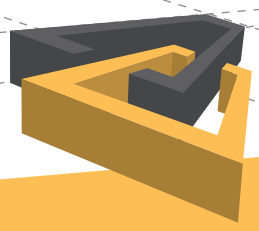
GEMEENTE VLISSINGEN

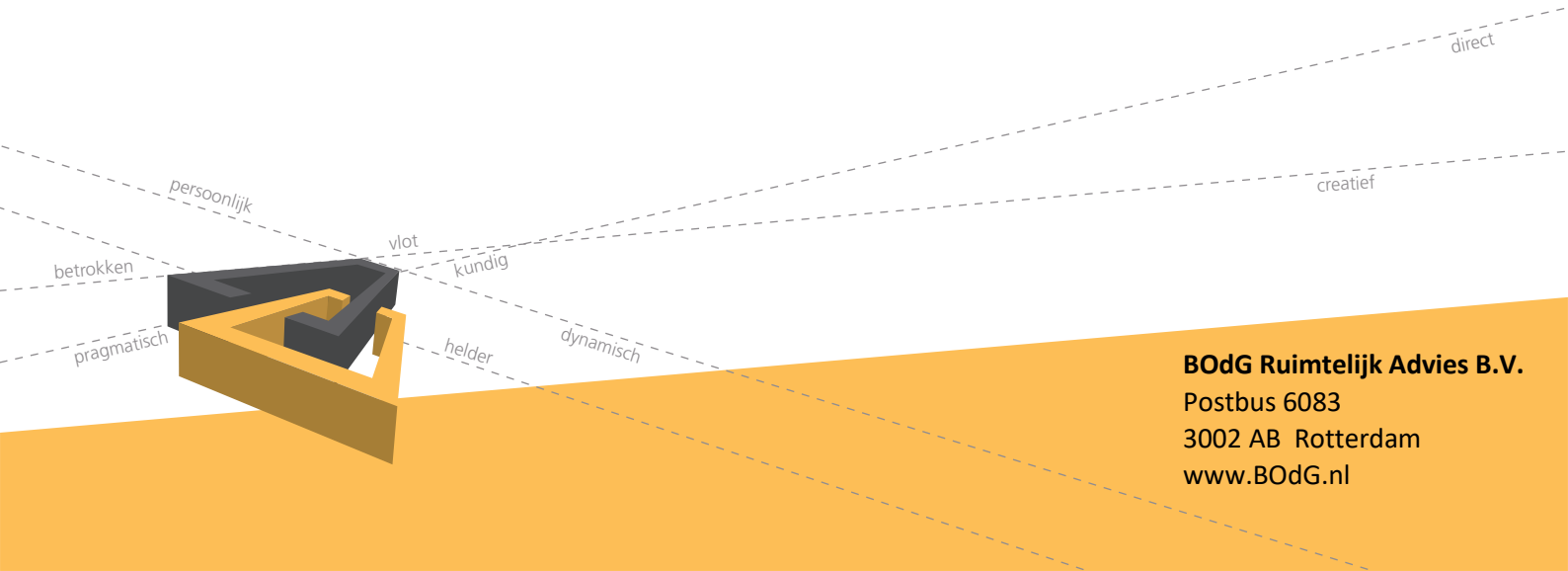
UITWERKINGSPLAN
VALKHOF, OOST-SOUBURG



24 maart 2020

UITWERKINGSPLAN
VALKHOF, OOST-SOUBURG

ontwerp	19 december 2019
vaststelling	24 maart 2020



BOdG Ruimtelijk Advies B.V.
Postbus 6083
3002 AB Rotterdam
www.BOdG.nl

INHOUDSOPGAVE

I. TOELICHTING

II. REGELS

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING

I. TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. INLEIDING 11

1.1 Aanleiding 11

1.2 Ligging en begrenzing 11

1.3 Vigerend bestemmingsplan 11

1.4 Gekozen planopzet 12

2. BELEIDSKADER 15

2.1 Rijksbeleid 15

2.2 Provinciaal beleid 16

2.3 Gemeentelijk beleid 17

3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN 19

3.1 Omgeving en huidig gebruik 19

3.2 Planbeschrijving 21

4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN 23

4.1 Water 23

4.2 Milieuzonering 26

4.3 Geluid 27

4.4 Luchtkwaliteit 28

4.5 Externe veiligheid 29

4.6 Bodem 31

4.7 Archeologie 31

4.8 Ecologie 32

4.9 Duurzaamheid 34

4.10 Besluit m.e.r. 35

5. JURIDISCHE ASPECTEN 37

5.1 Inleiding 37

5.2 De opzet van de planregels 37

6. UITVOERBAARHEID 41

6.1 Financiële uitvoerbaarheid 41

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 41

1. INLEIDING

1.1 *Aanleiding*

Aan de noordzijde van het dorp Oost-Souburg wordt in verschillende fasen het woningbouwplan Souburg-Noord gerealiseerd, waarbij de eerste fase nagenoeg is afgerond. Eén van de laatste deelprojecten in deze fase betreft het bouwplan 'Valkhof', dat voorzien is aan de oostzijde van de weg Palts. Dit deelproject bestaat uit de bouw van negen levensloopbestendige woningen evenals de realisatie van een groen-/watergebied.

Het geldende juridisch-planologisch kader staat realisatie van de nieuwe woningen niet rechtstreeks toe (zie § 1.3). In het geldende bestemmingsplan is namelijk aan de gronden een uit te werken bestemming toegekend. Om de beoogde woningen te kunnen bouwen dient op grond van deze uit te werken bestemming een zogenoemd uitwerkingsplan opgesteld te worden, waarin een meer gedetailleerdere juridisch-planologische regeling is opgenomen op grond waarvan de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen verleend kan worden. Het onderhavige uitwerkingsplan voorziet hierin.

1.2 *Ligging en begrenzing*

Aan de noordzijde van het dorp Oost-Souburg is ter hoogte van het buurtschap Groot-Abeele als onderdeel van het woningbouwplan Souburg-Noord het deelproject 'Kroonjuweel' gerealiseerd. Dit woningbouwproject wordt aan de zuid- en oostzijde begrensd door de weg Palts. Deze weg vormt tevens de westgrens van het plangebied van dit uitwerkingsplan. Aan de noordzijde wordt de begrenzing gevormd door de Reijersweg. De oostelijke grens van dit uitwerkingsplan is overeenkomstig de begrenzing van het geldende bestemmingsplan "Souburg-Noord" en aan de zuidzijde is deze gebaseerd op de begrenzing van het eerder opgestelde uitwerkingsplan "Souburg-Noord, 1e planuitwerking". Het plangebied is momenteel onbebouwd en overwegend in gebruik als grasland. Centraal in het plangebied, alsook aan de zuidzijde, zijn nog enkele waterpartijen aanwezig.

Afbeelding 1: Ligging van het plangebied in Oost-Souburg (links) en directe omgeving (rechts).

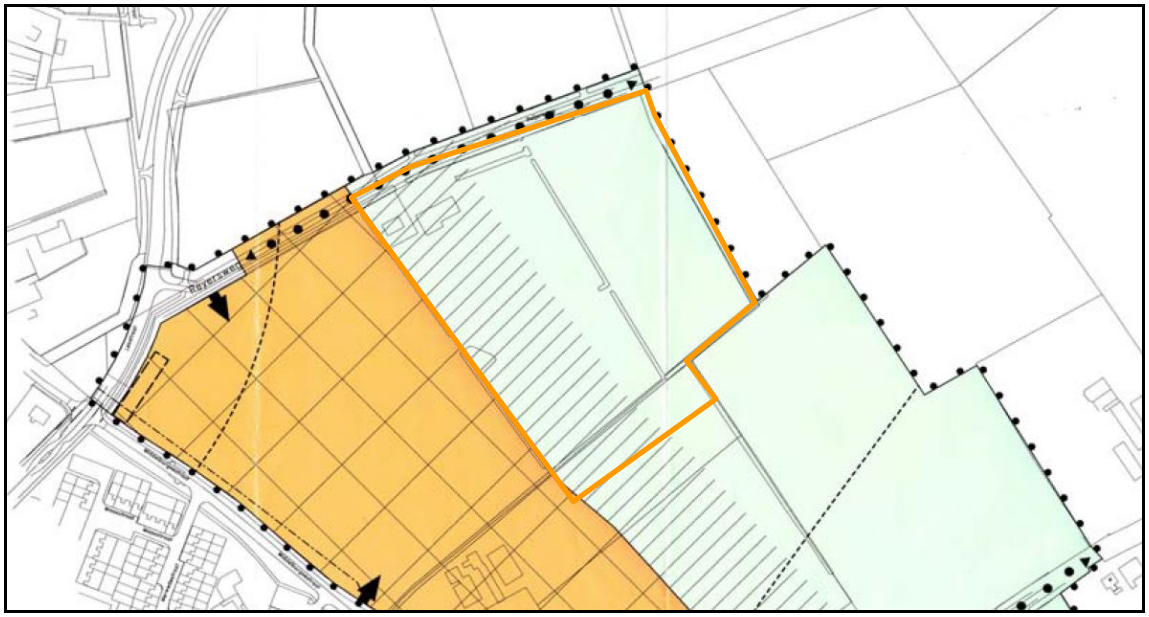
1.3 *Vigerend bestemmingsplan*

Voor het plangebied geldt op dit moment het uitwerkingsplan "Souburg-Noord, tweede planuitwerking", dat op 12 februari 2008 is vastgesteld. Op grond van dit uitwerkingsplan is het mogelijk om binnen het plangebied 14 vrijstaande woningen in een parkachtige omgeving te realiseren. Tot op heden is van dit uitwerkingsplan geen gebruik gemaakt. Daarnaast is het

beoogde bouwplan inmiddels drastisch veranderd; in plaats van 14 vrijstaande woningen is het nu wenselijk om 9 levensloopbestendige woningen te bouwen. Vandaar dat van dit uitwerkingsplan geen gebruik meer wordt gemaakt.

Omdat een uitwerkingsplan geen nieuw bestemmingsplan vormt, maar in de plaats treedt van (een deel van) de “globale” bestemmingen, maakt het deel uit van het moederplan. In dit geval betreft dat het op 28 november 2002 vastgestelde bestemmingsplan “Souburg-Noord”. Dit bestemmingsplan is op 18 februari 2003 door Gedeputeerde Staten van de provincie Zeeland goedgekeurd.

In dit bestemmingsplan is het plangebied bestemd als ‘Groen en agrarisch gebied – uit te werken’. Daarmee zijn de gronden primair bestemd voor groene ruimte, grondgebonden agrarische bedrijven, water en recreatief medegebruik. Daarnaast is sprake van de aanduiding ‘overgangszone’. Binnen deze zone zijn de gronden secundair bestemd voor wonen, kleinschalige bedrijvigheid, kantoren, maatschappelijke en recreatieve doeleinden.



Afbeelding 2: Uitsnede plankaart bestemmingsplan "Souburg-Noord" (plangebied oranje omkaderd).

