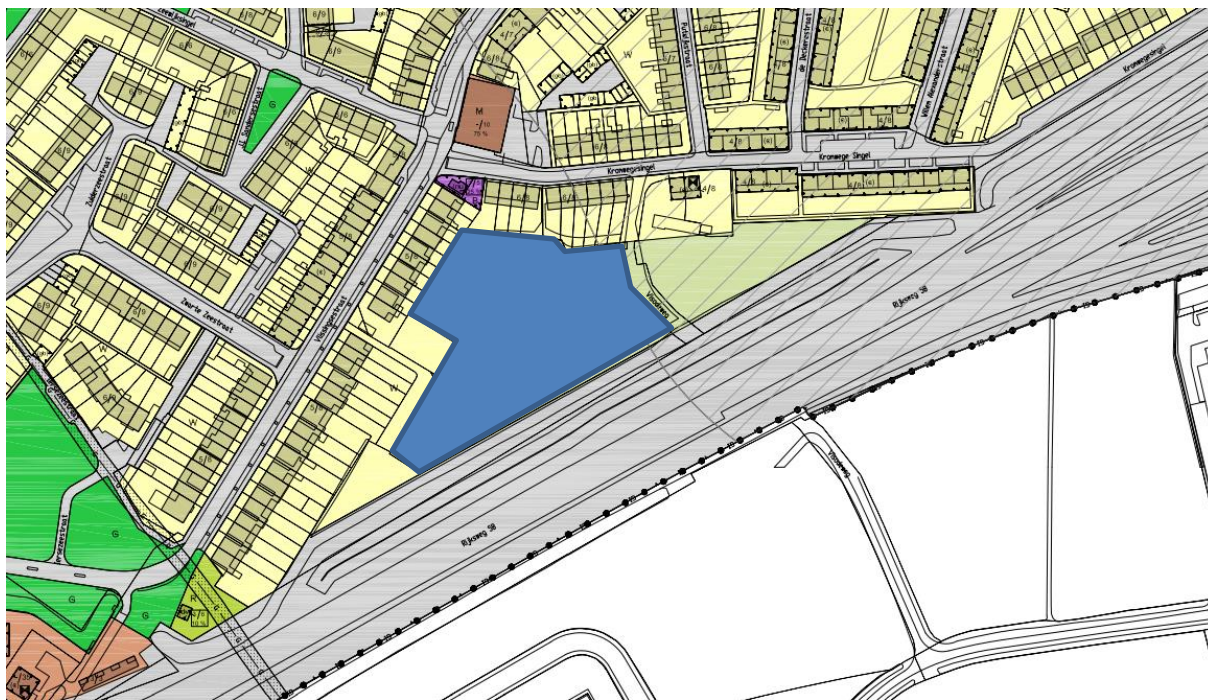
Structuurvisie 'Vlissingen stad aan zee – een zee aan ruimte'

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.

De gemeente zet in op behoud en versterking van haar uniciteit en positie binnen de regio. De gemeente wil dit doen door bedreigingen om te zetten naar kansen en kwaliteiten, zoals vergrijzing en krimp. Om het gebied van wonen wil de gemeente inzetten op kwaliteit in plaats van kwantiteit. De focus ligt hierbij op de bestaande woningvoorraad. Maar om dit beleid mogelijk te maken wil de gemeente ook inzetten op het aanbieden van specifieke woonmilieus en aanvullende groen stedelijke woonmilieus t.b.v. een divers aanbod. Het plan om drie landelijke woningen te bouwen past binnen de concrete actie om specifieke woonmilieus aan te bieden.

Geldende bestemmingsplan

Van toepassing is het bestemmingsplan 'Oost-Souburg', vastgesteld op 27 maart 2008. De gronden hebben de bestemming 'Agrarisch'. Voor een deel van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol terrein'.



Figuur 5 | Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Oost-Souburg' (plangebied=blauw)

3.4 | Conclusie

Zowel de gemeente als de provincie streven naar een woon-, werk- en leefklimaat dat past bij de wensen van de inwoners. 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.

Direct naast het plangebied wordt door Zeeuwsland een voorziening voor beschermd wonen ontwikkeld met de naam Philadelphia. Hoewel deze voorziening geen onderdeel uitmaakt van het plangebied is er door de ontwikkelende partijen in het kader van een goede ruimtelijke ordening voor gekozen de noodzakelijke onderzoeken, waar mogelijk, gezamenlijk uit te voeren. Dit verklaart waarom een aantal de in de bijlagen opgenomen onderzoeken beide plangebieden betreffen. Het gaat hier om de quickscan flora en fauna, het archeologisch onderzoek en het akoestisch onderzoek ten aanzien van wegverkeers- en industrielawaai. In dit bestemmingsplan zijn alleen de conclusies meegenomen die voor dit bestemmingsplan relevant zijn.

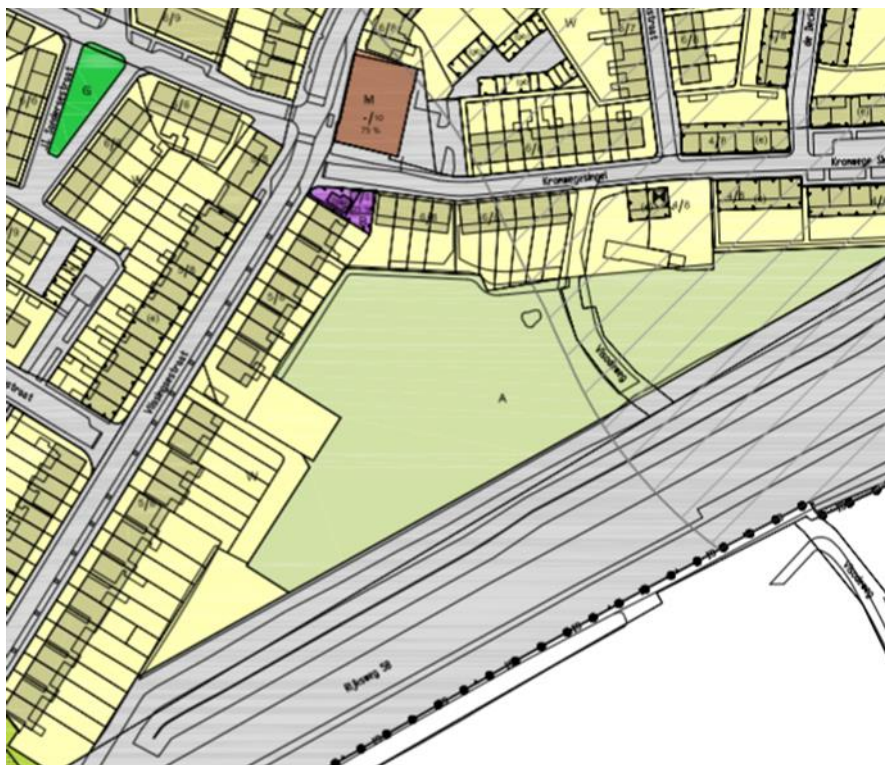
4.2 | Archeologie en cultuurhistorie

Kader	Verdrag van Valletta Monumentenwet 1988/WAMZ 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 klein deel van het oostelijk 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 6 | Uitsnede bestemmingsplankaart Oost- Souburg (arcering = 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 het plangebied. De onderzoeksmethodiek, resultaten en conclusies zijn neergelegd in het rapport met projectcode 2016ART129 en ISSN nummer 2213-7424. Het volledige rapport is als bijlage 2 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 oosten 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. Naast archeologie (zie daarvoor paragraaf 3.1.1) 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. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen sloop of andere wijziging aan cultuurhistorisch waardevolle objecten e.d. tot gevolg. De beoogde ontwikkeling zal plaatsvinden binnen bestaand bebouwd gebied waarvoor geen specifieke cultuurhistorische kenmerken gelden, de in de nabijheid van het plangebied gelegen monumentale (voormalige) boerderij blijft vanzelfsprekend behouden. Het aspect cultuurhistorie staat de plannen dan ook niet in de weg.

