

A decorative grid of small squares is overlaid on the entire page. The squares are arranged in a grid pattern, with some squares being solid purple and others being a lighter shade of purple. The grid is composed of 5 columns and 6 rows of squares. The squares are of two sizes: a larger size (approximately 20x20 pixels) and a smaller size (approximately 10x10 pixels). The larger squares are located at the intersections of the grid lines, while the smaller squares are located in the center of each grid cell.

ROTHUIZEN

ARCHITECTEN STEDENBOUWKUNDIGEN

GEMEENTE VLISSINGEN

Bestemmingsplan

‘Scheldekwartier-Timmerplein’

Vastgesteld door de raad van de gemeente Vlissingen
bij besluit van

, voorzitter

, griffier



Middelburg Kleverskerkseweg 49
Postbus 29 4330 AA
telefoon: +31 118 653737

Breda Ceresstraat 15e
Postbus 2128 4800 CC
telefoon: +31 76 5317444

email: rdh@rdh.nl
website: www.rothuisen.eu

gemeente
titel
imro-nummer
projectnummer
status

Voorontwerp
Ontwerp
Vastgesteld

Vlissingen
Bestemmingsplan 'Scheldekwartier-Timmerplein'
NL.IMRO.0718.BPSN10-VO01
VL4015
Voorontwerp

25-05-2020

TOELICHTING

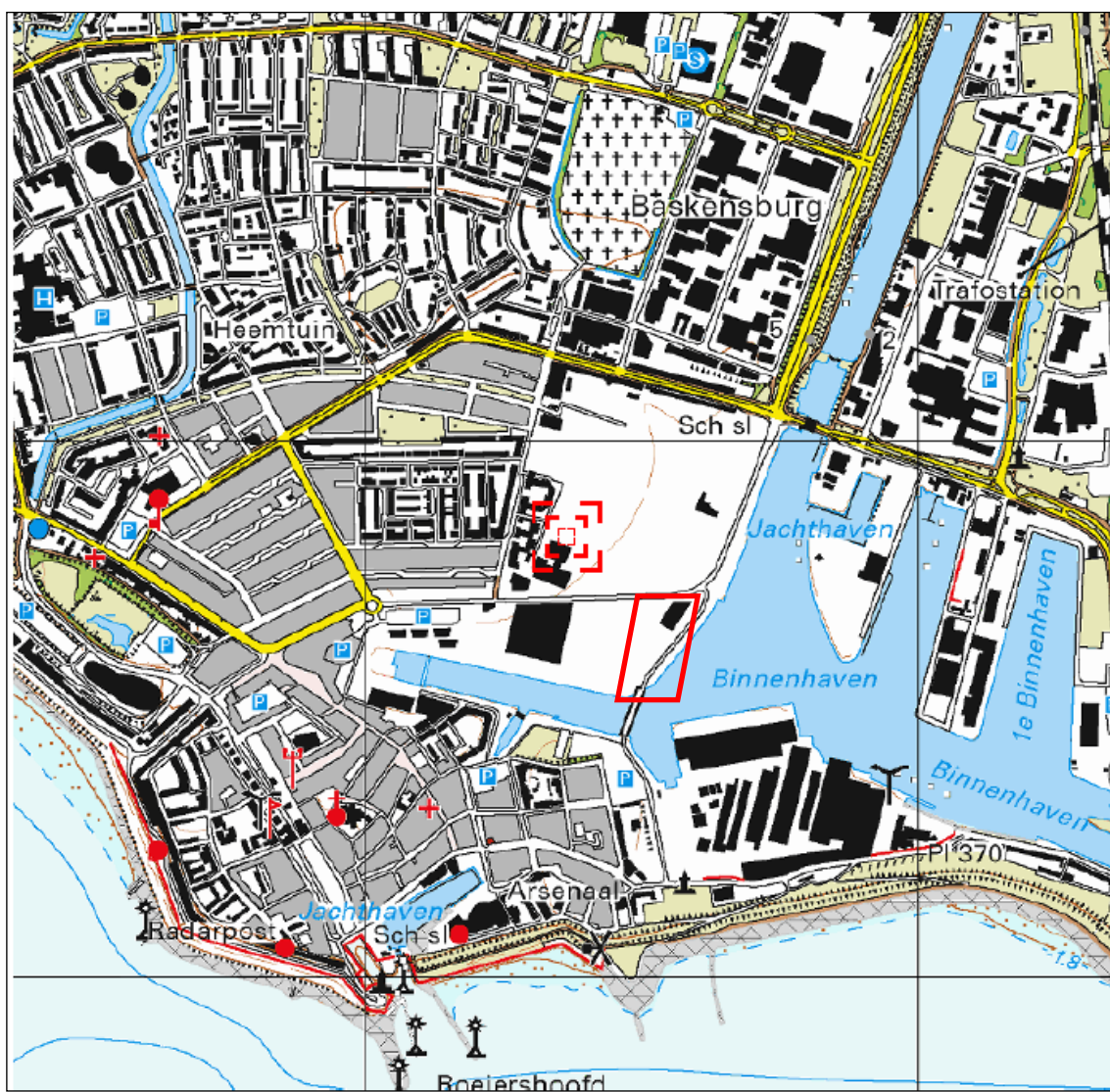
INHOUD

1	INLEIDING	5
	1.1 Aanleiding	5
	1.2 Ligging en begrenzing plangebied	6
	1.3 Crisis- en herstelwet	7
	1.4 Vigerende planologische regimes	8
	1.5 Leeswijzer	8
2	BESTAANDE SITUATIE	10
3	VISIE EN PLANBESCHRIJVING	12
	3.1 Visie	12
	3.4 Het ruimtelijke en functionele programma	13
4	BELEIDSKADER	17
	4.1 Rijksbeleid	17
	4.2 Provinciaal beleid	25
	4.3 Gemeentelijk beleid	29
5	MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	34
	5.1 Inleiding	34
	5.2 Milieueffectrapport	34
	5.3 Geluid	35
	5.4 Luchtkwaliteit	37
	5.5 Externe veiligheid	39
	5.6 Bodem en niet gesprongen conventionele explosieven	45
	5.7 Water	46
	5.8 Natuurwaarden	50
	5.9 Windhinder	51
	5.10 Schaduwwerking	53
	5.11 Archeologische en cultuurhistorische waarden	53
	5.12 Bedrijven en milieuzonering	57
	5.13 Luchtvaartverkeer	59
	5.14 Kabels en leidingen	60
	5.15 Duurzaamheid	60
6	TOELICHTING OP BESTEMMINGSPLANREGELING	61
	6.1 Inleiding	61
	6.2 Verbeelding	61
	6.3 Regels	61
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	65
	7.1 Financieel – economische uitvoerbaarheid	65
	7.1.1 Kostenverhaal	65
	7.1.2 Financiële uitvoerbaarheid	65
	7.1.3 Conclusie	65

8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	66
8.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	66
8.1.1	Overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening	66
8.1.2	Inspraak	66

Bijlagen:

Bijlage I:	Onderzoek 'Ladderonderbouwing Zeelandtoren Vlissingen, Bureau Stedelijke Planning, 21-4-2020;
Bijlage II:	RIGO onderzoek <i>PM</i>
Bijlage III:	MER Scheldekwardier en Edisongebied, 25-4-2008;
Bijlage IV:	Eindadvies Commissie mer, 3-7-2008;
Bijlage V:	Akoestisch onderzoek Timmerplein Goudappel Coffeng, 22-3-2019;
Bijlage VI:	Rapportage akoestisch onderzoek industrielawaai; 29-1-2019;
Bijlage VII:	Onderzoek luchtkwaliteit Timmerplein Goudappel Coffeng; 22-3-2019;
Bijlage VIII:	Groepsberekeningen Scheldekwardier DNV; 23-12-2013;
Bijlage IX:	Saneringsplan Scheldekwardier 2008; 1-9-2008;
Bijlage X:	Instemmingsbesluit saneringsplan; 11-11-2008;
Bijlage XI:	Risicoanalyse conventionele explosieven Scheldekwardier Vlissingen; 7-4-2017;
Bijlage XII:	Natuurtoets Timmerplein Econsultancy 25-6-2019;
Bijlage XIII:	Rapportage stikstofdepositie, Econsultancy, 1-4-2020;
Bijlage XIV:	Vlissingen Zeelandtoren windhinder Peutz; 3-11-2018;
Bijlage XV:	Bezonningsstudie; 26-10-2018
Bijlage XVI:	Overzichtskaart hoogtetekening ten opzichte van NAP



Figuur 1 Schuine rechthoek Indicatieve ligging plangebied topografische kaart



Figuur 2 weergave plangebied in de beoogde herontwikkeling van het gehele gebied

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op de locatie waar de voormalige scheepswerf van de Koninklijke Schelde Groep (KSG) gevestigd was, verrijst nu aansluitend aan de bestaande binnenstad een nieuw woon-, werk en verblijfsgebied. In dit gebied worden in de periode tot 2030 circa 1.500 woningen en verschillende (hoog)stedelijke voorzieningen gerealiseerd. Het is een uniek gebied met een eigen industrieel karakter. Doordat monumentale en karakteristieke gebouwen zoals de Timmerfabriek, Zware Plaatwerkerij en de Machinefabriek gehandhaafd worden, blijft dit karakter behouden met de nieuwe invulling van het gebied. Daarnaast onderscheidt het Scheldekwartier zich als een aantrekkelijke leef- en verblijfsomgeving met een uitnodigende buitenruimte.

Het Scheldekwartier is voor de ontwikkeling opgedeeld in drie deelgebieden:

1. Scheldestad;
2. Scheldewerf, en;
3. Scheldewijk.

De verschillende deelgebieden zijn verder opgedeeld in projectgebieden, wat het mogelijk maakt om maatwerk te leveren voor de ter plaatse beoogde ontwikkeling. Op deze wijze wordt bewerkstelligd, dat er stapsgewijs een vergaande herontwikkeling van het gehele Scheldekwartier tot stand kan komen.

Dit bestemmingsplan is bedoeld voor het projectgebied 'Timmerplein' en ligt in het deelgebied Scheldewerf.

1.2 Projectbeschrijving

Het projectgebied Timmerplein vormt binnen dit werfgebied een verbijzondering door het verhoogde maaiveld waarop de bebouwing (gedeeltelijk) wordt gesitueerd. Twee volumes zijn bepalend op het Timmerplein:

- de bestaande Timmerfabriek, welke als industrieel icoon behouden en zichtbaar blijft, alsmede;
- een nieuw te realiseren hoge toren, welke als landmark en oriëntatie- en scharnierpunt tussen het Dok en het kanaal zal verrijzen.

De nieuwbouw zal qua vormgeving, maat en schaal afgestemd worden op het industrieel erfgoed (voormalige werfgebouwen en scheepswerf) en het Dok.

Concreet betekent dit voor de invulling van het projectgebied 'Timmerplein', dat -naast het behoud van de bestaande Timmerfabriek- onderhavig bestemmingsplan onder meer de ontwikkeling en realisatie mogelijk maakt van maximaal 160 woningen, verdeeld over diverse gebouwen in diverse typen. Door middel van verblijfsrecreatieve en commerciële functies kan worden ingespeeld op de behoefte om het (hoog)stedelijke milieu verder uit te bouwen en te versterken. Te denken valt daarbij aan een hotel, recreatieappartementen, horeca met bijbehorende dienstverlening en kantoren en bijbehorende (zorg-)voorzieningen. Aan de bestaande Timmerfabriek is

reeds een gemengde bestemming gegeven. Daarnaast worden in de toren diverse gebruiksfuncties toegestaan, waardoor de vereiste functiemix mogelijk wordt gemaakt.

De voorgenomen ontwikkelingen passen niet in het geldend planologisch regime en daarom wordt voorliggend bestemmingsplan opgesteld. In het voorliggend bestemmingsplan wordt eveneens de onherroepelijke omgevingsvergunning voor de Timmerfabriek en het geldend bestemmingsplan voor de Timmerfabriek verwerkt.

De regeling in het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om de verschillende gebouwen en functies toe te staan. Voor de functie wonen is een maximum woningaantal vastgelegd. De functiemix in de Timmerfabriek en de Zeelandtoren is flexibel. Het bestemmingsplan vormt het kader waarbinnen de functiemix op een aanvaardbare wijze vorm kan krijgen. Doel van voorliggend bestemmingsplan is het bieden van een juridisch-planologisch kader voor de ontwikkeling en realisatie van bovengenoemd programma voor het 'Timmerplein'.

Na de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt het mogelijk om de gronden binnen het projectgebied tot ontwikkeling te brengen. Daarbij wordt aangesloten op bovenstaande verwoorde ambities om te komen tot de ontwikkeling van een attractief (hoog-)stedelijk milieu voor zowel bewoners, werknemers als bezoekers van het Scheldekwartier in het algemeen en de Scheldewerf in het bijzonder.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Op onderstaande figuur 3 is de ligging en begrenzing van het plangebied aangegeven.



Figuur 3 Ligging van het plangebied

Het plangebied wordt globaal gezien:

- aan de noordzijde begrensd door de Willem Ruysstraat;
- aan de oostzijde door de kade langs het Kanaal door Walcheren;
- aan de zuidzijde, door het Dok en de nieuw te realiseren brug;
- aan de westzijde door de toekomstige Dokwerker (weg naar de Dokbrug).

Ten oosten en zuidoosten van het plangebied bevinden zich nog diverse bedrijven die gezamenlijk deel uitmaken van het gezoneerd industrieterrein 'De Schelde/Buitenhaven'. Het centrum van Vlissingen bevindt zich op ongeveer 400 meter ten zuidwesten van het plangebied

Binnen deze driehoek is een samenhangende ontwikkeling rondom de gerenoveerde Timmerfabriek het uitgangspunt.

1.3 Crisis- en herstelwet

De Crisis- en herstelwet treft bijzondere wettelijke voorzieningen voor een versnelde ontwikkeling en verwezenlijking van ruimtelijke en infrastructurele projecten. Op grond van het bepaalde onder 3.1 van bijlage I van de Crisis- en herstelwet valt de herstructurering van een woon- en werkgebied van lokaal belang onder de reikwijdte van deze wet. Artikel 1.1 van deze wet biedt deze mogelijkheid voor alle besluiten, die nodig zijn voor de ontwikkeling of verwezenlijking van ruimtelijke projecten. De Crisis- en herstelwet wordt expliciet van toepassing verklaard op dit plan.

De Crisis- en herstelwet is in aanvulling op hetgeen reeds in de Algemene wet bestuursrecht is geregeld, gericht op het versnellen van procedures door middel van:

- beperking van het beroepsrecht; in afwijking van artikel 8:1 van de Algemene wet bestuursrecht kan een niet tot de centrale overheid behorende rechtspersoon, die krachtens publiekrecht is ingesteld of een niet tot de centrale overheid behorend bestuursorgaan geen beroep instellen tegen een besluit, indien dat besluit niet is gericht tot die rechtspersoon of tot een orgaan van die rechtspersoon, onderscheidenlijk tot dat bestuursorgaan of tot de rechtspersoon waartoe dat bestuursorgaan behoort.
- beperking van proceduuretijd in de beroepsfase; daarvoor wordt o.a. Afdeling 8.2.3 van de Algemene wet bestuursrecht (versnelde behandeling) benut; ook wordt uitgesloten, dat na afloop van de termijn voor het instellen van beroep nieuwe beroepsgronden worden aangevoerd.

1.4 Vigerende planologische regimes

Voor het plangebied gelden momenteel de navolgende planologische regimes:

- het bestemmingsplan 'De Schelde', zoals vastgesteld op 28 februari 1991 en (gedeeltelijk) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zeeland op 23 juli 1991. In het bestemmingsplan 'De Schelde' zijn de gronden, waarop dit project is gesitueerd, bestemd voor Industriële doeleinden;
- het bestemmingsplan "Parapluherziening bestemmingsplannen geluidszone industrieterrein De Schelde/Buitenhaven, zoals vastgesteld op 24 september 2009. Onderhavige parapluherziening is vastgesteld, teneinde de gewenste geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen, scholen en maatschappelijke instellingen), zoals vastgelegd in het masterplan van 2006 te kunnen ontwikkelen. In dat kader was het noodzakelijk de zone van industrieterrein 'De Schelde/Buitenhaven' aan te passen;
- het bestemmingsplan "paraplubestemmingsplan Parkeernormering", zoals vastgesteld op 5 juli 2018. Om ervoor te zorgen dat bij ruimtelijke ontwikkelingen afdoende parkeerplaatsen (op eigen terrein) worden gerealiseerd.
- het bestemmingsplan "Scheldekwartier-Noord, gedeelte Timmerfabriek", zoals vastgesteld op 30 september 2010. In dit bestemmingsplan dragen de gronden een gemengde bestemming. Deze blijft in onderhavige planvorming behouden;
- het voorbereidingsbesluit, zoals vastgesteld op 22 juni 2019. Dit voorbereidingsbesluit geldt voor het merendeel van de gronden, waaronder het Dok en het Kanaal van Walcheren;
- daarnaast is in het bestemmingsplan "Dokbrug" de nieuwe Dokbrugroute (Dokwerker) en het verleggen van de bestaande Koningsweg planologisch verankerd. Deze gronden zijn bestemd voor verkeersdoeleinden, specifiek voor wegverkeer;
- Tot slot is op basis van de kruimelgevallenregeling in 2019 een logiesfunctie aan de gemengde bestemming van de Timmerfabriek toegevoegd en de hoofdbebouwing (in beperkte mate) uitgebreid. Deze wijzigingen worden opgenomen in onderhavig bestemmingsplan, zodat het vergunde, als zodanig wordt geborgd. Het gaat dan voornamelijk om de realisatie van 58 hotelkamers, een terras en de bouw van het (voormalige) torentje.

1.5 Leeswijzer

Het bestemmingsplan "Timmerplein" bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende gedeelte van het plan. Daarop

wordt een toelichting gegeven. In de toelichting worden de uitgangspunten, motivatie en verantwoording van de keuzes die de actualisatie mogelijk maakt aangegeven. In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het (stedenbouwkundig) plan toegelicht en wordt ingegaan op randvoorwaarden voor de te realiseren ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt getoetst aan het ruimtelijk beleid, dat op de beoogde wijziging van toepassing is. In hoofdstuk 5 worden de milieuaspecten en uitvoerbaarheid van de voorgenomen planwijziging behandeld. Dit hoofdstuk heeft een relatie met het eerder uitgevoerde milieueffectrapport voor het Scheldekwartier en het Edisongebied. In hoofdstuk 6 wordt de juridische vorm van het bestemmingsplan beschreven. De economische uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 7 aan de orde en tot slot wordt in hoofdstuk 8 de maatschappelijke toetsing en overleg behandeld.

2 BESTAANDE SITUATIE

De locatie rondom het Timmerplein had oorspronkelijk grotendeels een woonbestemming. In 1875 heeft zich op een deel van het terrein in het plangebied de voormalige Koninklijke Schelde Groep BV (KGS) gevestigd. In de loop van de tijd is de werf sterk uitgebreid, waarbij de bestaande bebouwing aansluitend aan de werf werden gesloopt en vervangen door bedrijfsbebouwing. Met de uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten van KSG verrees voorts in 1914 aan de Aagje Dekenstraat de iconische Timmerfabriek. Hier werd gewerkt aan houtmodellen en het interieur van de schepen die op de werf werden gemaakt. Tijdens het bombardement van 1943 werd deze locatie zwaar getroffen. Kleinschalige panden maakten hierna plaats voor meer grootschalige werfgebouwen, waaronder de zagerij en de schilderswerkplaats. De bomen op de kade maakten plaats voor een nieuwe kraanbaan.