Op grond van de in het moederplan gestelde uitwerkingsregels mogen binnen de ‘overgangszone’ in totaal drie stedelijke elementen worden gerealiseerd. Binnen deze zone is reeds één stedelijk element gerealiseerd, namelijk Hof Vlugtenburg. Het woningbouwproject ‘Valkhof’ betreft dus het tweede stedelijke element in deze zone. Omdat de overige gronden in gebruik worden genomen voor groen- en watervoorzieningen, kan gebruik gemaakt worden van de uitwerkingsmogelijkheid die het moederplan met de bestemming ‘Groen en agrarisch gebied – uit te werken’ biedt.

1.4 Gekozen planopzet

Dit uitwerkingsplan sluit qua juridische opzet aan op het vigerende bestemmingsplan en wordt door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld. De juridisch-planologische regeling geschiedt door middel van de bindende planstukken, te weten de planregels en de verbeelding. Zij omvatten enerzijds een vertaling van de beleidsvoorwaarden zoals die in het bestemmingsplan “Souburg-Noord” zijn opgenomen en anderzijds een juridisch kader voor het

te realiseren project. De bindende planstukken worden nader onderbouwd met de toelichting op de planregels en de verbeelding.

Wat betreft planopzet sluit het bestemmingsplan aan op de gehanteerde systematiek van het bestemmingsplan “Souburg-Noord” en de daaruit reeds voortgevloeide uitwerkingsplannen. Het plan is met inachtneming van de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012) en het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO 2012) vormgegeven.

2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste beleidsstukken aangehaald die betrekking hebben op Vlissingen en in het bijzonder die voor dit bestemmingsplan.

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 / Algemene Maatregel van Bestuur Ruimte (Barro)
Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (SVIR) vastgesteld. Deze visie vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in diverse documenten, zoals de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De SVIR geeft daarmee een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw Rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Door vaststelling van de SVIR geldt voor de ruimtelijke ordening in brede zin dat een aanzienlijk deel van de Rijkstaken is gedecentraliseerd. Alleen voor een beperkt aantal onderwerpen wordt de bevoegdheid om algemene regels te stellen ingezet. Voor deze onderwerpen zijn kaderstellende uitspraken opgenomen. Deze zijn zodanig geformuleerd, dat ze beperkingen stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Aangezien een structuurvisie geen bindende werking heeft voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld, zijn de nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen opgenomen in de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze AMvB wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en richt zich op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Daarnaast zorgt de AMvB voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Dit uitwerkingsplan heeft geen invloed op één van de onderwerpen van nationaal belang. Het beleid met betrekking tot verstedelijking heeft het Rijk onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' overgelaten aan de lagere overheden. Wel is sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Deze ladder is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en bestond oorspronkelijk uit drie treden. Per 1 juli 2017 is de ladder gewijzigd, waarbij de afzonderlijke treden zijn komen te vervallen. Daarnaast is het begrip 'actuele regionale behoefte' vervangen door 'behoefte'. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de beoogde ontwikkeling.

<u>Conclusie Rijksbeleid ten aanzien van dit bestemmingsplan</u>
Het beoogde bouwplan 'Valkhof' betreft een deelproject van het grotere woningbouwproject "Souburg-Noord", dat onderdeel uitmaakt van de verstedelijkingsafspraken die met het Rijk en de provincie gemaakt zijn. Daarmee passen de woningen binnen de regionale woningbouwafspraken.

Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is alleen van toepassing bij een stedelijke ontwikkeling (artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)). Een stedelijke ontwikkeling wordt gedefinieerd als 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit een recente overzichtsuitspraak omtrent de ladder (ECLI:NL:RVS:2017:1724) blijkt, dat kleinschalige ontwikkelingen niet als een stedelijke

ontwikkeling worden aangemerkt. Een woningbouwlocatie bestaande uit niet meer dan 11 woningen betreft een dergelijke kleinschalige ontwikkeling. Met dit uitwerkingsplan worden negen nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Daarnaast is het op grond van een eerder opgesteld uitwerkingsplan al mogelijk om ter plaatse 13 woningen te bouwen. Het voorliggend uitwerkingsplan voorziet hierbij niet in een groter ruimtebeslag en ook niet in een nieuwe functie. Gesteld wordt, dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling en dat daardoor de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is op de voorgenomen ontwikkeling.

Gezien de kleinschaligheid heeft de ontwikkeling evenmin invloed op de door het Rijk gestelde 'doelen van nationaal belang', zoals vastgelegd in het Barro. De ontwikkeling past dan ook binnen het nationale beleid.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2018
Op 21 september 2018 heeft de provincie het Omgevingsplan Zeeland 2018 vastgesteld. Het Omgevingsplan geeft de provinciale visie en provinciale belangen op Zeeland weer. Zowel op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling, maar ook economie, mobiliteit, natuur, cultuur, water en milieu. Dit Omgevingsplan dient als overbrugging naar de toekomstige Omgevingsvisie onder de Omgevingswet.

In algemene zin zet de provincie in op een sterke economie, een goed woon- en leefklimaat en op bevordering van de kwaliteit van water en landelijk gebied. De recreatieve aantrekkelijkheid van de wateren is in combinatie met de kust erg groot. Langs de kust en vooral aan de randen van de noordelijke deltawateren liggen veel recreatiegebieden, jachthavens en locaties voor actieve watersporten. Behoud van recreatieve aantrekkelijkheid vraagt om versterking van omgevingskwaliteiten, innovatie in de uiteenlopende producten en ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. Bij stedelijke ontwikkelingen wordt ingezet op bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik, waarbij de ladder van duurzame verstedelijking wordt ingezet, zoals door de rijksoverheid geïntroduceerd.

Ten aanzien van het aspect ‘wonen’ heeft de provincie tot doel om te komen tot een goed woonklimaat en een goed werkende woningmarkt in steden, dorpen en op het platteland, met voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. Hierbij 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.

Verordening ruimte Provincie Zeeland
De Omgevingsverordening Zeeland 2018 gaat net als het Omgevingsplan ook over de fysieke leefomgeving van de provincie. Bij de beoordeling van ruimtelijke plannen is vooral hoofdstuk 2, alwaar het gaat over het ruimtelijk domein, van belang. Hierin zijn onder andere regels voor uitbreiding van bedrijventerreinen en woonwijken, bescherming van natuurgebieden en regionale waterkeringen opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking komt in het provinciaal beleid, net als in het rijksbeleid, ook nadrukkelijk naar voren.

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.

Conclusie provinciaal beleid ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling
Zoals uit de conclusie in § 2.1 blijkt, is toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde. Daarnaast maken de beoogde woningen onderdeel uit van het grotere woningbouwproject “Souburg-Noord”. Dit project is als harde plancapaciteit opgenomen binnen de provinciale woningbouwafspraken (regionale woningmarktafspraken Walcheren 2016-2026). Daarnaast is het op grond van een eerder opgesteld uitwerkingsplan al mogelijk om ter plaatse 13 woningen te bouwen; onderhavig uitwerkingsplan maakt daarbij slechts 9 woningen mogelijk. Gesteld wordt, dat de ontwikkeling past binnen de geldende provinciale beleidskaders.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Vlissingen (2009)
Op 17 december 2009 heeft de gemeenteraad de structuurvisie "Vlissingen aan zee - een zee aan ruimte' vastgesteld. In 2013 heeft een actualisatie plaatsgevonden. Met deze visie heeft de gemeente de koers aangegeven voor de ruimtelijke ontwikkeling van Vlissingen tot het jaar 2020 en vormt daarmee ook het richtinggevende kader voor het bestuurlijk handelen. Daarnaast dient de visie als toetsingskader voor nieuwe bestemmingsplannen.

De beoogde ontwikkeling maakt onderdeel uit van de uitbreidingslocatie Souburg-Noord. Tijdens de aanwijzing van deze uitbreidingslocatie is een ruimtelijke discussie gevoerd over het al dan niet aaneen laten groeien van het stadsgewest Vlissingen-Middelburg. Deze discussie heeft ertoe geleid om een smalle zone tussen Oost-Souburg en Middelburg vrij te houden: een geledingszone. Daarnaast is afgesproken om de stadsranden op een bijzondere manier af te ronden: in Vlissingen door middel van een rand van 'bolwerken' en in Middelburg met een 'boulevard'. Deze afspraken zijn in de Structuurvisie Vlissingen vertaald door de noordrand van Oost-Souburg aan te merken als een locatie waar nieuwe woningen / herstructurering plaats kan vinden, alsook de realisatie van bolwerken en/of een bijzonder programma. Daarnaast is het wenselijk om aan de noordzijde van Oost-Souburg het groene raamwerk te versterken. Door zowel het realiseren van nieuwe woningen (als onderdeel van het project Souburg Noord) als het versterken van het groene raamwerk kan het stedelijk gebied van Vlissingen zorgvuldig afgerond worden en blijft de geledingszone vrij van verdere bebouwing.

Met betrekking tot het beleidsveld ‘wonen’ wordt ingezet op het aanbieden van voldoende en kwalitatief goede huisvesting voor diverse doelgroepen. Om dit te bereiken is het wenselijk om in te zetten op het aanbieden van hoogstedelijke woonmilieus, specifieke woonmilieus en aanvullende groenstedelijke woonmilieus. Tevens is het wenselijk om de (ruimtelijke) kwaliteit en openbare ruimte van de woonomgeving te verbeteren.

Woonvisie (2009)
Gelijktijdig met de structuurvisie heeft het gemeentebestuur ook de Woonvisie vastgesteld, die eveneens in 2013 is geactualiseerd. In de visie is het Vlissingse woonbeleid vastgelegd, waarbij wordt ingezet op kwaliteit boven kwantiteit. De focus ligt op de bestaande woningvoorraad en woonomgeving, waarbij kwalitatief goede huisvesting voor de verschillende doelgroepen onmisbaar is. Nieuwbouw moet aanvullend zijn aan de bestaande woningtypen en woonmilieus. In het verlengde daarvan is de woningbouwontwikkeling Souburg-Noord onderdeel gebleven van het geactualiseerde uitvoeringsprogramma en opgenomen in het regionaal afgestemde woningbouwprogramma.

Groenbeleidsplan (2007)
Op 6 november 2007 is door burgemeester en wethouders het Groenbeleidsplan Vlissingen "Groene stad aan de Westerscheldemonding" vastgesteld. Het groenbeleidsplan is een herijking van het in 1999 vastgestelde groenstructuurplan. De gemeenteraad achtte het destijds van belang om de status van het openbaar groen vast te stellen en waar nodig ook veilig te stellen. Het groenbeleidsplan schetst op hoofdlijnen de mogelijkheden voor het uitbouwen, versterken en eventueel aanpassen van de hoofdgroenstructuur van de gemeente Vlissingen. Het betreft hierbij een lange termijnvisie op het openbaar groen in de kernen Vlissingen, Oost-Souburg en Ritthem. Het plan dient als leidraad bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Het groenbeleidsplan vormt daarmee een kader waarbinnen keuzes gemaakt kunnen worden bij het ontwerp, de inrichting, het beheer, en onderhoud van het openbaar groen, evenals bij ruimtelijke ingrepen die invloed hebben op het openbaar groen binnen de gemeente. De ambitie is om een robuuste hoofdgroenstructuur te creëren, die de stedenbouwkundige opbouw van de gemeente versterkt en de leefbaarheid van de woon- en werkomgeving vergroot.

