



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

*Toelichting ruimte voor ruimte titel – Galgeweg 9a te Vlissingen
NL.imro.0718.BPWD02-ON01*

Opdrachtgever

Fam. Kluijfhout
Galgeweg 9a
4384 RA Vlissingen

ZLTO Omgeving

Ing. A.J.D. Hagenaars
Adviseur Omgeving

Februari 2020

Projectnummer 2016001132

Kantoor 's-Hertogenbosch
Onderwijsboulevard 225
5223 DE 's-HERTOGENBOSCH
Postbus 100
5201 AC 's-HERTOGENBOSCH
T 06 – 291 794 27

INHOUD

1.	Het initiatief.....	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	De huidige situatie.....	3
1.3	Beoogde situatie.....	5
1.4	Economische uitvoerbaarheid en planschade	5
2.	Planologisch beleidskader	6
2.1	Provinciaal beleid.....	6
2.2	Gemeentelijk beleid.....	7
3.	Ruimtelijke aspecten.....	8
3.1	Ruimtelijke en functionele hoofdstructuur	8
3.2	Flora en fauna	8
3.3	Ruimtelijke kwaliteit.....	9
3.4	Cultuurhistorie en archeologie	10
3.5	Mobiliteit en parkeren.....	12
3.6	Niet gesprongen explosieven.....	13
3.7	Technische infrastructuur.....	13
4.	Milieuaspecten	14
4.1	Bodem	14
4.2	Geluid	14
4.3	Luchtkwaliteit.....	14
4.4	Externe veiligheid	15
4.5	Bedrijven en milieuzonering	15
4.6	Natuurbeschermingswet	15
5.	Waterparagraaf	16
5.1	Inleiding	16
5.2	Beleid.....	16
5.3	Waterhuishoudkundige situatie.....	16
6.	Economische En Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18
6.1	Economische uitvoerbaarheid	18
6.2	Procedures.....	18
7.	Juridische toelichting.....	19
7.1	Regels.....	19
7.2	Verbeelding.....	19

1. HET INITIATIEF

1.1 Aanleiding

De familie Kluijfhout is woonachtig aan de Galgeweg 9a te Vlissingen. Volgens het vigerende bestemmingsplan betreft Galgeweg 9a geen zelfstandig bouwperceel. Galgeweg 9 en 9a vormen tezamen één bouwperceel met de bestemming wonen waarop 1 woning is toegestaan. Desondanks zijn er al sinds 1969 twee woningen aanwezig. Momenteel beschikt de familie over een persoonsgebonden gedoogbeschikking waarin bewoning van het perceel Galgeweg 9a gedoogd wordt. Na diverse overleggen tussen de provincie, gemeente en cliënt is er een overeenstemming bereikt. De woning kan gelegaliseerd en vervangen worden op voorwaarde dat cliënt een ruimte-voor-ruimte titel aankoopt.

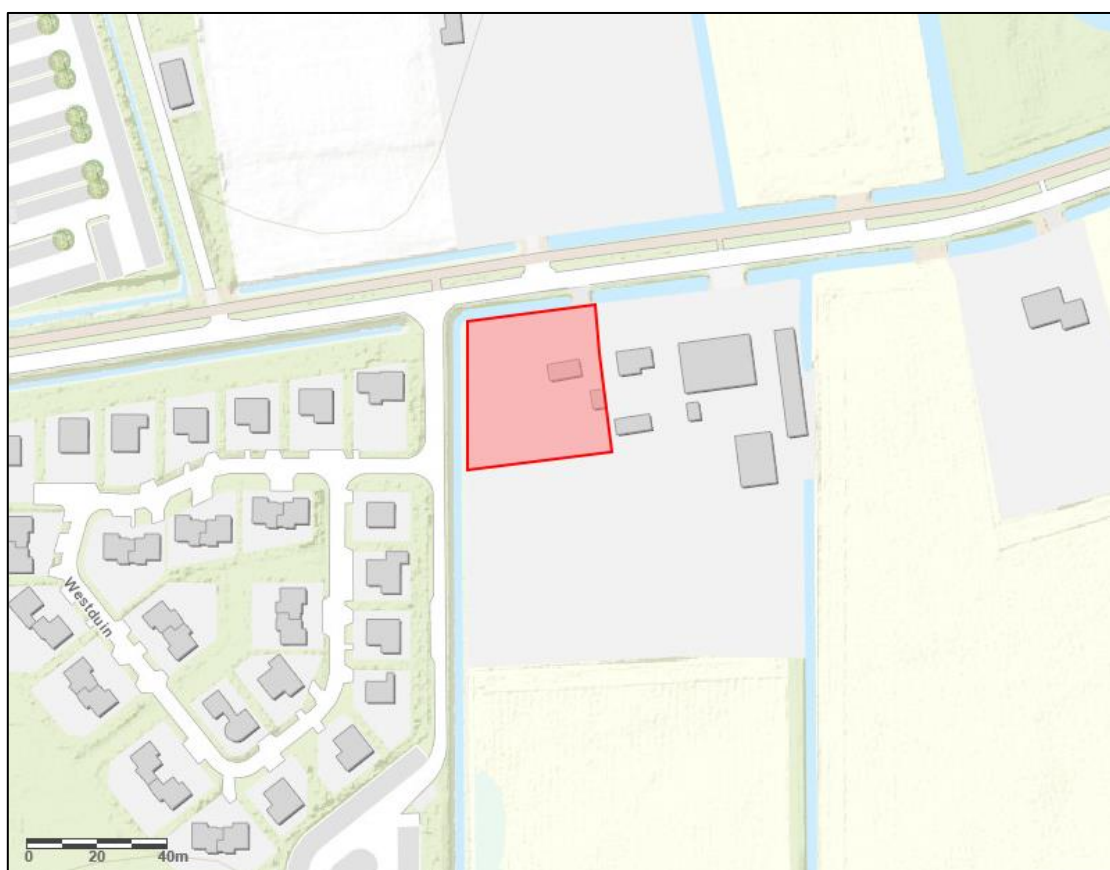
Binnen de gemeente Vlissingen zijn er geen ruimte-voor-ruimte titels beschikbaar. Tevens is er geen locatie gevonden waar een ruimte-voor-ruimte titel gecreëerd kan worden door de afbraak van voldoende bedrijfsbebouwing. In de gemeente Hulst is wel een ruimte-voor-ruimte titel beschikbaar. Deze titel is al gecreëerd en zal worden overgeplaatst naar de gemeente Vlissingen. Hierdoor zal aan de Galgeweg 9a de mogelijkheid komen om de bestaande woning te vervangen voor een nieuw te bouwen woning op het perceel en gelijktijdig een woonbestemming toe te kennen aan het perceel. Zowel de provincie als de twee betreffende gemeenten hebben aangegeven hun medewerking te verlenen.