Momenteel bepalen de gerenoveerde Timmerfabriek, de Machinefabriek, Scheldekraan, het Dok en het Kanaal door Walcheren het aanzicht van de locatie Timmerplein. De industriële functie is nagenoeg verdwenen en de terreinen zijn beschikbaar gekomen voor herontwikkeling. Langs de kade loopt nu nog de ontsluitingsroute (Koningsweg) van het Eiland via een tijdelijke brug naar De Willem Ruysstraat, die is aangelegd als nieuwe stadsentree.

In de nabije toekomst wordt de locatie ingekaderd door De Willem Ruysstraat, de Dokwerker en de kade langs het Kanaal door Walcheren. Binnen deze driehoek is een samenhangende ontwikkeling rondom de gerenoveerde Timmerfabriek, zoals beschreven in de inleiding, het uitgangspunt.





Figuur 4 Foto's van de huidige situatie plangebied met Timmerfabriek als beeldbepalend Rijksmonument

3 VISIE EN PLANBESCHRIJVING

3.1 Visie

Aan de beoogde ontwikkeling ligt een uitgebreide (historische) analyse van het Scheldekwartier ten grondslag. Aan de hand van deze analyse is een Ontwikkelingsvisie in 2016 en een Beeldkwaliteitsplan opgesteld, op basis waarvan de beoogde herontwikkeling van het Scheldekwartier is vormgegeven en tot stand dient te komen. De Ontwikkelingsvisie 2016 vormt samen met het Beeldkwaliteitsplan daarmee het formele kader voor de verdere ontwikkeling van de deelgebieden en projectgebieden binnen het Scheldekwartier.

De belangrijkste uitgangspunten voor de beoogde herontwikkeling van het Scheldekwartier zijn het creëren van:

- een nieuw woon-, werk en verblijfsgebied aansluitend aan de bestaande binnenstad;
- een nieuw woon-, werk en verblijfsgebied waarbij het eigen industriële karakter van ieder van de deelgebieden behouden blijft;
- Een aaneengesloten raamwerk van openbare ruimten dat het Scheldekwartier verbindt met de (binnen)stad en het water en betekenisvolle verblijfsplekken koppelt aan het industrieel erfgoed.

3.2 Uitgangspunten stedenbouwkundig plan

Met de uitgangspunten voor de herontwikkeling van het Timmerplein is een plan ontwikkeld voor onder meer de ontwikkeling en realisatie van (hoog-)stedelijke voorzieningen, met een mix aan functies, met een iconische toren als landmark. Het plangebied betreft immers een unieke locatie gelegen aan het Dok en het Kanaal door Walcheren.

Vanuit het Beeldkwaliteitsplan zijn verder specifiek voor het deelgebied Scheldewerf de navolgende uitgangspunten bepaald die van belang zijn voor het Timmerplein:

- een gemengd hoogstedelijk woonmilieu, gekenmerkt door de schaal en maat van de voormalige scheepswerf, het Dok en het nog aanwezige industrieel erfgoed;
- het programma bestaat uit vrij invulbare werfgebouwen (soms als hoogteaccent) met (recreatie)appartementen in combinatie met bijzondere programma's;
- de bebouwing heeft een grote korrel, passend bij de werf;
- autonome volumes met ieder een eigen karakter, een krachtige gebouwcontour en een maritieme uitstraling;
- de openbare ruimte wordt gevormd door een doorlopende kade'-vloer' met een stoer maritiem karakter waarop grotendeels de gebouwen zijn gesitueerd;
- het industrieel erfgoed krijgt binnen de nieuwe structuur een prominente positie. Rondom deze industriële panden ontstaan karaktervolle plekken.

Voor de invulling van het plangebied is derhalve een concept ontwikkeld dat past binnen de hiervoor beschreven uitgangspunten en de gebiedskenmerken van de voormalige scheepswerf. Dit bestaat voor het Timmerplein uit een verhoogd maaiveld, dat de gebouwen onderling verbindt en de mogelijkheid biedt de benodigde parkeerplaatsen uit het zicht te realiseren. Dit laatste is een uitgangspunt in het Beeldkwaliteitsplan.

3.4 Het ruimtelijke en functionele programma

Ruimtelijk programma

We benoemen in deze paragraaf de belangrijkste ruimtelijke randvoorwaarden voor de uitwerking van het projectgebied 'Timmerplein'.

Randvoorwaarden:

- Behoud van industrieel erfgoed: nieuwe bebouwing op minimaal 18 m afstand van de Timmerfabriek en direct naast de Timmerfabriek niet hoger dan de Timmerfabriek.
- De bebouwing bestaat uit verschillende volumes met een eigen karakter, die samen één ensemble en één geheel met de buitenruimte vormen. De structuur is transparant, waardoor er tussen de blokken door maximaal zicht is op het water en het industrieel erfgoed.
- Het accent ligt zoveel mogelijk op de Timmerfabriek zodat dit markante gebouw goed tot zijn recht komt.
- De Zeelandtoren markeert de overgang van het kanaal naar het Dok en manifesteert zich op grotere afstand vooral als een hoogteaccent.
- De toren wordt zo ver mogelijk van de Timmerfabriek gesitueerd, zodat beide gebouwen twee duidelijk herkenbare autonome objecten/ankers blijven.
- De toren kent een driedeling; plint - middenstuk - beëindiging.
- De plint van de toren staat op het verhoogde dek van het Timmerplein. De onderste vier lagen van de toren bepalen de beleving vanaf het openbaar gebied. De overgang van privé naar openbaar en de programmering van de onderste vier verdiepingen verdienen bijzondere aandacht.
- Bebouwing situeren op enige afstand (min 15 m) van de kade zodat er voldoende ruimte is om te fietsen, te flaneren en te genieten van het uitzicht op het water en de schepen.
- Alle bouwblokken zijn alzijdig, representatief en hebben een directe relatie met de openbare ruimte (kadevloer/dek van Timmerplein).
- De rooilijn aan de westzijde geert ten opzichte van de Dokwerker zodat:
 - een zichtlijn gecreëerd wordt vanaf het Vesting Park naar het Dok.
 - er een kwalitatieve openbare ruimte ontstaat voor de woningen aan de Dokwerker.
 - de geluidsbelasting voor de woningen zoveel mogelijk wordt beperkt.
 - deze rooilijn wordt verplicht gevolgd zodat er een bebouwingswand ontstaat.
- De rooilijn langs het water loopt parallel aan de kade en verspringt per bouwvolume. Het volume van de Timmerfabriek ligt het meest terug.
- De rooilijn aan de noordzijde ligt parallel aan De Willem Ruysstraat.
- De openbare ruimte bestaat uit de kade en het verhoogde maaiveld dat de gebouwen met elkaar verbindt. Hierop is het terras van de Timmerfabriek gesitueerd en is eronder ruimte om te parkeren.

Het functionele programma

De locatie vraagt om een eigen onderscheidende identiteit met een differentiatie binnen de context van het historische verleden. Mede gezien de ligging van de locatie in de directe nabijheid van de binnenstad, ligt een functiemenging van wonen met (hoog)stedelijke functies voor de hand. Hierbij is voor de planlocatie ook gekeken naar de randvoorwaarden voor een goed woon-, leef-, verblijfs- en/of werkklimaat en de aansluiting op de bestaande functionele structuren en kwaliteiten van de omgeving. In dit kader past een combinatie van stedelijke en commerciële voorzieningen in combinatie met recreëren. Ook is ruimte voor overdekte parkeervoorzieningen en een verhoogd 'kade'-dek als maaiveld.

Concreet omvat het programma voor het bestemmingsplan 'Timmerplein' de navolgende functies:

Totale plangebied:

- Het ontwikkelen en realiseren van maximaal 160 woningen, verdeeld over meerdere bouwblokken, waarbij parkeren, grotendeels onder een verhoogde 'kade'-dek is voorzien.

In de toren:

- Het ontwikkelen en realiseren van woningen (appartementen), recreatieappartementen, een hotel, een restaurant met sky-bar met bijbehorende ondersteunende commerciële (zorg-)voorzieningen als detailhandel, werk-, vergader- en kantoorruimten en wellness.

In de Timmerfabriek:

- Het planologisch borgen van de reeds toegestane maatschappelijke voorzieningen, instellingen gericht op cultuur en ontspanning, zakelijke en publieksgerichte dienstverlening, zelfstandige kantoren, horeca en hotel met bijbehorende (terras)voorzieningen.

De centraal-bedrijfsmatige exploitatie worden voor zowel de hotelfunctie als voor de recreatieappartementen, met uitzondering van 25 recreatieappartementen in de Zeelandtoren, juridisch-planologisch geborgd.

Voor de 25 recreatieappartementen die gebruikt kunnen worden als tweede woning (niet permanent) en ook recreatief verhuurd mogen worden, zonder dat daartoe een verplichting tot verhuur geldt, wordt een apart contingent beschikbaar gesteld. Deze recreatieappartementen, alle gesitueerd in de Zeelandtoren, voldoen tevens aan de criteria zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Zeeland 2018 (Bijlage E). Thans wordt in opdracht van de gemeente Vlissingen en de provincie Zeeland gezamenlijk, door RIGO een prognose voor de specifieke behoefte aan deeltijdwonen opgesteld en het contingent voor deze specifieke categorie nader bepaald. Dit contingent zal -met instemming van de provincie na gereedkomen van het onderzoek- buiten de woningmarktafspraken vallen. Vooruitlopend op de uitkomsten van het onderzoek, zijn de 25 recreatieappartementen zonder verplichte verhuur, in het kader van de verantwoording van de ladder van duurzame verstedelijking (vooralsnog) als onderdeel van de woningmarktafspraken meegenomen. Overeengekomen is echter, dat -na gereedkomen van het onderzoek- dit contingent weer aan het aantal te realiseren woningen voor de gemeente Vlissingen kan en mag worden toegevoegd. Immers, alsdan vallen deze recreatiewoningen in een bepaalde categorie en daarmee buiten de woningmarktafspraken.

Thans wordt voor het woningbouwprogramma uitgegaan van maximaal 160 woningen. De functiemix in de Zeelandtoren en Timmerfabriek is verder flexibel. Als meer van de ene functie gerealiseerd wordt, blijft er minder ruimte over voor andere functies. Het bestemmingsplan vormt het kader waarbinnen de functiemix op een aanvaardbare wijze vorm kan krijgen.

Ontsluiting

De planlocatie ligt op een centrale en goed bereikbare plek in Vlissingen. Deze ligging vraagt dan ook om een functionele invulling en goede bereikbaarheid van het toekomstige (hoog-)stedelijk woon-, werk- en verblijfsmilieu.

Gemotoriseerd Verkeer

Het Scheldekwartier, dus ook het plangebied, is van buiten Vlissingen, komende vanaf de Rijksweg A58, bereikbaar via de Nieuwe Vlissingeweg of de Prins Hendrikweg en de Sloebrug en Keersluisbrug. In beide gevallen wordt het plangebied daarna bereikbaar via De Willem Ruysstraat. Verder wordt het plangebied een goed ontsloten gebied via de nieuw aan te leggen Dokwerker. Hierdoor ontstaat er een goede ontsluiting naar andere gebieden, evenals voor de bereikbaarheid van hulp- en servicediensten (bijv. afvalverwijdering) en bevoorradend verkeer.

Langzaam verkeer

De openbare ruimte, waaronder begrepen de kade heeft in het deelgebied Scheldewerf een belangrijke functie als verblijfsgebied en is primair bedoeld (en ingericht) voor voetgangers en fietsers. De auto is er te gast en de woningen worden zoveel mogelijk vanaf de doorgaande wegen ontsloten. Het langzaam verkeer kan gebruik maken van de vrij liggende fietspaden langs de Dokwerker en De Willem Ruysstraat. Daarnaast zullen de kades binnen het plangebied deel uitmaken van de langzaamverkeersroutes door het Scheldekwartier.

Openbaar/collectief vervoer

De gemeente Vlissingen hanteert een straal van 600 meter als acceptabele loopafstand tot bushaltes (GVVP Vlissingen 2012-2020). De meest nabijgelegen bushalte (Aagje Dekenstraat) ligt binnen een straal van 600 meter van het projectgebied en hiermee is sprake van een acceptabele loopafstand. Daarmee is het projectgebied voldoende bereikbaar met openbaar vervoer. Voor het collectief vervoer zal gebruik worden gemaakt van de straten en wegen, zoals hiervoor aangegeven onder gemotoriseerd verkeer.

Parkeren

De Gemeente Vlissingen hanteert de op 20 maart 2018 vastgestelde 'Beleidsnota parkeernormering Vlissingen 2018-2022' binnen het ontwikkelingsgebied 'Scheldekwartier'. De in deze nota opgenomen normering is gebaseerd op de parkeerkencijfers van het CROW, als richtlijn voor het bepalen van de parkeerverplichting bij ruimtelijke ontwikkelingen. Op grond van de uitgangspunten in deze nota en het in het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan vastgestelde parkeerbeleid, wordt Vlissingen aangemerkt als 'sterk stedelijk gebied' en valt het plangebied voor de toepassing van de parkeerkencijfers in een gebied, dat aangemerkt is als 'centrum'. De beleidsregels bevatten parkeernormen voor verschillende functies, met bijbehorende normen per gebied en stellen plantoetsers op die manier in staat te bepalen wat de parkeerbehoefte vanuit een ontwikkeling precies is.

In beginsel dient elke ontwikkeling op of onder eigen terrein te voorzien in de toename van de parkeerbehoefte. Het bevoegd gezag kan afwijken van de bepaling dat de toename van de parkeerbehoefte op of onder eigen terrein moet worden opgelost, wanneer er op of onder de ontwikkelingslocatie niet voldoende ruimte bestaat.

In het Scheldekwartier wordt het parkeren integraal mee-ontworpen met de herontwikkeling van de (reeds) toegestane functies. Voor zowel de toren als de overige bouwblokken geldt als uitgangspunt, dat het parkeren uit het zicht en onder de bebouwing of het verhoogde maaiveld wordt opgelost. Hiertoe zal een ondergronds (gebouwde) parkeergarage onder het woongebied en de Zeelandtoren worden gerealiseerd. De parkeergarage zal in ongeveer 160 parkeerplaatsen voorzien. Hiermee voldoet de garage grotendeels aan de parkeerbehoefte van de

toekomstige bewoners; er is in de garage voldoende ruimte om voor iedere woning in het gebied een eigen parkeerplaats te kunnen realiseren.

Het programma van de toren is van invloed op de benodigde hoeveelheid parkeerplaatsen. Zo is de parkeerbehoefte voor wonen hoger dan die voor recreatieappartementen of hotel, maar ook de normen voor hotel en recreatieappartementen wijken van elkaar af. Pas tijdens de indiening van de aanvraag om omgevingsvergunning zal bekend zijn welke functies zich precies in de nieuwe toren zullen vestigen. Bij het ontwerpbestemmingsplan Scheldekwartier-Timmerplein zal de concrete parkeerbehoefte dan ook inzichtelijk zijn. Daarnaast acht de gemeente het acceptabel om een deel van de parkeerbehoefte, onder te brengen in de Machinefabriek. In de Machinefabriek, zullen circa 800 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Daarmee voorziet de machinefabriek in de toekomst in voldoende mate in de parkeerbehoefte ook voor de ontwikkeling van het Timmerplein. De Machinefabriek is verder op een acceptabele loopafstand van het plangebied gelegen. Zolang de Machinefabriek nog niet in gebruik is, kan gebruik gemaakt worden van het tijdelijke parkeerterrein naast de Machinefabriek.

4 BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld en in werking getreden. De structuurvisie vervangt verschillende nota's, waaronder de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Nota Mobiliteit. De visie schetst de doelen, belangen en opgaven van het Rijk tot 2028 en de ambities tot 2040. Uitgangspunt is de ruimtelijke ordening zoveel mogelijk over te laten aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'), minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving.

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. Het gaat hierbij om nationale belangen, zoals kustfundament, grote rivieren en primaire waterkeringen, waarvoor kaderstellende uitspraken zijn 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 geborgd 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.

Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Barro), 2012

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten genomen waarmee dat mogelijk is. Deze besluiten zijn verschillend van aard (procesmatig versus beleidsmatig):

- Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro): Het Bro stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden (o.a. nationaal belang 13 uit de SVIR). De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is in 2012 opgenomen in het Bro en bij besluit van 21 april 2017 aangepast en vereenvoudigd voor stedelijk gebied. De nieuwe ladder is voorts op 1 juli 2017 in werking getreden. Aan de procesmatige vereisten moet een bestemmingsplan voldoen.
- Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro): Dit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen. Het Barro is vastgesteld op 22 augustus 2011 en in werking getreden op 30 december 2011. Op 1 oktober 2012 is een wijziging van het Barro vastgesteld. Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen, bijvoorbeeld voor defensie en waterveiligheid, de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming.

Het Barro

Voor dit plangebied is de volgende doelstelling vanuit het Barro van belang:

- defensie: radarverstoring, vliegveld Woensdrecht.

Voor het plangebied geldt het radarverstoringgebied van het radarstation van Woensdrecht, zoals weergegeven in de wijziging van het Barro per 1 oktober 2012, art. 2.4. Binnen deze zone, waarbinnen het plangebied ligt, geldt een beperking voor de hoogte van bouwwerken tot 113 meter boven NAP. Omdat hiervan in het plangebied geen sprake is, wordt onderhavige situatie niet belemmerd door het Barro.

Relatie met het bestemmingsplan

De ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen (Bro, artikel 3.1.6). Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van ruimte in stedelijke gebieden. Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen expliciet te motiveren volgens een voorgeschreven methodiek (de treden van de ladder). De kernbepaling van de Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, luidt als volgt:

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

In het kader van de duurzame ladder wordt ten aanzien van de definitie van bestaand stedelijk gebied de definitie uit het Bro gehanteerd: een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of ander stedelijke voorzieningen'. Ofschoon onderhavig bestemmingsplan niet voorziet in aanvullende bebouwing (geen nieuw ruimtebeslag), worden significante (gebruiks-)wijzigingen ten opzichte van de voorgaande onherroepelijke planologische maatregelen mogelijk gemaakt, zodat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dat betekent, mede ingegeven door de rechtspraak, dat het bevoegde orgaan in het kader van een goede ruimtelijke ordening bij de vaststelling van het plan dient te beoordelen of de nieuw toegestane functies, passende bestemmingen zijn, mede omdat de provincie Zeeland, gelet op de Verordening ruimte (inclusief de herzieningen) hecht aan duurzaam ruimte gebruik.

Ten behoeve van de toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt hierna op de verschillende planonderdelen afzonderlijk ingegaan. In dit kader is van belang, dat de toegestane gemengde functies, waaronder begrepen een hotel en bijbehorende terrassen, in de bestaande Timmerfabriek reeds eerder juridisch-planologisch zijn verantwoord.

Wonen

In het kader van de woningbouwprogrammering zijn door de provincie Zeeland in overleg met en voor de regio Walcheren op 15 februari 2018 geactualiseerde woningmarktafspraken vastgesteld (Regionale woningmarktafspraken Walcheren 2016-2025). Er wordt geconcludeerd, dat de Walcherse gemeenten met 7 opgaven worden geconfronteerd. Uitgangspunt hierbij is, dat er

dringend behoefte is aan nieuwe woningen, uitgaande van een toekomstperspectief op langere termijn. Dit brengt met zich mee dat er op korte termijn een urgente behoefte aan nieuwbouw is, er meer flexibiliteit aan de markt moet worden geboden, zowel in vorm, functie als doelgroep, waarbij het aanbod op de vraag aansluit (inclusief het desbetreffende milieu) en de Walcherse gemeenten moeten inzetten op herstructurering (sloop en nieuwbouw) en het stimuleren van kwaliteitsverbetering (onder meer verduurzaming en levensloopbestendigheid).