<u>Conclusie gemeentelijk beleid ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling</u>
Het beoogde bouwplan 'Valkhof' betreft een deelproject van het grotere woningbouwproject 'Souburg-Noord'. Daarmee maken de beoogde woningen deel uit van het regionaal afgestemde woningbouwprogramma en passen de woningen binnen de gemeentelijke woonvisie. Op grond van het geldende bestemmingsplan "Souburg Noord" worden de beoogde woningen gerealiseerd binnen een overgangszone (de geledingszone), alwaar in totaal drie stedelijke elementen mogen worden gerealiseerd. Hiermee worden de in de structuurvisie bedoelde bolwerken bedoeld. De met dit uitwerkingsplan beoogde woningbouwontwikkeling betreft het tweede bolwerk. Daarnaast ziet dit uitwerkingsplan ook op een versterking van het groene raamwerk rondom de nieuwbouwwijk Souburg-Noord. Daarmee wordt een betere afronding van het stedelijk gebied gerealiseerd.

De doelstellingen uit het groenbeleidsplan worden in dit bestemmingsplan geborgd door de bestemming 'Groen'. Binnen deze bestemming zijn ook speelvoorzieningen mogelijk, waardoor aan het speelruimte actieplan tegemoet kan worden gekomen. Geconcludeerd wordt, dat het bestemmingsplan past binnen de genoemde gemeentelijke beleidskaders.

3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van het voornemen. Alvorens in te gaan op de beoogde nieuwe situatie, wordt eerst kort ingegaan op de huidige situatie en het huidig gebruik.

3.1 Omgeving en huidig gebruik

Historie Oost-Souburg
De naam Souburg is afgeleid van Sutburch en betekent Zuidburg. Souburg refereert aan de ligging van de Karolingische burg in Oost-Souburg die in de tweede helft van de 9^{e} eeuw werd gebouwd. Binnen deze burg ontwikkelde zich een nederzetting; de vroegste bewoning van Souburg. Aan het eind van de 10^{e} eeuw werd de nederzetting verlaten en resteerden er nog enkele boerderijen.

De structuur van Oost-Souburg is dan ook historisch bepaald. Rondom de burg is een ring van straten met bebouwing ontstaan. Deze wegen waren gelegen op de kreekruggen in de richting van West-Souburg, Ritthem, Welzinge, Middelburg en Vlissingen. Langs deze wegen heeft zich lintbebouwing ontwikkeld. De bebouwingsring en de uitlopers van het oude dorp zijn nog steeds herkenbaar en bepalend in de structuur van Oost-Souburg. Rondom de uitlopers is Oost-Souburg in verschillende tijdsperioden gegroeid. In het begin van de 20^{e} eeuw is bebouwing ontstaan direct aangrenzend aan de bebouwingsring om de burg en de Kanaalstraat. De bebouwing van deze uitbreiding is typerend voor die tijd. Na de oorlog heeft Oost-Souburg haar huidige vorm gekregen en is de hoofdstructuur van het dorp ontstaan, bestaande uit de Bermweg, Spoorstraat, Burgemeester Stemerdinglaan, Lekstraat, Ritthemsestraat en de Vlissingsestraat. Rondom deze hoofdstructuur zijn de verschillende op zichzelf staande buurten te vinden met de typerende homogene en uniforme bebouwing die kenmerkend is voor de tijd (jaren 60-80) waarin ze gebouwd is. Uitzondering hierin vormt de buurt Koopmansvoetpad die in de jaren ’90 is gerealiseerd.

In de jaren 60 van de 20^{e} eeuw is Oost-Souburg samen met West-Souburg en Ritthem door Vlissingen geannexeerd. Daar waar West-Souburg een stadswijk van Vlissingen is geworden, is Oost-Souburg nog een aparte kern. Dit heeft er ook mee te maken, dat de kern door het Kanaal door Walcheren en de spoorlijn Vlissingen – Bergen op Zoom van Vlissingen wordt gescheiden. Aan de zuid- en oostzijde vormt de rijksweg A58 de begrenzing; aan de noordzijde vormt een smalle strook agrarisch gebied de scheiding tussen Oost-Souburg en Middelburg. Aan deze zijde ligt ook het gehucht Groot-Abeele, dat bestaat uit een straat met aanliggende huizen.

Afbeelding 3: Oost-Souburg en de direct omgeving (plangebied oranje omcirkeld).

Woningbouwplan Souburg-Noord
De meest recente uitbreiding van Oost-Souburg betreft het woningbouwplan Souburg-Noord. Deze nieuwe wijk wordt gefaseerd ontwikkeld op de gronden aan de noordzijde van de Middelburgsestraat, tussen de Reijersweg en de A58. In de opzet van Souburg-Noord zijn de karakteristieken van het oude Souburg en de landschappelijke kenmerken gebruikt. Dit komt tot uitdrukking in het schijnbaar willekeurig verloop van smalle straatjes en het wonen aan pleinen. Op de pleinen en andere plaatsen in de wijk is ruimte om te parkeren, te spelen en elkaar te ontmoeten. Grasvelden worden omzoomd met lage Zeeuwse hagen en vrij uitgroeiende laanbomen. De straten en pleinen worden uitgevoerd in gebakken klinkers die goed aansluiten bij de karakteristiek van Oost-Souburg. De straatverlichting bestaat uit armaturen die de dorpse sfeer versterken. De eerste fase van het woningbouwplan is al gerealiseerd en behelst naast het woningbouwplan rondom het Meiveld ook een brede school op de hoek van de Lekstraat en Middelburgseweg.

Het plangebied
Het plangebied betreft de gronden die direct grenzen aan de noordwestzijde van de reeds gerealiseerde eerste fase van het woningbouwplan Souburg-Noord. Het plangebied wordt hierbij begrensd door Palts (zuidwesten) en de Reijersweg (noordwesten). De begrenzing aan de noord- en zuidoostzijde wordt bepaald door enkele in het gebied aanwezige lijnstructuren. Het plangebied is momenteel onbebouwd en overwegend in gebruik als grasland. Centraal in het plangebied, alsook aan de zuidzijde, zijn nog enkele waterpartijen aanwezig.

Afbeelding 4: Eerste fase van nieuwbouwwijk Souburg-Noord en huidige situatie plangebied (oranje omkaderd).

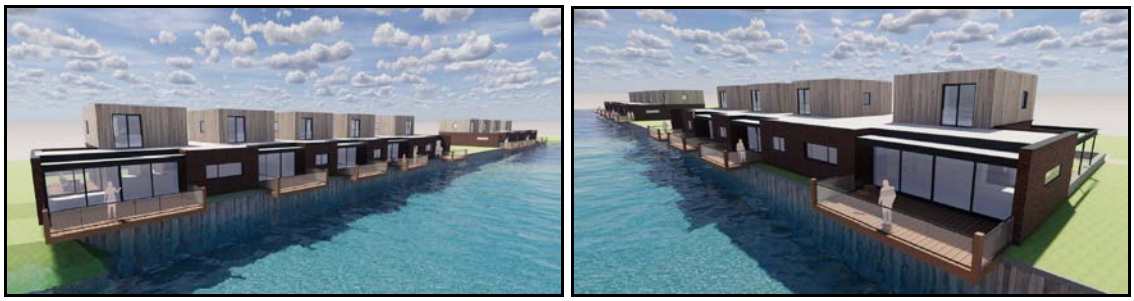
3.2 *Planbeschrijving*

Zoals hiervoor al beschreven, wordt aan de noordzijde van Oost-Souburg in fasen de nieuwbouwwijk Souburg-Noord gerealiseerd. Naast de ontwikkeling van deze woonwijk bestaat het project uit de realisatie van een groene zone rondom de noordzijde van Oost-Souburg. Het woningbouwplan en het groengebied worden hierbij strikt van elkaar gescheiden, met uitzondering van drie stedelijke elementen die in het groengebied (het overgangsgebied) gerealiseerd mogen worden. Momenteel is slechts één van deze stedelijke elementen vergund, namelijk het bouwplan “Hof Vlugtenburg” aan de Schroeweg. Het voorliggende uitwerkingsplan richt zich op het tweede stedelijke element, namelijk het bouwplan Valkhof. Ook de ontwikkeling van een (groot) deel van het groengebied maakt onderdeel uit dit uitwerkingsplan.

Het beoogde bouwplan

Het met dit uitwerkingsplan beoogd stedelijk element betreft de realisatie van negen levensloop bestendige woningen. Deze woningen zijn verdeeld over twee blokken, die met een ontsluitingsweg worden ontsloten op Palts. De bouwhoogte is gemaximeerd op 7 meter en de woningen worden plat afgedekt. Aan de achterzijde staan de woningen op de rand van een te realiseren waterpartij. Iedere woning beschikt over een balkon met uitzicht over deze waterpartij. Deze balkons zijn zodanig gepositioneerd, dat onderhoud van de waterpartij mogelijk blijft. Afbeelding 5 laat een impressie van de beoogde woningen zien.

Het beoogde groengebied bestaat voor een groot deel uit een aan te leggen waterpartij. Aan de westzijde van deze waterpartij zijn de beoogde woningen voorzien. Hier zijn ook enkele bomenrijen voorzien. Aan de oostzijde van de waterpartij wordt het gebied ingericht als park. Hiervoor worden in het landschap enkele hoogteverschillen aangebracht en worden diverse wandelpaden aangelegd. Afbeelding 6 geeft een schematische weergave van het in te richten gebied weer.



Afbeelding 5: Impressie van de beoogde woningen.

Afbeelding 6: Schematische weergave bouwplan en het te realiseren groengebied.

Ontsluiting en parkeren

De beoogde woonpercelen worden ontsloten op een nieuw aan te leggen straat, die parallel aan de Palts ligt. Deze straat is aan beide zijden doodlopend en takt vanuit het midden aan op de Palts. Dit zal plaatsvinden ter hoogte van de kruising Meiveld met Palts. De verkeersaantrekkende werking van de beoogde woningen is dermate laag, dat de verkeersveiligheid en verkeersdoorstroming op de Palts (en andere wegen) niet in het geding is.

Op grond van de in 2018 vastgestelde nota Parkeernormering Vlissingen 2018-2022 dient op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd te worden. In de nota wordt ten aanzien van de te hanteren parkeernormen onderscheid gemaakt in verschillende stedelijke zones. Het plangebied maakt daarbij onderdeel uit van de zone ‘rest bebouwde kom’. Aangezien de beoogde woningen een grondoppervlak hebben van 100 tot 150 m^2, geldt een parkeernorm van twee parkeerplaatsen per woning. Dit betekent, dat in totaal 18 parkeerplaatsen benodigd zijn. Bij de uitwerking van het bouwplan zal hier rekening mee worden gehouden. Aangezien in de planregels van dit uitwerkingsplan toetsing aan de nota Parkeernormering is vastgelegd (artikel 9.1), wordt deze eis ook geborgd.

4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN

In de volgende paragrafen worden de omgevingsaspecten behandeld die binnen de ruimtelijke ordening, en daarmee dus ook voor dit bestemmingsplan, van belang zijn. Veel aandacht gaat daarbij uit naar de milieuaspecten, aangezien de beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe zijn gegroeid. Het milieubeleid stelt randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen en is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren.