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 zodat er voor de vesting van bedrijfsmatige activiteiten al beperkingen zijn. De te bouwen woningen zijn dan ook niet als maatgevend te beschouwen. Milieuhinder vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

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 voorgenomen activiteit.

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 25 juni 2009 door de BodemOnderzoeker BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd volgens NEN 5740. De bevindingen hieromtrent zijn vastgelegd in een rapportage met kenmerk BOZ-8363/Visodeweg Oost-Souburg, gedateerd 23 juli 2009. Normaliter wordt, als tussen het onderzoeksmoment en de beoogde gebruikswijziging een periode van vijf jaar of meer is gelegen, opnieuw onderzoek gedaan naar de bodemgesteldheid. Nu de betreffende gronden echter in eigendom van de gemeente Vlissingen zijn en het gebruik gedurende de tussenliggende jaren niet is gewijzigd, valt een wijziging/verslechtering van de bodemkwaliteit niet te verwachten. In overleg met het bevoegd gezag is dan ook besloten geen aanvullend onderzoek naar de bodemkwaliteit uit te voeren.

Volstaan wordt met een samenvatting van hetgeen in het onderzoeksrapport is opgenomen. Geconcludeerd is dat ter plaatse sprake is van verhoogde concentraties van analytisch molybdeen en PAKtotaal in de bovengrond en van analytisch molybdeen in de ondergrond. Daarnaast is een licht verhoogde concentratie aan arseen, zink en barium in het ondiepe grondwater ter plaatse van peilbuis 1 aangetroffen. Dit betreft echter een natuurlijk arseen dat in de kustgebieden van Nederland vaker in matige tot zeer sterk verhoogde gehalten wordt aangetroffen en dat vrijkomt door grondroering. Het concentratieniveau is echter dusdanig laag dat een nader onderzoek niet noodzakelijk is.

Het perceel wordt geschikt geacht voor de beoogde woningbouw. Het volledige rapport is bijgesloten als bijlage 3.

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 7.



Figuur 7 | 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.

Besluit externe veiligheid buisleidingen en de Regeling externe veiligheid buisleidingen

Op het transport van gevaarlijke stoffen door buisleiding is per 1 januari 2011 het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. Het Bevb bestaat uit twee delen. Het eerste deel bevat algemene voorschriften waaraan een exploitant van een buisleiding dient te voldoen. Het tweede deel bevat de instructieregels die bij het opstellen van een bestemmingsplan in acht moeten worden genomen. De contour van het PR met een kans van 10^{-6} per jaar geldt op grond van het Bevb als grenswaarde voor kwetsbare objecten en als richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Het GR moet op grond van het Bevb worden bepaald voor ruimtelijke ontwikkelingen die zijn gelegen in het invloedsgebied van de betreffende buisleiding.

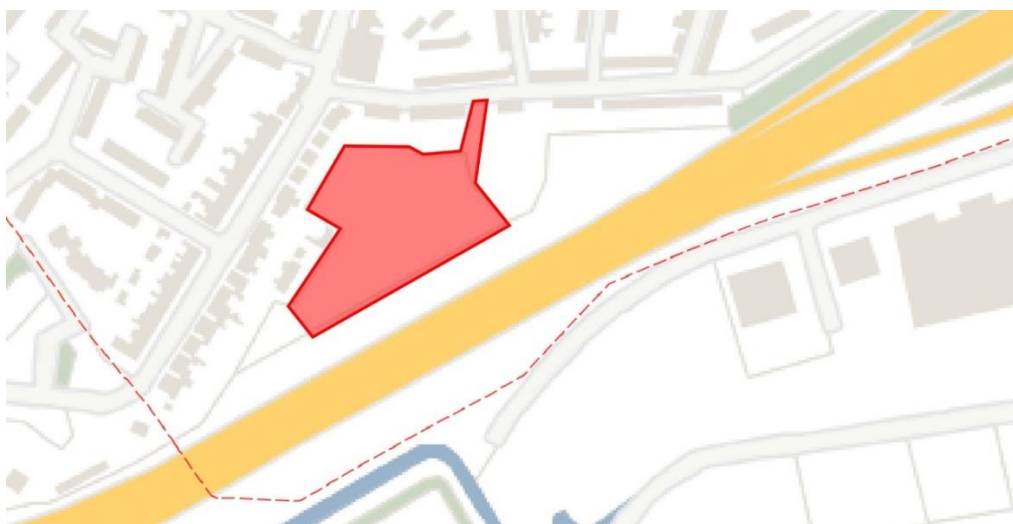
De Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) bevat een technische uitwerking van het Bevb. In artikel 2 van de Revb zijn onder andere aardgastransportleidingen met een diameter van 50 mm of meer en een werkdruk van 16 bar of meer aangewezen als leidingen waarop het Bevb van toepassing is.

Onderzoek

Relevante risicobronnen

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich twee relevante risicobronnen, zie ook figuur 8, en de Westerschelde (figuur 9).

- Een ondergrondse buisleiding (nummer Z-567-01) voor het transport van aardgas in beheer bij Gasunie.
- Het transport van gevaarlijke stoffen over de Rijksweg A58.



Figuur 8 | Ligging plangebied (rood), de ondergrondse aardgasleiding (rood gestippeld) en de Rijksweg A58 (geel)
(bron: www.risicokaart.nl geraadpleegd op 31 januari 2017)

Aardgastransport buisleiding (Z-567-01)

De nabij gelegen aardgastransportleiding betreft een hoofdtransportleiding van 324 mm en een werkdruk van 40 bar. Op deze aardgasleiding is daarmee het Bevb van toepassing. Uit het risicoregister behorende bij de risicokaart blijkt dat gelet op de diepteligging van deze buisleiding de maatgevende contour van het PR (die met kans 10^{-6} per jaar) zich niet buiten het leidingtracé bevindt. Uit het risicoregister blijkt voorts dat het invloedsgebied van deze buisleiding niet tot over het plangebied reikt. Een beoordeling van het groepsrisico kan zodoende achterwege blijven.