In de ruimtelijke onderbouwing wordt een afweging gemaakt waarbij alle ruimtelijk relevante aspecten met betrekking tot het initiatief inzichtelijk gemaakt worden. Uit dit rapport zal blijken dat aan de voorwaarden wordt voldaan en dat er derhalve medewerking verleend kan worden aan de legalisatie van de locatie en bouw van een woning aan de Galgeweg 9a.

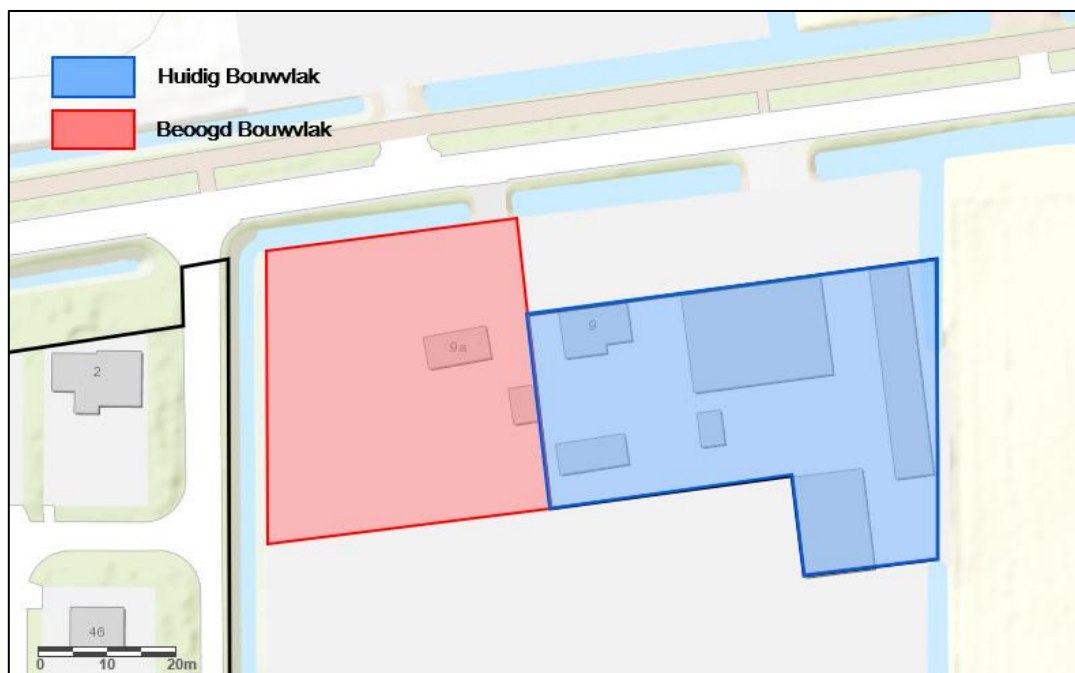
1.2 De huidige situatie

Het plangebied aan de Galgeweg 9a te Vlissingen is gelegen in het buitengebied van de gemeente Vlissingen ten westen van de plaats Vlissingen. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Vlissingen, sectie L, nummer 3470.

Aan de Galgeweg 9a is de woning van de initiatiefnemer gevestigd. In het bestemmingsplan zijn de locatie Galgeweg 9a en 9 aan elkaar gekoppeld. Het agrarische bouwvlak heeft een omvang van ca. 1 ha. Binnen het bouwvlak staan twee woningen, waar er in het bestemmingsplan slechts plaats wordt verleend voor één woning.



Figuur 1-1: Plangebied



Figuur 1-2: Situatieschets huidige en beoogde bouwvlak

1.3 Beoogde situatie

Initiatiefnemer heeft de wens om zijn huidige locatie te legaliseren en de bestaande 'illegale' woning te vervangen voor een nieuwe woning. Om deze ontwikkeling te bewerkstelligen is een ruimte-voor-ruimte titel aangekocht vanuit de gemeente Hulst. Er is overeenstemming met zowel de provincie als de gemeenten Hulst en Vlissingen om deze titel over te plaatsen, hierdoor kan worden voorzien in de ontwikkeling.

Het huidige bestemmingsvlak biedt geen plaats voor twee woningen. De huidige woning is daarnaast buiten het huidige bouwvlak van de locatie gelegen. Door de aankoop van de ruimte-voor-ruimte titel wordt de ontwikkeling van een nieuwe woning op deze locatie mogelijk gemaakt.

1.4 Economische uitvoerbaarheid en planschade

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente Vlissingen zijn er geen financiële consequenties aan verbonden. Realisering zal marktconform plaatsvinden. Tussen initiatiefnemer en de gemeente wordt een zogenaamde anterieure overeenkomst afgesloten. Hierin wordt de verrekening van de kosten met betrekking tot de plankosten, planschade en aanverwante kosten vastgelegd. Met een dergelijke anterieure overeenkomst hoeft er geen exploitatieplan opgesteld te worden.

2. PLANOLOGISCH BELEIDSKADER

2.1 Provinciaal beleid

In de Ruimtelijke functiekaart, onderdeel van het Omgevingsplan 2012-2018 van de provincie Zeeland is het plangebied binnen het landelijk gebied gesitueerd. In dit gebied streeft de provincie naar voldoende ruimte voor nieuwe en uitbreiding van bestaande niet-agrarische en semi-agrarische activiteiten. Bovendien wil de Provincie verstening van het buitengebied tegen gaan. Een nieuwe activiteit dient daarom een bijdrage te leveren aan de herbestemming of sanering van vrijkomende (agrarische) bebouwing.