4.1 Water

4.1.1 Beleid en normstelling

Waterbeheer en watertoets

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Scheldestromen, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van dit bestemmingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf. Eventuele opmerkingen van de waterbeheerder worden meegenomen in de totstandkoming van de definitieve versie.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, alle met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap en de gemeente nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal:

- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW).

Provinciaal:

- Omgevingsplan Zeeland 2018.
- Omgevingsverordening Zeeland 2018.

Waterschapsbeleid

Waterschap Scheldestromen is verantwoordelijk voor het beheer van het binnendijkse oppervlaktewater in Zeeland. Doel van het waterbeheer is het bereiken en in stand houden van een goede toestand van dit oppervlaktewater, zowel wat betreft de waterkwaliteit als de waterkwantiteit. Voor het plangebied van dit bestemmingsplan is het plan van het voormalige waterschap Zeeuwse Eilanden van toepassing. Het gaat hierbij om 'integraal waterbeheer': waterzuiveringsbeheer en watersysteembeheer.

Het waterschap streeft met het beleid, beheer en onderhoud naar een optimale status en aanwezigheid van oppervlaktewater en grondwater, dat van geschikte kwaliteit is voor mens en omgeving. Dit wordt bereikt met veilige en duurzame systemen voor wateraanvoer, -afvoer en -berging. Het waterschap draagt zorg voor een veilig en goed bewoonbaar gebied met gezonde en duurzame watersystemen. Recreatief medegebruik en 'beleving' van het water hebben daarbij ook de aandacht.

De regelgeving van het waterschap is vastgelegd in diverse verordeningen (zoals peilbesluiten), leggers en de Keur. Laatstgenoemde is in november 2018 geactualiseerd.

Gemeentelijk beleid
Vlissingen beschikt over een Gemeentelijk Rioleringsplan, dat in 2018 door de gemeenteraad is vastgesteld. Daarnaast maakt Vlissingen onderdeel uit van het samenwerkingsverband SAZ+, dat zich erop richt om de afvalwaterketen te beheren conform de afspraken uit het Bestuursakkoord Water. De gemeente beoogt verder te komen tot een stedelijk watersysteem dat duurzaam, gezond en veerkrachtig is en daarmee klimaatadaptief. Duurzaam doelt op de mogelijkheid dat het water in de toekomst in overeenstemming is met de functie die eraan gekoppeld is. Gezond water is water dat ten minste voldoet aan de minimumkwaliteit voor het oppervlaktewater. Veerkracht zegt iets over het zelfregulerend vermogen van wateren. Om een dergelijk watersysteem te bereiken, zijn knelpunten geïnventariseerd en zijn hieraan maatregelen gekoppeld.

4.1.2 Watertoets

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitvoeren van een watertoets betrekt de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Het beheer van het watersysteem is in handen van het Waterschap Scheldestromen.
In onderstaande tabel wordt aangegeven, welke invloed de voorgenomen ontwikkeling heeft op de diverse wateraspecten.

Thema en water(beheer)doelstelling	**Uitwerking**
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	*In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen waterkeringen en/of bijbehorende beschermingszones (A of B) gelegen. Omdat het bouwen van gebouwen buiten deze zones op grond van de Keur van het waterschap en het beleidsdocument 'Vergunningenbeleid waterkeringen 2012' zonder meer is toegestaan, treedt geen strijdigheid op met de beleidsregels van het waterschap.*
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.	*Binnen het plangebied is momenteel geen verhard oppervlak aanwezig. De aanwezige gronden zijn in gebruik als grasland. Tevens zijn in het plangebied diverse oppervlaktewaterlichamen aanwezig. De beoogde herontwikkeling leidt ertoe dat diverse van deze waterlichamen worden gedempt. Tevens vindt een toename van het verhard oppervlak plaats, vanwege de bouw van de beoogde woningen alsook het aanleggen van de beoogde straten en wandelpaden.* *De beoogde herontwikkeling maakt echter onderdeel uit van het bouwplan Souburg-Noord. Ten behoeve van deze ontwikkeling zijn in het verleden tussen gemeente en waterschap diverse afspraken gemaakt. Zo wordt ten behoeve van de toename van het*

	verhard oppervlak ruim voldoende watercompensatie gerealiseerd (0,7 ha benodigd, terwijl 2,4 ha wordt aangelegd). Het bergingsoverschot wordt ingezet voor de rest van de kern Oost-Souburg, aangezien daar een bergingstekort geldt. Hiertoe wordt het watersysteem van Souburg-Noord gekoppeld aan het bestaande watersysteem. Ook ten aanzien van de te hanteren waterpeilen zijn afspraken gemaakt, net als de wijze waarop oevers ingericht moeten worden. Hierdoor ontstaat een klimaatadaptief watersysteem. *Dit uitwerkingsplan voorziet in de aanleg van een groot deel van de benodigde watercompensatie, met de realisatie van de beoogde waterpartij. Het treffen van aanvullende watercompenserende maatregelen is niet aan de orde.*
<u>Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater</u> 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.	*Ter hoogte van het plangebied is een RWA-riool aanwezig. De beoogde nieuwe woningen worden hierop aangesloten.* *Regenwater wordt afgekoppeld, zodat het ter plaatse kan infiltreren of kan worden afgevoerd naar omliggende oppervlaktewateren (nieuw aan te leggen waterpartij of reeds aanwezige sloten e.d.).*
<u>Grondwaterkwantiteit en verdroging</u> Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	*Er wordt geen grondwater onttrokken. Regenwater wordt afgekoppeld, zodat het ter plaatse kan infiltreren of kan worden afgevoerd naar de omliggende waterpartij.*
<u>Grondwaterkwaliteit</u> Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	*Door het gebruik van duurzame niet-uitlogende bouwmaterialen wordt voorkomen dat het te infiltreren hemelwater de bodem en het grondwater verontreinigt. Ingrepen voortkomend uit dit plan tasten geen bodemlagen aan als gevolg waarvan het grondwatersysteem verandert.*
<u>Oppervlaktewaterkwaliteit</u> Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	*Door het gebruik van duurzame niet-uitlogende bouwmaterialen heeft het plan geen nadelige gevolgen voor de oppervlaktewaterkwaliteit. Het plan veroorzaakt geen nadelige gevolgen voor of door het oppervlaktewatersysteem in de omgeving.*
<u>Volksgezondheid (water gerelateerd)</u>	*Er worden geen watergerelateerde*

Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	*consequenties voor de volksgezondheid verwacht.*
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaivelddalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	*Er wordt geen grondwater onttrokken en hemelwater wordt zoveel als mogelijk op het terrein teruggevoerd. Bodemdaling wordt dan ook niet verwacht.*
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	*Binnen en nabij het plangebied komt geen waterafhankelijke natuur voor. Het plan heeft daarmee geen gevolgen voor waterafhankelijke natuur.*
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	*De bereikbaarheid van het oppervlaktewater en de obstakelvrije onderhoudsstroken wijzigt door de ontwikkeling niet. In het kader van het toekomstige noodzakelijke baggerwerk zijn na overleg met het waterschap de beoogde balkons zodanig gepositioneerd, dat deze zo beperkt mogelijk over het water hangen, waarbij ook maximaal ruimte tussen het water en de balkons is gecreëerd. Het onderhoud aan de oever en eventuele beschoeiingen ligt bij de initiatiefnemer, dan wel zijn rechtsopvolger.*
Andere belangen waterbeheerder(s)	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	*Geen aanwezig.*
Wegen in beheer bij het waterschap Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.	*Uit de interactieve kaart 'Waterschapswegen' op de website van het waterschap wordt opgemaakt dat de Reijersweg in het beheer bij het waterschap is. Aan deze weg vinden echter geen wijzigingen plaats, waardoor de goede bereikbaarheid en of veiligheid in het gedrang komt.*

4.1.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan het beleid en de normstelling ten aanzien van water. Het aspect water staat de vaststelling van dit bestemmingsplan niet in de weg. De vaststelling van het uitwerkingsplan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem in het plangebied.

4.2 Milieuzonering

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft in haar uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" (maart 2009) een handreiking geboden voor het toepassen van milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. De milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe milieubelastende activiteiten (bijv. bedrijven) een passende locatie in de nabijheid van milieugevoelige functies

(bijv. woningen) krijgen en dat milieugevoelige functies op een verantwoorde afstand van milieubelastende activiteiten gesitueerd worden.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, gevaar en stof. Daarnaast is milieuzonering gericht op nieuwe ontwikkelingen. Het is niet bedoeld voor het beoordelen van bestaande situaties waarbij gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op minder dan de richtafstand van elkaar staan. Met de handreiking kan worden bepaald wat de gewenste richtafstand is tussen de woningbouwlocatie en de bedrijven in de omgeving. Dit kan oplopen tot de maximale richtafstand voor bedrijven met milieucategorie 6 en die bedraagt 1.500 meter tot het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig die mogelijk hinder kunnen veroorzaken. De dichtstbijzijnde hindervolle activiteit betreft een basisschool op het perceel Kroonjuweel 7. Op grond van de VNG-uitgave geldt dat rondom een dergelijke voorziening sprake is van een richtafstand van 30 meter. Aangezien het plangebied op ruim 90 meter afstand ligt, wordt hieraan voldaan. Hetzelfde geldt voor de akkerbouwbedrijven op de percelen Oude Vlissingseweg 135 en Schroeweg 1. Op grond van de VNG-uitgave geldt rondom een dergelijk bedrijf een hindercontour van 10 meter. De afstand tot het plangebied bedraagt in beide gevallen ruim 200 meter. Op het perceel Schroeweg 4c is een paardenhouderij / manege aanwezig (SBI-code 0143.1 / 931.E) met een maximale hindercontour van 50 meter. Aangezien het plangebied op ruim 250 meter afstand ligt, reiken deze hindercontouren niet tot aan de beoogde woningen. Het plangebied ligt ook niet binnen een geurcirkel behorende bij een agrarisch bedrijf.

Gesteld wordt, dat ter plaatse van de beoogde woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast worden omliggende (agrarische) bedrijven door de beoogde ontwikkeling niet in hun bedrijfsvoering belemmerd. Het aspect milieuzonering vormt dan ook geen belemmering.

4.3 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen.

Het uitwerkingsplan maakt de bouw van geluidsgevoelige objecten mogelijk, namelijk woningen. Deze woningen liggen binnen de toetsingszone van een zoneplichtige weg als bedoeld in de Wet geluidhinder. Het betreffen hier namelijk de wegen Reijersweg en de Lekstraat / Torenweg. Toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder is aan de orde.

Uit een uitgevoerd akoestisch onderzoek[1] blijkt, dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Het verkrijgen van een ontheffing van de Wet geluidhinder, dan wel het treffen van geluidwerende maatregelen is niet aan de orde. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is in het akoestisch onderzoek ook aandacht besteed aan de rijksweg A58 en de omliggende 30 km/h-wegen. Ook voor deze wegen geldt, dat de geluidsbelasting (ruim)

[1] Alcedo, Woningbouwproject 'Valkhof' aan de Palts te Oost-Souburg; akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, maart 2019, rapportnummer 20186645.R01.V02.

onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ligt. Gesteld wordt, dat ter plaatse van de beoogde woningen sprake is van een goed akoestisch woon- en leefklimaat.