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

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

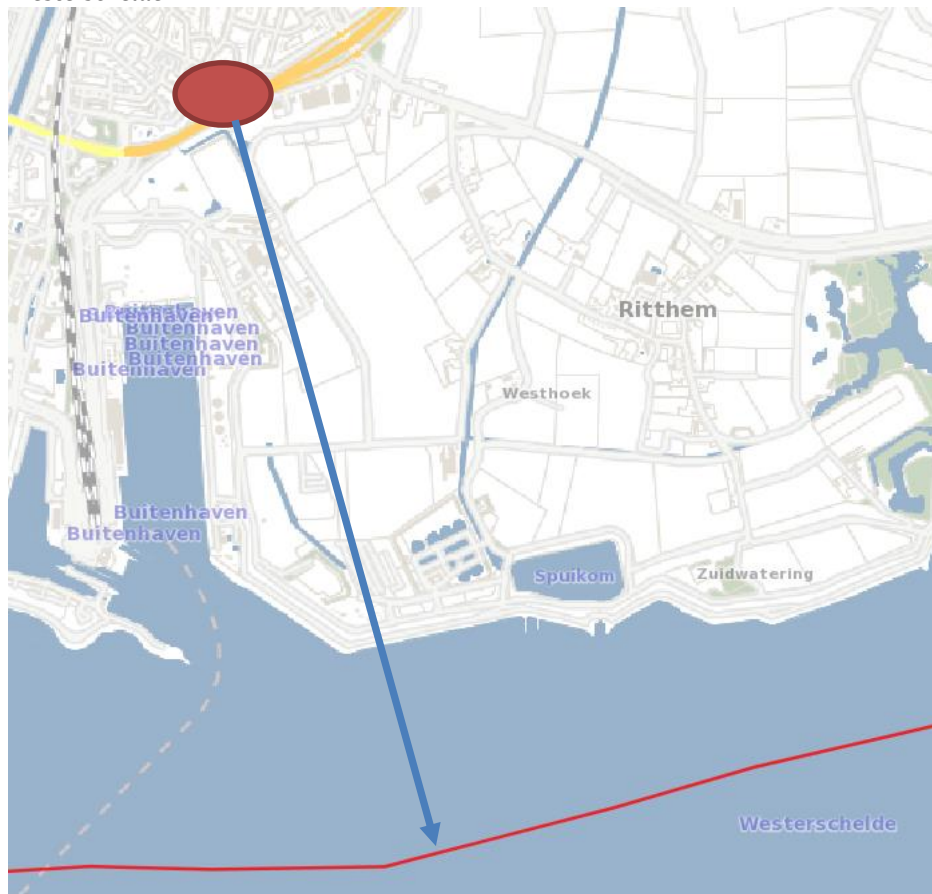
Tabel 1 Gegevens risicocontouren relevante wegvak uit Bijlage 1 van de Regeling Basisnet				
route		risicoplafonds		plasbrandaandachtsgebied
wegvak nummer	naam Basisnetweg	afstand contour tot aan de weg		
		PR 10 ⁻⁶	PR 10 ⁻⁷	
Ze4	A58: N288 - afrit 39 (Middelburg)	0 m	0 m	NEE

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 de woningen 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 9 | 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 gezien. 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. Daarnaast is rekening gehouden met scheepvaartroute over de Westerschelde. Uit de gegevens van het risicoregister en de Regeling Basisnet blijkt dat de beoogde ontwikkeling van de woningen in het plangebied voldoet aan de normstelling uit het Bevt 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 geluidgevoelige 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.

Voor onderhavig project is onderzoek uitgevoerd door Kraaij Akoestisch Adviesbureau in verband met de in de omgeving van de planlocatie gelegen Rijksweg A58, Vlissingsestraat en het industrieterrein De Schelde/Buitenhaven. Deze zijn zoneringsplichtig op grond van de Wgh. 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, dat als gevolg van een ingediende zienswijze is aangepast, heeft tot doel de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai en industrielawaai te bepalen en deze te toetsen aan de normen uit de Wet geluidhinder.

Onderzoeksresultaten

Rijksweg A58

Vanwege de A58 is de hoogste geluidbelasting berekend op de zuidoostelijk georiënteerde gevels van de drie woningen. De hoogste geluidbelasting op woning 1 bedraagt 64 dB, op woning 2 bedraagt de hoogste geluidbelasting 63 dB en op woning 3 is een geluidbelasting van ten hoogste 64 dB berekend.

De overige geluidbelastingen op de woningen bedragen 45 tot 61 dB. Daarmee wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De overschrijding bedraagt 1 tot 16 dB. Onderzoek naar maatregelen om de geluidbelasting vanwege de A58 te reduceren is dus noodzakelijk.

De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt eveneens bij alle woningen overschreden. Hierbij vindt de overschrijding alleen plaats op de eerste en/of tweede verdiepingshoogte van de zuidwestelijke, zuidoostelijke en noordoostelijke gevels.

Vlissingsestraat

Vanwege de Vlissingsestraat is de berekende geluidbelasting op de landelijke woningen ten hoogste 37 dB.

Daarmee wordt bij alle drie nieuwbouwwoningen voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Onderzoek naar verdere maatregelen om de geluidbelasting te reduceren is niet noodzakelijk.

Industrielawaai

Vanwege het gezonde industrieterrein 'De Schelde/Buitenhaven' bedraagt de geluidbelasting op de planlocatie 51 dB(A). Daarmee wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Onderzoek naar verdere maatregelen om de geluidbelasting te reduceren is noodzakelijk. De maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A) wordt nergens overschreden.

Maatregelen

Wegverkeerslawaai

Om de geluidbelasting vanwege de A58 op alle woningen te reduceren zijn de volgende maatregelen denkbaar:

1. 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 tijdig, dus voor de vaststelling van het bestemmingsplan, mogelijk, omdat de weg deel uitmaakt van de Rijks infrastructuur. De maatregel stuit daarmee op voor de korte termijn op overwegende bezwaren van verkeers- en vervoerskundige aard.
- 2. 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 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 de woningen 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 van de nieuwbouwwoningen op deze locatie en de plaatsing van het gebouw van Philadelphia aan de zuidzijde van het perceel op het naastgelegen perceel, dat voor de meest noordelijke buitenruimte van de landelijke woningen en de noordelijke bijgebouwen een afscherpende werking optreedt.

Industrielawaai

Om de geluidbelasting vanwege industrielawaai te verlagen dienen bronmaatregelen te worden getroffen in combinatie met het aanpassen van de geluidzone. Het treffen van de bronmaatregelen, het verlagen van de vergunde geluidruimte voor de betreffende bedrijven en het aanpassen van de zone vergt een grote (financiële) inspanning. De inspanning staat niet in verhouding tot een resultaat van 1 tot 2 dB(A) geluidreductie. Bovendien zal het reduceren van het industrielawaai niet leiden tot een beter woon- en leefklimaat omdat het wegverkeerslawaaï de dominante geluidbron is.

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 en het industrieterrein 'De Schelde/Buitenhaven'. 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) en de geluidbelasting vanwege industrielawaai niet hoger zijn dan 55 dB(A).

Aangezien de hoogst berekende geluidbelasting vanwege de A58 op de nieuwbouwwoningen 64 dB bedraagt, wordt aan deze voorwaarde niet overal voldaan. Om die reden kan geen hogere waarde worden aangevraagd voor:

- a. de landelijke woning 1 aan de zuidoostelijke gevel (toetspunt 07) op de 1e en 2e verdiepingshoogte en aan de zuidwestelijke en noordoostelijke gevel (toetspunten 08 en 09) op de 2e verdiepingshoogte en;
- b. de landelijke woning 2 aan de zuidoostelijke gevel (toetspunt 11) op de 1e en 2e verdiepingshoogte en aan de zuidwestelijke en noordoostelijke gevel (toetspunten 12 en 13) op de 2e verdiepingshoogte en;
- c. de landelijke woning 3 aan de zuidoostelijke gevel (toetspunt 15) en de noordoostelijke gevel (toetspunt 18) op de 1e en 2e verdiepingshoogte en aan de zuidwestelijke gevel (toetspunt 16) op de 2e verdiepingshoogte.

De initiatiefnemer van het plan bouwt woning 2 voor zichzelf en heeft te kennen gegeven dat het te ontwikkelen bouwplan op de 2^e verdieping geen verblijfsgebied zal kennen. Voor de andere woningen is dit nog niet bekend.