In de komende 10 jaar is de verwachting dat de woningvoorraad met circa 7% moet groeien om aan de behoefte te kunnen voldoen. Dit is meer dan waar eerder rekening mee is gehouden. De huidige plancapaciteit van de drie Walcherse gemeenten is 5%. Zo kan de woningmarktvraag worden ingevuld, maar blijft er ook ruimte voor flexibiliteit om in te spelen op veranderingen in de woningmarkt. Om invulling te geven aan de geprognosticeerde behoefte voor reguliere woningen is een onderscheid gemaakt in tussen de netto nieuwbouwbehoefte, herstructurering en deeltijdwoningen. Ten behoeve van de woningbouwopgave zijn ruim 3.500 van de te bouwen woningen opgenomen in nader gedefinieerde nieuwbouwprojecten.

Uitgangspunt is dat de bevolking de komende jaren veel meer vergrijsd is dan nu. De vergrijzing en ontgroening vertaalt zich ook in de huishoudens: de samenstelling verandert sterk. Dit vertaalt zich in een forse ontwikkelopgave, omdat de woonwensen van ouderen anders zijn dan die van jongeren. Uit de prognoses, blijkt verder dat toevoeging van nieuwbouw onder meer nodig is om in een veranderende kwalitatieve vraag te voldoen. Zo neemt onder meer het nut en de noodzaak om levensloopbestendige woonconcepten te realiseren in combinatie met een daarop afgestemd (zorg-)voorzieningenbeleid toe. Daarnaast tonen het verleden en de demografische ontwikkelingen in de toekomst aan, dat het aandeel werknemers en expats in de komende jaren sterk zal toenemen, welke doelgroep zich eerst periodiek en op termijn meer en meer structureel in de regio zullen gaan vestigen.

Het onderhavige plan past volledig binnen de aangegeven kaders. Zo is in nauw overleg met de gemeente en initiatiefnemer voor deze binnenstedelijke locatie, in lijn met voornoemde afspraken en het beleid, overeengekomen in de toren appartementen met een hoog afwerkingsniveau en een optie tot gebruik van (semi) commerciële (zorg-)voorzieningen te realiseren. Daarnaast biedt het programma in de andere woningblokken de mogelijkheid om flexibel op de vraag, waaronder begrepen het verzorgen van huisvesting voor werknemers en expats -zowel op korte als langere termijn- in te kunnen spelen. Hiermee wordt aangesloten op de actuele en toekomstige marktvraag in het Scheldekwardier. Verder wordt het plangebied ingevuld met functies waar behoefte aan bestaat.

In de projectenlijst wordt voorts een onderscheid gemaakt tussen plannen die planologisch geregeld zijn door middel van bijvoorbeeld een onherroepelijk bestemmingsplan (de zogenaamde 'harde plancapaciteit'), en plannen die dat niet zijn (de 'zachte plancapaciteit'). Om projecten gefaseerd op de markt te kunnen brengen, is in de woningmarktafspraken een voorlopige planning opgenomen voor het planologisch 'hard' maken van de plannen. Voor Vlissingen is het gehele project Scheldekwardier opgenomen als 'zachte plancapaciteit' met in totaal 1449 woningen. Binnen de periode 2016-2025 kunnen er 526 woningen worden gerealiseerd. De huidige ladderruimte geeft, gelet op het vorenstaande, voldoende ruimte voor de ontwikkeling van de beoogde woningen. Daarmee past deze binnenstedelijke ontwikkeling binnen de regionale woningbouwafspraken.

Meer concreet: onderhavig project betreft een transformatieproject binnen bestaand stedelijk gebied en is opgenomen in de regionale woningmarktafspraken. Het plan wordt beschouwd als een grootschalig plan dat binnen de komende periode zullen worden gerealiseerd en is daarmee kwantitatief onderbouwd.

Voorts is bij de ontwikkeling van het Timmerplein een dergelijk uniek concept, dat onderscheidend is en daarmee passend en gewenst. Het concept is dan ook, gelet op de unieke ligging en mix van functies, niet realiseerbaar elders op Walcheren. De behoefte aan deze specifieke ontwikkeling komt primair voort uit de ambitie om het stedelijke milieu binnen Walcheren in het Scheldekwartier verder uit te bouwen en te versterken. Verder blijkt uit onderzoek 'Ladder-onderbouwing Zeelandtoren Vlissingen 21 april 2020' van het onderzoeksbureau Bureau Stedelijke Planning, welk onderzoek als Bijlage I aan deze toelichting is gehecht, dat er in Vlissingen behoefte bestaat aan appartementen met een hoog voorzieningenniveau. Dit wordt mede ingegeven door het feit, dat de bevolking vergrijsd en huishoudens kleiner worden. Gelet op de ligging op loopafstand van het centrum met bijbehorende voorzieningen, voorzieningen in het gebouw zelf en het woningtype is de Zeelandtoren aantrekkelijk voor ouderen, maar ook voor andere doelgroepen. Dit maakt het product toekomstbestendig. Tot slot zal het concept, waar woningbouw onderdeel van uit zal maken, de aantrekkingskracht van het gebied in het algemeen en het programma zoals opgenomen in de toren in het bijzonder versterken. Hiermee sluit het programma, zoals opgenomen in onderhavig bestemmingsplan, aan op de actuele marktvraag en biedt het kaders om flexibel daarmee om te gaan. Hiermee is de ruimtelijke ontwikkeling kwalitatief onderbouwd en volledig in lijn met het gedachtegoed van de ladder.

Specifiek aandachtspunt betreft -zoals overwogen in paragraaf 3.4- het onderzoek, dat thans in gezamenlijke opdracht door de gemeente Vlissingen en provincie Zeeland door Rigo wordt uitgevoerd. In dit onderzoek staat het aantonen van de omvang van de behoefte aan deeltijd wonen zonder verplichte verhuur centraal. Zodra dit onderzoek is uitgevoerd en door de provincie is goedgekeurd, zullen de woningen die in het kader van de ladder van duurzame verstedelijking als reguliere woningen zijn verantwoord, buiten de woningmarktafspraken vallen en wederom aan het woningbouwcontingent van de gemeente Vlissingen worden toegevoegd.

Inmiddels is het onderzoek uitgevoerd en zijn de resultaten daarvan verwoord in de volgende paragraaf.

De huidige ladderruimte geeft voldoende ruimte voor de woonfunctie binnen deze ontwikkeling, zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin.

Verblijfsrecreatie

- Met betrekking tot verblijfsrecreatieve ontwikkelingen moet onderscheid worden gemaakt tussen recreatieappartementen en de hotelformule. Het onderzoeksbureau Bureau Stedelijke Planning heeft naast de behoefte aan wonen, ook de economische haalbaarheid en de marktruimte van het verblijfsrecreatieve concept voor de toren nader onderzocht. Daarbij is rekening gehouden met de directe nabije bestaande omgeving van het plangebied alsmede vergelijkbare locaties op grotere afstand, nader onderzocht. In deze rapportage staan naast het onderzoeken van de behoefte aan permanent wonen, waaronder begrepen deeltijd wonen, tevens de behoefte aan recreatieve appartementen en een onderscheidend hotelconcept met aanverwante commerciële en overige voorzieningen (als een restaurant, bar, zorgvoorzieningen, wellness etc) centraal. Om de lokale en regionale behoefte van dit concept te duiden heeft het

onderzoek zich gericht op het aanbod van recreatiewoningen en hotelaccommodatie (waaronder begrepen B&B en air bnb) op lokaal, regionaal en provinciaal niveau, zoals aangegeven in het onderzoek.

In de rapportage worden met betrekking tot de behoefte de volgende conclusies getrokken:

- Concept: de toren betreft een onderscheidend concept voor de Zeeuwse markt. Naast regulier wonen, worden in één integraal gebouw deeltijdwonen, hotelkamers en recreatieappartementen, met bijbehorende zorg en servicevoorzieningen aan de markt aangeboden waarbij het uitgangspunt is een hoogwaardig afwerkings- en serviceniveau te bieden. Deze mix van functies gecombineerd met de zeer centrale ligging en zicht op het water en de zee, maakt de Zeelandtoren een bijzonder plan binnen de gemeente Vlissingen. Het onderscheidende hotelconcept past goed in de gebiedsidentiteit van het Scheldekwartier. In het projectgebied wordt immers gestreefd naar een hoogwaardig, innovatief en aantrekkelijk stedelijk verblijfsmilieu, dat onderdeel is van het Scheldekwartier; niet alleen voor de bewoners en werknemers, maar ook voor binnen- en buitenlandse toeristen. Daarbij ligt de toren op ca. 600 meter van de boulevard en op ca. 500 meter van de binnenstad van Vlissingen en gunstig ten opzichte van de provinciehoofdstad Middelburg en de andere kustplaatsen. De Zeelandtoren vormt door de hoogte en het bijzondere ontwerp een landmark voor het toekomstige Scheldekwartier en heel Vlissingen. Ook van buiten Vlissingen is de toren op grote afstand te zien.
- Nieuw product in een nieuwe markt: Het aanbod van de toren is een uniek product voor Vlissingen wat aansluit op de ambitie van het aanbieden van een diversiteit in (hoog-)stedelijke voorzieningen. Ook voorziet het concept in de behoefte in de toenemende marktvraag naar appartementen en deeltijd wonen. De uitwisselbaarheid van de verschillende verblijfsmogelijkheden biedt de gewenste mix en flexibiliteit die aansluit op de marktontwikkeling ('ontwikkelen naar behoefte'). Men zet daarom in op een diversificatiestrategie: een nieuw product met een mix aan diverse functies, waaronder begrepen de mogelijkheid voor zorg en een hoge servicegraad, met de mogelijke flexibiliteit, zowel in vorm als aanbod.
- Doelgroepen: De markt bestaat met name uit het divers segment; waar voorheen het gezin de voornaamste doelgroep voor recreatieappartementen (zowel huur- als koop) was, komt nu de vraag van met name empty-nesters. De toename van diversiteit in de vraag, leidt ook tot een verandering van het type recreatiewoning. Verder is naast de Nederlandse markt de laatste jaren aantoonbaar meer vraag naar recreatieappartementen van Duitsers en Belgen. Met betrekking tot hotelovernachtingen (kortdurend verblijf) bestaat een toenemende vraag naar een verblijf in het luxe segment (4 sterren hotel). Door het aanbieden van een hoogstaand, onderscheidend en flexibel product met hoge servicegraad, zal het product daarmee nieuwe en meerdere doelgroepen aantrekken. Dit wordt mede ingegeven door de unieke ligging in de directe nabijheid van de Vlissingse binnenstad en het water.
- Recreatieappartementen: Met het aanbieden van een onderscheidende multifunctionele en grootstedelijke accommodatie wordt voorzien in een behoefte, welk concept niet in de bestaande markt intervenueert. De recreanten kunnen van de servicevoorzieningen in de toren gebruik maken en de ligging (centraal gelegen en zeezicht) en uitstraling (hoogwaardig) is uniek in Vlissingen en omstreken. Uit het onderzoek blijkt tot 2029, dat de geplande recreatieappartementen in de Zeelandtoren ruim binnen de geconstateerde kwantitatieve, regionale behoefte van 444 tot 666 nieuwbouw-recreatieappartementen in of nabij een stad in Zeeland passen. In deze behoefte is verder alleen de Nederlandse vraag meegenomen. De belangstelling van buitenlandse (Duitse, Belgische) herkomst maakt daarvan geen deel uit, waardoor de behoefte

naar verwachting groter is. Verder zijn geen harde plannen bekend voor de ontwikkeling van recreatieappartementen in stedelijk gebied. Het aanbod is beperkt en het is lastig om daar in grote aantallen nieuwe recreatieparken te realiseren door restrictief ruimtelijk beleid. Gelet op de ontwikkeling rond de Kustvisie, niet alleen in Zeeland maar in heel Nederland, mag verwacht worden dat het ruimtelijk beleid langs de kust alleen maar restrictiever wordt. De Zeeuwse kust heeft de grootste plancapaciteit van alle regio's.

- Recreatieappartementen zonder verplichte verhuur (deeltijd wonen)

PM Bijlage II Onderzoek RIGO

- Hotelkamers: Het onderzoek heeft zich qua concept gericht op een flexibel segment waar een hoge servicegraad aan de gebruikers zal worden aangeboden. Uit het onderzoek blijkt, dat er in Vlissingen marktruimte voor een periode tot 2029 is van circa 175 tot 210, uitgaande van een extra toevloeiing vanuit de regio, gelet op de regionale uitgangspunten en afspraken in de Zeeuwse Kustvisie. Hier ligt voor Vlissingen derhalve een kans. Rekening houdende met de harde plancapaciteit bedraagt de kwantitatieve behoefte circa 115 tot 250 kamers in de gemeente Vlissingen. Het beoogde hotel past daarmee ruim binnen deze behoefte. Het concept in de toren, mede in relatie tot de directe omgeving is uniek; de ligging nabij de binnenstad en de havenbedrijven in directe invloedssfeer van het water. Dit is in lijn met het beleid van de gemeente Vlissingen om aan de markt een onderscheiden product, waarbij haar maritieme identiteit wordt benadrukt en verstrekt, te kunnen bieden. Dit concept kan derhalve met weinig andere concepten in deze markt concurreren en zorgt niet voor marktontwrichting, maar creëert juist nieuwe markten. Hiermee voorziet het concept in een lokale en regionale behoefte. Ook de beoogde logiesfunctie ten behoeve van 40 kamers in het meest noordelijk bouwblok van het Timmerplein alsmede de logiesfunctie die in de toren in het plangebied wordt geboden voldoen gelet op de ligging in de directe nabijheid van de binnenstad en havenbedrijven aan een bestaande en naar verwachting groeiende vraag. Naast bewoners en bezoekers is namelijk ook behoefte aan overnachtingsplaatsen voor werknemers en expats die in het gebied werken. Deze zakelijke bezoeken wensen en dienen in de directe nabijheid van deze voorzieningen te overnachten.
- Marktaandeel: Uit het onderzoek blijkt, dat een mix van de functies wonen, hotel en recreatieappartementen gewenst is. Hierbij mag één van deze functies niet meer dan 2/3^{de} van de Zeelandtoren in gebruik nemen. Dit zal ook planologisch worden geborgd, zodat het gemengde karakter wordt verzekerd. Verder zal er pas worden gebouwd als er voldoende is verkocht en een haalbare exploitatie aanwezig is, zodat er geen risico bestaat op substantiële leegstand.

In de rapportage van het marktonderzoek wordt aangetoond dat er behoefte is aan de beoogde ontwikkeling.

Horeca met bijbehorende (ondersteunende) servicevoorzieningen

In het plangebied wordt, zowel in de Zeelandtoren als de bestaande Timmerfabriek, horeca in de vorm van een restaurant met bijbehorend terras toegestaan. Om het verblijf binnen het plangebied in ruimere zin optimaal te faciliteren, op het beoogde hoogwaardige niveau, is een goed voorzieningenniveau gewenst, waardoor een samenhangend (hoog-)stedelijk gebied ontstaat met een passende verblijfsfunctie.

De ondersteunende commerciële voorzieningen in de Zeelandtoren zoals zorg, wellness, detailhandel, werk- en vergaderruimten staan geheel ten dienste van het plangebied en het Scheldekwardier en maken integraal deel uit van de verblijfsrecreatieve functie. Gelet op een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak (23 december 2015, Medemblik, ECLI:NL:RVS:2015:3931) hoeven deze voorzieningen daarom niet apart aan de Ladder voor duurzame verstedelijking te worden getoetst; de behoefte aan deze voorzieningen komt voort vanuit de bezoekers, bewoners en werknemers van het Timmerplein zelf en de voorzieningen vormen geen zelfstandige nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ligging en bereikbaarheid in relatie tot de omvang van deze voorzieningen zijn zodanig, dat deze voorzieningen ook niet concurreren met voorzieningen die in de directe nabijheid of de binnenstad zijn gelegen.

Ook de horecafunctie staat ten dienste van het gehele Scheldekwardier. Deze functie vormt een samenhangend geheel met de andere functies, in zowel de Timmerfabriek als de toren. Bij een ontwikkeling met de omvang van het Scheldekwardier is een dergelijke voorziening op het terrein passend en gewenst. De horecavoorzieningen zullen ook door bezoekers van buiten het Scheldekwardier gebruikt worden. Aangezien horeca primair deel uitmaakt van het integrale concept, is ook deze voorziening niet aan te merken als zelfstandige nieuwe stedelijke ontwikkeling. De behoefte aan deze voorziening komt primair voort uit de verblijfsrecreatieve functie van het Scheldekwardier.

- Restaurant

Het toevoegen van horeca zal de uitstraling en iconische karakter van de toren versterken en een impuls geven aan het totale gebied. Door de toenemende welvaart en hoogconjunctuur nemen de uitgaven aan onder meer horeca een vlucht en wordt verwacht dat deze in de komende jaren nog verder zullen toenemen. Het restaurant is, mede ingegeven door haar ligging en verwachte kwaliteitsniveau, zowel ondersteunend als zelfstandig rendabel en daarmee haalbaar en uitvoerbaar.

Alle voornoemde voorzieningen zullen naast de bewoners en recreanten, bezoekers en toeristen uit de omgeving trekken, maar andersom zal een deel van de bezoekers en toeristen van het Scheldekwardier ook elders gebruik maken van voorzieningen. Het is daarom niet de verwachting dat de toevoeging van voorzieningen een negatief effect, doch eerder een positief heeft op de voorzieningen in de directe en bredere omgeving. Het is dan ook aannemelijk dat de groei van het verblijfstoerisme een positief effect heeft op de horeca en voorzieningen in de stad alsmede de hele regio.

Conclusie

De conclusie is dat onderhavig bestemmingsplan past binnen de behoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief. Hiermee wordt voldaan aan de Ladder van duurzame verstedelijking.

Voorts zijn er vanuit het rijksbeleid zijn er geen belemmeringen voor het verleggen van de regionale waterkering. Deze worden op provinciaal niveau vastgelegd. Het rijksbeleid en de daarop gebaseerde wettelijke regelingen vormen dan ook geen belemmering voor dit project.

4.1.2 Nota Belvédère en Erfgoedwet

De Nota Belvédère geeft een visie op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van het fysieke leefmilieu in de toekomstige ruimtelijke inrichting van Nederland kan worden omgegaan. Daarnaast geeft het aan welke maatregelen getroffen moeten worden en geeft het een aanvulling op het bestaande sectorale beleid. Cultuurhistorie wordt daarbij beschouwd als van

vitale betekenis voor de samenleving en de individuele burger. Het behoud en het benutten van het cultureel erfgoed voegt kwaliteit toe aan de culturele dimensie van de ruimtelijke inrichting. Een ontwikkelingsgerichte benadering staat daarbij centraal. Die invalshoek dient in het ruimtelijk beleid te worden bevorderd. Deze nota vormde een belangrijke bouwsteen voor de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening en andere relevante Rijksnota's. Daarnaast heeft het beleid uit de Nota Belvédère zijn vertaling gekregen in het beleid van de andere bestuursniveaus.

De centrale doelstelling van het beleid luidt:

De cultuurhistorische identiteit wordt sterker richtinggevend voor de inrichting van de ruimte, en het Rijksbeleid zal daarvoor goede voorwaarden scheppen.