Overige geluidsbronnen
Het plangebied ligt niet binnen de toetsingszone van een gezoneerde spoorweg en ook niet binnen de geluidszone van een gezoneerd industrieterrein. Toetsing aan de betreffende grenswaarden uit de Wet geluidhinder is dan ook niet aan de orde. Luchtvaart- en scheepvaartlawaai zijn evenmin aan de orde.
Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd, dat het thema geluid geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Luchtkwaliteit

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (de zogenaamde Wet luchtkwaliteit). De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn algemeenheid, met uitzondering van de werkplek, bepaald te worden. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. De gemeente toetst daartoe nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen, dan wordt naar een zodanig (technisch en/of planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. Een project draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de luchtverontreiniging als de grens van 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof en stikstofdioxide niet wordt overschreden. In de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate’ (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Ten aanzien van een woningbouwlocatie is in de regeling gesteld, dat de volgende situaties niet in betekenende mate bijdragen:

- Netto niet meer dan 1.500 woningen in geval van één ontsluitingsweg.
- Netto niet meer dan 3.000 woningen in geval van twee ontsluitingswegen met gelijkmatige verkeersverdeling.

Dit uitwerkingsplan maakt de bouw van negen woningen mogelijk. Dit aantal blijft ruimschoots onder de grens van 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg. Vandaar dat de voorgenomen ontwikkeling gezien kan worden als een project dat niet in betekenende mate bijdraagt. Daarmee voldoet het plan aan de Wet luchtkwaliteit en is het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek niet noodzakelijk.

De achtergrondconcentratie PM_{10} en NO_2 volgens de Grootschalige Concentratiekaart Nederland van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu is in 2020 gelegen tussen de 18 en 20 µg/m^3 respectievelijk tussen 15 en 17 µg/m^3. In 2030 bedraagt de concentratie PM_{10} minder dan 18 µg/m^3; de concentratie NO_2 vermindert tot 11 tot 13 µg/m^3. Gesteld kan worden, dat ter hoogte van de voorgenomen ontwikkeling de concentratiewaarden (ruim) onder de grenswaarden zijn gelegen en dat daarmee sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.5 *Externe veiligheid*

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden in twee categorieën van risicobronnen: transportroutes (route gevaarlijke stoffen over weg, water, spoor en door buis) en stationaire inrichtingen (zoals LPG-stations).

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

Het groepsrisico geeft aan hoe groot de kans is dat bij een risicolocatie een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1.000 slachtoffers in één keer kan vallen. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand (het zogenaamde invloedsgebied) van een risicovolle activiteit ophoudt. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid wordt geboden om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken.

Aanwezige risicobronnen

Uit de provinciale risicokaart blijkt, dat in de omgeving van het plangebied nauwelijks risicobronnen aanwezig zijn. De dichtstbijzijnde stationaire risicobron bevindt zich op grote afstand van het plangebied. Het betreft hier een vuurwerkbewaarplaats tot 10.000 kg op het perceel Mortiereboulevard 2 te Middelburg. Rondom een dergelijke bewaarplaats geldt een veiligheidsafstand van 8 meter. Aangezien de afstand tot aan het plangebied ruim 1.100 meter bedraagt, vormt deze risicobron geen belemmering.

Ook de rijksweg A58 wordt als een risicobron aangemerkt, aangezien hierover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Deze transportroute is opgenomen in het Basisnet; de transportaantallen op het deel van de A58 ter hoogte van het plangebied (N288 Vlissingen tot afrit 38 (Arnestein)) zijn echter zodanig laag dat geen sprake is van een 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour en/of plasbrandaandachtsgebied.

Op grond van artikel 8, lid 1 Bevt is in principe een groepsrisicoberekening noodzakelijk, als de beoogde ontwikkeling op minder dan 200 meter van de transportroute ligt. Doordat de kortste afstand tussen de A58 en beoogde woningen zo'n 455 meter bedraagt, is het uitvoeren van een groepsrisicoberekening daarom niet noodzakelijk. Gesteld wordt dat de realisatie van 9 woningen geen significant rekenkundig effect heeft op de hoogte van het groepsrisico. Omdat het invloedgebied groepsrisico zich uitstrekt tot over de beoogde woningen, dient op grond van artikel 7 Bevt wel een beperkte verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden, waarbij ingegaan moet worden op de aspecten 'zelfredzaamheid' en 'bestrijdbaarheid'.

Verantwoording groepsrisico

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

Het maatgevende scenario bij een eventuele ramp op de rijksweg A58 betreft het vrijkomen van een toxische gaswolk. Om het aantal slachtoffers bij een dergelijk scenario te minimaliseren, is het van belang dat aanwezige personen kunnen schuilen in bebouwing, waarvan ramen, deuren en ventilatie zijn gesloten/uitgeschakeld. Aangezien het beoogde bouwplan voorziet in nieuwbouwwoningen wordt op grond van het Bouwbesluit voldoende aandacht geschonken aan de luchtdichtheid. Elke woning beschikt daarnaast minimaal over ventilatieroosters die handmatig te sluiten zijn. Mogelijk dat mechanische ventilatie wordt toegepast; in dat geval zal het een variant betreffen die met één druk op de knop uit te schakelen is.

Bij ongevallen met toxische stoffen is het van belang, dat de alarmering snel verloopt en dat de bevolking snel wordt gewaarschuwd met het advies ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. Daarbij is het tevens van belang dat de brandweer snel ter plaatse van het ongeval is om een inschatting te maken van de situatie.

Bestrijdbaarheid
Bij een ongeval met toxische stoffen kunnen de hulpdiensten, afhankelijk van de stofintensiteit en het groeiscenario, optreden door de gaswolk neer te slaan of te verdunnen / op te nemen met water. Hiertoe dienen voldoende bluswatervoorzieningen nabij de risicobron aanwezig te zijn. De aanwezigheid van bluswatervoorzieningen binnen het plangebied is met het oog op een toxisch scenario niet relevant. Daarnaast heeft het beoogde bouwplan geen negatieve invloed op de bereikbaarheid van de bluswatervoorzieningen ter plaatse van de risicobron.

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

Conclusie
Op grond van bovenstaande beschouwing wordt geconcludeerd, dat geen van de risicobronnen leidt tot belemmeringen op de voorgenomen ontwikkeling. Desalniettemin ligt het plangebied bij een eventuele rampsituatie binnen de invloedsfeer van de rijksweg A58 (toxisch scenario). Hoewel vanuit planologisch perspectief geen beperkingen aanwezig zijn, wordt geadviseerd een aantal maatregelen te nemen, zodat het aantal (dodelijke) slachtoffers bij een eventuele ramp zo laag mogelijk is. Hierbij wordt gedacht aan het toepassen van afsluitbare deuren, ramen en ventilatieopeningen al dan niet in combinatie met een met één druk op de knop uit te schakelen ventilatiesysteem. Bovendien kan worden ingezet op goede voorlichting en instructie om toekomstige bewoners voor te bereiden op een eventuele ramp.

Geconcludeerd wordt, dat het thema 'externe veiligheid' geen belemmering vormt voor de herontwikkeling van het plangebied.

4.6 *Bodem*

De Wet bodembescherming (Wbb) vormt het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en de ernst van een bodemverontreiniging. Conform de Wbb wordt op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater bepaald of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico's voor mens en ecosysteem onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Bij eerst genoemde dient binnen vier jaar aangevangen te worden met de sanering; bij laatstgenoemde kan gewacht worden totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

Ter plaatse van het plangebied is een bodemonderzoek[2] uitgevoerd. Uit het vooronderzoek blijkt dat de bovengrond in het onderzoeksgebied verdacht is op verontreinigingen. Vandaar dat voor deze laag is uitgegaan van de hypothese diffuse bodembelasting en heterogene verdeling op schaal van monsterneming. De ondergrond en het grondwater is niet verdacht op verontreinigingen.

Het veldonderzoek heeft plaatsgevonden in november 2018, waarbij in het onderzoeksgebied in totaal 39 boringen zijn verricht. De diepte varieert van 0,5 tot circa 3,5 meter beneden maaiveld (m-mv). Vier boringen zijn afgewerkt met een peilbuis ten behoeve van de bemonstering van het grondwater. Omdat tijdens het veldwerk verspreid over het onderzoeksgebied tot maximaal 1,1 m-mv puin- of baksteenbijmengingen zijn aangetroffen, is het onderzoeksgebied verdacht voor de aanwezigheid van asbest. Vandaar dat in januari 2019 in het plangebied ten behoeve van het asbestonderzoek 55 proefgaten van 0,3 x 0,3 meter en een diepte van 0,5 meter zijn gegraven. Hiervan zijn ter plaatse van 10 proefgaten nog boringen gezet tot de onderzijde van de verdachte laag.

Uit de analyseresultaten blijkt, dat de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met PAK, lood, molybdeen en/of kwik. In de ondergrond is een gering verhoogde gehalte aan molybdeen aangetroffen. Ook het grondwater is verontreinigd. Hier is sprake van verhoogde concentraties barium, molybdeen, nikkel, arseen en cadmium; plaatselijk is ook sprake van verhoogde gehalten van naftaleen en xylenen. Uit het asbestonderzoek blijkt, dat in het onderzoeksgebied geen asbest aanwezig is.

Gesteld wordt, dat de geconstateerde verhoogde gehalten in de grond en het grondwater geen aanleiding geven tot het uitvoeren van aanvullend en/of nader onderzoek. De gronden in het plangebied zijn dan ook geschikt voor de beoogde functies, als wonen met tuin, water en groen.

4.7 *Archeologie*

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als zeer waardevol beschouwd. Sinds de Monumentenwet 1988 ligt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed bij de gemeente. Zo verplicht de Monumentenwet om bij de vaststelling van een bestemmingsplan of bij afwijking daarvan rekening te houden met in de bodem aanwezige of te verwachten archeologische waarden. De feitelijke bescherming daarvan krijgt gestalte door het opnemen van regels in het bestemmingsplan ten aanzien van

[2] SMA milieu en ruimte, Eindrapport bodemonderzoek Palts Oost-Souburg, februari 2019, project 23180157.

de afgifte van omgevingsvergunningen in die gebieden die als archeologisch waardevol zijn aangemerkt. De Monumentenwet 1988 is inmiddels grotendeels opgegaan in de Erfgoedwet.

Het plangebied is op de Indicatieve kaart Archeologische Waarden (IKAW) en op de gemeentelijke Archeologische beleidsadvieskaart 2016 aangemerkt als een gebied met middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarde. Tevens was binnen het ARCHIS-systeem een waarneming opgenomen van de mogelijke aanwezigheid van de resten van een laatmiddeleeuws mottekasteel/vliedberg.