Als zich aangrenzend aan de hiervoor onder a. tot en met c. genoemde gevels geluidgevoelige ruimtes bevinden, zullen deze als 'dove' gevel of als vliesgevel moeten worden uitgevoerd. 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 geluidsbelasting 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.

Een vliesgevel is een bouwkundige constructie, aangebracht aan de buitenzijde van een gevel van een gebouw met een geluidswerende functie ten behoeve van de betrokken gevel van het gebouw.

In de planregels wordt vastgelegd dat de woningen bij de bouw worden voorzien van (één van deze typen) gevels.

De berekende geluidbelastingen op de overige gevels bedraagt ten hoogste 53 dB vanwege de A58 en 50 respectievelijk 51 dB(A) vanwege industrielaawaai. Hierbij vindt geen overschrijding van de maximale ontheffingswaarde plaats en wordt een hogere waarde aangevraagd.

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.Ro1 van 24 april 2019 is bijgevoegd als bijlage 4.

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 het 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. Dit is het gevolg van het feit dat de effecten van deze zogenaamde 'NIBM-projecten' zijn betrokken bij de berekening van de trendmatige ontwikkeling van de achtergrondconcentraties in Nederland. Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) bevat voldoende verbetermaatregelen om deze effecten te compenseren. Als een project tot een toename voor NO₂ en PM₁₀ leidt die lager is dan de NIBM grens van 3% hoeft het project niet getoetst te worden aan de grenswaarden niet nodig. Vanzelfsprekend moet er wel sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening.

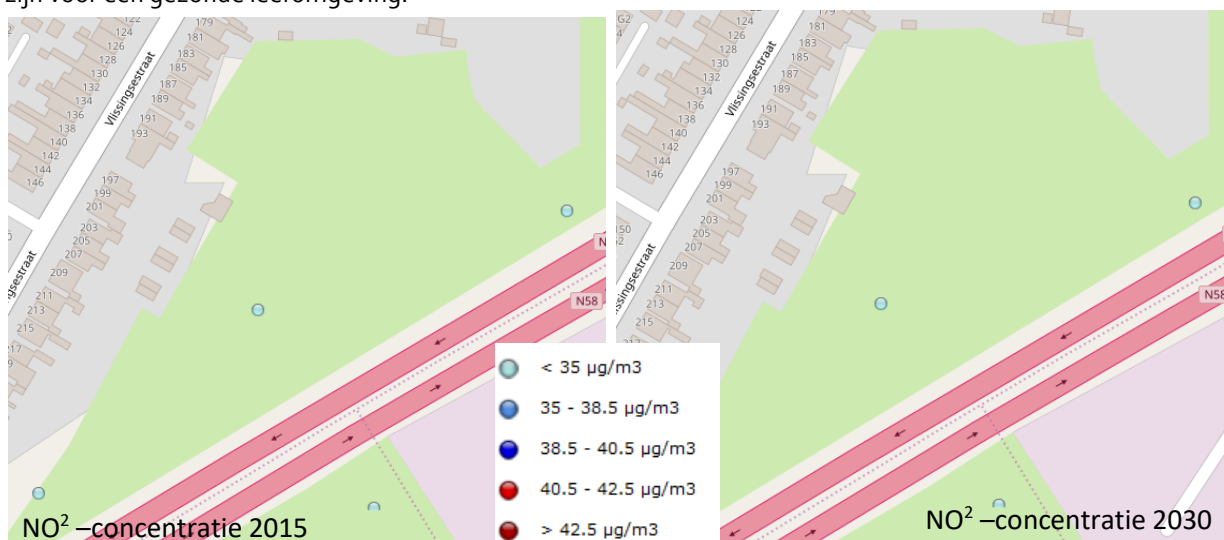
Het bouwen van drie landelijke woningen draagt niet 'in betekenende mate' (NIBM) bij aan de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de buitenlucht, zie hiervoor ook figuur 9. Verdere toetsing aan de grenswaarden kan dus achterwege kan blijven.

**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer
als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit**

Jaar van planrealisatie	2017
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	21,9
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,02
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

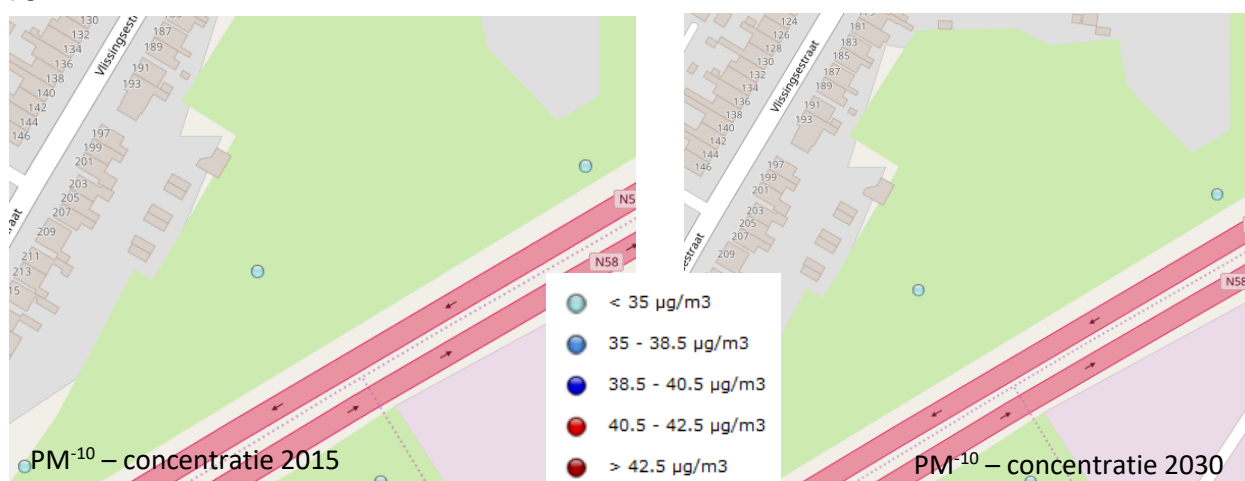
Figuur 9 | NIBM berekening

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 10 | NO₂ – en PM₁₀ concentraties 2015/2030 (Bron: NSL Monitoring)

Zoals blijkt uit figuur 10 blijven de waarden onder de wettelijke norm van een jaargemiddelde van maximaal 40 µg.



Figuur 11 | PM₁₀ concentratie 2015/2030 (Bron: NLS Monitoring)

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.

Vanaf 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming ingegaan. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Na de invoering van deze wet is het Rijk niet langer verantwoordelijk voor de bescherming van natuur, maar de Provincie, die ook de mogelijk noodzakelijke vergunningen of ontheffingen verleent.

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:

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

Soortenbescherming

De uitgevoerde beoordeling beschrijft de gevolgen van het beoogde voornemen op te beschermen soorten en de gebiedsbescherming op grond van de Wet natuurbescherming. 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. 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.

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 5, 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 11).



Figuur 11 | 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 6, 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 de gewenste toekomstige parkeernormen voor nieuwe ontwikkelingen opgenomen in de bijlage bij het '(ontwerp) Paraplubestemmingsplan parkeernormering'. Het plangebied is gelegen in het gebiedstype 'Rest bebouwde kom', de stedelijkheidsgraad van deze omgeving is 'Matig stedelijk'.

Voor de functie 'wonen' is een andere indeling aangehouden dan de richtlijnen van het CROW (publicatie 317) aangeven. Voor de implementatie in een bestemmingsplan is een indeling naar 'omvang van de woning' en 'typologie van de woning' beter toepasbaar en toetsbaar dan een indeling die uitgaat van de prijsklasse van de woning.