Deze hoofddoelstelling is vertaald in de volgende doelen:

- Het erkennen en herkenbaar houden van cultuurhistorische identiteit in zowel het stedelijke als landelijke gebied, als kwaliteit en uitgangspunt voor verdere ontwikkelingen.
- Het versterken en benutten van de cultuurhistorische identiteit en de daarvoor bepalende kwaliteiten van de cultuurhistorisch meest waardevolle gebieden van Nederland, de zogenoemde Belvédère-gebieden.
- Het scheppen van voorwaarden ten behoeve van initiatieven van derden gericht op thematische versterking van de cultuurhistorie.
- Het verspreiden en toegankelijk maken van de kennis over cultuurhistorie, alsmede het stimuleren van de kansen van cultuurhistorie als inspiratiebron voor de ruimtelijke inrichting en het ontwerp.
- Het bevorderen van de samenwerking tussen burgers, organisaties en overheden.
- Het verbeteren van de gebruiksmogelijkheden van het bestaande instrumentarium.

In bestemmingsplannen dienen de fysieke dragers (cultuurhistorische kernkwaliteiten) als ruimtelijk toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen te worden vastgelegd en kan indien nodig tevens een beleidsmatige opgave gericht op het herstel van de cultuurhistorische kwaliteit en samenhang worden opgenomen. De uitvoeringsstrategie kan van gebied tot gebied verschillen, van meeliften met bestaande initiatieven tot het initiëren van specifieke projecten.

De huidige juridische basis voor het omgaan met archeologische waarden is de Erfgoedwet. Met de Erfgoedwet wil de overheid het cultureel erfgoed in Nederland beter beschermen. De Erfgoedwet geldt sinds 1 juli 2016. De Erfgoedwet heeft 6 wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed vervangen:

- Monumentenwet 1988;
- Wet verzelfstandiging rijksmuseumse diensten;
- Wet tot behoud van cultuurbezit;
- Wet tot teruggave cultuurgoederen uit bezet gebied;
- Uitvoeringswet UNESCO-verdrag 1970 inzake onrechtmatige invoer, uitvoer of eigendoms-overdracht van cultuurgoederen;
- Regeling materieel beheer museumse voorwerpen.

In 1998 is het Verdrag van Valletta door de Staten Generaal geratificeerd. De uitgangspunten uit dat verdrag blijven in de Erfgoedwet de basis van de Nederlandse omgang met archeologie. De belangrijkste verandering voor archeologen is de vervanging van de opgravingsvergunning door een wettelijk geregelde certificering. Ook beschermt de Erfgoedwet het maritieme archeologische erfgoed beter.

In het kader van het project 'modernisering monumentenzorg' (MoMo) hebben per 1 januari 2012 enkele wijzigingen in de wet- en regelgeving plaatsgevonden. Voor het bestemmingsplan-proces is de wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de belangrijkste: gemeenten dienen in hun bestemmingsplannen rekening te houden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Relatie met het bestemmingsplan

In dit bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de aanwezigheid van de Timmerfabriek welke als Rijksmonument is aangewezen en daarmee in het projectgebied ligt. Dit aspect wordt in paragraaf 5.11 nader toegelicht.

4.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Zeeland 2018 en Provinciale Omgevingsverordening 2018

Het Omgevingsplan en de omgevingsverordening Zeeland zijn op 21 september 2018 vastgesteld en op 7 november 2018 in werking getreden. In het omgevingsplan verankert de provincie haar visie op de toekomstige ontwikkeling van de fysieke leefomgeving in Zeeland. Voor een krachtig Zeeland zijn economische groei, ontwikkeling, structuurverbetering en innovatie nodig. De Provincie Zeeland draagt daar als regionaal bestuur met haar eigen taken en verantwoordelijkheden actief aan bij.

Wonen

In zowel het Omgevingsplan als Omgevingsverordening wenst de provincie Zeeland nog steeds de Zeeuwse burger en zijn of haar woonwensen centraal te stellen. Het is van provinciaal belang dat de regionale woningmarkten in Zeeland goed functioneren, het woonbeleid is hierop afgestemd. 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. Ruimtelijk staan bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik voorop. Daarnaast speelt verstedelijking een steeds grotere rol. Daar komen de ruimtelijke, economische en maatschappelijke opgaven samen. Ook ten aanzien van het voorzieningenstelsel zet de provincie zich nog steeds in op het concentreren, behouden en versterken van de vitaliteit van binnensteden. Daar waar mogelijk worden ontbrekende kwalitatief hoogwaardige voorzieningen gerealiseerd. Vanuit zorgvuldig ruimtegebruik, bundeling van functies en versterking van de vitaliteit van binnensteden wil de Provincie de leefbaarheid bevorderen. Voor het bevorderen van zorgvuldig ruimtegebruik is in het rijksbeleid de 'ladder' voor duurzame verstedelijking opgenomen. Deze wordt verankerd in het Bro en is ook van provinciaal belang. De duurzaamheidsladder is een procesvereiste en houdt in dat bij vaststelling van een ruimtelijk plan wordt gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt over het ruimtegebruik. Het beleid is voor ontwikkelingen als hier beoogd dan ook niet gewijzigd door het in werking treden van het Provinciale Omgevingsplan en de Provinciale Omgevingsverordening 2018.

Toetsing

Met het voorliggende project worden zowel de doelstellingen voor het wonen als voor de voorzieningen bereikt. Bij stedelijke ontwikkelingen wordt ingezet op bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik, waarbij de ladder van duurzame verstedelijking wordt ingezet, zoals door de rijksoverheid geïntroduceerd. Hiermee sluit het project naadloos aan bij het Rijks- en provinciale beleid, waarbij de hoofdlijn is dat bij nieuwe ontwikkelingen ingespeeld wordt op een concrete behoefte

en dat ontwikkeling binnen bestaande bebouwingsstructuren plaatsvindt. In paragraaf 4.1 is deze ladder nader toegelicht.

Vrijtijdseconomie; badplaatsen

De Provincie zet met betrekking tot de vrijetijdseconomie sterk in op het borgen en versterken van de kwaliteit van de verblijfsrecreatieve sector in samenhang met de omliggende natuur- en landschapswaarden. Doel is de Zeeuwse Kwaliteitskust te beschermen, versterken en waar nodig herstellen. Meer concreet; de provincie wenst Zeeland nog sterker dan tot op heden, als een unieke bestemming te positioneren. Samenwerking met verschillende sectoren en partners is daarbij essentieel.

De kaart met daarop aangegeven de vrijetijdseconomie vormt de onderlegger voor het gebiedsgerichte beleid. De gemeente Vlissingen ligt binnen de kustzone en is aangeduid als badplaats.

Met de uitgangspunten van de Zeeuwse Kustvisie wordt de Zeeuwse Kwaliteitskust beschermd, versterkt en waar nodig hersteld. Er wordt ingezet op kwaliteit en niet op kwantiteit. Hierbij horen de volgende samenhangende uitgangspunten die ook gelden voor overig Zeeland:

- symbiose: met de omgeving, de accommodaties en de onderliggende organisatie;
- Zeeuwse identiteit: ontwikkel en versterk het regionale DNA en het overkoepelende Land in Zee;
- herstel van kwaliteit: verblijfsrecreatieve ontwikkelingen combineren met nieuwe landschappelijke kwaliteiten; verbinding met de samenleving en andere sectoren
- differentiatie en toekomstwaarde: benutten van de bestaande kwaliteiten; inzetten op unieke productontwikkeling.

Om de beoogde Zeeuwse Kwaliteitskust dichterbij te brengen wordt ingezet op een tweezijdige ontwikkelingsstrategie:

- beschermen, versterken en beleven van bestaande kwaliteiten (natuur en landschap, (verblijfs)recreatie, water/strand en infrastructuur);
- gebiedsgericht ontwikkelen van nieuwe kwaliteiten.

De Zeeuwse Kustvisie is ruimtelijk beleid gekoppeld aan ontwikkelstrategieën. De ontwikkelstrategieën beschermen, versterken en beleven van bestaande kwaliteiten en het ontwikkelen van nieuwe kwaliteiten zijn gekoppeld aan diverse gebieden.

Zeeuwse badplaatsen

De Zeeuwse badplaatsen zijn dé locaties waar het toerisme in Zeeland zich concentreert. De Zeeuwse badplaatsen zijn divers en hebben elk hun eigen kwaliteit en geschiedenis. Dit komt mede tot uitdrukking in het lokale DNA dat voor elke Zeeuwse badplaats is opgesteld. Voor verblijfsrecreatieve ontwikkelingen binnen de grenzen van de badplaatsen wordt ingezet op herstructurering en kwaliteitsverbetering van het bestaande product. Binnen de benoemde grenzen zijn nieuwe ontwikkelingen mogelijk. In alle gevallen wordt aansluiting gezocht bij het lokale DNA en de bijbehorende kwaliteiten. Belangrijke uitgangspunten voor de badplaatsen zijn ruimtelijke kwaliteit en het aspect leefbaarheid. Het is van belang dat het verblijfsrecreatieve aanbod zich in gelijke mate ontwikkelt met de behoefte daaraan, wat niet uitsluitend geldt voor de badplaatsen. Om dit te borgen wordt verkend op welke manier de balans tussen vraag en aanbod in evenwicht kan worden gebracht. Hierbij is oog voor de dynamiek in de recreatiesector, de veranderende wens van de gast en de steeds verdere vervaging van de scheiding tussen de woon- en recreatiefunctie in de badplaatsen. In stedelijke en toeristische gebieden wordt voorts

de mogelijkheid tot de realisatie van nieuwe hotels in het luxere (3-, 4-, en 5 sterren) segment geboden, daar dit goed aansluit bij de toeristische en zakelijke marktvraag. Bovendien voorkomt dit ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Uitbreiding in eenheden en/of oppervlakte van de bestaande verblijfsrecreatiebedrijven binnen en buiten het bestaand stedelijk gebied is mogelijk indien deze voldoet aan de hoofdlijnen van het 'ontwikkeldkader' van de kustvisie. Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:

- Nieuwvestiging, kwaliteitsverbetering en herstructurering zijn mogelijk binnen de begrenzing bestaand bebouwd gebied;
- De aspecten ruimtelijke kwaliteit, waterveiligheid en leefbaarheid worden geborgd;
- Ontwikkelingen vinden plaats op basis van een businessplan en voorzien in een centrale bedrijfsmatige exploitatie.
- Ontwikkelingen zetten qua verschijningsvorm en type accommodatie in op een innovatief en hoogwaardig concept. Hierdoor wordt bijgedragen aan een gedifferentieerd product in de Zeeuwse kust. Het lokale DNA en het principe van LAND IN ZEE! staan hier centraal. Met oog op de dynamiek en verdere vernieuwing in de sector, wordt ingezet op circulair bouwen.
- Ontwikkelingen leveren een bijdrage aan de werkgelegenheid, behoud van voorzieningen en zijn een toegevoegde waarde voor de (leef)omgeving.

Vlissingen heeft verder twee unique selling points waarmee de stad zich onderscheidt van andere badplaatsen in de regio:

1. Vlissingen is de enige stedelijke badplaats in Zeeland en biedt hoogwaardige verblijfsaccommodaties aan of nabij zee.
2. Vlissingen heeft de enige zuidelijk gelegen boulevard van Nederland die strand en stad met elkaar verbindt. Door deze schakel verder te verbeteren kan Vlissingen zijn karakter verder versterken.

Het recreatiebeleid in de provincie biedt voldoende aanknopingspunten en beleidsruimte voor de ontwikkeling van recreatieappartementen in de Zeelandtoren. Door het onderscheidende concept (recreatieappartementen in de stad, van hoge kwaliteit) komt de Zeelandtoren tegemoet aan het provinciale beleid.

Verblijfsrecreatie in de kustzone

Binnen bestaand bebouwd gebied heeft de gemeente grote vrijheid bij de regie van ruimtelijke ontwikkelingen. In dit geval, waarin sprake is van herontwikkeling naar een attractief (hoog-)stedelijk milieu in bestaand stedelijk gebied van de badplaats Vlissingen, wordt het algemene provinciale belang van duurzame verstedelijking niet geraakt.

Specifieke provinciale belangen die binnen het stedelijk gebied van toepassing zijn, zijn opgenomen in de Omgevingsverordening Zeeland.

De provinciale belangen voor verblijfsrecreatie wordt voor onderhavige ontwikkeling bepaald in de artikelen:

- 2.10, verblijfsrecreatie in de kustzone, en;
- 2.13 Centraal bedrijfsmatige exploitatie en verbod permanent wonen.

Aan de realisatie van nieuwe recreatieappartementen met een verblijfsrecreatieve bestemming zijn op grond van de Verordening (artikel 2.10 en 2.13) specifieke voorwaarden gekoppeld, waaronder een centrale exploitatie voor bedrijfsmatige verhuur en beheer, die

bestemmingsplanmatig en contractueel dient te worden vastgelegd. De financiële haalbaarheid van bouw, beheer en verhuurexploitatie moet worden aangetoond. Verder is het provinciale beleid gericht op het voorkomen van permanente bewoning van tot verblijfsrecreatie bestemde complexen.

Doelstelling van deze verplichting is dergelijke complexen te behouden voor de verblijfsrecreatieve markt en te bevorderen dat deze complexen ook daadwerkelijk voor de recreatieve verhuur worden aangeboden en wordt voorkomen dat er langs oneigenlijke weg extra reguliere woningen aan het woningaanbod worden toegevoegd. In de praktijk blijkt, dat er ook behoefte is aan verblijfsrecreatieve complexen die niet verplicht worden verhuurd in de vorm van een centrale bedrijfsmatige exploitatie, het zogenaamde deeltijdwonen.

Om in deeltijdwonen te kunnen voorzien kan worden afgeweken van bovengenoemde hoofdregel. Hiervan is sprake wanneer wordt voldaan aan de volgende voorwaarden, zoals opgenomen in Bijlage E van de Verordening:

1. De ontwikkeling wordt gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied van de badplaatsen waaronder begrepen Vlissingen;
2. De ontwikkeling maakt deel uit van een bredere visie op de betreffende badplaats en in het verlengde daarvan een bijdrage levert aan het versterken van de leefbaarheid, de ruimtelijke kwaliteit en de herstructurering/transformatie van het bestaand stedelijk gebied ter plaatse;
3. Aan de ontwikkeling ligt een actuele prognose ten grondslag op basis waarvan de specifieke behoefte aan deeltijdwonen wordt onderbouwd;
4. De desbetreffende gemeente hanteert een door gedeputeerde staten geaccordeerde programmering/contingentering, waarmee ze in de aangetoonde behoefte kan voorzien.

Toetsing

Verblijfsrecreatie

In paragraaf 4.1.1 is aangegeven, dat de voorgenomen ontwikkeling en realisatie van de toren in de badplaats met een gevarieerd (verblijfs-)recreatief aanbod een vernieuwend marktproduct is, dat uitdrukkelijk aansluit op het groeiende verwachtingspatroon van de hedendaagse verblijfsrecreatieve bezoekers in Zeeland. Het hotel maakt bovendien integraal onderdeel uit van het totaalproject. Dit sluit goed aan bij het beleid ten aanzien van hotels. Tevens voorziet het plangebied in de behoefte aan overnachtingsplaatsen voor werknemers en expats die in het gebied (gaan) werken. Deze zakelijke bezoeken wensen en dienen in de directe nabijheid van deze voorzieningen te overnachten. De ontwikkeling is daarmee kansrijk in de markt en sluit tevens goed aan bij het beleid ten aanzien van verblijfsrecreatie.

Ten aanzien van de centrale bedrijfsmatige verhuur van hotelappartementen en van de recreatieappartementen en het voorkomen van permanente bewoning daarvan, wordt opgemerkt, dat een centrale bedrijfsmatige verhuur nadrukkelijk onderdeel uitmaakt van het concept. Permanente bewoning van de recreatieappartementen wordt vanuit het recreatieve concept ook door initiatiefnemer niet wenselijk geacht. Om dit juridisch-planologisch extra te borgen, wordt dit naast de overeenkomsten tevens als voorwaarde in de omgevingsvergunning opgenomen.

Voor een beperkt aantal recreatieappartementen; concreet 25, wordt voorts de mogelijkheid geboden, dat deze gebruikt kunnen worden als tweede woning (niet permanent) en ook recreatief verhuurd mogen worden, zonder dat er een verplichting geldt. Aan de voorwaarden hiervoor, zoals gesteld in Bijlage E van de Verordening, wordt voldaan:

1. Het plangebied ligt volledig binnen het bestaand stedelijk gebied van Vlissingen;
2. Er ligt een brede visie (Ontwikkelingsvisie) op de badplaats die uitgaat van het versterken van de leefbaarheid, de ruimtelijke kwaliteit en de herstructurering/transformatie van

- bestaand vastgoed in het algemeen en het Scheldekwartier in het bijzonder. De herontwikkeling past daar naadloos in;
3. Er is een actuele door de provincie en gemeente Vlissingen opgestelde prognose voor de behoefte aan deeltijdwonen opgesteld;
 4. De gemeente Vlissingen heeft een programmering, waarin deze ontwikkeling zal worden opgenomen.
- In par.4.1.1 is het borgen van de behoefte en programmering van deze categorie in onderhavig bestemmingsplan met instemming van de provincie verantwoord.

De ontwikkeling heeft ook een economische meerwaarde voor het gebied vanwege de werkgelegenheid die wordt gecreëerd met de bouw en exploitatie van het project. De ontwikkeling zorgt bovendien voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering en een verdere stap in de uitwerking van het totale Scheldekwartier.

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd, dat de beoogde ontwikkeling een toegevoegde waarde voor de (leef)omgeving en de (beleving van) het Scheldekwartier met zich meebrengt; niet alleen het Scheldekwartier, maar het imago van heel de stad Vlissingen alsmede de regio krijgt een impuls waar ook andere toekomstige ontwikkelingen van kunnen profiteren. Gelet hierop is onderhavig gebied een zeer geschikte locatie voor het toestaan van verblijfsrecreatie met bijbehorende voorzieningen.

Aan de voorwaarden vanuit de Omgevingsverordening wordt derhalve voldaan.

Conclusie

Op basis van het voorgaand beschreven provinciale beleid valt de concluderen, dat de ontwikkeling goed binnen de actuele beleidskaders past.

4.3 Gemeentelijk beleid

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

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

De gemeentelijke structuurvisie 'Vlissingen een stad aan zee – een zee aan ruimte' is door de gemeenteraad van Vlissingen in haar vergadering van 17 december 2009 vastgesteld. Op 30 mei 2013 heeft de raad een actualisatie van deze visie vastgesteld. In de structuurvisie wordt het ruimtelijke beleid op hoofdlijnen geschetst. Als toekomstperspectief wordt ingezet op 'Anticiperen en Transformeren'. Dit perspectief vertaalt zich voor het Scheldekwartier in het toevoegen van een divers woon-, werken voorzieningenprogramma, waardoor zij weer onderdeel van de stad wordt. Voor woningbouw wordt in Vlissingen prioriteit gegeven aan herstructurering van de bestaande voorraad en aan de ontwikkeling van het Scheldekwartier. Voor werken en voorzieningen wordt ingezet op een verbetering van de vestigingscondities, zoals de ruimtelijke kwaliteit, routing en concentratie van detailhandel in de binnenstad, maar ook op de verbetering van de stadsentree. Voorts geeft de visie aan, dat Vlissingen zich inzet op het versterken van de diversiteit en kwaliteit van het toeristisch aanbod in combinatie met het verbeteren van de ruimtelijke beleving, ruimtelijke kwaliteit en attractiviteit van de stad. Zo voegt de transformatie van het gebied 'Stadshavens' een nieuwe dimensie toe aan het maritieme karakter van de stad en vergroot tegelijkertijd het toeristisch aanbod (uitbreiding jachthavenareaal, levendig

waterfront, vermaak, detailhandel, cultuurhistorie, uitbreiding van toeristische routes etc). Dit als aanvulling op de bestaande kwaliteiten, zoals de aanwezigheid van water, duinen, jachthaven, jachtenbouw en de sluizen.