Het beleid uit het Omgevingsplan is nader uitgewerkt in de Omgevingsverordening. De Omgevingsverordening wordt ingezet voor die onderwerpen waar voor de Provincie eraan hecht dat doorwerking van het beleid van het Omgevingsplan juridisch geborgd is. In bijlage C behorende bij artikel 2.7 worden regels opgenomen voor kleinschalige woningbouwlocaties in het landelijk gebied.

In de regels in de Omgevingsverordening is aangegeven dat in de toelichting bij een bestemmingsplan, waarin een nieuwe kleinschalige woningbouwlocatie in het landelijk gebied wordt toegelaten, aannemelijk wordt gemaakt dat wordt voldaan aan de in bijlage C bedoelde voorwaarden. Van gemeenten wordt verwacht dat zij de mogelijkheden die het Omgevingsplan biedt, met betrekking tot de ruimte voor ruimte regeling, uitwerken in hun eigen beleid. Aan de uitvoer van deze regeling op gemeentelijk niveau worden de volgende voorwaarden gesteld:

- Er kunnen maximaal 3 compensatiewoningen worden gerealiseerd. Voor de realisatie van een woning/bouwkavel wordt uitgegaan van een te slopen oppervlak van 500 m² schuur of 0,5 ha. glas of andere bebouwing van een vergelijkbare grootte. Hiervan kan worden afgeweken indien:
 - uit een financiële onderbouwing blijkt dat onvoldoende kostendragers kunnen worden gegenereerd voor de sloop van het betreffende object en
 - dit aantoonbare meerwaarde oplevert voor het landschap.

In het initiatief wordt slechts één compensatiewoning gebouwd. De ruimte voor ruimte titel is al beschikbaar, in de gemeente Hulst is hiervoor voldoende oppervlakte aan oude varkensstallen gesloopt. Middels deze sloop wordt voldaan aan de gestelde voorwaarde uit de 'Handreiking verevening 2012-2018'.

- Het dient te gaan om niet-cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

De te slopen bebouwing betroffen oude varkensstallen zonder cultuurhistorische waarde. Dit is reeds uitgewerkt in de onderbouwing welke is aangeleverd voor de vorming van de bouwtitels.

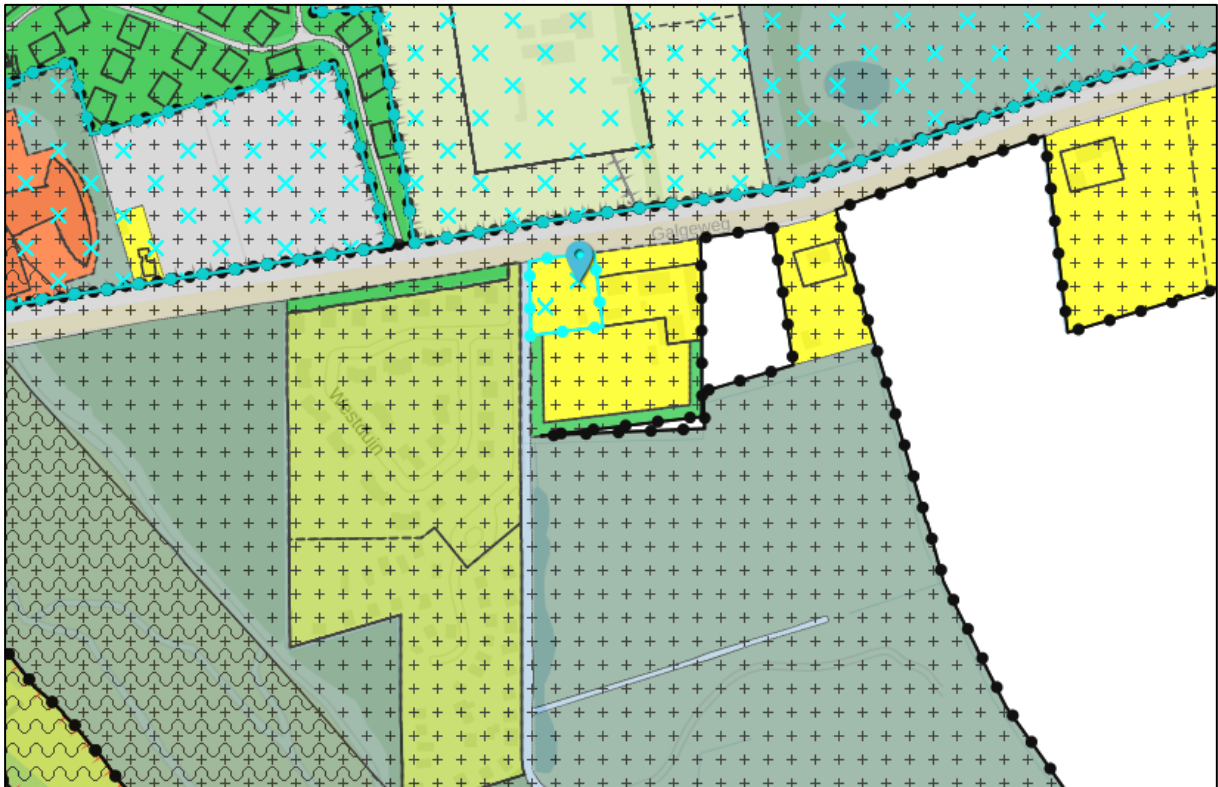
- Sloop en het voorkomen van heroprichting dienen te worden gewaarborgd.

De bouwtitel wordt vanuit de gemeente Hulst verplaatst naar de gemeente Vlissingen. Gemeente Hulst legt vast dat er een goed invulling is gegeven aan de bouwtitel.

Uit bovenstaande uiteenzetting blijkt dat onderhavig plan past binnen de het Omgevingsplan 2012-2018 en de Omgevingsverordening.