De parkeernorm voor de drie woningen die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt is afhankelijk gebruiksoppervlakte van de woning en wel op de wijze die in onderstaande tabel inzichtelijk is gemaakt.

Grondgebonden woning	Rest bebouwde kom	Aandeel bezoekers
< 100m ² go*	1,8	0,3 pp
100 m ² - 150 m ² go	2,0	0,3 pp
> 150 m ²	2,1	0,3 pp

*go = gebruiksoppervlakte, de bruikbare vloeroppervlakte, geschikt voor het beoogde gebruik (overeenkomstig de begripsomschrijving NEN 2580)

Dit betekent dat, uitgaande van de zwaarste norm, 5,4 parkeerplaatsen voor de bewoners moeten worden gerealiseerd op het eigen terrein. Per woning is voorzien in de mogelijkheid om twee parkeerplaatsen te realiseren. Uitgaande van een aandeel bezoekers van 0,3 parkeerplaats, is er voor bezoekers 1 extra parkeerplaats noodzakelijk. In het openbaar toegankelijk gebied is ruimte opgenomen voor de aanleg van 6 parkeerplaatsen. Dit is ook zichtbaar gemaakt op de verbeelding. Het plan voldoet aan de nieuwe gemeentelijke parkeernorm.

Deze drie vrijstaande woningen genereren maximaal 26 extra verkeersbewegingen per gemiddelde weekdag. Dit aantal is dermate gering dat dit geen onevenredige belasting van het omliggende wegennet met zich meebrengt, dan wel hinder voor bewoners van de bestaande woningen om het plangebied. Verkeer en parkeren vormen dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling van het onderhavige plan.

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.

Doordat als gevolg van het overleg met het waterschap Scheldestromen en de inspraakreacties een verdere (technische) uitwerking van het plan heeft plaatsgevonden, is zowel de verbeelding als de tekening ten behoeve van de waterberging gewijzigd. Een nieuwe berekening heeft uitgewezen dat de waterberging in het plangebied 578m³ bedraagt, terwijl maar 253m³ benodigd is. Dit houdt in dat ook de noodzakelijke

waterberging voor het oostelijk gelegen plangebied waar zorgcomplex Philadelphia wordt gebouwd, binnen het nieuw aan te leggen waterstelsel wordt gerealiseerd. In onderstaande tabel is dit weergegeven.

	3 woningen Driewege / Kromwegesingel	Zorgcomplex Philadelphia
Totaal te realiseren berging	578 m ³	-
Benodigde berging	253 m ³	152 m ³
Overschot	325 m ³	-

Watertoetstabel

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.	In de huidige situatie is er een verharding van betonklinkers aanwezig welke aflopen in de omliggende bermen. In de nieuwe situatie zal het verhard wegoppervlak toenemen. Door het bouwen van 3 woningen (met bijbehorende gebouwen) zal het dakoppervlak vergroten. De hoeveelheid regenwater van het dak- en wegoppervlak zal afgevoerd worden naar een watergang in het gebied. Berekening benodigde waterberging: Bestaand: 112 m² Extra benodigd ivm toename wegoppervlak met 1210 m²: 91 m³ Extra benodigd ivm toename dakoppervlak: 660 m²: 50 m³ Totaal benodigd in de nieuwe situatie: 253 m³ In het plangebied worden nieuwe watergangen uitgegraven, die voldoende capaciteit bieden voor de noodzakelijke waterberging. De berging in de nieuwe situatie bedraagt tenminste 578m³. Als gevolg van de uitwerking van de verkoop van de gronden aan de zijde van de Vlissingestraat is gebleken dat de ter plaatse aanwezige ontwateringsgreppel een belangrijke rol speelt in de waterhuishouding ter plaatse. Om recht te doen aan deze functie is deze greppel buiten de verkooptransactie gehouden en voorzien van de bestemming Water. De omvang van de waterberging is hierdoor toegenomen. De uitwerking hiervan is opgenomen in bijlage 7. Verhogen bouwpeil: De grond uit de watergangen en de grond uit het wegcunet zal deels worden verspreid over het plangebied. Dit betekent dat het maaiveld wordt opgehoogd met circa 30 cm. Het bouwpeil komt uit op circa 10 centimeter boven het nieuwe maaiveld. Het overige deel van de uitgegraven grond wordt gebruikt voor het dempen van de bestaande sloot.
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 huishoudelijke afvalwater van 3 woningen zal via het gemeentelijke rioolstelsel worden afgevoerd naar de RWZI. Het hemelwater zal op het oppervlakte water afgevoerd worden. Ten opzichte van de bestaande situatie zal het hemelwater vanuit de tuinen van de Kromwegesingel en de Vlissingeweg eveneens beter afgevoerd worden als gevolg van de nieuwe watergangen.

Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	Het plangebied is niet gelegen in of nabij een grondwaterbeschermingsgebied. Door de ontwikkeling zal de grondwaterkwaliteit niet verminderen.
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. De nieuw te realiseren waterberging/sloten vangen dit op en zorgen voor een verbetering van de bestaande situatie.
Volksgesondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	De nieuw aan te brengen waterlopen in het gebied zullen worden gedimensioneerd in overleg met het waterschap. Hiervoor wordt ook verwezen naar de uitwerkingstekening Z1001_Visode_Ontwerp_verhardingen_V9, die als bijlage 8 bij dit bestemmingsplan wordt toegevoegd.
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaivelds dalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Niet aan de orde bij dit project, het bouwpeil ligt hoger dan het bestaande maaiveld.
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	Hiervoor worden de richtlijnen van het waterschap in acht genomen.
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	De waterlopen worden vanaf de zijde van de initiatiefnemer eenzijdig onderhouden door het Waterschap (BOB overeenkomst). Er wordt voorzien in een onderhoudsstrook met een breedte van tenminste 5 meter. In overleg met de gemeente is overeengekomen dat erfafscheidingen mogen worden gerealiseerd, mits wegneembaar. Ook mogen, op ten minste 1 meter van de insteek, bomen geplant worden met een minimale tussenafstand van 12 meter.
Andere belangen waterbeheer	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	Dit is niet van toepassing binnen dit plan.
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.	Het plan is niet gelegen aan een waterschapsweg. Wel ligt het plan in de nabijheid van de A58 die in eigendom en beheer is van Rijkswaterstaat. Het onderhavige plan heeft geen invloed op de bereikbaarheid en/of de veiligheid van de A58.

4.13 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. In onderhavig geval is de gemeente Vlissingen eigenaar van de gronden van het plangebied en is de grondprijs afgestemd op onderhavig project.

Daarnaast wordt met de initiatiefnemer een 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.

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 postzegelplan van toepassing. In het kader van dit bestuurlijke vooroverleg is het plan toegezonden aan:

1. de provincie Zeeland;
2. Rijkswaterstaat;
3. het waterschap Scheldestromen;
4. DNWG Infra B.V.;
5. de Veiligheidsregio en;
6. de Nederlandse Gasunie.

De partijen als genoemd onder 1, 4, 5 en 6 hebben afgezien van het indienen van een reactie.