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

Het doel van de woonvisie, eveneens vastgesteld op 17 december 2009 en geactualiseerd op 30 mei 2013, is het formuleren van het beleidskader voor de toekomstige ontwikkelingen op het gebied van wonen. De visie is het toetsingskader voor initiatieven van derden en leidraad voor het handelen van de Gemeente Vlissingen. In de woonvisie is een aantal doelstellingen geformuleerd:

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

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

Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan 2012-2020 (GVVP)

Op 19 april 2012 heeft de gemeenteraad het GVVP vastgesteld. Het doel van dit plan is het vastleggen van het verkeers- en vervoersbeleid voor de gemeente Vlissingen voor de periode tot 2020 met inachtneming van de ruimtelijke, demografische en verkeerskundige ontwikkelingen alsmede met het rijks-, provinciale- en regionale beleid. Uitgangspunt van het GVVP vormt een goede bereikbaarheid van de binnenstad zonder de leefbaarheid in de binnenstad aan te tasten. Aan de rand van de binnenstad zijn parkeervoorzieningen gerealiseerd van waaruit de binnenstad en boulevards lopend te bereiken zijn. De uitwisseling tussen de binnenstad en boulevards wordt (en is inmiddels) geoptimaliseerd door de aanleg van De Willem Ruysstraat, die de verbinding naar het centrum en de ontsluiting voor het Scheldekwartier vormt. Met deze verbinding is de bereikbaarheid van de binnenstad voor zowel het gemotoriseerd verkeer, het langzaam verkeer als het openbaar vervoer sterk verbeterd. De aanleg had ook tot doel de overlast van het vrachtverkeer in de binnenstad te verminderen, de Scheldestraat en Paul Krugerstraat te ontlasten en de verkeersdruk in de Gravestraat en omgeving, als gevolg van doorgaand verkeer, te verminderen. De ontsluiting draagt ook bij aan de veiligheid in de binnenstad om deze bij calamiteiten sneller te kunnen verlaten. In 2005 is over de Dokhaven via een brug een tweede ontsluiting van de binnenstad gerealiseerd. Deze zal in 2020 verlegd worden in westelijke richting.

Oplegnotitie Actualisatie Structuurvisie & Woonvisie 2013

In 2013 heeft een actualisatie van de Structuurvisie plaatsgevonden met de vaststelling van de oplegnotitie "Actualisatie structuur- en woonvisie 2013". In deze notitie worden vooral woonprogramma's in het stedelijk gebied onderzocht. Verder wordt op het gebied van recreatie, toerisme en cultuur aangegeven, dat een toenemende behoefte ontstaat aan een luxer en gevarieerder aanbod. Met name de markt voor ondernemende energieke senioren die kiezen voor gemak en luxe is toegenomen. Daarnaast is er ook meer vraag naar zeer specifieke en bijzondere vormen van recreatieve en toeristische voorzieningen en worden meer eisen gesteld aan de digitale toegankelijkheid

Beleidsnota toerisme 2011-2015

In de nota Toerisme heeft de Gemeente Vlissingen haar doelstelling voor de toeristische ontwikkeling van de stad vastgelegd. De gemeente beoogt haar stad aantrekkelijker te maken voor bezoekers en inwoners, met als doel een langere verblijfsduur en herhaalbezoek. Aandacht voor de belevingswaarde van de gemeente voor bezoekers is daarbij nodig. Ook de opkomst van het "thema-toerisme" is een ontwikkeling die bijdraagt aan de versterking van de aantrekkelijkheid van de gemeente. Maritiem, kleurrijk en ongepolijst zijn voor Vlissingen de thema's. Om haar toeristisch-recreatieve aantrekkelijkheid te vergroten heeft de Gemeente voor de komende beleidsperiode onderstaande hoofddoelen.

- Het ontwikkelen van een hoogwaardig en concurrerend toeristisch aanbod in gemeente Vlissingen;
- Het stimuleren van initiatieven voor verblijfs- en dagtoerisme in gemeente Vlissingen;
- Het stimuleren van een verlenging van het toeristisch seizoen;
- Het stimuleren van initiatieven voor watersport, dagvaarten en (rivier-) cruises in gemeente Vlissingen.

De Gemeente streeft naar een versterking van het toeristisch en recreatief aanbod. Hierbij wordt gestreefd naar kwaliteitsverbetering van het huidige aanbod en het uitbreiden van het aantal overnachtingsplaatsen. Een uitbreiding van het aantal overnachtingsplaatsen kan bijdragen aan de activiteiten en levendigheid in de stad in de avonduren. Uitbreiding kan in de vorm van hotelkamers, bungalows, ligplaatsen, campings/ camperplaatsen of liberalisering van deeltijd wonen.

Een nieuwe nota is in voorbereiding en wordt naar verwachting in 2020 opgesteld.

Sociale Veiligheid

Eind 2015 heeft de raad de nota 'Integraal Veiligheidsbeleid 2015-2018' vastgesteld. Deze nota bevat beleid met betrekking tot de integrale sociale veiligheid voor Vlissingen voor de periode 2015-2018. Bij de inrichting van het terrein van de Ketelmakerij wordt rekening gehouden met dit beleid. Om de sociale veiligheid te borgen wordt bij de inrichting van het terrein en het aangrenzende openbaar gebied rekening gehouden met zichtbaarheid, aantrekkelijkheid en criminaliteitspreventie. Het gaat om 'zien' en 'gezien worden'. Mensen willen zien en weten wat er in hun omgeving gebeurt. Zichtbaarheid wordt voor een groot deel bepaald door overzichtelijkheid, zichtlijnen en verlichting. De inrichting van het gebied zal moeten voldoen aan de algemeen gestelde eisen en normen in de beleidsnota. Mocht de praktijk uitwijzen of gebruikers in het plangebied menen, dat verbeteringen, maatregelen of aanvullende voorzieningen gewenst zijn, dan

zal dat nader bezien worden. Daarnaast is het plangebied goed bereikbaar voor nood- en hulpdiensten. De noodzakelijke voorzieningen (bijv. bluswatervoorzieningen) zijn aanwezig.

Ontwikkelingsvisie Scheldekwartier Vlissingen

Het gebied maakt onderdeel uit van de in ontwikkeling zijnde nieuwe wijk 'Scheldekwartier', het voormalige terrein van de Scheldewerf dat wordt ontwikkeld tot een levendige, duurzame en maritieme woonwijk, waar de rijke industriële geschiedenis voelbaar en beleefbaar is.

Op 22 december 2016 zijn de 'Ontwikkelingsvisie Scheldekwartier Vlissingen' en het 'Beeldkwaliteitsplan Scheldekwartier Vlissingen' door de gemeenteraad vastgesteld. Deze documenten vervangen de eerdere voor het transformatiegebied Scheldekwartier vastgestelde beleidsvisies en vormen de basis voor verdere uitwerkingen van de diverse deelgebieden, waarvan het plangebied van het Timmerplein er één is.

De Ontwikkelingsvisie heeft als ambitie om de drie pijlers van de Vlissingse identiteit te tonen: de maritieme stad, de stad van welzijn en de creatieve stad. Hierbij wordt uitgegaan van een differentiatie in woonmilieus, waarbij drie deelgebieden worden onderscheiden die elk een eigen karakter hebben, gebaseerd op het aanwezige erfgoed, de ligging ten opzichte van de bestaande stad en de hoofdstructuur. Dit komt tot uitdrukking in een eigen stedenbouwkundige typologie, karakter en dichtheid. Het plangebied is gesitueerd in het deelgebied Scheldewerf; het gebied ten noorden van het Dok en ten zuiden van De Willem Ruysstraat. Naast de Scheldewerf krijgen ook het gebied aan de zuidkant van het Dok (Scheldestad) en het gebied ten noorden van de Willem Ruysstraat (Scheldewijk) een eigen ruimtelijke identiteit.

Voor het deelgebied Scheldewerf heeft de visie als uitgangspunt dat de identiteit van dit deelgebied is gebaseerd op de gebiedskenmerken van de voormalige scheepswerf en de stille getuigen uit deze periode. De werf wordt gekenmerkt door de schaal en maat van de grote, vaak tijdelijke, functionele bouwvolumes op een 'open' terrein dat werd doorgesneden door functionele infrastructuur. Voor de sloop van het grootste deel van de werfbebouwing toonde dit gebied zich als een lappendeken van verhardingen waarop op autonome en functionele wijze gebouwen waren gesitueerd.

Zowel de grote 'korrel' van bebouwing als de ruime maat van het water eromheen, vormen de aanleiding voor een gemengd (hoog-)stedelijk woonmilieu met daarin enkele hoogteaccenten. Diverse autonome volumes naast elkaar, historisch naast nieuw, wisselen elkaar af. Ieder bouwblok heeft zijn eigen karakter, met een krachtige gebouwcontour en een maritieme uitstraling. De architectonische eenheden sluiten aan op de korrelgrootte van de voormalige werfbebouwing. Samenhang ontstaat door eenheid in verscheidenheid. Het industrieel erfgoed krijgt een prominente positie en rondom deze monumentale panden ontstaan karaktervolle plekken.

Het openbaar gebied vormt als doorlopende kade (van Dok tot de Willem Ruysstraat) een sterke ruimtelijke eenheid. Hiermee worden autonome en soms contrasterende architectonische eenheden bij elkaar gebracht. De doorlopende kade-vloer is primair op voetgangers en fietsers afgestemd. De auto is te gast en parkeren gebeurt uit het zicht binnen of onder de bouwblokken (of in de Machinefabriek). Het stoere maritieme karakter wordt letterlijk ondersteund door de industriële elementen in de openbare ruimte (kraan, spoorlijnen, stelconplaten). De industriële kade biedt een ultieme beleving van het water en de maritieme sfeer.

De regionale waterkering vormt onderdeel van het raamwerk van openbare ruimte zoals in de visie omschreven. De regionale waterkering zal na kadeherstel, naast de waterkeringsfunctie, tevens onderdeel zijn van de langzaamverkeersroute binnen het Scheldekwartier en tevens de toegang vormen tot o.a. de ligplaatsen in Het Dok.

Het project Timmerplein past binnen de Ontwikkelingsvisie Scheldekwartier Vlissingen 2016. Verder worden in de visie de stappen in het ontwikkelproces beschreven.

Beeldkwaliteitsplan Scheldekwartier Vlissingen

Waar de Ontwikkelingsvisie met betrekking tot de ruimtelijke aspecten de hoofdstructuren, de belangrijkste ruimtelijke karakteristieken en de onderscheidende woonmilieus vastlegt, evenals de programmatische invulling op hoofdlijnen, biedt het bijbehorende beeldkwaliteitsplan handvatten om te sturen op het nieuwe stadsbeeld en de samenhang binnen het Scheldekwartier. In woord en beeld legt het beeldkwaliteitsplan de ambities vast met betrekking tot de gewenste beeldkwaliteit voor zowel de bebouwing als de openbare ruimte. Het beschrijft de gewenste relatie tussen gebouwen en hun omgeving, de korrelgrootte, de bouwhoogte, de architectonische uitstraling, de schaal en maat en kleur- en materiaalkeuze.

Besloten is het beeldkwaliteitsplan deel uit te laten maken van de welstandsnota.

Binnen de drie deelgebieden zijn locaties benoemd waar sterker wordt gestuurd op beeldkwaliteit. Dit zijn locaties die zich aan de hoofdstructuur presenteren, zoals de omgeving van het Dok, langs De Willem Ruysstraat, rondom het industrieel erfgoed en rondom het Vesting Park. Ook het plangebied behoort hiertoe. Dit betekent dat in het Beeldkwaliteitsplan in overzichtelijke tabellen de beeldkwaliteitseisen vorm worden gegeven, zoals in de keuze van kleuren en materialen.

5 MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

5.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische aspecten daarbij een rol spelen. In dit hoofdstuk worden de verschillende voor dit bestemmingsplan relevante milieuaspecten behandeld.

5.2 Milieueffectrapport

Voor de ontwikkeling van het Scheldekwartier en Edisongebied – waar het projectgebied Timmerplein deel van uitmaakt – is, op basis van de op 21 december 2006 door de gemeenteraad vastgestelde richtlijnen, een ‘projectmer’ opgesteld, die tevens als ‘planmer’ vigeert. In zijn vergadering van 24 april 2008 heeft de gemeenteraad deze aanvaard. Op 3 juli 2008 heeft de Commissie voor de mer het toetsingsadvies uitgebracht. In Bijlagen III en IV zijn het MER en het toetsingsadvies opgenomen.

In de rapportage zijn de milieueffecten onderzocht van de ontwikkeling van beide projectgebieden t.w. bodem en water, natuur, verkeer en leefbaarheid. Het thema leefbaarheid is uitgesplitst in de onderwerpen geluidhinder, luchtkwaliteit en externe veiligheid. Ook aan de thema's en aspecten grondbalans, bouw hinder, cultuurhistorie, groen, landschap en energie is nadrukkelijk aandacht besteed in de beschrijving van de voorgenomen activiteiten.

De beoordeling heeft plaatsgevonden door per thema en per criterium in eerste instantie de effecten in kwantitatieve zin te bepalen. Deze effecten zijn vergeleken met de situatie, die zou zijn ontstaan zonder realisatie van de plannen, de zgn. autonome ontwikkeling. De tweede stap in de beoordeling betreft de waardering: de effecten worden vertaald in plussen en minnen. De uitkomsten van dit rapport moeten worden meegenomen in de planologische besluitvorming.

In principe geldt de MER voor de planperiode van 10 jaar. Het gegeven dat er tussen het opstellen van het besluit- MER en het vaststellen van het m.e.r.-plichtige besluit een periode van ongeveer 10 jaar is gelegen is volgens de ABRvS geen reden dat het MER niet meer gebruikt mag worden. Wel zal moeten worden bezien of het MER nog voldoende actueel is en zo nee, of de oorzaak daarvan is gelegen in een (aanmerkelijke) wijziging van de omstandigheden. Daarbij is nog van belang, dat als die situatie zich voordoet de Afdeling heeft geoordeeld dat die actualisatie vormvrij kan, ofwel deze hoeft niet tot stand te komen via de in de hoofdstuk 7 Wet milieubeheer verankerde besluit m.e.r.-procedure (geen toetsing commissie m.e.r., geen inspraakmogelijkheden). Verder heeft de AbRvS overwogen, dat een MER inzicht geeft in de gevolgen voor het milieu maar dat deze gevolgen voor het milieu niet veranderen vanwege gewijzigde wet- en regelgeving.

Voor onderhavig plan wordt geconcludeerd, dat de planwijzigingen en wijzigingen in wet- en regelgeving niet hebben geleid tot een andere en/of significantere gevolgen voor het milieu. Voor het overige wijzigen de destijds onderzochte activiteiten/varianten niet. Hiermee houden de bevindingen uit de bestaande MER gestand.

5.3 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder moeten bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan, waarbinnen nieuwbouw van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen worden toegelaten, de van belang zijnde akoestische aspecten worden onderzocht. Dit betreft geluid vanwege wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai.

Wegverkeerslawaai

In het kader van het MER is een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor zowel het gehele gebied Scheldekwartier als het aangrenzende Edisongebied, waarin alle ontwikkelingen tot 2020 zijn opgenomen. Voor onderhavig bestemmingsplan is een aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd door Goudappel Coffeng. De resultaten hiervan zijn neergelegd in het rapport 'Timmerplein Vlissingen, Akoestisch onderzoek' van 22 maart 2019 met projectnummer 003451.20190220.R1.01, dat als Bijlage V bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

De nieuwe woningen worden gerealiseerd binnen de geluidszone van De Willem Ruysstraat. Deze weg kent een maximumsnelheid van 50 km/h. De zonebreedte bedraagt 200 meter. Er geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Wanneer de geluidsbelasting op de nieuwe woningen hoger is, dient de toepassing van geluidsreducerende maatregelen te worden beschouwd. Wanneer geen maatregelen kunnen worden toegepast, of deze onvoldoende effect sorteren, is ontheffing voor een hogere waarde mogelijk. De maximale ontheffingswaarde bedraagt in dit geval 63 dB.

Het plangebied ligt tevens binnen het invloedsgebied van de Koningsweg. Op deze weg geldt een maximumsnelheid van 30 km/h. Deze weg is daarmee niet gezoneerd en behoeft geen formele toetsing aan de normen uit de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de geluidssituatie ten gevolge van het verkeer op de Koningsweg wel beschouwd. De normen uit de Wet geluidhinder zijn hierbij als richtwaarde gehanteerd.

Voor het berekenen van de geluidsbelasting is een geluidsmodel opgesteld met het programma GeoMilieu, versie 4.30, welk programma rekent op basis van de Standaardrekenmethode II uit het Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder (RMG 2012). De in het rapport vermelde geluidsbelastingen zijn inclusief de correctie van -5 dB zoals is bepaald in artikel 110 Wet geluidhinder en welke correctie mag worden toegepast voor het in de toekomst stiller worden van het wagenpark.

Onderzoeksresultaten

Uit het onderzoek is gebleken, dat ten gevolge van het verkeer op De Willem Ruysstraat sprake is van overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De hoogst berekende geluidsbelasting bedraagt 61 dB. Deze waarde is berekend op de gevels aan de noordzijde, direct langs De Willem Ruysstraat. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt in geen geval overschreden. Geluidsreducerende maatregelen zijn niet eenvoudig inpasbaar en ontmoeten bezwaren van technische, stedenbouwkundige en verkeerskundige aard. Dit daar een geluidsreducerend wegdek, de geluidsbelasting met circa 2 dB kan worden teruggebracht ten opzichte van de huidige asfaltverharding van het type SMA-NL8. Deze maatregel sorteert dus onvoldoende effect om de geluidsbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde. Wel zorgt de maatregel voor een betere geluidssituatie. Ter hoogte van het plangebied is geluidsreducerend asfalt ook niet goed inpasbaar vanwege het kruispuntvlak De Willem Ruysstraat-Koningsweg. Door wringingskrachten van optrekkend en afremmend verkeer worden

geluidsreducerende wegdekken doorgaans snel kapotgereden omdat dergelijke wegdekken een beperkere slijtvastheid kennen. Daarnaast zijn overdrachtsmaatregelen, in de vorm van geluidswallen of geluidsschermen, in voorliggende situatie niet goed inpasbaar. Dergelijke elementen vormen doorgaans bezwaren vanuit stedenbouwkundige aard voor situaties binnen de bebouwde kom. Ter hoogte van kruispunten is het tot slot vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid niet wenselijk om afschermende constructies te realiseren. Bovendien sorteert een afscherming beperkt effect voor hoger gelegen bouwlagen. Ontheffing voor een hogere waarde is derhalve benodigd. Hierbij gelden eisen ten aanzien van de maximale binnenwaarde uit het Bouwbesluit. In de praktijk wordt vaak de gecumuleerde geluidsbelasting hiervoor gehanteerd. De hoogst berekende gecumuleerde geluidsbelasting bedraagt 66 dB. Deze geluidsbelastingen zijn berekend op de meest noordelijke gevels in het plangebied, direct langs De Willem Ruysstraat. Om te voldoen aan de maximale binnenwaarde van 33dB, dient het geluidsreducerend vermogen van de gevels ten minste 33 dB te zijn. Bij de realisatie van de woningen dient rekening gehouden te worden met deze eis.