2.2 Gemeentelijke beleid

Op de gronden is het bestemmingsplan Westduin van de gemeente Vlissingen van kracht (vastgesteld door de Raad 31-03-2011). In dit bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de enkelbestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Op de locatie ligt de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 3', deze bouwaanduiding is ongegrond verklaard door de Raad van State 05-04-2012.



Figuur 2-1: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Westduin

De locatie waar de huidige woning vervangen wordt voor een nieuwe woning valt buiten het bouwvlak. In artikel 13.2.1 van het bestemmingsplan staan regels opgenomen voor het bouwen van een gebouw, niet zijnde nutsvoorzieningen. Volgens de regels in artikel 13 is de bouw van een woning op de locatie niet mogelijk aangezien de initiatieflocatie buiten het bouwvlak ligt en er slechts één hoofdgebouw per bestemming mogelijk is.

In het beleid van de gemeente Vlissingen dat is gebaseerd op het beleid uit het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 kan middels het vereveningsprincipe, waar de ruimte-voor-ruimteregeling onder valt, voorzien worden in de bouw van een nieuwe woning op de locatie.

De gemeente Vlissingen heeft een woonvisie opgesteld waarin het beleidskader is vastgelegd voor de woningbouw ontwikkelingen binnen de gemeente voor de periode 2009 tot en met 2020. In deze woonvisie wordt met name ingezet op kwaliteitsverbetering door middel van veranging. En niet op het uitbreiden van de woningmarkt.

De huidige woning wordt al vele jaren gedoogd. Door medewerking te verlenen aan de bouw van een nieuwe woning, die past binnen het straatbeeld, wordt er een kwaliteitsverbetering van de omgeving gerealiseerd. Dit is passend binnen de woonvisie, het betreft een bestaande woonlocatie die vervangen wordt door nieuwbouw.

3. RUIMTELIJKE ASPECTEN

3.1 Ruimtelijke en functionele hoofdstructuur

De omgeving van de locatie kenmerkt zich door de ligging van de stad Vlissingen aan de oostzijde, een open poldergebied aan de noordoostzijde en het kustgebied aan noordwest en zuidzijde. De bebouwing in het gebied betreft vooral recreatievoorzieningen met enkele agrarische bedrijven en woningen. De groenstructuur in het gebied bestaat naast de natuur van het kustgebied vooral uit erfbeplanting en tuinen van de agrarische bedrijven en woningen. Het plangebied is aan de zijde van de Galgeweg voorzien van struweelbeplanting. Ruimtelijk functioneel heeft het gebied een natuurlijk karakter in het kustlandschap met veel recreatievoorzieningen.



Figuur 3-1: Ligging plangebied

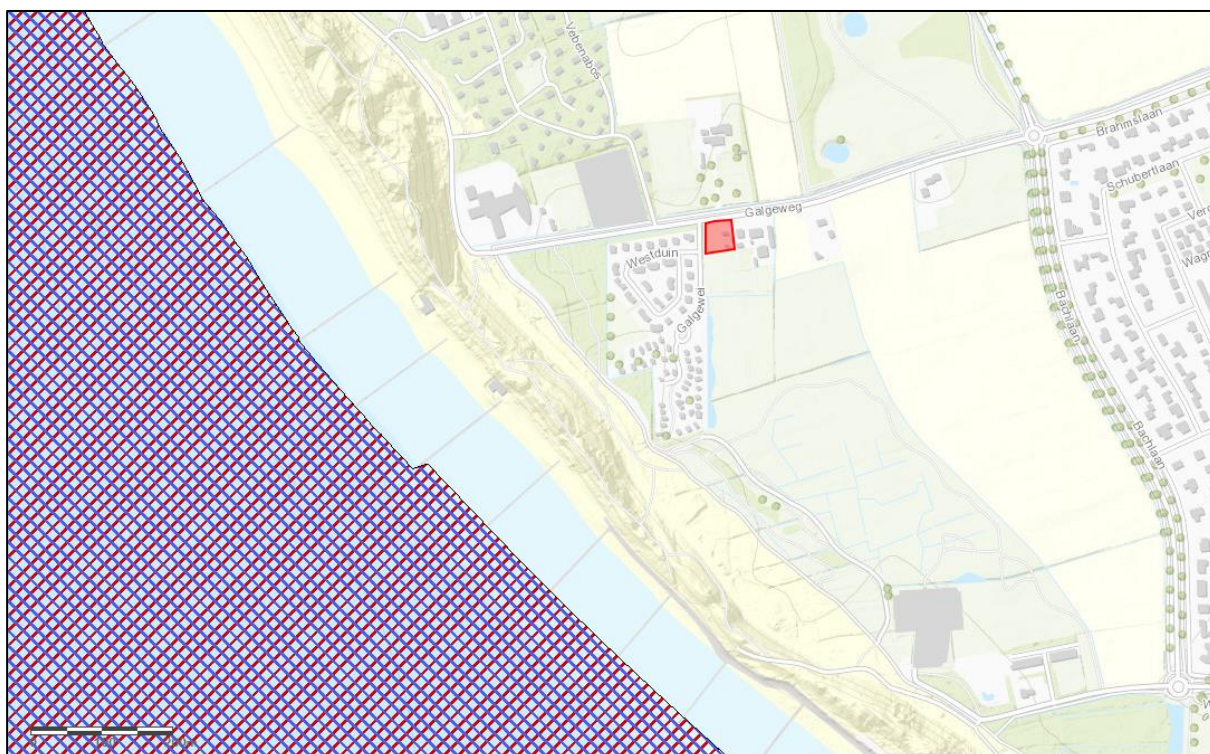
De beoogde bouw van een nieuwe woning op de plaats van de huidige salonwagen zal zorgen voor een betere inpassing ten opzichte van overige woningen in het gebied.

3.2 Flora en fauna

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

Gebiedsbescherming

In de omgeving van het plangebied bevinden zich aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura2000 gebieden. Deze beschermde gebieden zijn dicht bij het plangebied gelegen. Het meest nabij gelegen beschermde natuurgebied is de Vlake van de Raan op een afstand van ca. 500 meter. Gezien de activiteit die uitgevoerd wordt zijn er geen significante effecten te verwachten als gevolg van de bouw van een woonhuis op deze locatie.