Deze verwachtingswaarde heeft ertoe geleid dat ten behoeve van een eerder uitwerkingsplan voor het plangebied een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek is uitgevoerd. Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt, dat in(de directe omgeving van het plangebied diverse archeologisch waardevolle locaties aanwezig zijn. Om dit nader vast te stellen, is zowel een proefsleuven- als een waarderend booronderzoek uitgevoerd. Het proefsleuvenonderzoek heeft vastgesteld, dat in het plangebied geen resten van een mottekasteel/vliedberg aanwezig zijn. De archeologische resten in het plangebied zijn hoofdzakelijk afkomstig van de bekende buitenplaatsen “Vlugtenburg” en “Groot en Klein Engelenburg”. In het onderzoek wordt geconcludeerd, dat de gevonden resten niet behoudenswaardig zijn. Nader onderzoek door middel van een opgraving is daarom niet nodig. Het booronderzoek heeft aangetoond, dat in het plangebied geen prehistorische resten aanwezig zijn. In genoemd rapport wordt wel geadviseerd om bij diepgaande en grootschalige verstoring ter plaatse van de voormalige buitenplaatsen, in overleg met de provinciaal archeoloog, al dan niet te besluiten tot archeologische begeleiding. Verder is aanbevolen om bij de inrichting van het plangebied de herinneringswaarde te betrekken.

Inmiddels is de gemeente bevoegd gezag. Het advies van haar adviseur luidt: gezien de uitkomsten van de uitgevoerde onderzoeken is het niet noodzakelijk om het betreffende deel van het plangebied te voorzien met een dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Ecologie

De Nederlandse natuurbescherming kent twee aspecten, te weten gebieds- en soortbescherming. Hieronder worden beide aspecten nader toegelicht.

Gebiedsbescherming

Eén van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming wordt sinds 1 januari 2017 gevormd door de Wet natuurbescherming. Deze wet regelt de bescherming van gebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Wanneer in of in de directe nabijheid van een dergelijk gebied een activiteit plaatsvindt die leidt tot nadelige gevolgen voor het natuurgebied, dan dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd. Daarnaast bestaan gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur); die gebieden worden beschermd via het ruimtelijk ordeningsrecht (Barro en/of provinciale structuurvisies).

Uit een uitgevoerde quickscan[3] blijkt, dat het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied zich op een afstand van circa 3 kilometer van het plangebied bevindt. Externe effecten van de werkzaamheden, zoals geluid, licht, menselijke aanwezigheid en trilling op de omliggende Natura 2000-gebieden kunnen gezien de ligging in de bebouwde kom, de afstand en de

[3] Buro Maerlant, Oost-Souburg Valkhof; ecologische quickscan, januari 2019.

tussenliggende elementen, zoals bebouwing en drukke wegen, worden uitgesloten. Emissie van stikstof kan echter ook op grotere afstand een aandachtspunt zijn. Uit een uitgevoerde Aerius-berekening[4] blijkt, dat de beoogde ontwikkeling zowel in de aanleg- als in de gebruiksfase niet leidt tot een stikstofdepositie groter dan 0,0 mol/ha/jr. Effecten op Natura 2000-gebieden kunnen dan ook redelijkerwijs worden uitgesloten.

De dichtstbijzijnde onderdelen van het Natuurnetwerk bevinden zich ook op zo'n 3 kilometer van het plangebied. Gezien deze afstanden, de ligging van het plangebied en het kleinschalige karakter van de ontwikkeling, wordt gesteld dat de beschermde natuurgebieden niet worden beïnvloed. De bestaande bebouwing en wegen vormen namelijk een (reeds verstorende) buffer. Nader onderzoek is daarom niet aan de orde.

Soortbescherming
Ook het aspect 'soortbescherming' vindt sinds 1 januari 2017 zijn wettelijk kader in de Wet natuurbescherming; deze wet beschermt de in deze wet aangemerkte soorten planten en dieren, ongeacht waar die zich bevinden. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd en zijn de soorten onderverdeeld in twee groepen:

- strikt beschermde soorten, volgend uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- alle overige beschermde soorten, waaronder die uit de Rode Lijst.

Uit de eerder aangehaalde quickscan blijkt dat in het plangebied de volgende beschermde diersoorten verwacht worden c.q. aanwezig zijn:

- vogels;
- vleermuizen;
- amfibieën.

Hieronder wordt nader op deze diersoorten ingegaan. In het plangebied worden vanwege het ontbreken van een geschikt leefgebied andere diersoorten niet verwacht.

<u>Vogels</u>
In het plangebied zijn op enkele tamme eenden en de meerkoet na geen vogels waargenomen. Wel zijn enkele oude nesten van kleinere zangvogels aangetroffen. Vandaar dat in het plangebied diverse algemene soorten van categorie 5 broedend verwacht kunnen worden. Omdat in de ruimere omgeving en ook na realisatie van de beoogde ontwikkeling ruimschoots broedalternatieven aanwezig zijn, is geen sprake van bijzondere ecologische redenen op basis waarvan sprake is van jaarronde bescherming. Door met de werkzaamheden rekening te houden met het broedseizoen, worden effecten op eventuele broedende vogels eenvoudig voorkomen.

In de nabije omgeving zijn diverse jaarrond beschermde vogels waargenomen, onder meer enkele soorten roofvogels, uilen en soorten als de gierzwaluw, de huismus en de grote gele kwikstaart. In het plangebied zijn geen nesten van deze vogelsoorten aangetroffen. Als foerageergebied heeft het plangebied enige potentie. De beoogde plannen hebben echter geen negatief effect op de foerageermogelijkheden. De aanwezigheid van jaarrond beschermde vogels in de ruimere omgeving is voor de plannen niet relevant.

[4] Buro Maerlant, Oost-Souburg Valkhof; Toelichting Aerius-berekening, 19 december 2019.

Vleermuizen
In de omgeving van het plangebied zijn diverse vleermuissoorten waargenomen, zoals dwergvleermuizen, de laatvlieger en de gewone grootoorvleermuis. Binnen het plangebied ontbreken echter elementen die kunnen dienen als verblijfplaats, zoals gebouwen of bomen met holten. Wel heeft het plangebied mogelijk enige functie als foerageergebied, echter betreft het hier geen essentieel foerageergebied. De houtsingel aan de noordzijde van het plangebied heeft een mogelijke functie als vliegroute. Aangezien deze houtsingel op de kap van enkele bomen na blijft behouden, zijn hier geen negatieve effecten te verwachten. De aanwezige watergangen staan niet in verbinding met aaneengesloten lijnelementen en zijn daarom als vliegroute ongeschikt. De aanleg van de beoogde waterpartij biedt kansen voor vleermuizen om te jagen en te drinken. Ook het park biedt uiteindelijk meer ruimte voor vleermuizen om te jagen. Negatieve effecten op de navigeer- en foerageermogelijkheden zijn dan ook niet aan de orde.

Amfibieën
In de omgeving van het projectgebied is de Alpenwatersalamander waargenomen. De aanwezige waterpartijen hebben voor deze salamandersoort mogelijk enige potentie als voortplantingsbiotoop. Door deze te dempen buiten de kwetsbare periode, worden effecten eenvoudig voorkomen. Dit betekent dus dat demping in de maanden tussen 1 oktober en 1 februari wenselijk is. Daarnaast blijft in de omgeving voldoende geschikt habitat over. Naast de Alpenwatersalamander is ook de rugstreeppad waargenomen. Deze amfibieënsoort is zéér mobiel en kan gebieden snel koloniseren. Het is dan ook aan te bevelen te voorkomen dat tijdelijke plassen ontstaan. Indien stagnatie van (hemel)water in de voortplantingsperiode (half april t/m september) niet voorkomen kan worden, dient het bouwblok te worden afgezet met amfibieënschermen.

Conclusie
Doordat de werkzaamheden op het land plaatsvinden, beperkt van aard zijn, en preventief afdoende maatregelen kunnen worden getroffen, zijn over het algemeen géén negatieve effecten op strikter beschermde soorten te verwachten. Wel dient rekening gehouden te worden met de broedperiode van vogels en de kwetsbare periode van de Alpenwatersalamander. Ook dient stagnerend water tijdens de bouw- een aanlegperiode voorkomen te worden. Gesteld wordt, dat de Wet natuurbescherming realisatie van de beoogde ontwikkeling niet in de weg staat.

4.9 Duurzaamheid

Duurzaamheid is onder andere zodanig bouwen, renoveren en beheren dat, gedurende de hele kringloop van het bouwwerk en de gebouwde omgeving, het milieu en de menselijke gezondheid zo min mogelijk negatieve effecten ondervinden. Het begrip duurzaamheid speelt op verschillende schaalniveaus een rol, zowel op het niveau van de stad, de wijk als het gebouw.

Het Bouwbesluit vormt het minimaal te realiseren kwaliteitsniveau in Nederland. In dit besluit is voor nieuwbouw van woningen de EnergiePrestatieNormering (EPN) opgenomen. De EPN houdt in dat eisen worden gesteld aan het maximale energieverbruik van het gebouw. Dit is vastgelegd in een getal: de EnergiePrestatieCoëfficiënt (EPC). Sinds 1995 is het verplicht een EPC-berekening in te dienen in het kader van het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen. Voor alle nieuw te realiseren bouwwerken zullen zodoende EPC-berekeningen moeten worden uitgevoerd, op welke wijze de aspecten ‘energie’ en ‘duurzaamheid’ bij het bouwen betrokken worden.

Voor de geplande ontwikkeling geldt, dat nieuwe gebouwen minimaal moeten voldoen aan de in het Bouwbesluit gestelde eisen met betrekking tot duurzaamheid en energie. Daarnaast worden de beoogde woningen uitgevoerd met een betere gevel- en dakisolatie dan het Bouwbesluit voorschrijft. Ook krijgen de woningen een betere luchtdichtheid. Op die manier is minder energie nodig om de woningen warm of koel te houden. De woningen worden aardgasvrij gebouwd en krijgen een individuele bodemwarmtepomp, waarmee de woningen in zones middels vloerverwarming verwarmd en gekoeld kunnen worden. De bodemwarmtepomp voorziet ook in warm tapwater. Standaard worden de woningen met 5 zonnepanelen aangeboden, maar de toekomstige bewoners kunnen ervoor kiezen dit aantal uit te breiden. Zij kunnen ook andere duurzame maatregelen naar eigen inzichten toepassen, zoals het gebruik van LED-verlichting, vergroenen van muren en toepassen van waterbesparende kranen.

Vanaf 1 januari 2020 gaat de BeNG-eis in. Zoals het er nu uitziet, zullen de minimale eisen voor isolatie in gevel, vloer en dak niet wijzigen ten opzichte van de huidige eisen, waar de woningen al boven zitten. Om aan BeNG te voldoen zijn 5 zonnepanelen niet voldoende, maar de bewoners kunnen er zelf voor kiezen om dit aantal uit te breiden: er is nog ruimte op het dak om de woning alvast klaar te maken voor de toekomst.

4.10 Besluit m.e.r.

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU Richtlijn m.e.r . De richtlijn is van toepassing op de milieueffectbeoordeling van openbare en particuliere projecten die aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De Europese regelgeving is in de Nederlandse wetgeving onder andere geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (verder Wm) en in het Besluit milieueffectrapportage.

Laatstgenoemde is per 1 april 2011 gewijzigd, waarbij de drempelwaarden in kolom 2 van de D-lijst indicatief gemaakt zijn. Dit betekent, dat niet meer kan worden volstaan met de mededeling dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde ligt en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk is. Onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Deze motivering moet op basis van dezelfde criteria als de m.e.r.-beoordeling. De diepgang kan echter anders zijn en er zijn geen vormvereisten.
De consequentie van de nieuwe regeling is, dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan de m.e.r. Dit kan zijn in de vorm van een motivering of in de vorm van een beschrijving van de resultaten van de m.e.r. (-beoordeling) .