Ook voor het verkeer op de Koningsweg is sprake van overschrijdingen van de richtwaarde van 48 dB. De hoogst berekende geluidsbelasting bedraagt 54 dB. Hiermee wordt de in gezoneerde situaties geldende maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet overschreden. Tevens zijn voor deze situatie geluidsreducerende maatregelen niet eenvoudig inpasbaar. Voor 30 km/h-wegen sorteert een geluidsreducerend wegdek weinig effect. Bij lage rijsnelheden is het motorgeluid overheersend ten opzichte van het bandengeluid. Zoals hiervoor beschreven worden overdrachtsmaatregelen als niet reëel inpasbaar beschouwd vanwege bezwaren vanuit stedenbouwkundig en verkeerskundig oogpunt. Het verlenen van ontheffing van hogere waarden is niet van toepassing voor situaties langs 30 km/h-wegen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan worden overwogen om ook hier de binnenwaarde uit het Bouwbesluit te beschouwen.

Conclusie

Voor diverse gebouwen moet een hogere waarde vastgesteld worden. De gebouwen en waarden zijn in de aangehechte rapportage aangegeven. Verder wordt geadviseerd om voor de benodigde gevelisolatie uit te gaan van de gecumuleerde geluidsbelasting van alle beschouwde wegen samen, zonder correctie conform artikel 110 Wgh. De hoogst berekende gecumuleerde geluidsbelasting bedraagt 66 dB, zodat het geluidsisolerend vermogen van de betreffende gevel 33 dB dient te bedragen om te voldoen aan de maximale binnenwaarde van 33 dB.

Industrielawaai

De transformatie van dit industrieterrein tot stedelijk gebied heeft het noodzakelijk gemaakt de geluidzonering van het industrieterrein 'de Schelde/Buitenhaven' te herzien. De uit 1990 daterende geluidzone was voor een belangrijk deel gebaseerd op de industriële activiteiten, die plaatsvonden op het terrein van de Koninklijke Schelde Groep.

Op 19 november 2009 is het bestemmingsplan 'Parapluherziening geluidzone de Schelde/Buitenhaven' in werking getreden. In dit bestemmingsplan is de geluidzone vanwege het industrielawaai van het industrieterrein 'de Schelde/Buitenhaven' verankerd.

Een klein deel van het plangebied ligt binnen de vastgestelde geluidzone van het industrieterrein 'de Schelde/Buitenhaven'

Voor de woningen die binnen de geluidszone zijn geprojecteerd, is door de RUD Zeeland akoestisch onderzoek uitgevoerd en is de geluidsbelasting als gevolg van het industrieterrein op de gevels berekend. Deze rapportage d.d. 29 januari 2019 is als Bijlage VI aan de toelichting gehecht. In de bij het akoestisch onderzoek gevoegde tabel zijn de resultaten van de berekeningen weergegeven. Uit dit onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) op diverse plaatsen wordt overschreden. De maximale waarde van 55 dB(A) wordt echter niet overschreden, rekening houdend met de redelijke sommatie. De redelijke sommatie is van toepassing vanwege het niet altijd gelijktijdig in werking zijn van de bedrijven binnen het gezoneerde gebied. Dit houdt in dat de berekende geluidsbelasting op de gevels van de woningen maximaal 57 dB(A) mag zijn. Industrielawaai vormt dan ook geen belemmering voor de realisering van dit plan. Overigens dient vanwege de (vast te stellen) hogere waarde onderzoek te worden uitgevoerd naar de benodigde geluidwerende voorzieningen aan de gevels van de nieuwe bebouwing. Een dergelijk onderzoek maakt geen onderdeel uit van de ruimtelijke procedure, maar komt aan de orde bij omgevingsvergunningprocedure onderdeel bouwen.

Conclusie

Voor diverse gebouwen moet een hogere waarde vastgesteld worden. De gebouwen en waarden zijn in de aangehechte rapportage aangegeven.

Spoorweglawaai

Het plangebied ligt buiten de wettelijk van toepassing zijnde invloedssfeer van de spoorlijn Vlis-singen-Roosendaal. Om die reden kan onderzoek naar het spoorweglawaai achterwege blijven en vormt dit aspect geen belemmering voor de realisering van dit project.

5.4 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

De 'Wet luchtkwaliteit' van 15 november 2007, opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

Voor PM₁₀ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24uursgemiddelde van 50 µg/m³ mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar worden overschreden. Voor NO₂ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 200 µg/m³ mag maximaal 18 dagen per kalenderjaar worden overschreden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Kort samengevat dienen projecten te worden beoordeeld op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor vergunningverlening als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;

- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In artikel 2 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is opgenomen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de zogenaamde '3% grens' niet wordt overschreden. Na vaststelling van het NSL op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2.

In artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. De wettelijke ondergrens voor onderzoek bedraagt:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

De plannen voor de woningbouwlocatie Timmerplein zijn niet als project opgenomen in het NSL. Onderzocht is of wordt voldaan aan de vigerende normen uit de Wet milieubeheer.

Onderzoeksresultaten

Het aspect luchtkwaliteit kan uitsluitend in samenhang met het programma van de andere voorziene ontwikkelingen van het grotere projectgebied Scheldekwartier worden gezien.

In het MER is naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek geconcludeerd, dat de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit nergens worden overschreden. De Commissie voor de mer heeft echter geadviseerd het onderzoek naar de luchtkwaliteit ten behoeve van de besluitvorming over uitwerkingsplannen te actualiseren, waarbij rekening moet worden gehouden met de emissies van de scheepvaart en de dan geldende wetgeving.

Naar aanleiding van het advies van de Commissie voor de mer is aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de emissies van de scheepvaart op het Kanaal door Walcheren. Dit onderzoek is uitgevoerd door TNO (rapportnr. TNO-034-UT-2009-01232_RPT-ML, juni 2009). Uit het onderzoek blijkt, dat de bijdrage van de scheepvaart aan de lokale concentraties NO2 en PM10 (fijn stof) zeer laag is en zeker niet tot een overschrijding van de normen zal leiden. Tevens is aanvullend onderzoek verricht naar de luchtkwaliteit binnen het projectgebied als gevolg van het verkeer. De gegevens uit de onderzoeken ten behoeve van het MER zijn daarbij geactualiseerd. Uit het onderzoek (rapport gemeente Vlissingen, 4 mei 2010) blijkt, dat er weliswaar een kleine toename van de concentraties NO2 en PM10 voor 2020 plaatsvindt, maar dat er geen overschrijdingen van de normen plaatsvinden.

In de ontwikkelingsvisie is uitgegaan van de realisatie van circa 1.400 tot 1.800 woningen in het Scheldekwartier. Voor de overige beoogde functies in het Scheldekwartier, zoals zorg, recreatie, detailhandel, (watersportgerelateerde) bedrijvigheid, horeca en maatschappelijke functies, zijn geen exacte gegevens bekend, en is daarom een inschatting gemaakt van het aantal personen dat zich in het Scheldekwartier gaat bevinden. In de ontwikkelingsvisie zijn, ten opzichte

van het Masterplan Dokkershaven, enkele functies, waarin zich een groot aantal personen zou kunnen bevinden, komen te vervallen. Het gaat hierbij om functies als grootschalige detailhandel en een casino. Dit betekent ook minder vervoersbewegingen en daardoor minder emissies NO₂ en PM₁₀. De onderzoeken t.b.v. het MER worden daarmee nog adequaat geacht en geven eerder een over- dan een onderschatting.

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd, dat er vanuit luchtkwaliteit geen belemmeringen bestaan voor de ontwikkeling van dit project in het gebied Scheldekwartier. Om toch zekerheid te hebben over het woon- en leefklimaat ten aanzien van de nieuw te bouwen woningen is door Goudappel Coffeng een locatie specifiek onderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn neergelegd in het rapport 'Timmerplein, Onderzoek luchtkwaliteit' van 22 maart 2019, dat als Bijlage VII bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

Onderzoeksresultaten

Het onderzoek luchtkwaliteit is uitgevoerd met de NSL-rekentool, versie Monitoring NSL 2018. Deze rekent volgens standaard rekenmethode I en standaard rekenmethode II uit de Regeling beoordeling luchtkwaliteit (Rbl 2007). De berekeningen zijn uitgevoerd met achtergrondconcentraties en emissiefactoren voor de jaren 2017, 2020 en 2030 en de verkeerscijfers voor het jaar 2030. Voor de zichtjaren 2017 en 2020 is hiermee een worst-case scenario beschouwd.

In alle jaren wordt ruim aan de normen voldaan. Kort samengevat wordt het navolgende geconcludeerd:

- De hoogst berekende jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide bedraagt 22,4 µg/m³. Hiermee wordt ruim aan de norm van 40 µg/m³ voldaan. Deze concentratie is berekend langs De Willem Ruysstraat (wegvak 3). De hoogst berekende concentratie fijn stof PM₁₀ bedraagt 17,4 µg/m³, eveneens langs De Willem Ruysstraat. Ook voor fijn stof wordt ruim aan de normen voldaan;
- Ook in 2020 is geen sprake van normoverschrijdingen. De jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide ligt iets lager dan in 2017. Dit komt met name door lagere achtergrondconcentraties naar de toekomst. De concentraties fijn stof liggen in 2020 iets hoger dan in 2017. Echter wordt in alle gevallen ruim aan de normen voldaan;
- Tot slot liggen de concentraties in 2030 lager dan in 2020. Dit komt door een verbetering van de luchtkwaliteit naar de toekomst toe.

Conclusie

Uit het onderzoek is gebleken dat in alle beschouwde situaties en langs alle beschouwde wegen ruim wordt voldaan aan de normen uit de Wet milieubeheer. Hiermee vormt de luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoering van de plannen. Dit in navolging van artikel 5.16, lid 1 onder a van de Wet milieubeheer, waarin is bepaald dat een ruimtelijke ontwikkeling doorgang kan vinden indien geen sprake is van normoverschrijdingen. Binnen het plangebied is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

5.5 Externe veiligheid

In juni 2007 heeft TNO Bouw en Ondergrond rapport uitgebracht over het onderzoek naar externe veiligheid voor het gehele projectgebied Scheldekwartier. Dit rapport is genaamd "TNO-rapport Onderzoek externe veiligheid Dokkershaven en Edisongebied te Vlissingen" (hierna TNO rapport) en is opgesteld ten behoeve van het MER. Uit het rapport is gebleken, dat de

ontwikkeling van het projectgebied Scheldekwartier tot gevolg heeft dat er een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico vereist is.

Door het project Scheldekwartier in fasen op te delen is per fase wellicht geen uitgebreide verantwoording van het groepsrisico vereist. Echter, omdat deze planontwikkeling onlosmakelijk deel uitmaakt van de ontwikkeling van het totale plangebied Scheldekwartier, is hiervoor ook een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. De verantwoording van het groepsrisico vindt zijn grondslag in het TNO-rapport, met dien verstande dat ten behoeve van de herijkte plannen voor het Scheldekwartier opnieuw onderzoek is uitgevoerd door Det Norske Veritas (DNV) naar de gevolgen voor het groepsrisico.

Wettelijk kader

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR). Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. In artikel 1 van het Bevi wordt toegelicht wat wordt verstaan onder (beperkt) kwetsbare objecten. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Normstelling

Wat betreft normstelling, begrippenkader en rekenmethodiek voor het bepalen van de risico's, wordt in het beleidsveld voor externe veiligheid gewerkt met twee begrippen:

- het plaatsgebonden risico (PR), en;
- het groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden risico (PR)

Het PR is omschreven als de kans dat een persoon, die gedurende een heel jaar onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats verblijft, ten gevolge van een ongewoon voorval met een gevaarlijke stof komt te overlijden. De PR-contour met kans 10^{-6} geldt als grenswaarde voor kwetsbare objecten. Dat wil zeggen dat in het gebied binnen deze contour geen kwetsbare objecten voor mogen komen. Kwetsbare objecten zijn gebouwen waar personen zich gedurende een dag langere tijd bevinden (zoals woningen) of gebouwen, waarin grote groepen van kwetsbare personen verblijven (zoals verpleeghuizen). De contour met kans 10^{-6} geldt als richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten, waar gemotiveerd van kan worden afgeweken. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de contour met kans 10^{-5} als grenswaarde. Beperkt kwetsbare objecten zijn gebouwen, die niet als kwetsbaar object worden aangemerkt (zoals bedrijfsgebouwen). Ook objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefooncentrale voor hulpdiensten, worden als beperkt kwetsbaar beschouwd.

Groepsrisico (GR)

Het GR is de cumulatieve kans dat een groep personen van 10, 100 en 1.000 personen tegelijkertijd komt te overlijden als gevolg van een ongewoon voorval met een gevaarlijke stof. Het GR kan grafisch worden weergegeven in een curve, de zogenaamde fN-curve. Het GR is niet wettelijk genormeerd. Voor het GR geldt enkel de oriënterende waarde als richtlijn. Het invloedsgebied is het gebied, waarin personen nog worden meegeteld voor de berekening van

het groepsrisico. Dit gebied wordt vaak bepaald door de berekening van het grootste mogelijke ongeval waar nog bij 1% van de blootgestelde personen dodelijk letsel optreedt (1%-letaliteitsgrens). Bij een overschrijding van de oriënterende waarde en/of toename van het groepsrisico is een verantwoording van het groepsrisico verplicht. In de Beleidsvisie externe veiligheid is aangegeven, dat bij een toename van het groepsrisico van meer dan 10% van de oriënterende waarde, een uitgebreide verantwoording noodzakelijk is, waarbij aandacht wordt besteed aan de criteria zelfredzaamheid, beheersbaarheid en resteffecten.

Inventarisatie risicobronnen

Ten tijde van de oplevering van het TNO-rapport waren er voor de ontwikkeling van het totale projectgebied Scheldekwartier twee risicobronnen relevant, te weten:

- de bovengrondse propaantank met inhoud van 18 m³ van de Koninklijke Schelde Groep B.V.;
- het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Westerschelde.

Propaantank

Eind 2009 is de bovengrondse propaantank van 18 m³ vervangen door een kleinere propaantank van 9,1 m³. Doordat de inhoud van de huidige propaantank kleiner is dan 13 m³, is de propaantank niet langer Bevi-plichtig. Op de huidige propaantank is het Activiteitenbesluit wet milieubeheer van toepassing. Op grond van het Activiteitenbesluit geldt een veiligheidsafstand van 25 meter vanuit het vulpunt en de opslagtank. Het project is op meer dan 25 meter vanaf het vulpunt en de opslagtank gelegen. De propaantank is dan ook niet langer een relevante risicobron voor de ontwikkeling van dit plan in het Scheldekwartier.

Vervoer gevaarlijke stoffen over de Westerschelde

Ten aanzien van de nieuw te bouwen woningen is de enige relevante risicobron het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Westerschelde. Het gehele Scheldekwartier is gelegen in het invloedsgebied hiervan. Uit het onderzoek van DNV blijkt, dat de 10-6 contour niet op het land komt. Dit geeft dus geen beperking voor de bouw van de woningen. Uit het onderzoek van DNV van december 2013 blijkt, dat het GR wel toeneemt, maar de oriënterende waarde niet wordt overschreden. Zoals in het gemeentelijk Externe veiligheidsbeleid en de toelichting daarop is vastgelegd, is in dit geval een uitgebreide verantwoording noodzakelijk. In het TNO-rapport wordt aangegeven in welke gevallen (scenario's) de effecten kunnen reiken.

Toename groepsrisico

DNV heeft berekend wat de gevolgen voor het groepsrisico zijn ten gevolge van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Westerschelde, waarbij rekening is gehouden met de geplande ontwikkeling van het Scheldekwartier. Voor een gedetailleerde beschrijving wordt verwezen naar het als Bijlage VIII toegevoegde onderzoeksrapport van DNV. DNV concludeert dat de oriënterende waarde voor het groepsrisico niet wordt overschreden. De resultaten geven wel aan, dat de ontwikkeling van het Scheldekwartier leidt tot een toename van het groepsrisico. Om die reden is een verantwoording van de toename van het groepsrisico vereist.

Verantwoording groepsrisico (GR)

In maart 2006 is door de gemeente de Beleidsvisie Externe Veiligheid Gemeente Vlissingen vastgesteld. Een toelichting daarop is door de Gemeente Vlissingen op 28 september 2010 vastgesteld. Vervolgens heeft de provincie op 10 april 2012 de Beleidsvisie Externe Veiligheid "Verantwoorde Risico's" vastgesteld. Deze beleidsvisies vormen een uitwerking van het rijksbeleid met betrekking tot externe veiligheid. Hierin is bepaald op welke wijze de provincie Zeeland

en de gemeente Vlissingen invulling geven aan het aspect externe veiligheid. In de gemeentelijke beleidsvisie is aangegeven, dat de gemeente risicosituaties beoordeelt aan de hand van de volgende veiligheidscriteria: plaatsgebonden risico, groepsrisico, zelfredzaamheid, beheersbaarheid en resteffect.

In beide beleidsvisies wordt gesteld, dat de motivatieplicht ten aanzien van het groepsrisico zich beperkt tot relevante gevallen. Dit betreft gevallen waarin het GR de oriënterende waarde (bijna) overschrijdt of wanneer sprake is van een aanzienlijke toename (>10%) van het aantal slachtoffers. Voor die gevallen vereist de gemeente een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico, waarbij aandacht wordt besteed aan de criteria zelfredzaamheid, beheersbaarheid en resteffect. Motieven voor de acceptatie van (een verslechtering van) een risicosituatie kunnen zijn:

- a. Het opvullen van kleine open gaten of vervangende nieuwbouw in bestaand stedelijk gebied;
- b. Een voor de specifieke locatie belangrijke ontwikkeling;
- c. Een situatie waarbij anders de externe veiligheidsproblematiek (elders) zou toenemen.

Ten aanzien van het Scheldekwartier is, evenals voor het plangebied, punt b, en in mindere mate punt a van toepassing. Ten aanzien van voorliggende deelontwikkeling zijn zowel punt a als punt b van toepassing. Het plan voorziet in het opvullen van een open gat in bestaand stedelijk gebied. Het Scheldekwartier, en dit daarvan deel uitmakende deelproject, zijn van zeer groot belang voor de ontwikkeling van de stad, vanuit zowel economisch, maatschappelijk, ruimtelijk als sociaal perspectief.

Uit het DNV-rapport volgt, dat het groepsrisico met betrekking tot het vervoer op de Westerschelde iets toeneemt. In beide gevallen blijft het groepsrisico zowel in de situatie met de ontwikkeling van het Scheldekwartier als in de huidige situatie onder de oriëntatiewaarde (OW), maar ligt wel boven de lijn 0,1 x OW. Dit geldt ook ten aanzien van de prognoses 2015-2030 voor risico's transport gevaarlijke stoffen Westerschelde.

Op grond van de gemeentelijke en provinciale beleidsvisie 'Externe Veiligheid' betekent dit, dat er een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico vereist is. Ook voor dit plan dient derhalve een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico gegeven te worden.

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. In het TNO-rapport is een beschrijving gegeven van het gehele plan Scheldekwartier. Daarin is aangegeven dat het plan als geheel tot een verbetering leidt van de bereikbaarheid van de binnenstad. Het te realiseren plan voorziet niet specifiek in de huisvesting van verminderd zelfredzame personen, hoewel van de aanwezigheid hiervan wel sprake kan zijn.