Figuur 3-2: Natura2000-gebieden

Soortenbescherming

De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de Wet natuurbescherming. Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. Het huidige gebruik van de gronden als woonbestemming met bijbehorend intensief gebruik van de tuin, biedt voldoende zekerheid dat het leefgebied van beschermde soorten niet aangetast wordt.

Wel dient bij de bouw van de nieuwe woning rekening gehouden te worden met het broedseizoen van vogels. Bouwwerkzaamheden mogen niet plaatsvinden tijdens het broedseizoen, globaal van 15 maart tot 15 juli, tenzij broedende vogels en hun jongen niet verstoord worden en de nesten en eieren niet vernield worden.

3.3 Ruimtelijke kwaliteit

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wil de provincie Zeeland dat de ruimtelijke kwaliteit op de locatie verbeterd. Het achterliggende idee is dat ontwikkelingen actief bijdragen aan versterking van het landschap. Voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering moet het gaan om een fysiek-ruimtelijke ontwikkeling die aantoonbaar zoveel mogelijk een directe relatie heeft met het initiatief.

Dit uitgangspunt geldt voor ontwikkelingen of uitbreiding van bestaande rode functies in het landelijk gebied op locaties die tot dan toe een andere bestemming hadden. Op deze locaties moet gelijktijdig worden geïnvesteerd in omgevingskwaliteiten, publieke voorzieningen of ruimtelijke kwaliteit. De provincie werkt hierbij volgens het zogenaamde vereveningsprincipe.

Kwaliteitsverbetering wordt niet alleen bereikt met een traditionele groene inpassing van het initiatief met de aanleg van (cultuurhistorische) landschapselementen, het terugbrengen of

behouden van ontginningsstructuren, de realisering van nieuwe natuur, ecologische verbindingzones of landschapsversterkende maatregelen van waterstructuren. Ook sloop van bebouwing, het verbeteren van de recreatieve ontsluiting van een gebied en het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden dragen bij aan de kwaliteit van het landschap. De gemeente Vlissingen heeft dit beleid nader uitgewerkt in het bestemmingsplan 'Westduin'.

Onderhavige ontwikkeling wordt conform de structuurvisie gezien als ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Deze ontwikkeling zal plaatsvinden volgens het ruimte-voor-ruimte principe. Bij ruimte-voor-ruimte wordt leegstaande agrarische bebouwing gesloopt, hiervoor in de plaats kunnen op een andere locatie maximaal 3 woningen gebouwd worden. In onderhavig plan zal echter slechts één nieuwe woning gebouwd worden. Op de locatie waar de nieuwe woning gebouwd gaat worden staat in de huidige situatie al een gebouw. Met de nieuwbouw kan rekening gehouden worden met inpassing in de omgeving. Hierdoor zal de ruimtelijke kwaliteit op zowel de sloop- als de bouwlocatie verbeteren.

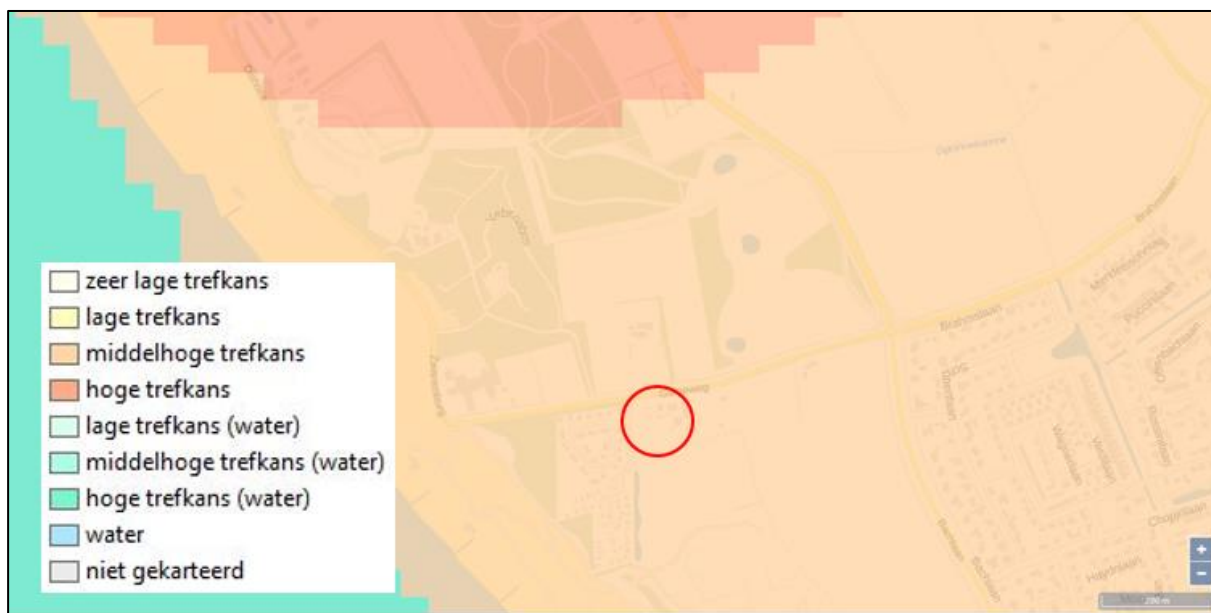
3.4 Cultuurhistorie en archeologie

Binnen het plangebied is sprake van provinciale cultuurhistorische belangen. Het plangebied is gelegen binnen de cultuurhistorische regio 'Walcheren'. De strijd tegen het water is een dominante factor in de inrichting van het gebied. Het polderland achter de duinen wordt door dijken tegen overstroming beschermd. Ook de duinen zelf zijn op sommige plaatsen versterkt met dijken. Voordat de polderdijken werden aangelegd zijn de dorpen op terpen aangelegd. De structuur van deze ringdorpen is in veel gevallen nog herkenbaar. Ook in de binnenduinrand liggen tal van dorpen. De strategische betekenis komt tot uiting in de verdedigingswerken uit verschillende perioden. Het aantrekkelijke landschap van de kustzone was aanleiding voor het ontstaan van vele buitenplaatsen op de eilanden. Vanaf het midden van de negentiende eeuw kwam het toerisme op gang, eerst voor de beter gesitueerden, later in de vorm van massatoerisme.