Voor dit bestemmingsplan is gekeken naar activiteiten die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kennen. Hierbij is één activiteit gevonden die mogelijk m.e.r-(beoordelings)plichtig is, te weten:

1. D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, bij een oppervlakte van 100 hectare of meer aaneengesloten gebied en dat 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer betreft.

De beoogde ontwikkeling binnen het plangebied betreft het realiseren van 9 woningen. In 2008 is voor het plangebied al eens een uitwerkingsplan opgesteld, waarmee de bouw van 14

woningen mogelijk is gemaakt. Deze woningen zijn echter nooit gebouwd en inmiddels is het bouwplan ook zodanig aangepast, dat van het in 2008 opgestelde uitwerkingsplan geen gebruik gemaakt kan worden. Omdat het aantal woningen met onderhavig uitwerkingsplan afneemt ten opzichte van het uitwerkingsplan uit 2008, is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Het uitwerkingsplan is daardoor niet m.e.r.(beoordelings)-plichtig.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Inleiding

Het uitwerkingsplan bestaat uit juridisch bindende regels en een verbeelding met daarbij een toelichting. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten en/of aanwezige bebouwing. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in beeld gebracht. Samen met de regels is dit het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van de planregels.

5.2 De opzet van de planregels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels.
- Bestemmingsregels.
- Algemene regels.
- Overgangs- en slotregels.

5.2.1 Inleidende regels

In de inleidende regels staan de algemene bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren. De begripsbepalingen (art. 1) bevatten uitleg van de in het plan gebruikte begrippen die niet tot de algemeen bekend veronderstelde begrippen gerekend worden. De wijze van meten (art. 2) bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van hoogtes, oppervlaktes etc.

5.2.2 Bestemmingsregels

De bestemmingen beginnen telkens met een bestemmingsomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de desbetreffende bestemming is toegekend, mogen worden gebruikt. Deze bestemmingsomschrijving wordt gevolgd door een bepaling waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan (bouwregels). Alle regels die op een bepaalde bestemming van toepassing zijn, worden zoveel mogelijk in de bestemmingsregels zelf geregeld. Op deze wijze wordt bij de digitale versie van het plan bij het aanklikken op adres of bestemmingsvlak zo veel mogelijk informatie gegeven zonder dat er verder doorgeklikt behoeft te worden. Dit bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen:

<u>Enkelbestemmingen</u>

Artikel 3	Groen	Artikel 5	Water
Artikel 4	Verkeer	Artikel 6	Wonen

Onderstaand wordt per bestemming een toelichting gegeven.

<u>Artikel 3 Groen</u>

Deze bestemming is van kracht op de gronden die als groengebied ingericht gaan worden. Deze gronden zijn dan ook bestemd voor groenvoorzieningen en parken. Ook waterpartijen, waterlopen en andere waterhuishoudkundige voorzieningen worden als passend in de bestemming ervaren, net als voet- en rijwielpaden, parkeervoorzieningen, recreatief medegebruik en bijbehorende voorzieningen.

De bouwmogelijkheden binnen deze bestemming zijn zeer beperkt. Alleen nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijde, mogen worden opgericht. Hierbij dient voldaan te worden aan de gestelde hoogtematen.

Artikel 4 Verkeer
Deze bestemming is van toepassing op de nieuw aan te leggen straat, alsook op de Palts. Binnen deze bestemming is het toegestaan om rijbanen aan te leggen, bestaande uit maximaal twee rijstroken. Ook voet- en fietspaden en parkeervoorzieningen kunnen worden aangelegd. Bermen, beplanting, waterlopen, nutsvoorzieningen, straatmeubilair, kunstobjecten en waterhuishoudkundige voorzieningen passen eveneens in deze bestemming.

Binnen deze bestemming zijn dezelfde bouwmogelijkheden van kracht als binnen de bestemming 'Groen'. Dat betekent, dat alleen nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, kunnen worden opgericht. Wel gelden binnen de bestemming andere hoogtematen.

Artikel 5 Water
De te realiseren waterpartij is voorzien van de bestemming 'Water'. Binnen deze bestemming mogen de gronden gebruikt worden voor waterpartijen en -lopen, alsook voor waterberging en andere waterhuishoudkundige voorzieningen en de daarbij behorende voorzieningen. Ook groenvoorzieningen worden als passend in de bestemming aangemerkt.

Verder zijn ook binnen deze bestemming enkel nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Bij het oprichten van deze bouwwerken dient voldaan te worden aan de gestelde hoogtematen.

Artikel 6 Wonen
De gronden waarop de beoogde woningen worden gerealiseerd, zijn voorzien van de bestemming 'Wonen'. Naast de functie wonen zijn deze gronden ook bestemd voor erven, tuinen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en andere bij het wonen behorende voorzieningen.

De woningen moeten worden opgericht binnen het op de verbeelding opgenomen bouwvlak, waarbij is bepaald dat alleen aaneengesloten woningen mogen worden gebouwd. Per bouwperceel is één woning toegestaan en binnen het plangebied mogen in totaal niet meer dan 9 woningen worden gerealiseerd. De bouwhoogte is gemaximeerd op 7 meter. Voor bijbehorende bouwwerken geldt, dat deze uitsluitend in het verlengde van de voorgevel of achter de voorgevel gebouwd mogen worden. Indien het een aangebouwd bijbehorend bouwwerk betreft, is de hoogte gemaximeerd op de hoogte van de begane grond van het hoofdgebouw. Vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen maximaal 3 meter hoog zijn. Tevens zijn diverse hoogtebepalingen opgenomen inzake de realisatie van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In de specifieke gebruiksregels is bepaald onder welke voorwaarden woningen gebruikt mogen worden voor aan huis verbonden beroepen en –bedrijven.

5.2.3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat vijf algemene regels.

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel
De anti-dubbeltelregel moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 8 Algemene bouwregels
Dit artikel bevat enkele bepalingen omtrent beperkte overschrijding van de bouwgrenzen. Daarnaast is een regeling opgenomen omtrent ondergronds bouwen.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels
Dit artikel is bepaald onder welke voorwaarden een aan huis verbonden beroep of bedrijf uitgevoerd mag worden. Tevens is een regeling opgenomen t.a.v. parkeren; indien niet wordt voldaan aan de parkeernormen zoals gesteld in de beleidsnota parkeernormering Vlissingen is namelijk sprake van een strijdig gebruik.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels
In deze regels wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om middels een omgevingsvergunning af te wijken van de maximum toegestane maten. De criteria voor de toepassing van deze afwijkingsregels zijn hierin eveneens opgenomen.

Artikel 11 Overige regels
In dit artikel is bepaald, dat de wettelijke regelingen waarnaar in de planregels wordt verwezen, de regelingen betreffen zoals deze luiden op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.2.4 Overgangs- en slotregels
In artikel 12 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.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het tweede lid van artikel 6.12 Wro is aangegeven dat onder andere van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

De initiatiefnemer ontwikkelt voor eigen rekening en risico de nieuwe woningen. Tussen de gemeente Vlissingen en de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten over de grondexploitatie. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de door de gemeente te maken kosten in het kader van de beoogde ontwikkeling. Gelet hierop is het plan financieel uitvoerbaar. De gemeente Vlissingen vervult voorts enkel een kaderstellende en toetsende rol.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro

Op grond van artikel 3.1.1. Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het uitwerkingsplan is daartoe toegezonden aan de voor de gemeente Vlissingen vaste vooroverlegpartners. De resultaten van het vooroverleg zijn opgenomen in een antwoordnota, die als bijlage bij dit plan is gevoegd. Hiernaar wordt kortheidshalve verwezen.

II. REGELS

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS 47
Artikel 1 – Begrippen 47
Artikel 2 – Wijze van meten 51

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS 53
Artikel 3 – Groen 53
Artikel 4 – Verkeer 54
Artikel 5 – Water 55
Artikel 6 – Wonen 56

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS 59
Artikel 7 – Antidubbeltelregel 59
Artikel 8 – Algemene bouwregels 59
Artikel 9 – Algemene gebruiksregels 59
Artikel 10 – Algemene afwijkingsregels 60
Artikel 11 – Overige regels 60

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS 61
Artikel 12 – Overgangsrecht 61
Artikel 13 – Slotregel 61

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 – Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

Plan:

het uitwerkingsplan "Valkhof, Oost-Souburg" met identificatienummer NL.IMRO.0718.UPOS02-VG01 van de gemeente Vlissingen.

Bestemmingsplan:

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

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

Aanduiding:

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

Aanduidingsgrens:

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

Aaneengebouwde woning:

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

Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, het aanbieden van bed and breakfast daaronder begrepen, niet zijnde prostitutie, die niet of in geringe mate publieksaantrekkend is en die door een eigenaar/ bewoner, of huurder/bewoner met schriftelijke toestemming van de eigenaar, op kleine schaal in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft, die passend is bij de woonfunctie.

Afhankelijke woonruimte:

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

Bebouwing:

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

Bed & breakfast:

het aanbieden van toeristisch en kortdurend recreatief verblijf al dan niet met het serveren van ontbijt in een ruimte in een woning waar de eigenaar zelf of de hoofdbewoner zijn hoofdverblijf heeft.

Bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak.

Bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

Bevoegd gezag:
bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Bijbehorend bouwwerk:
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

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

Bouwgrens:
de grens van een bouwvlak.

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

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

Bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel.

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

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

Carport:

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

Dakopbouw:

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

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 of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

Gebouw:

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

Hoofdgebouw:

gebouw, of gedeelte daarvan, dat door zijn constructie, afmetingen of functie, gelet op de bestemming, als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

Huishouden:

één persoon of meer personen, eventueel met hun kind(eren), die een gemeenschappelijke huishouding voeren, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en van continuïteit in de samenstelling.

Kap:

de volledige, of nagenoeg volledige, afdekking van een gebouw in een gebogen vorm dan wel met een dakhelling van ten minste 15 en ten hoogste 75 graden.

Kelder:

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

Mantelzorg:

het bieden van zorg aan familieleden, die hulpbehoevend zijn op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

Nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van openbaar en algemeen nut.

Ondergronds bouwwerk:

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

Overig bouwwerk:

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

Overkapping

een op de grond staand bouwwerk, geen gebouw zijnde, van één bouwlaag, voorzien van een gesloten dak met maximaal één gesloten wand; een overkapping wordt aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk.

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 afgewerkte terrein ter plaatse bij voltooiing van de bouw.

Prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

Seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden of gelegenheid wordt geboden voor prostitutie; onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan een (raam)prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een winkel/shop in seks- en/of pornoartikelen al dan niet combinatie met elkaar.

Straatmeubilair:

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

Voorgevel:

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

Wonen:

de zelfstandige, of nagenoeg zelfstandige, dan wel onder geringe, ambulante of vrijblijvende begeleiding en/of zorgverlening plaatsvindende, permanente huisvesting van een huishouding.