Vanuit de mogelijke ongeval scenario's met betrekking tot het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Westerschelde, zijn de mogelijkheden voor de zelfredzaamheid en ook de vereisten die hieraan zouden kunnen worden gekoppeld zeer beperkt. De grootste bedreiging wordt gevormd

door een grote ontsnapping van brandbaar gas, gevolgd door een wolkbrand of een gaswolkexplosie. In beide gevallen zal het ongeval binnen 5 tot 10 minuten na het initiële ongeval tot schadelijke effecten in het Scheldekwardier kunnen leiden. Deze tijd is onvoldoende voor een snelle alarmering en duidelijke instructies voor de bevolking. De aanwezigen in het plangebied kunnen dan ook tijdig worden gewaarschuwd bij een ongeval. Extra investeringen in vluchtwegen leveren geen bijdrage voor de beperking van het aantal slachtoffers ten gevolge van de eerste “klap”. Wel zal het daarna ook nog noodzakelijk zijn om het gebied te ontruimen, gewonden op te vangen en secundaire branden te blussen.

Naast ongevallen met brandbare gassen zijn ook ongevallen met ammoniak relevant voor het gebied. Afhankelijk van de weersomstandigheden (en de grootte van de ontsnapping) kunnen de gevolgen ook tot in (en voorbij) het Scheldekwardier reiken. Bij een dergelijk scenario zal er over het algemeen voor worden gekozen om de bevolking te alarmeren en instructies te geven naar binnen te gaan en ramen en deuren en ventilatieopeningen te sluiten. Dit is een aandachtspunt in de bouwplannen. Voor de publieke gebouwen in het Scheldekwardier is het van belang, dat de beheerder en het personeel weet hoe te handelen bij een dergelijke calamiteit. Dit geldt overigens ook voor de rest van Vlissingen.

Voor de ontwikkeling van het Scheldekwardier is voorzien in een goede verkeersontsluiting. Hulpverleningsdiensten kunnen snel ter plaatse zijn om het potentiële schadegebied snel te ontruimen. Verder zijn er voldoende vluchtmogelijkheden om het gebied te verlaten. Door de gerealiseerde oostelijke ontsluiting van de binnenstad en de aanleg van De Willem Ruysstraat, is de bereikbaarheid, maar ook de vluchtroute van de binnenstad sterk verbeterd.

In 2012 is het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan en het Verkeerscirculatieplan voor de binnenstad vastgesteld. Hulpdiensten (ambulancedienst, politie, brandweer) zijn betrokken geweest bij de totstandkoming hiervan. In dit kader hebben zij aangegeven tevreden te zijn met de destijds beoogde - en inmiddels gerealiseerde - verbetering van de bereikbaarheid van de binnenstad en het Scheldekwardier.

Gezien het bovenstaande is de bereikbaarheid van de binnenstad als gevolg van de ontwikkeling van het Scheldekwardier verbeterd. Met de genoemde maatregelen is de bereikbaarheid en ontsluiting van de binnenstad verder geoptimaliseerd. Dit komt de zelfredzaamheid en beheersbaarheid bij een calamiteit ten goede.

In het plangebied is hoogbouw voorzien. De realisatie van deze hoogbouw appartementen vormt een specifiek aandachtspunt in die zin dat bij de inrichting van de openbare ruimte niet alleen rekening dient te worden gehouden met opstelpunten voor blusvoertuigen, maar tevens voor redvoertuigen. Het bouwplan wordt dan ook ter beoordeling aan de Veiligheidsregio voor gelegd.

Daarnaast wordt in zijn algemeenheid informatie verstrekt aan Vlissingse bewoners over op welke wijze te handelen in risicosituaties bij calamiteiten. Dit kan ertoe bijdragen dat ze beter in staat zijn om te gaan met informatie die ze tijdens een calamiteit van de hulpdiensten krijgen.

In het plangebied worden geen specifieke functies/voorzieningen mogelijk gemaakt voor verminderd zelfredzame personen. Er kan dan ook geconcludeerd worden, dat zich geen knelpunten voordoen ten aanzien van de aspecten ‘ontvluchting’ en ‘bereikbaarheid’.

Beheersbaarheid en resteffect

Ongevallen met ammoniak en brandbare stoffen kunnen tot grote slachtofferaantallen leiden. De mogelijkheden van de hulpverleningsdiensten om deze ongevallen te bestrijden zijn beperkt. Bij ongevallen met toxische stoffen is het van belang, dat de alarmering snel verloopt en dat er snel voor wordt gekozen om de bevolking te waarschuwen met het advies: ramen en deuren en ventilatieopeningen sluiten. Daarbij is het tevens van belang dat de brandweer snel ter plaatse van het ongeval is om een inschatting te maken van de situatie.

Het vrijkomen van een brandbaar gas dat vertraagd ontstoken wordt, heeft warmtestraling en eventueel drukeffecten tot gevolg. Door de vertraagde ontsteking kan de wolk zich verspreiden wat indien de wolk zich richting Vlissingen verspreidt, kan leiden tot een grote toename van het aantal slachtoffers. De mogelijkheden voor de hulpverleningsdiensten zijn beperkt. Detectie en alarmering heeft hierbij minder effect dan bij ammoniak aangezien het advies dat gegeven moet worden niet op voorhand duidelijk is, omdat het (vrijwel) niet te voorspellen is of een wolkbrand of wolkexplosie op zal treden. Personen die zich binnenshuis bevinden worden in grote mate beschermd tegen warmtestraling. Bij het optreden van drukeffecten kan het verblijf binnenshuis echter ook tot extra gewonden of zelfs doden leiden (als gebouwen instorten, of door brokstukken, gesprongen ramen). Met de huidige middelen is het voor de hulpverleningsdiensten niet mogelijk om de effecten van een wolkbrand of wolkexplosie te voorkomen.

Bij de concrete invulling van de openbare ruimte 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

De mogelijkheden van de hulpverlening om de gevolgen te beperken die worden veroorzaakt door een ongeval op de Westerschelde zijn zeer beperkt. Met name bij de ongevallen met brandbare gassen kunnen honderden slachtoffers vallen. De ontwikkelingstijd hiervan is zo snel dat er onvoldoende tijd is om met repressief optreden de gevolgen te beperken.

Tevens zijn ongevallen met ammoniak van belang. Afhankelijk van de weersomstandigheden kan het noodzakelijk zijn om grote delen van Vlissingen (ook het Scheldekwartier) te alarmeren en te instrueren om ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. Dit vereist een zeer snel handelen van de hulpverleningsdiensten. Voorwaarde daarbij is uiteraard dat de hulpverleningsdiensten zelf ook snel gealarmeerd zijn.

De hulpdiensten zijn in Zeeland op het overgrote deel van de rampen voorbereid. Echter bij een bepaald aantal rampen zal de hulpverleningscapaciteit niet toereikend zijn. Het schadebeeld dat bij deze rampen op kan treden vergt meer van de hulpverleningsdiensten dan waar zij toe uitgerust zijn. De realisatie van het Scheldekwartier en dit plan kan bij een calamiteit zorgen voor een toename van het aantal gewonden. De hulpverleningsdiensten zijn bij een worst-case-scenario onvoldoende in staat te voldoen aan de hulpvraag.

Afweging

Het Scheldekwartier, en dit daarvan deel uitmakende plan, is van zeer groot belang voor de ontwikkeling van de stad, vanuit zowel economisch, maatschappelijk, ruimtelijk als sociaal

perspectief. Het is een stadsdeel, dat gezien moet worden als uitbreiding van de binnenstad. Vanuit het oogpunt van duurzaamheid en intensief ruimtegebruik, worden bestaande terreinen en bestaande gebouwen getransformeerd tot nieuwe bestemmingen en daarmee nieuw gebruik.

Dit belang moet afgewogen worden tegen de toename van het groepsrisico als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over de Westerschelde. Indien zich een calamiteit voordoet, waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn, kunnen de gevolgen groot zijn. Echter door het treffen van maatregelen in het kader van zelfredzaamheid en beheersbaarheid (zoals hiervoor beschreven), in combinatie met de zeer kleine kans op een calamiteit, wordt dit niet als een belemmering voor de realisering van dit project gezien.

5.6 Bodem en niet gesprongen conventionele explosieven

Wettelijk kader

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

Per 1 januari 2008 is het Besluit Bodemkwaliteit in werking getreden. Op grond van dit besluit wordt de verplichting gesteld om een bodemfunctieklassenkaart op te stellen. Op 26 juni 2013 is de Nota bodembeheer, inclusief herziene bodemfunctieklassenkaart, voor het grondgebied van de gemeente Vlissingen vastgesteld door de gemeenteraad. Op deze kaart heeft het plangebied de functie 'wonen'. Bij het uitvoeren van een bodemsanering dient teruggesaneerd te worden tot de bodemkwaliteit 'wonen'. Wanneer grond toegepast wordt binnen het gebied zal deze de kwaliteit 'wonen' of schoner moeten hebben.

Onderzoeksresultaten

De geplande ontwikkeling valt binnen de grenzen van het 'Saneringsplan plangebied Scheldewijk (KSG-werk) te Vlissingen' (MWH, september 2008). In dit saneringsplan wordt de aanpak van de al bekende verontreinigingen beschreven. Het saneringsplan is ter beschikking voorgelegd aan Gedeputeerde Staten van Zeeland. Gedeputeerde Staten heeft bij besluit van 11 november 2008 ingestemd met het saneringsplan. Op basis van het saneringsplan moet, vooraf aan de geplande ontwikkeling, een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd worden. De resultaten van dit bodemonderzoek en de bouwplannen vormen de basis voor het op te stellen uitvoeringsplan. Voordat gestart kan worden met de werkzaamheden moet het uitvoeringsplan ter beoordeling en goedkeuring aan Gedeputeerde Staten worden voorgelegd. Het saneringsplan en het instemmingsbesluit zijn als Bijlagen IX en X bij dit plan gevoegd.

Niet-gesprongen conventionele explosieven

Normstelling

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

Op de CE-beleidskaart wordt het gebied waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft, aangeduid als verdacht gebied voor de aanwezigheid van CE. Bij alle grondroerende werkzaamheden dieper dan 0,4 m –mv, dient daarom onderzoek naar CE uitgevoerd te worden.

Onderzoeksresultaten

In 2017 is in opdracht van de gemeente Vlissingen een risicoanalyse uitgevoerd naar CE binnen het plangebied Scheldekwardier (Expload, 17/04/2017). De burgemeester van de gemeente Vlissingen is akkoord gegaan met de conclusies uit dit rapport, dat als Bijlage XI is bijgevoegd. Uit deze risicoanalyse blijkt, dat de te ontwikkelen locatie niet meer verdacht is op de aanwezigheid van CE. Er hoeft daarom geen aanvullend detectieonderzoek uitgevoerd te worden.

De uitkomsten vormen geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5.7 Water

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

De provincie Zeeland heeft het beleid voor de bescherming van het grond- en oppervlaktewater opgenomen in het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 en zijn daarover regels opgenomen in de Provinciale Omgevingsverordening. In de Waterverordening Zeeland zijn regels opgenomen ter bescherming van kwetsbare (natuur)gebieden, die gevoelig zijn voor verdroging.

In het uitgebreide Gemeentelijk Rioleringsplan 2012-2017 (GRP) heeft de gemeente Vlissingen de uitgebreide zorgplicht uit de Waterwet vastgelegd. Dit plan geeft aan hoe de gemeente invulling geeft aan de zorgplicht voor de door haar te behartigen aspecten: afvalwater, hemelwater en grondwater.

Voor het Scheldekwardier is in het MER aandacht besteed aan de waterhuishouding, de riolering en de waterkwaliteit in het plangebied. Geconcludeerd is, dat de waterhuishoudkundige maatregelen, die zijn voorzien, voldoen aan de normen, die worden gesteld door de provincie en het waterschap.

Voor het Scheldekwardier is op 27 juli 2017 het 'Herziene rioleringsplan Scheldekwardier' vastgesteld, dat als bijlage 4 is bijgesloten. Dit plan is afgestemd op het grondstromenplan, dat is ontwikkeld. Het rioleringsplan geeft weer op welke wijze met de (afval)waterstromen binnen het Scheldekwardier wordt omgegaan, waarbij aandacht is besteed aan de hoogteligging, de waterscheiding en waterkering en de afwatering vuilwaterriool en regenwater. Ook is er aandacht besteed aan de afvoercapaciteit in het kader van de klimaatbestendigheid en de fasering van de aanleg van de riolering.

Waterkering

Alle kaden binnen het Scheldekwardier doen dienst als regionale waterkering. Gedeputeerde Staten hebben een normhoogte vastgesteld, waaraan deze moet voldoen. Deze normhoogte wordt het grenspeil genoemd. Voor Vlissingen is dit grenspeil vastgesteld op NAP +3.40 meter,

verhoogd met 0,50 meter voor Noordzee en Westerschelde, waarmee de dijkkruihoogte in het Scheldekwardier moet voldoen aan een hoogte van NAP +3.90 meter.

Bij de provincie is een nieuwe normering in voorbereiding voor de regionale waterkeringen. Vooruitlopend op deze nieuwe normering is gesteld, dat de nieuwe normhoogte voor het Scheldekwardier op NAP +3.10 meter vastgesteld zal worden en dat de hoogwaterveiligheid met deze hoogte niet in het geding is. Voor locaties, waarvan de hoogte momenteel NAP +3.90 meter bedraagt, geldt consolidatie. Dit is bevestigd bij brief van het Waterschap Scheldestromen d.d. 15 september 2014. Tevens is bij besluit van het dagelijks bestuur van het waterschap d.d. 27 augustus 2014 besloten om door middel van een bebouwingscontour in de beschermingszone A, die op de kaden langs het Dok is gelegen, bebouwing toe te laten, mits het waterkerend vermogen en de stabiliteit van de waterkering niet worden aangetast.

Door kadeherstel zal de ligging van de regionale waterkering wijzigen. De waterkering komt verder het Dok in te liggen. De wijziging van de ligging van de regionale waterkering behoeft aanpassing van het tracé in zowel de Waterverordening als de Legger.

Watertoets

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

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	Het plangebied ligt binnen het waterstaatswerk en beschermingszones A en B van de waterkering.
Voorkomen overlast door oppervlaktewater Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstrooming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	Het bebouwd oppervlak ten opzichte van de situatie waarin het terrein als bedrijfsterrein in gebruik en geheel verhard was neemt af, zodat watercompensatie niet aan de orde is. Dit aspect is reeds in het kader van gehele herontwikkeling van het Scheldekwardier met het Waterschap kortgesloten en goedgekeurd.
Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	Het hemelwaterafvoer en vuilwaterafvoeren worden gescheiden aangelegd. Het hemelwater wordt afgekoppeld, zodat kan worden afgevoerd naar omliggende oppervlaktewateren

Grondwaterkwantiteit en verdroging 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 en kan worden afgevoerd naar omliggende oppervlaktewateren. De beoogde ontwikkeling is niet nadelig voor de watervoorziening. De ontwikkeling heeft derhalve geen negatieve gevolgen voor de waterkwaliteit. De beoogde woningbouw leidt niet tot het onttrekken van grondwater of het infiltreren van grondwater met als doel het later weer op te pompen. Verdroging is dan ook niet aan de orde.
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	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 of grondwaterbeschermingsgebieden in de omgeving.
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	Er wordt niet gebouwd in een infiltratiegebied of natuurgebied. De beoogde ontwikkeling heeft derhalve geen nadelige gevolgen voor de waterkwaliteit. 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.
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	Er is in de bestaande als in de toekomstige situatie geen sprake van open water. Het aspect is derhalve niet relevant. Er worden geen watergerelateerde consequenties voor de volksgezondheid verwacht.
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Het peilregiem van het plangebied is afgestemd op bebouwd gebied. Er is geen sprake van een peilverlaging en/of bodemdaling. Derhalve is deze problematiek niet aan de orde. Bodemdaling wordt dan ook niet verwacht.
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	Het plangebied grenst niet aan natte natuurgebieden. Derhalve zijn er geen bijzondere maatregelen te treffen of beperkingen te verwachten.
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	Er liggen geen waterlopen binnen de projectlocatie en er worden geen nieuwe waterlopen voorzien. Derhalve is het aspect onderhoud van de waterlopen niet aan de orde.

Andere belangen waterbeheer

Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>n.v.t.</i>
Wegen in beheer bij het waterschap (alleen invullen voor zover van toepassing) * in de bouwfase: <i>Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen?</i> *na realisatie: verkeersaantrekkende werking <i>Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer?</i> na realisatie: bereikbaarheid <i>Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken.</i> <i>Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd?</i> Na realisatie: parkeren Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd? Na realisatie: (ver)bouwen <i>Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd).</i>	<i>Nee</i> <i>Ja, door het realiseren van onderhavige ontwikkeling met bijbehorende voorzieningen zal het aantal verkeersbewegingen toenemen. Hierbij overwegen wij, dat het plangebied in twee richtingen direct op de bestaande infrastructuur kan worden ontsloten. De toename van het verkeer zal derhalve voor de nabije omgeving snel in de bestaande verkeersstromen worden opgenomen en niet tot onevenredige overlast leiden.</i> <i>Het plangebied zal voor alle bezoekers, bewoners en werknemers via de nieuw te leggen hoofdinfrastructuur (Dokbrugroute) bereikbaar zijn. Hiertoe zal binnen de grenzen van het plangebied een nieuwe doorgaande weg worden gerealiseerd.</i> <i>Grotendeels; parkeren vindt plaats in de aan te leggen ondergrondse parkeervoorzieningen, alsmede in de directe omgeving van de locatie.</i> <i>In dat kader zal in de Machinefabriek een parkeervoorziening voor met name bezoekers worden gerealiseerd. Deze ligt binnen een redelijke en acceptabele loopafstand van het plangebied.</i>

	<i>Ja, het plangebied sluit aan op vaarwegen of wegen in eigendom van het waterschap, Rijkswaterstaat of de provincie, te weten de Keersluisbrug en het omliggende water van het Kanaal door Walcheren. Dit zijn bestaande elementen waarvoor geen wijzigingen worden voorzien. De voorgenomen ontwikkeling werkt niet belemmerend voor de bestaande waterschapswegen en functies daarvan.</i>
--	---

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 bestemmingsplan heeft nauwelijks tot geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem in het plangebied.

5.8 Natuurwaarden

Wettelijk kader

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden, waarin de bescherming van de natuur, ten opzichte van de voorheen geldende wetgeving, gemoderniseerd en vereenvoudigd is. Op provinciaal niveau is het Natuurnetwerk Zeeland (voorheen EHS), als onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland, vastgelegd in het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018.

Hierbij is een onderverdeling gemaakt in soortenbescherming en gebiedsbescherming. Bij de wetgeving ten aanzien van de soortenbescherming gaat het erom, dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt, terwijl de gebiedsbescherming gericht is op het veiligstellen van grotere gebieden om bijzondere ecosystemen of leefgebieden (habitats) te kunnen beschermen en behouden.

Door Econsultancy is een natuurtoets uitgevoerd. De conclusies en aanbevelingen zijn neergelegd in de rapportage Natuurtoets Timmerplein van 25 juni 2019 (Bijlage XII). De onderzoeksresultaten luiden als volgt:

Onderzoeksresultaten

Soortenbescherming

Op basis van natuurtoets is aanvullend veldonderzoek naar de aanwezigheid van verschillende soortgroepen niet noodzakelijk. Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht.