De reacties van Rijkswaterstaat en het waterschap Scheldestromen zijn opgenomen in de 'Antwoordnota Voorontwerp-bestemmingsplan '3 woningen Driewege/Kromwegesingel' onder het kopje 'Antwoordnota reacties vooroverleg art. 3.1.1. Bro'. De aanpassingen als daar genoemd zijn verwerkt in het bestemmingsplan of de daarbij behorende bijlagen. De antwoordnota is als bijlage 9 bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Inspraak

Gedurende de voorbereidende fase om te komen tot onderhavig bestemmingsplan is regelmatig contact geweest met de omwonenden van het plangebied die zijn verenigd in VenK. Dit varieerde tussen heel informele informerende e-mailberichten over de uit te voeren onderzoeken tot bewonersbijeenkomsten in het nabijgelegen buurthuis waarbij ook vertegenwoordigers van de gemeente aanwezig waren. Bij de planvorming is waar mogelijk rekening gehouden met wensen en opmerkingen.

Separaat is er met een deel van de aanwonenden contact geweest over het aankopen van gronden in het plangebied.

Ten behoeve van het verlenen van inspraak heeft het plan nog van 28 juni 2018 voor een periode van zes weken (tot en met 8 augustus 2018) voor een ieder ter inzage gelegen en is op 2 juli 2018 een informatiebijeenkomst georganiseerd. De inspraakreacties zijn opgenomen in de 'Antwoordnota Voorontwerp-bestemmingsplan '3 woningen Driewege/Kromwegesingel' onder het kopje 'Antwoordnota inspraakreacties'. De aanpassingen als daar genoemd zijn verwerkt in het bestemmingsplan of de daarbij behorende bijlagen. De antwoordnota is als bijlage 9 bij dit bestemmingsplan opgenomen.

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.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 28 februari 2019 voor een periode van zes weken, dus tot en met 10 april 2019, ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van ter inzagelegging is één zienswijze ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan en het daarbij behorende ontwerpbesluit tot het vaststellen van hogere waarden Wet geluidhinder.

De zienswijze gericht tegen het ontwerp bestemmingsplan heeft geleid tot een aanpassing van het akoestisch onderzoek en een aanvullend onderzoek ten behoeve van een bestaande, aan de Vlissingsestraat gelegen, woning. De resultaten hiervan maken deel uit van (de bijlagen bij) dit bestemmingsplan.

Daarnaast heeft de verkoop van gronden in het plangebied aan de eigenaren van woningen gelegen aan de Vlissingsestraat geleid tot ambtshalve aanpassingen van het plan.

De betreffende wijzigingen zijn nader toegelicht in de 'Antwoordnota Ontwerpbesluit tot het vaststellen van hogere waarden Wet geluidhinder '3 woningen Driewege/Kromwegesingel'' en de 'Antwoordnota Ontwerp bestemmingsplan '3 woningen Driewege/Kromwegesingel'', die als bijlagen zijn bijgevoegd.

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 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.

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 SVBP 2012, 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

Artikelen 1 en 2

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 uitsluitel over de wijze waarop afstanden, hoogtes, oppervlakte etc. moeten worden gemeten.

6.3.3 Bestemmingsregels

Artikel 3 - Bestemming Tuin

Een deel van het plangebied heeft de bestemming Tuin. Op deze gronden zijn de bouwmogelijkheden beperkt. Erf- en perceelsafscheidings kunnen worden opgericht. Een deel van deze bestemming kan, als dat in de toekomst noodzakelijk blijkt, in aanvulling op de bestemming Water ingericht worden ten behoeve van extra waterberging.

Artikel 4 – Bestemming Verkeer

De hoofdontsluiting van het gebied heeft de bestemming Verkeer. Daarnaast zijn de (openbaar toegankelijke) extra parkeervoorzieningen geregeld binnen deze bestemming.

Artikel 5 - Bestemming Water

De bestemming Water bevat de waterstructuur van het plangebied, in de vorm van sloten die rondom en door het plangebied liggen. Er gelden hier beperkte bouwmogelijkheden. Er mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde en nutsvoorzieningen worden gebouwd, zoals duikers, bruggen en andere waterhuishoudkundige voorzieningen.

Artikel 6 - Bestemming Wonen

Aan het grootste gedeelte van het plangebied is de bestemming Wonen toegekend. Deze bestemming biedt de mogelijkheid per bouwperceel, binnen het daarvoor opgenomen bouwvlak, één hoofdgebouw te realiseren met daarbij horende bouwwerken en overkappingen. Tevens gelden maximale inhoudsmaten voor de hoofdgebouwen met bijbehorende aan- en uitbouwen. Deze zijn op de verbeelding weergegeven, evenals de maximale goot- en bouwhoogtes. De woonbestemming biedt daarnaast ruimte voor bij de woningen behorende erven, tuinen, groen, verkeers- en parkeervoorzieningen. Ten aanzien van het parkeren is uitgegaan van ten minste twee parkeerplaatsen op het eigen terrein van elk hoofdgebouw. De bouwregels bepalen de maximale goot- en bouwhoogte van bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Aan de zijde van de Vlissingestraat wordt een deel van de gronden van het plangebied verkocht aan de eigenaren van de aangrenzende woningen. Met de betreffende eigenaren is hierover overeenstemming bereikt. Voor deze gronden is, overeenkomstig de bestemming van de betreffende percelen, eveneens een bestemming Wonen opgenomen.

6.3.4 Algemene bepalingen

In dit hoofdstuk zijn onderstaande regels opgenomen:

Artikel 7 - 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.

Artikel 8 - 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.

Artikel 9 - Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn regels opgenomen ten aanzien van het gebruik van de woningen en bouwgebouwen in relatie tot aan de woning verbonden beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten, alsmede de mogelijkheid tot het realiseren van afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg.

Artikel 10 - 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.

Artikel 11 – 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.

Artikel 12 – 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

Artikel 13 en 14

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.

Bijlagen bij de toelichting

1. Beeldkwaliteitsplan (Juust BV)
2. Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (21 juni 2017, Artefact!)
3. Bodemonderzoek (23 juli 2009, de BodemOnderZoeker BV)
4. Akoestisch onderzoek (gewijzigd, 24 april 2019, Kraaij Akoestisch Adviesbureau)
5. QuickScan (2 april 2017, Adviesbureau Wieland)
6. Onderzoek Conventionele Explosieven (10 juni 2015, Explosive Clearance Group)
7. Uitwerking waterberging (gewijzigd, ATL-34-Visodeweg-BP-Watertoets-004)
8. Uitwerkingstekening verharding (Z1001_Visode_Ontwerp_verhardingen_V9)
9. Antwoordnota Voorontwerp-bestemmingsplan 3 woningen
Driewege/Kromwegesingel
10. Antwoordnota Ontwerp bestemmingsplan '3 woningen
Driewege/Kromwegesingel'
(incl. de reactie van Kraaij Akoestisch Adviesbureau, 24 april 2019, met kenmerk VL.1651.B01)

Inhoud

o1 Inleidende regels	41
Artikel 1 Begrippen	41
Artikel 2 Wijze van meten	47
o2 Bestemmingsregels	49
Artikel 3 Groen	49
Artikel 4 Tuin	50
Artikel 5 Verkeer	51
Artikel 6 Water	52
Artikel 7 Wonen	53
o3 Algemene regels	54
Artikel 8 Antidubbeltelregel	54
Artikel 9 Algemene bouwregels	54
Artikel 10 Algemene gebruiksregels	54
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels	55
Artikel 12 Overige regels	55
o4 Overgangs- en slotregels	56
Artikel 13 Overgangsrecht	56
Artikel 14 Slotregel	56

01 | Inleidende regels

Artikel 1 | Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan '3 woningen Visodeweg/Kromwegesingel' van de Gemeente Vlissingen.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0718.BPOSo4-ONo1 met de bijbehorende regels.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

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

1.5 aan huis verbonden beroep of bedrijf

- a. een beroep op medisch of therapeutisch gebied, waarbij de woning haar woonfunctie behoudt;
- b. een bedrijf, gericht op zakelijke, administratieve, juridische, kunstzinnige, ontwerptechnische, maatschappelijke of lichaamsverzorgende dienstverlening of op het aanbieden van bed & breakfast, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publieksaantrekkelijk zijn en die op kleine schaal in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft, die in overeenstemming is met de woonfunctie.