De initiatief locatie grenst met de achterzijde aan het Nollebos. Het Nollebos is in de jaren 1920 tot 1930 aangelegd om voor werkgelegenheid te zorgen en om het toerisme in de regio te bevorderen. Het bos werd aangelegd op een locatie waar in het verleden Fort de Nolle gevestigd was. Door inundatie in 1944 kwam het gebied, evenals het grootste deel van Walcheren, onder water te staan. Diezelfde onderwaterzetting is uiteindelijk wat het gebied heeft gevormd tot wat het tegenwoordig is, namelijk een gebied waarin zowel zoet- als zoutminnende vegetatie voorkomt.

De Galgeweg is als cultuurhistorisch element aangewezen door de ligging aan de kustzone. Het plan is van geen invloed op de ligging en verschijningsvorm van dit element daar de uitbreiding van bebouwing niet aansluitend aan het element plaatsvindt, maar op enige afstand ervan.

De overige besproken cultuurhistorische elementen vinden allen plaats in de directe omgeving van de initiatief locatie, maar niet direct op de locatie. Het plan is dan ook niet van invloed op deze elementen.



Figuur 3-3: Uitsnede Indicatieve Kaart Archeologische Waarden

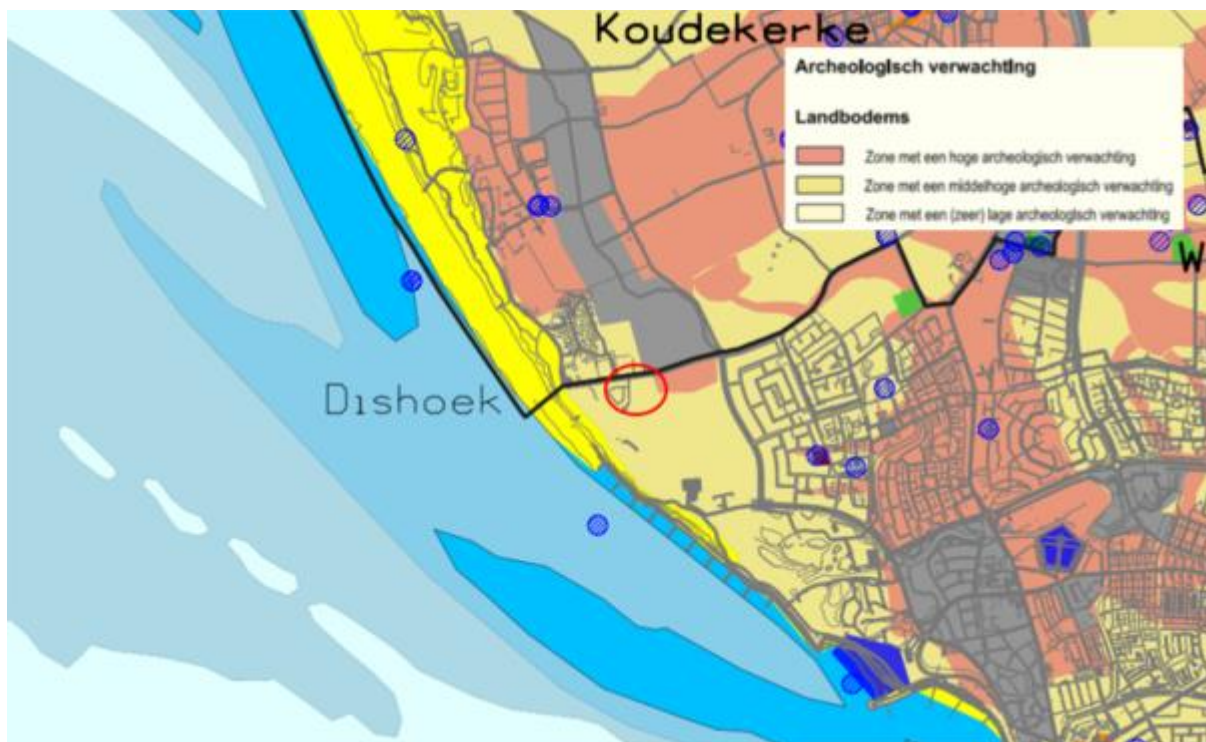
De zorg voor archeologie is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van overheden en particulieren. Het gedecentraliseerde stelsel dat Nederland legt niet alleen de verantwoordelijkheid bij het Rijk, maar juist ook bij de gemeenten en provincies bij de bescherming en de aanwijzing van archeologische monumenten. Het Rijksbeleid is gericht op het behoud, duurzaam beheer en verbetering van de toegankelijkheid van archeologisch erfgoed. De provincies en vooral de gemeenten zijn op regionaal en lokaal niveau verantwoordelijk voor de uitvoering van dit beleid. Door eigen – aanvullend – beleid vast te stellen hebben ze naast het Rijk een centrale rol in de bescherming van archeologische vindplaatsen.

Het rijk heeft een Indicatieve Kaart Archeologische waarden opgesteld. Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden is het plangebied aangeduid als een gebied met een middelhoge indicatieve archeologische verwachtingswaarde.

De gemeente Vlissingen heeft het archeologiebeleid nader uitgewerkt in de Nota archeologische monumentenzorg Walcheren 2016-2022. Op de archeologische beleidskaart is de omgeving aangeduid als een gebied met een middelhoge verwachtingswaarde. De beleidsdoelstelling voor deze categorie is archeologisch vooronderzoek om vast te stellen of er sprake is van behoudenswaardige archeologische waarden. Voor bodemingrepen tot een oppervlakte van 500 m² of tot een diepte van 40 cm. is een ontheffing opgenomen. De vergraving ten behoeven van de nieuwbouw van de woning zal ten alle tijden kleiner zijn dan 500 m² aangezien er een maximale grondoppervlakte opgenomen wordt in het bestemmingsplan voor hoofd- en bijgebouwen te samen van 120 m².