Artikel 2 – Wijze van meten

Bij de toepassing van deze planregels 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 overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 Breedte, lengte en diepte van een gebouw

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

2.4 Dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 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.

2.6 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 Oppervlakte van een bouwwerk

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

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 – Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen, parken;
b. waterpartijen, waterlopen, bermen, oever, taluds en andere waterhuishoudkundige voorzieningen;
c. recreatief medegebruik, waaronder speel- en sportvoorzieningen en jeugdontmoetingsplaatsen;
d. voet- en rijwielpaden;
e. parkeervoorzieningen;
f. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals kunstobjecten, nutsvoorzieningen en straatmeubilair.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. alleen nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en nutsvoorzieningen, met uitzondering van terreinafscheidingen, bedraagt ten hoogste 10 meter;
c. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 3 meter.

Artikel 4 – Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen met ten hoogste 2 rijstroken en voet- en rijwielpaden;
b. parkeervoorzieningen;
c. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals bermen, beplanting, waterlopen, nutsvoorzieningen, straatmeubilair, kunstobjecten en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. alleen nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijde, met uitzondering van terreinafscheidingen, bedraagt ten hoogste 10 meter;
c. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 3 meter.

Artikel 5 – Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. waterpartijen, waterlopen en groenvoorzieningen;
b. waterberging, oevers, taluds en andere waterhuishoudkundige voorzieningen;
c. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals duikers, bruggen, sluizen, aanlegsteigers, en straatmeubilair;
d. aan de bestemming ondergeschikte nutsvoorzieningen, kunstobjecten en extensieve dagrecreatie.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. alleen nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van terreinafscheidingen, bedraagt ten hoogste 10 meter;
c. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 3 meter.

Artikel 6 – Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf;
b. bij de bestemming behorende erven, tuinen, groenvoorzieningen, verkeer- en parkeervoorzieningen, water en andere bij het wonen behorende voorzieningen;
c. aan de bestemming ondergeschikte nutsvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. alleen aaneengesloten woningen mogen worden gebouwd;
b. het aantal woningen binnen het plangebied mag niet meer dan 9 bedragen;
c. een hoofdgebouw moet binnen het bouwvlak worden gebouwd;
d. per bouwperceel mag ten hoogste één hoofdgebouw worden gebouwd;
e. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte.

6.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend achter de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel in of achter het verlengde daarvan worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van een aan het hoofdgebouw aangebouwd bijbehorend bouwwerk, dienende ter vergroting van het woongenot, mag, indien afgedekt met een plat dak, niet meer bedragen dan de hoogte van de begane grond van het hoofdgebouw.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, carports/overkappingen en nutsvoorzieningen, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, bedraagt ten hoogste 3.00 meter;
b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen in of achter de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 2 meter; de hoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel mag niet meer dan 1 meter bedragen;
c. in afwijking van het bepaalde in lid b bedraagt de bouwhoogte van toegangspoort(en) tot het binnenterrein ten hoogste 3 meter.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Specifiek gebruik

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

a. aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan, hiervoor gelden de volgende regels:

1. de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf mag uitsluitend plaatsvinden door de eigenaar/bewoner of de huurder/bewoner;
2. niet meer dan 30% van de gezamenlijke bewoonbare vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en van de niet vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag gebruikt worden, tot een maximum van 50 m²;
3. de voorwaarden onder 2 en 3 niet gelden voor de uitoefening van een medisch beroep (praktijkruimte);

b. het gebruik van de bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning is niet toegestaan;
c. het gebruik en/of (ver)bouwen van de bijbehorende bouwwerken als afhankelijke woonruimte in het kader van mantelzorg is toegestaan, met dien verstande dat:
    1. de oppervlakte ten hoogste 60 m^2 bedraagt;
    2. een zorgindicatie door een deskundige (huisarts, wijkverpleegkundige, medisch specialist) is overlegd;
    3. aangetoond is, dat de zorgvraag beperkt is tot het verlenen van zorg aan familieleden;
    4. er geen strijd ontstaat met milieuregelgeving op het gebied van geluid en geur en geen belemmering ontstaat in het kader van de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven;
    5. het gebruik van het bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte wordt beëindigd, zodra de noodzaak van mantelzorg komt te vervallen, waartoe tevens, voordat de afhankelijke woonruimte wordt gerealiseerd en/of in gebruik wordt genomen, een schriftelijke overeenkomst wordt aangegaan.
d. het gebruik als dakterras is uitsluitend toegestaan op een hoofdgebouw en op een aan het hoofdgebouw aangebouwd bijbehorend bouwwerk.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 7 – Antidubbeltelregel

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 Overschrijding bouwgrenzen

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

8.2 Ondergronds bouwen

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

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

Artikel 9 – Algemene gebruiksregels

9.1 Parkeerregeling

9.1.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik met de hoofdstuk 2 genoemde bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden of bouwwerken, waarbij niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering, zoals deze is opgenomen in de 'Beleidsnota parkeernormering Vlissingen' en diens rechtsopvolger(s).

9.1.2 Voorwaardelijke verplichting

Een omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen, het uitbreiden en/of het wijzigen van de bestemming van gebouwen en gronden wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag is aangetoond, dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering, zoals deze is opgenomen in de 'Beleidsnota parkeernormering Vlissingen' en diens rechtsopvolger(s).

9.1.3 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.1.1 en 9.1.2 en toestaan dat:

a. parkeergelegenheid niet op eigen terrein bij de ontwikkeling, waarvoor een omgevingsvergunning wordt gevraagd, wordt gerealiseerd, mits voldaan wordt aan de in de 'Beleidsnota parkeernormering' en diens rechtsopvolger(s) gestelde voorwaarden;
b. wordt afgeweken van de toe te passen parkeernormering, mits voldaan wordt aan de in de 'Beleidsnota parkeernormering Vlissingen' en diens rechtsopvolger(s) gestelde voorwaarden.

Artikel 10 – Algemene afwijkingsregels

10.1 Geringe afwijkingen

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, afmetingen en bebouwingspercentages en/of de uitkomst daarvan, met uitzondering van de hoogteregels, tot ten hoogste 10%;
b. het afwijken tot ten hoogste 5 meter in de plaats, richting of afmetingen van bestemmings-, bouw- of aanduidingsgrenzen 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 of technisch beter verantwoorde situering van bouwwerken;
    3. een aanpassing van de bij uitmeting van een terrein blijkende werkelijke toestand.

Artikel 11 – Overige regels

11.1 Werking wettelijke regelingen

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

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 12 – Overgangsrecht

12.1 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 tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 12.1 onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
c. het bepaalde in 12.1 onder a 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 overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

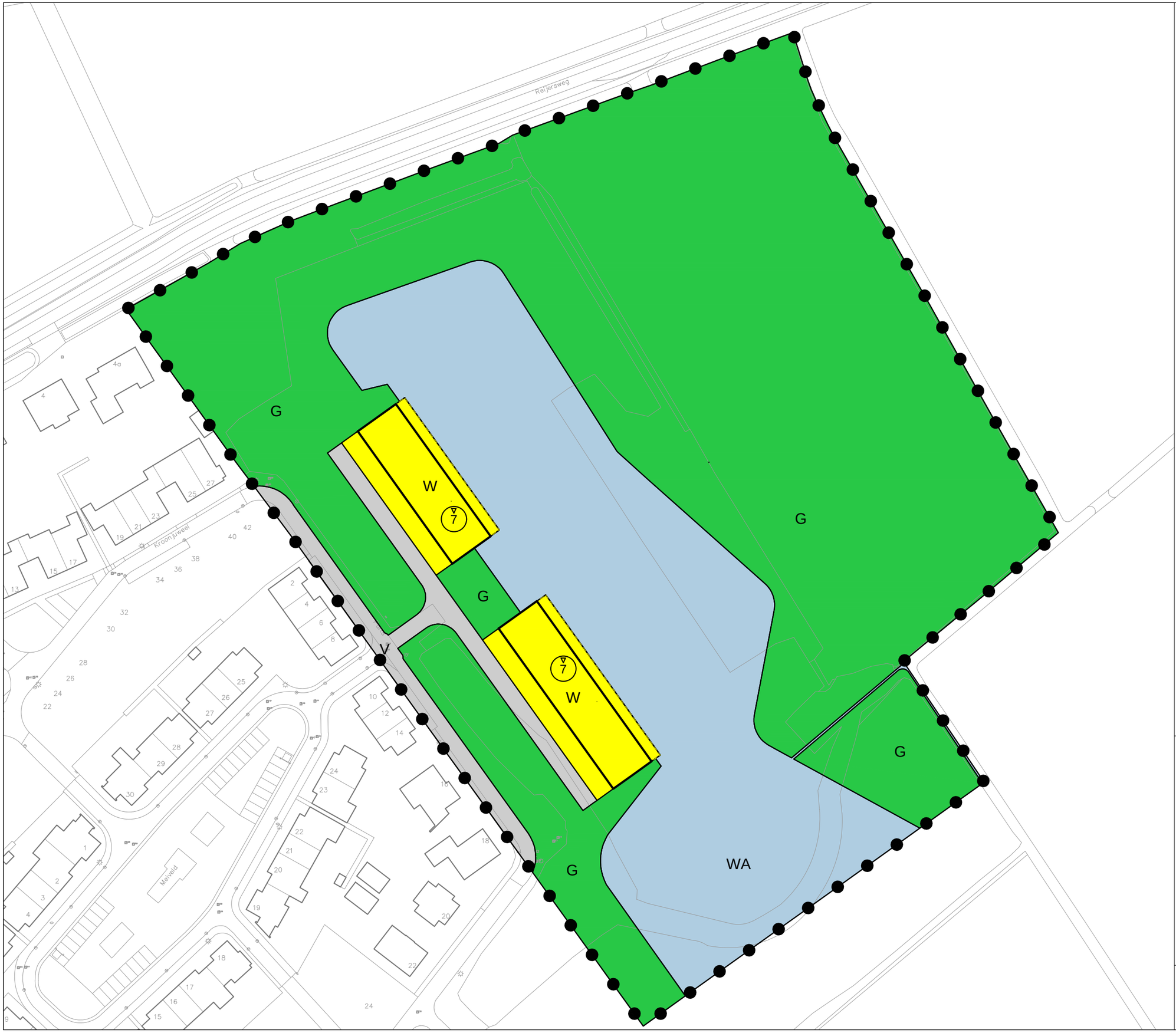
a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 12.2onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
c. indien het gebruik, bedoeld in 12.2 onder a, na het tijdstip van de 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 bepaalde in 12.2 onder a 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 13 – Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het uitwerkingsplan Valkhof, Oost-Souburg', gemeente Vlissingen.

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV VERBEELDING



VERKLARING

Plangebied

Valkhof, Souburg-Noord

Enkelbestemmingen

- G — Groen
- V — Verkeer
- WA — Water
- W — Wonen

Bouwvlakken

bouwvlak

Maatvoeringen

7 — maximum bouwhoogte (m)

project:
Valkhof Souburg-Noord
gemeente:
Vlissingen
fase:
Uitwerkingsplan (vastgesteld)
opdrachtgever:
Marsaki B.V.

datum : 24 maart 2020

schaal : 1 : 1.000

identificatienummer: NL.IMRO.0718.UPOS02-VG01

ondergrond: o_NL.IMRO.0718.UPOS02-VG01

BOdG ruimtelijk advies
Postbus 6083
3002 AB Rotterdam
email: info@bodg.nl
tel: 06-48384580