1.6 afhankelijke woonruimte

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

1.7 archeologisch onderzoek

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

1.8 archeologische waarden

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

1.9 bebouwing

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

1.10 bed & breakfast

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

1.11 bedrijf

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

1.12 bestaande maten

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

1.13 bestaand (bebouwing en gebruik)

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

1.14 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.15 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 bevoegd gezag

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

1.17 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw en dat in ruimtelijk en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.18 bouwen

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

1.19 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.20 bouwlaag

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

1.21 bouwperceel

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

1.22 bouwperceelsgrens

een grens van een bouwperceel.

1.23 bouwvlak

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

1.24 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, of direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.25 dakopbouw

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

1.26 detailhandel

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

1.27 dove gevel

een bouwkundige constructie die een ruimte in een gebouw scheidt van de buitenlucht, waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een karakteristieke geluidswering – conform NEN5077 – die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting van die constructie en 33 dB (ingeval van wegverkeerslawaai) en 35 dB(A) (ingeval van industrielawaai), alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij wijze van uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits die delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte, zoals omschreven in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.28 erf

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

1.29 externe veiligheid

kans om buiten een inrichting te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewenst voorval binnen die inrichting, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

1.30 gebouw

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

1.31 gebruiksoppervlakte (go)

De bruikbare vloeroppervlakte, geschikt voor het beoogde gebruik overeenkomstig de begripsomschrijving NEN 2580.

1.32 geluidgevoelige objecten

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

1.33 geluidsgevoelige ruimte

ruimte binnen een woning voor zover die kennelijk als slaap-, woon- of eetkamer wordt gebruikt of voor een zodanig gebruik is bestemd, alsmede een keuken van ten minste 11 m².

1.34 grenswaarde

grens, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer en zoals uitgewerkt in het Besluit externe veiligheid inrichtingen ten aanzien van het niveau van het plaatsgebonden risico.

1.35 groepsrisico

cumulatieve kansen per jaar, dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting, waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bedrijfsmiddel is betrokken.

1.36 hogere grenswaarde

een maximale waarde voor de geluidsbelasting, die hoger is dan de voorkeurgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen.

1.37 hoofdgebouw

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de bestemming van een perceel en dat door zijn constructie, afmetingen of functie, gelet op de bestemming, als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.38 invloedsgebied

gebied, waarin, op grond van de Regeling externe veiligheid inrichtingen, personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico.

1.39 kap

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

1.40 kelder

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

1.41 mantelzorg

het bieden van zorg aan een familielid in de 1e of 2e graad, die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

1.42 nutsvoorzieningen

al dan niet zijnde bouwwerken ten behoeve van openbare (nuts)voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, bloembakken, kunstwerken, kunstobjecten, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, speeltoestellen, geldautomaten, bergbezinkbassins, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling, verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken,abri's, reclameborden, oplaadvoorzieningen voor elektrisch aangedreven voertuigen en apparatuur voor telecommunicatie.

1.43 onderbouw/souterrain

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

1.44 ondergronds bouwwerk

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

1.45 ondergeschikte detailhandel

detailhandel, waarbij de detailhandelsactiviteit een directe relatie heeft met de hoofdactiviteit, maar daaraan ondergeschikt is.

1.46 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met maximaal één gesloten wand.

1.47 peil

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

1.48 richtwaarde

richtwaarde, zoals bedoeld in artikel 5.1 van de Wet milieubeheer, en zoals uitgewerkt in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, ten aanzien van het niveau van het plaatsgebonden risico.

1.49 vliesgevel

een bouwkundige constructie aangebracht aan de buitenzijde van een gevel van een gebouw met een geluidswerende functie ten behoeve van de betrokken gevel van het gebouw, waarbij de afstand tussen de vliesgevel en de gevel van het gebouw tenminste 0,5 m bedraagt.

1.50voorgevel

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

1.51 voorkeursgrenswaarde

de maximale waarde voor de geluidsbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen.

1.52 vrijstaande woning

een woning, die met inbegrip van de bijbehorende bouwwerken, op het moment van inwerkingtreding van het plan, los staat van de zijdelingse bouwperceelsgrenzen.

1.53 wet/wettelijke regelingen

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

1.54 wonen

de zelfstandige, of nagenoeg zelfstandige, en onder geringe, ambulante of vrijblijvende begeleiding en/of zorgverlening plaatsvindende, huisvesting van personen.

Artikel 2 | Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

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

2.2 bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.3 goothoogte van een bouwwerk

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

2.4 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 oppervlakte van een bouwwerk

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

2.6 inhoud van een bouwwerk

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

2.7 breedte, lengte of diepte van een bouwwerk

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

2.8 bouwhoogte van een antenne-installatie

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

2.9 bouwdiepte

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

02 | Bestemmingsregels

Artikel 3 | Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. oevers, bermen en groenvoorzieningen;
- b. moes- en siertuinen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. waterpartijen en -lopen;
- e. waterberging en waterhuishouding;
- f. andere bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals duikers, bruggen en andere waterhuishoudkundige voorzieningen, kunstwerken en -objecten, verlichting;
- g. aan de bestemming ondergeschikte nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en nutsvoorzieningen*

Op deze gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en nutsvoorzieningen worden gebouwd, waarvoor de volgende regels gelden:

- a. de oppervlakte van een nutsvoorziening bedraagt ten hoogste 25 m²;
- b. de oppervlakte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedraagt ten hoogste 15m²;
- c. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 meter;
- d. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1,5 meter.

Artikel 4 | Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. erftoegangswegen, voet- en rijwielpaden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. bermen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. andere, bij de bestemming, behorende voorzieningen, zoals kunstobjecten, verlichting, straatmeubilair;
- e. aan de bestemming ondergeschikte nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde en nutsvoorzieningen*

Op deze gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en nutsvoorzieningen worden gebouwd, waarvoor de volgende regels gelden:

- a. de oppervlakte van nutsvoorzieningen bedraagt ten hoogste 15 m²;
- b. de maximale bouwhoogte van nutsvoorzieningen bedraagt 5 meter;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 10 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals straatmeubilair, bedraagt ten hoogste 2 meter;
- e. overkappingen zijn niet toegestaan.

Artikel 5 | Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterpartijen en -lopen;
- b. waterberging en waterhuishouding;
- c. oevers, bermen en groenvoorzieningen;
- d. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals duikers, bruggen en andere waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde en nutsvoorzieningen*

Op deze gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, waarvoor de volgende regels gelden:

- a. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt ten hoogste 2 meter;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 meter;
- c. overkappingen zijn niet toegestaan.

5.3 Voorwaardelijke verplichting

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. voorafgaand aan de bouw, dan wel uiterlijk direct aansluitend op de bouw van de eerste woning in het plangebied, wordt de benodigde waterberging gerealiseerd, overeenkomstig de uitwerking 'Tekening t.b.v. watertoets' zoals opgenomen in bijlage 7;
- b. de waterberging wordt duurzaam in stand gehouden.