Ten tijden van de aanvraag voor een omgevingsvergunning onderdeel bouwen zal er een definitieve afweging gemaakt moeten worden of archeologisch onderzoek aan de orde is. In dit stadium wordt archeologisch onderzoek nog niet noodzakelijk geacht.

Indien er tijdens de graafwerkzaamheden alsnog archeologische vondsten aangetroffen worden is initiatiefnemer volgens het bepaalde in paragraaf 5.4. Meldingsplicht archeologische toevalsvondst of waarneming van de Erfgoedwet alsnog verplicht om deze vondsten te melden bij het bevoegd gezag.



Figuur 3-4: Uitsnede archeologische verwachtings- en waardenkaart Walcheren 2016

Volgens het beleid uit de nota archeologische monumentenzorg Walcheren hoeft er in dit stadium nog geen nader archeologisch bodemonderzoek plaats te vinden voor de bouw van de nieuwe woning. De locatie ligt echter wel in een gebied waar in de tweede wereldoorlog oorlogshandelingen hebben plaatsgevonden en waar daarna geen grootschalige grondroerende werkzaamheden hebben plaatsgevonden. Er moet een onderzoek uitgevoerd worden voor niet gesprongen explosieven op de locatie voordat aan de bouw begonnen mag worden.

Navraag bij de gemeente Vlissingen heeft opgeleverd dat een bureauonderzoek naar niet gesprongen explosieven niet zinvol is. De gemeente weet reeds uit ervaring dat de uitkomst van het bureauonderzoek zal resulteren in een NGE-onderzoek.

3.5 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Galgeweg. Dit is een lokale ontsluitingsweg voor bestemmingsverkeer. Er is een fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer aanwezig. Het profiel van de wegen bestaat uit asfalt en grasbermen. De weg kent een geringe verkeersintensiteit.

Het plan leidt niet tot een toename van verkeer. De huidige bewoners zijn voornemens een nieuwe woning te bouwen die ze zelf gaan bewonen. Het aantal verkeersbewegingen zal gelijk blijven. Het initiatief zal niet leiden tot knelpunten in het verkeersbeeld.

Op de locatie is ruim voldoende erfverharding aanwezig. Daarmee kan voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en is er geen overlast te verwachten voor parkeren op de openbare weg.

3.6 Niet gesprongen explosieven

De locatie is gelegen in een gebied waar tijdens de Tweede Wereldoorlog veel bombardementen plaats gevonden hebben. Dit heeft tot gevolg dat het de locatie is gelegen binnen een gebied waarin een onderzoeksplicht geldt naar niet gesprongen explosieven (NGE). In overleg met de gemeente is vastgesteld dat een vooronderzoek naar NGE niet zinvol is.

Gezien de onderzoeken die in de direct omgeving van de locatie reeds uitgevoerd zijn, kan op voorhand gesteld worden dat een veldonderzoek noodzakelijk zal zijn. Voorgesteld wordt om op het moment dat de bouwwerkzaamheden plaats gaan vinden een NGE-bodemonderzoek uit te voeren. Het terrein wordt dan gedetecteerd en er kan dan vervolgens direct verder gegaan worden met de benaderwerkzaamheden van de gedetecteerde uitslagen. Tevens kan er dan werk met werk gemaakt worden, de graafwerkzaamheden voor het detectie onderzoek kunnen gelijk omgezet worden in funderingswerkzaamheden.

3.7 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur zoals drukriolering en andere nutsvoorzieningen (gas, water, elektra). Ten behoeve van het plan hoeven hiervoor geen structurele aanpassingen plaats te vinden. .

4. MILIEUASPECTEN

4.1 Bodem

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet in de ruimtelijke onderbouwing zijn gemotiveerd hoe het is met de milieu hygiënische gesteldheid van de bodem. Aangezien er het voornemen is om een nieuwe woning te gaan bouwen is er een verkenend bodemonderzoek bouwen uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage bijgevoegd bij deze onderbouwing. Het bodemonderzoek heeft geen resultaten opgeleverd welke de bouw van een nieuwe woning zouden tegenhouden.

4.2 Geluid

Het plan voorziet niet in de oprichting van nieuwe geluidgevoelige objecten. Omdat de huidige bewoners van de locatie voornemens zijn om de bestaande woning te vervangen voor een nieuwe woning zal er geen verandering plaats vinden in de akoestische situatie in het gebied.

4.3 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Vooral hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel PM_{10} als NO_2 . Voor woningbouw geldt bijvoorbeeld dat bij één ontsluitingsweg een aantal van 500 nieuwe woningen niet in betekenende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

Er dient met name gekeken te worden naar de emissie van fijn stof (PM_{10}). Op grond van de Wet luchtkwaliteit gelden grenswaarden waaraan voldaan moet worden. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn:

- jaargemiddelde concentratie: 40 $\mu g/m^3$;
- daggemiddelde concentratie: 50 $\mu g/m^3$;
- aantal toegestane overschrijdingen daggemiddelde: 35 keer.

Uit gegevens van het RIVM blijkt dat ter plaatse van het plangebied geen sprake is van overschrijding van de grenswaarden. Het plangebied kent een jaargemiddelde fijnstofconcentratie 15 - 17 $\mu g/m^3$.

In de nieuwe situatie zal de functie van de locatie hetzelfde blijven als in de huidige situatie. Er vinden verder geen nieuwe activiteiten plaats op de locatie. Ook zal er geen toename in het aantal

verkeersbeweging plaats vinden. Er is daarom geen reden om aan te nemen dat de grenswaarden voor fijnstof overschreden zullen worden.

4.4 Externe veiligheid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient zorg gedragen te worden dat er een scheiding in acht genomen wordt tussen gevoelige objecten (zoals woningen) en risico veroorzakende bedrijven en/of transportassen. De initiatieflocatie zelf is een object waarvoor geen veiligheidsrisico geldt. In de directe omgeving zijn er geen andere bedrijven of inrichtingen die een veiligheidsrisico brengen voor de initiatieflocatie.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen en voorzieningen op milieu hygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven/voorzieningen en anderzijds gevoelige objecten als burgerwoningen. De indeling van de bedrijven en bedrijfsactiviteiten is vastgelegd in de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering', waarin de diverse aspecten van de bedrijven in normatief opzicht zijn weergegeven.

In de directe omgeving van de onderhavige locatie zijn behalve recreatie bedrijven geen andere bedrijven gevestigd. De onderlinge afstanden tussen de huidige gedoogde woning en de recreatiebedrijven verandert niet.

4.6 Natuurbeschermingswet

Ontwikkelingen welke gevolgen hebben voor de uitstoot van stikstof op de Natura2000 gebieden binnen Nederland moeten getoetst worden aan de gevolgen van de ontwikkeling op de natuur.

In onderhavige situatie wordt een reeds bestaand woning welke sinds 1969 aanwezig is vervangen door een nieuwe woning. De bestaande woning is een chalet welke voorzien is van een aardgasverwarming en slecht geïsoleerd is. De nieuw te bouwen woning moet voldoen aan het nieuwe bouwbesluit en zal dan ook CO₂ neutraal gebouwd moeten gaan worden. Verwarming mag niet meer geschieden middels aardgas. Doordat er geen fossiele brandstoffen meer verstoekt zullen worden neemt de uitstoot van verbrandingsgassen sterk af ten opzichte van de huidige situatie. Minder verbrandingsgassen heeft een direct verband met minder uitstoot van stikstof.

Momenteel zijn er geen goede rekenmodellen beschikbaar waarmee het voornoemde inzichtelijk gemaakt kan worden. Uitgaande van het bestaande rekenprogramma Aerius is er een worstcase berekening gemaakt. Hierbij is er vanuit gegaan dat er geen woning aanwezig was en dat er een vrijstaande woning teruggebouwd wordt, welke niet voldoet aan de eisen van CO₂ Neutraal bouwen. Deze worstcase berekening geeft als rekenresultaat: Er zijn geen natuurgebieden met reken resultaten die hoger dan de drempelwaarde zijn.

De worstcase berekening is niet correct aangezien er momenteel een gedoogsituatie is waarbij er een woning aanwezig is. De uitgangssituatie is dan ook hoger als 0. Daarnaast wordt er in de nieuwe situatie een woning gebouwd die wel moet voldoen aan de eisen van CO₂ neutraal bouwen.

De onderhavige locatie is gelegen op een geringe afstand tot de grens van het Natura2000 gebied. Echter zijn alle voor stikstof gevoelige habitattypen binnen dit Natura2000 gebied gelegen op een grote afstand van de initiatieflocatie. Waardoor de gevolgen voor deze gebieden.

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige initiatief geen gevolgen zal hebben voor de stikstofdepositie op het Natura2000 gebied.

5. WATERPARAGRAAF

5.1 Inleiding

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor het water betekenen. Het waterkwaliteitsbeheer en het waterkwantiteitsbeheer in Vlissingen is in handen van het Waterschap Scheldestromen.

Tevens dienen voor alle waterhuishoudkundige werken waarvoor op grond van de Keur ontheffing noodzakelijk is, dit aangevraagd te worden bij het Waterschap. De vormverandering van het bouwvlak en de bouwmogelijkheden die hiermee gecreëerd worden voor de woning dienen plaats te vinden binnen de kaders van het duurzaam omgaan met water en de beleidsuitgangspunten van het waterschap.

5.2 Beleid

Het waterschap Scheldestromen is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen. Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit. Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Scheldestromen.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak, en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater'.

5.3 Waterhuishoudkundige situatie

Het plangebied ligt binnen het stroomgebied van de Schelde. De locatie is gesitueerd in een gebied waar lichte kwel voorkomt. In de directe omgeving bevinden zich geen waterwingebieden of grondwaterbeschermingsgebieden. Ook zijn er geen gebieden met een speciale hydrologische functie of betekenis in de directe omgeving. De omgeving watert in zuidoostelijke richting af op de Schelde. Aan diverse zijden van de initiatieflocatie zijn kavelsloten gelegen.



Figuur 5-1: Ligging A en B watergangen

De bodem bestaat uit zeekleigronden (Geëgaliseerde en verworven zeekleigronden met plaats. Veen binnen 120 cm; klei type Aem8v). Dit zijn zeekleigronden met een relatief hoge grondwaterstand.

6. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden. Met de initiatiefnemer wordt een zogenaamde anterieure overeenkomst afgesloten waarin de afspraken over plankosten en planschade is geregeld. Gezien het karakter van het plan is er op voorhand geen aanleiding te veronderstellen dat er sprake is van planschade ten gevolge van het plan. Tevens wordt er een overeenkomst afgesloten in verband met de landschappelijke inpassing.

6.2 Procedures

Het ontwerpwijzigingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd met bijbehorende stukken. Gedurende de termijn van de ter inzagelegging kunnen belanghebbenden een zienswijze indienen. De eventuele zienswijzen worden beoordeeld en aanvullend in dit wijzigingsplan opgenomen.

Gelijktijdig met de terinzagelegging van het ontwerpwijzigingsplan wordt het plan in het kader van vooroverleg aangeboden aan de volgende betrokken instanties: Provincie Zeeland en Waterschap Scheldestromen.

7. JURIDISCHE TOELICHTING

Dit plan betreft een wijziging van de bestemming Galgeweg 9 en 9a in het bestemmingsplan "Westduin" van de gemeente Vlissingen.

7.1 Regels

De planregels beschrijven de bestaande regeling voor het vergroten van een bouwvlak. De planregels bevatten regels met betrekking tot het bouwen en gebruiken van grond en gebouwen. Met deze standaardregels wordt aangesloten op het vigerende "Westduin" van de gemeente Steenbergen.

7.2 Verbeelding

Aan het bestemmingsvlak word één woning (Galgeweg 9a) toegekend met de daarbij behorende bijgebouwen.