Artikel 6 | Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, daaronder begrepen een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten;
- b. bij de bestemming behorende erven, tuinen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, water en andere bij het wonen behorende voorzieningen;

een en ander in overeenstemming met het Beeldkwaliteitsplan '3 woningen Driewege/Kromwegesingel' dat als Bijlage 1 bij deze regels is gevoegd.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen gelden de volgende regels:

- a. per bouwperceel mag ten hoogste één hoofdgebouw worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw en de daarbij behoren aan- en uitbouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c. hoofdgebouwen mogen uitsluitend vrijstaand worden gebouwd;
- d. de goothoogte bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale goothoogte' aangegeven goothoogte;
- e. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte;
- f. de inhoud van het hoofdgebouw bedraagt, inclusief aan- en uitbouwen, ten hoogste de met de aanduiding 'maximale volume' aangegeven inhoud;
- g. bijbehorende bouwwerken en overkappingen mogen uitsluitend achter de naar de ontsluitingsweg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw worden gebouwd dan wel in of achter het verlengde daarvan;
- h. de goot- en bouwhoogte van een van het hoofdgebouw vrijstaand bijbehorend bouwwerk of van een overkapping mag, indien afgedekt met een kap, ten hoogste 3, respectievelijk 5, meter bedragen;
- i. de goot- en bouwhoogte van een niet van het hoofdgebouw vrijstaand bijbehorend bouwwerk bedraagt, indien afgedekt met een kap, niet meer bedragen dan 0,35 meter boven het peil van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping, respectievelijk 5,5 meter;
- j. de bouwhoogte van een van het hoofdgebouw vrijstaand bijbehorend bouwwerk of van een overkapping mag, indien afgedekt met een plat dak, ten hoogste 3 meter bedragen;
- k. de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken en overkappingen bedraagt ten hoogste 60m²;
- l. de woningen worden als gevolg van wegverkeerslawaaï uitgevoerd met een dove gevel of een vliesgevel en wel:
 - 1. die gevels van woning 1 aan de zuidoostelijke gevel op de 1e en 2e verdiepingshoogte en aan de zuidwestelijke en noordoostelijke gevel op de 2e verdiepingshoogte;
 - 2. die gevels van woning 2 aan de zuidoostelijke gevel op de 1e en 2e verdiepingshoogte en aan de zuidwestelijke en noordoostelijke gevel op de 2e verdiepingshoogte;
 - 3. die gevels van woning 3 aan de zuidoostelijke gevel en de noordoostelijke gevel op de 1e en 2e verdiepingshoogte en aan de zuidwestelijke gevel op de 2^e verdiepingshoogte; waarbij de dove gevel of vliesgevel duurzaam in stand wordt gehouden.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en nutsvoorzieningen

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, overkappingen en nutsvoorzieningen bedraagt ten hoogste 4.00 meter;
- b. de maximale oppervlakte van nutsvoorzieningen bedraagt ten hoogste 15 m²;
- c. de maximale bouwhoogte van nutsvoorzieningen bedraagt 5 meter;
- d. de bouwhoogte van overkappingen is geregeld in sublid 6.2.2. onder h en j;
- e. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste:
 - 1. 1 meter voor de voorgevel van het hoofdgebouw;
 - 2. 2 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

6.3 Voorwaardelijke verplichtingen - bouwen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een hoofdgebouw kan uitsluitend worden verleend indien op het eigen terrein ten minste 2 parkeerplaatsen worden aangelegd.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. het gebruik als een aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit en het gebruik als afhankelijke woonruimte van de bijbehorende bouwwerken in het kader van mantelzorg is toegestaan met inachtneming van het bepaalde in artikel 10 van deze regels.
- b. het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning is niet toegestaan.

03 | Algemene regels

Artikel 7 | Antidubbelregel

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

Artikel 8 | Algemene bouwregels

8.1 Bestaande afstanden en andere maten

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

8.2 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

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

8.3 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen mogen, in afwijking van deze regels, worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, erkers, balkons, entreeportalen, veranda's alsmede andere ondergeschikte bouwdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 meter bedraagt.

8.4 Ondergronds bouwen

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

1. uitsluitend ondergronds mag worden gebouwd tussen peil en 4 meter onder peil;
2. ondergrondse bouwwerken niet mogen worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel;
3. ondergrondse bouwwerken uitsluitend toegankelijk mogen zijn vanuit bovengronds gelegen bouwwerken.

Artikel 9 | Algemene gebruiksregels

9.1 Aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten

Met betrekking tot aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten gelden de volgende regels:

- a. de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit mag uitsluitend plaatsvinden door de eigenaar/bewoner of de huurder/bewoner en mag geen grotere oppervlakte beslaan dan 30% van de gezamenlijke bewoonbare vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en van de niet vrijstaande bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 50 m² en er mag geen detailhandel plaatsvinden;
- b. het uitoefenen van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit in de vrijstaande bijbehorende bouwwerken is niet toegestaan.

9.2 Afhankelijke woonruimte in het kader van mantelzorg

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

- a. de oppervlakte ten hoogste 50 m² bedraagt;
- b. een zorgindicatie in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning is overlegd;
- c. aangetoond is, dat de zorgvraag beperkt is tot het verlenen van zorg aan familieleden;
- d. er geen strijd ontstaat met milieuregelgeving op het gebied van geluid en geur en er geen belemmering ontstaat in het kader van de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven;
- e. overeengekomen is, dat het gebruik van het bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte wordt beëindigd, zodra de noodzaak van mantelzorg komt te vervallen.

Artikel 10 | Algemene aanduidingsregels

10.1 Geluidzones

Binnen de op de verbeelding voor zone industrielawaai aangeduide gronden is het bouwen van nieuwe gebouwen met een geluidsgevoelige bestemming, in overeenstemming met het bepaalde in hoofdstuk 2 in dit plan, uitsluitend toegestaan, indien is gebleken dat de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein op de gevels van de gebouwen met deze geluidsgevoelige bestemmingen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

Artikel 11 | Algemene afwijkingsregels

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

- a. het afwijken van de in deze regels voorgeschreven breedte- en dieptematen, oppervlakten en afmetingen tot ten hoogste 10%;
- b. het afwijken tot ten hoogste 5 meter in de plaats, richting of afmetingen van bouwgrenzen ten behoeve van:
 1. een geringe aanpassing van het tracé of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid of de verkeersintensiteit daartoe aanleiding geeft;
 2. een ruimtelijk, stedenbouwkundig of technisch beter verantwoorde situering van bouwwerken;
 3. een aanpassing van de bij uitmeting van een terrein blijken de werkelijke toestand.

Artikel 12 | Overige regels

12.1 Werking wettelijke regelingen

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

04 | Overgangs- en slotregels

Artikel 13 | Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

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

13.2 Overgangsrecht gebruik

Voor het gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

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

Artikel 14 | Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de naam 'Regels van het bestemmingsplan 3 woningen Driewege/Kromwegesingel'.



Legenda

Plangrens

Enkelbestemmingen

T

Tuin

V

Verkeer

WA

Water

W

Wonen

Gebiedsaanduidingen

Geluidzone industrie

Bouwvlakken

Bouwvlak

Maatvoeringsaanduidingen

Maatvoeringsvlak

Maximum goot- en bouwhoogt

Maximum volume (m³)

Gemeente	Vlissingen
Bestemmingsplan	3 woningen Drieweg/Kromwegesingel
Opdrachtgever	
IMRO	NL.IMRO.0718.BPOS06-VG01
Formaat	A3
Schaal	1:500
Status	Vastgesteld
Datum	27-06-2019