Gebiedsbescherming

De onderzoekslocatie is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Wel is het in de directe nabijheid van een Natura 2000-gebied gelegen. Het dichtstbijzijnde onderdeel van de Natura 2000 is het Vogelrichtlijngebied (VRG) alsook het Habitatrichtlijngebied (HRG) de "Westerschelde & Saeftinghe" en ligt op circa 500 meter afstand

ten zuiden van de onderzoekslocatie. Verder zijn verschillende Natura 2000-gebieden op grotere afstand gelegen. Dit betreft de "Vlakte van de Raan" (HRG) op circa 13 kilometer ten westen van de onderzoekslocatie, "Manteling van Walcheren" (HRG) op circa 14 kilometer ten noorden van de onderzoekslocatie en het "Groote Gat" (HRG) op circa 14 kilometer ten zuiden van de onderzoekslocatie. Vanwege de grote afstand tot de onderzoekslocatie is het redelijkerwijs uit te sluiten dat habitattypes en/of habitatrichtlijnsoorten verstoord zullen worden door de voorgenomen ingreep. Derhalve zullen deze verder gelegen gebieden niet meegenomen worden in de analyse.

De onderzoekslocatie ligt binnen de invloedssfeer van het Natura-2000 gebied Westerschelde & Saeftinghe. Op basis van de oriënterende fase van de toetsing aan de Wet natuurbescherming (de zogenaamde "voortoets") kan worden geconcludeerd, dat er op basis van de voorgenomen plannen, welke zijn getoetst aan de mogelijke verstoringsfactoren, geen sprake zal zijn van negatieve gevolgen op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied Westerschelde & Saeftinghe. Dit mede doordat de voorgenomen realisatie van het programma met bijbehorende ontsluitingsstructuur op afdoende afstand van het habitatype van het Natura 2000-gebied ligt. Daarnaast kan worden geconcludeerd dat er op basis van de voorgenomen plannen geen sprake zal zijn van negatieve gevolgen ten aanzien van habitatrichtlijnsoorten en/of vogelrichtlijnsoorten. De voorgenomen woningbouw is op basis hiervan niet vergunningsplichtig op grond van de Wet Natuurbescherming. Er is geen aanleiding om vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een verstorings- of verslechteringstoets. Verstoring is door de afstand tot het plangebied en het feit dat dit hiervan gescheiden is, uitgesloten. Verder is beoordeeld of de stikstofdepositie als gevolg van het plan mogelijk effect heeft. Met behulp van het daartoe ontwikkelde rekenprogramma Aeries Calculator is de stikstofdepositie voor dit project berekend. De berekening heeft uitgewezen dat het projecteffect kleiner is dan of gelijk is aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijke projecteffect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen vergunning benodigd is voor het aspect stikstof. De rapportage en berekening is als Bijlage XIII aan de toelichting gehecht.

Conclusie

Op grond van het vorenstaande wordt geconcludeerd, dat het aspect ecologie geen belemmering vormt voor de realisatie van dit project. Ten aanzien van algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen of voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelinspectie uit te voeren. Daarnaast dient bij werkzaamheden te allen tijde de zorgplicht in acht te worden genomen ten aanzien van onder andere algemene zoogdieren en amfibieën.

5.9 Windhinder

Wettelijk kader

In Nederland geldt geen wetgeving ter voorkoming van windhinder of windgevaar. Het beoordelen van het aspect windhinder is noodzakelijk in het belang van een goede ruimtelijke ordening (art. 3.1 Wet ruimtelijke ordening).

De, inmiddels algemeen en ook in de jurisprudentie, aanvaarde norm NEN 8100 geeft normen voor het beoordelen en onderzoeken van windhinder en windgevaar in de bebouwde omgeving. In deze norm is een beslismodel weergegeven, wanneer windhinderonderzoek nodig is:

1. gebouwen, hoger dan 30 meter: windonderzoek;

2. beschut gelegen gebouwen, hoogte 15-30 meter: een deskundige beoordeelt of windonderzoek nodig is;
3. onbeschut gelegen gebouwen, hoogte tot 30 meter: een deskundige beoordeelt of windonderzoek nodig is.

Onderzoeksresultaten

Binnen het plangebied zijn gebouwen in bovengenoemde categorieën aanwezig, Derhalve is onderzoek uitgevoerd naar het windklimaat in het plangebied. In Bijlage XIV zijn de resultaten van het uitgevoerde windhinderonderzoek opgenomen.

Het windtunnelonderzoek is uitgevoerd aan de hand van een schaalmodel van het stedenbouwkundig plan Scheldekwardier en omgeving te Vlissingen. De geplande bebouwing omvat onder meer een appartemententoren van circa 100 meter hoogte (t.o.v. maaiveld). Doel van het onderzoek was het vaststellen en beoordelen van het te verwachten windklimaat rondom de Zeelandtoren en in de verdere omgeving.

Uit de resultaten van het onderzoek kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- In de huidige onbebouwde situatie is er overwegend sprake van een matig tot slecht windklimaat, met op de Koningsweg lokaal een beperkt risico op windgevaar;
- Gezien de aanzienlijke bouwhoogte en de ligging aan het water en nabij zee, is zonder additionele windafschermende maatregelen een zeer ongunstige windklimaatssituatie rondom de toren te verwachten. In een vroeg stadium van de stedenbouwkundige ontwikkeling (2016) is vastgesteld dat een aanzienlijke verbetering van het windklimaat te verkrijgen is met een relatief grote luifel rondom de toren. Ook dan blijft sprake van een overwegend matig tot slecht windklimaat voor de functie doorlopen;
- Wegens stedenbouwkundige redenen zijn de positie en oriëntatie van de Zeelandtorenrecent gewijzigd. Aan de hand van een actualisatie van het windklimaatonderzoek is vastgesteld dat het windklimaat in de nieuwe situatie op hoofdlijnen overeenkomt met de situatie van 2016. Het gebied met een slecht windklimaat bevindt zich wel op een andere positie en kan zich, mede afhankelijk van de configuratie van de toekomstige omgevingsbebouwing, enigszins uitbreiden. Vastgesteld is dat met name de hoogte en vormgeving van het bouwdeel ten zuidwesten van de toren bepalend is voor de mate dat de optredende valwind van de toren onder de luifel slaat;
- Aanvullend is het windklimaat op stedenbouwkundig niveau in de windtunnel geoptimaliseerd door middel van een rotatie van de toren. De toren is (inclusief luifel) 19° om z'n as gedraaid, waarmee de as van de luifel is uitgelijnd met de noordelijk gesitueerde bebouwing. Ten gevolge van deze aanpassing stroomt de wind op een andere manier om de toren en slaat deze minder onder de luifel. Het windklimaat onder de luifel komt hiermee op een beoordeling matig tot goed met het criterium voor doorlopen. Voor windgevoelige functies blijven aanvullend plaatselijke windafschermende voorzieningen nodig. Bij het gebouwontwerp en de terreininrichting kan hiermee rekening gehouden worden. De aanpassing van de oriëntatie van de Zeelandtoren (conform scenario 5) wordt overgenomen in het stedenbouwkundig plan;
- Op enkele plaatsen in de omgeving blijft sprake van een ongunstig windklimaat. Uitgaande van scenario 5 is zeer plaatselijk sprake van een beoordeling slecht in enkele doorgangen tussen de bouwdelen aan de Jan Weugkade. Op het eigen terrein tussen 2 van de bouwdelen gaat dit samen met een beperkt risico op windgevaar. Op de aansluiting van de Jan Weugkade en de Koningsweg is eveneens een slecht windklimaat vastgesteld met een beperkt risico op windgevaar. Het windklimaat krijgt hier ook in de bestaande onbebouwde

situatie een beoordeling slecht. Het beperkt risico op windgevaar is een lichte overschrijding welke in de uitwerking verder geoptimaliseerd kan worden, bijvoorbeeld door het gebouw ten zuidwesten van de toren getrapd opgebouwd vorm te geven.

Conclusie

Er is gekozen om planregels op te nemen die erin voorzien dat burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen aan bouwplannen met betrekking tot de plaatsing en vormgeving van bouwwerken ter voorkoming of beperking van windhinder in relatie tot stedenbouwkundig plan waar het onderzoek op is gebaseerd. Hiermee wordt geborgd, dat bij de aanvraag omgevingsvergunning windhinder een aandachtspunt is dat nadrukkelijk wordt betrokken. Voor zover nodig, wordt op deze wijze tevens voorzien in de juridische middelen om eventuele noodzakelijke maatregelen af te dwingen.

5.10 Schaduwwerking

Door architecten WTS is een bezonningsstudie uitgevoerd om de toekomstige schaduwval van de nieuw te bouwen Zeelandtoren in het plangebied op de nabije omgeving inzichtelijk te maken. Deze bezonningsstudie is als Bijlage XV aan deze toelichting gehecht. Met betrekking tot bezonning, of een afname hiervan door in de nabijheid gesitueerde bouwplannen, gelden geen wettelijke normen. Het staat het bevoegd gezag vrij om hieraan eisen te stellen. De gemeente Vlissingen heeft dergelijke eisen niet. Aangesloten is bij de zogenaamde 'lichte norm' van TNO. Hieraan wordt voldaan als gedurende minimaal twee uren per dag bezonning mogelijk is in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober. Deze bezonning behoeft niet aansluitend plaats te vinden.

Voor onderhavig plangebied zijn de gevolgen door het bureau voor de bezonning van de nieuw te realiseren toren voor de directe omgeving over diverse deelgebieden verdeeld. In dit kader wordt aangegeven dat in werkelijkheid de woningen per deelgebied meer zonuren zullen hebben. Voor de overige bebouwing is geen bezonningsonderzoek uitgevoerd, omdat deze bebouwing geen effecten heeft op de bestaande omliggende bebouwing.

Onderzoeksresultaten

Hoewel de duur van de bezonning per deelgebied verschilt, is de verwachte bezonningssituatie zo dat voor alle deelgebieden wordt voldaan aan de grenswaarde van 2 zonuren per dag, zoals gesteld in de lichte TNO-norm.

Conclusie

Op grond van het vorenstaande wordt geconcludeerd, dat het aspect schaduwwerking geen belemmering vormt voor de realisatie van dit project.

5.11 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Archeologie

Wettelijk kader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed was tot voor kort vastgelegd in de Monumentenwet uit 1988, met een nadere uitwerking in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) uit 2007. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden waarmee de Monumentenwet 1988 is vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze (naar verwachting) in 2021 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is. Het betreft:

- vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten;
- verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie;
- bescherming van stads- en dorpsgezichten.

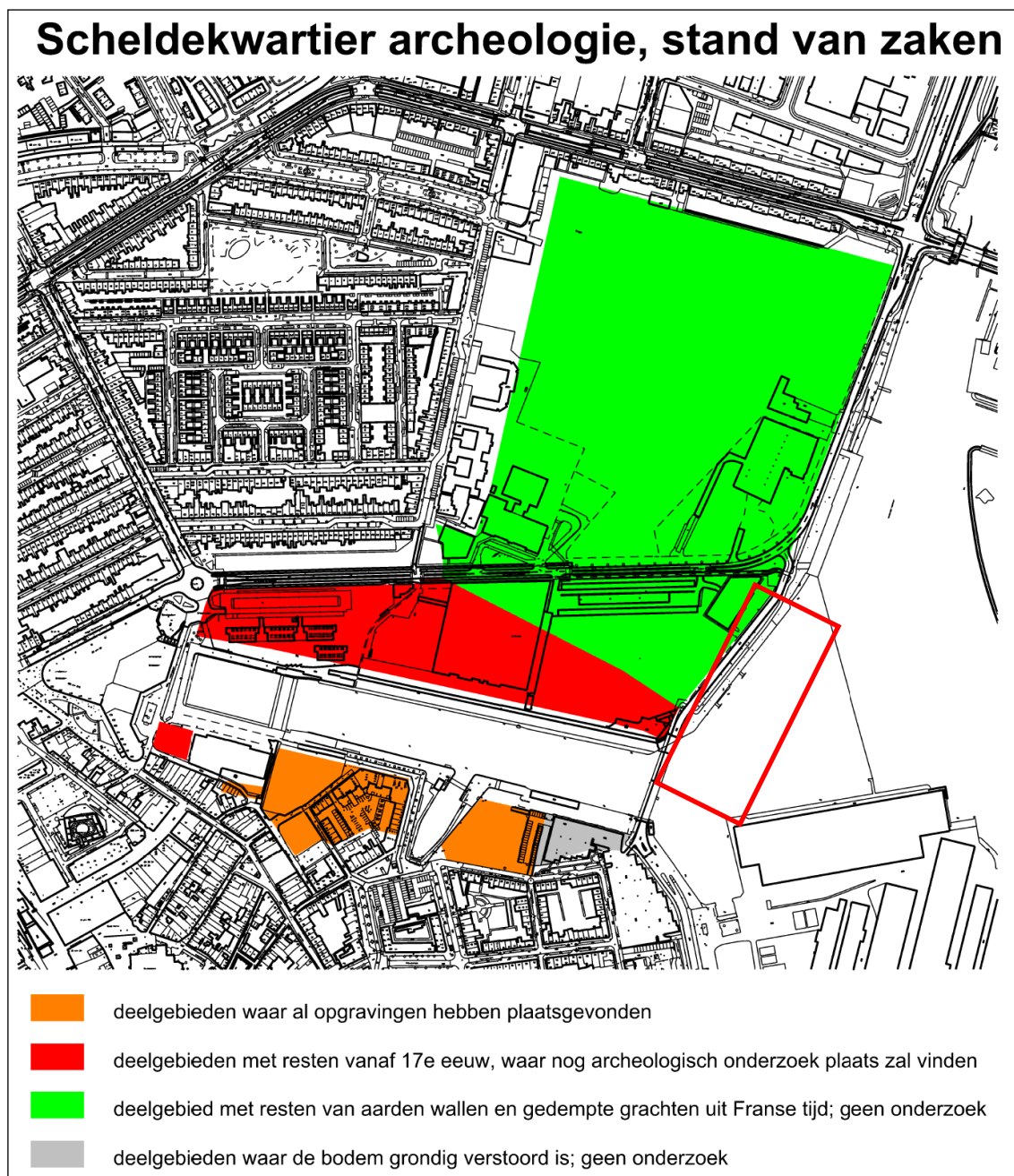
Belangrijke uitgangspunten uit de Monumentenwet 1988, zoals de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem en het inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening en de financiering van onderzoek ('de verstoorder betaalt'), blijven dus onverminderd van kracht. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden moet dan ook rekening worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten. Daarom is het voor het opstellen van een bestemmingsplan noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre in betreffende gronden archeologische resten aanwezig kunnen zijn. Gebieden waar resten aanwezig zijn, kunnen middels een dubbelbestemming voor archeologie door het bestemmingsplan worden beschermd. Voorafgaand aan werkzaamheden waarbij bodemingrepen plaatsvinden, dient dan in bepaalde gevallen nader archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

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

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

van deze wetgeving op de regels van het bestemmingsplan verdient aanbeveling. De vrijstellingsregeling van 30 m² is om die reden opgetrokken tot 50 m².

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



Figuur 5 rode rechthoek geeft de indicatieve ligging van het plangebied weer

Het meest zuidelijke deel van het projectgebied ligt binnen een gebied van archeologische waarde.

Onderzoeksresultaten

Door RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V. is een bureauonderzoek uitgevoerd voor het gehele gebied van het project Scheldekwartier, dus inclusief het projectgebied 'Timmerplein', om te beoordelen of realisatie van het plan zou kunnen leiden tot aantasting of vernietiging van mogelijk aanwezige archeologische resten. In februari 2006 is de rapportage van het archeologische vooronderzoek – een bureauonderzoek – uitgebracht.

Uit dit onderzoek kwam onder meer naar voren dat het gebied rond de Dokhaven een archeologisch waardevol gebied is. Als gevolg hiervan is, in het kader van de eerstgeplande ontwikkelingen aldaar, een grootschalige opgraving uitgevoerd door ADC ArcheoProjecten aan de zuidzijde van de Dokhaven. Hier is in de toekomst geen verder archeologisch onderzoek noodzakelijk. Alle archeologische resten zijn hier opgegraven, gedocumenteerd en vervolgens verwijderd.

Uit hetzelfde onderzoek kwam naar voren dat het plangebied 'Timmerplein' in de noordoosthoek van de Dokhaven ter hoogte van voormalige scheepswerfterreinen van archeologische waarde is. Om deze reden is toen geadviseerd dit gebied verder archeologisch te onderzoeken. De Walcherse Archeologische Dienst (WAD) en de gemeente Vlissingen hebben besloten dit advies te volgen.

Archeologische voorwaarden

Het is het gevolg van het gevoerde selectiebeleid ten behoeve van de ontwikkeling van het Scheldekwartier dat, in lijn met het advies op basis van het bureauonderzoek, in het projectgebied 'Timmerplein' graafwerkzaamheden, alwaar nog archeologische waarden kunnen worden aangetroffen, plaats moeten vinden onder archeologische begeleiding. De archeologische begeleiding moet uitgevoerd worden door een onderzoeksbureau/instantie met certificaat. Voor de begeleiding moet een programma van eisen opgesteld worden dat is goedgekeurd door de WAD als archeologisch adviseur van de gemeente. Afhankelijk van de diepte van de graafwerkzaamheden wijst de WAD delen van het plangebied aan waar de graafwerkzaamheden onder archeologische begeleiding plaats moeten vinden.

Cultuurhistorie

Wettelijk kader

Per 1 juli 2011 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is de Bro per 1 januari 2012 (artikel 3.6.1, lid 2) gewijzigd. Wat eerst alleen voor archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed: in de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Het is daarmee dus verplicht om de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. Het beleid van de provincie Zeeland sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg.

Onderzoeksresultaten

Er bevindt zich één Rijksmonument binnen het plangebied. Ook staan rondom het plangebied industriële gebouwen.

Timmerfabriek

Binnen het plangebied is een cultuurhistorisch waardevol gebouw gelegen. Het betreft de Timmerfabriek wat als Rijksmonument is aangewezen.

Door de voorgenomen ontwikkeling is echter geen sprake van negatieve effecten op dit gebouw, anders dan dat het kansen biedt om deze nadrukkelijker bij de stad te betrekken. Het gebouw zal het in ere herstellen van het Rijksgebouw en planologisch verankeren van de reeds toegestane en vergunde activiteiten omvatten.

Overige cultuurhistorische aspecten

Door Lantschap is in januari 2005 een cultuurhistorische verkenning uitgebracht voor het projectgebied van het project Scheldekwardier. In die verkenning is, voor wat dit projectgebied betreft, het werfterrein in relatie tot de stad relevant: de stedelijke structuur van de oude binnenstad, de maatvoering van de gebouwen, de bouwstijl en de scherpe grens tussen stad en Scheldeterrein.

Gezien vanuit de huidige oude binnenstad zijn de bouwblokken in het Scheldekwardier gebaseerd en geïnspireerd op de oude en oorspronkelijke situatie. Door een bij de bestaande binnenstad passende stedenbouwkundige herontwikkeling worden oude straten en routes weer hersteld. De straten beschikken weer over een begin en eindpunt en over sterk aanpalende functies. Tevens wordt het Dok weer verbonden met de historische binnenstad van Vlissingen. Het gebied wat tot de Koninklijke Schelde Groep behoorde, krijgt zijn aansluiting weer bij de binnenstad en gaat als één gebied functioneren.

Oranjemolen

Van de 23 stadsmolens in Nederland is de Oranjemolen als enige overgebleven en deze is onder meer om die reden als rijksmonument aangewezen. Overeenkomstig het bepaalde in de provinciale ruimtelijke verordening is rondom de molen een vrijwaringszone opgenomen. Deze zogenaamde molenbiotop reikt niet tot het plangebied, zodat deze niet van invloed is op de gewenste bouwhoogte.

5.12 Bedrijven en milieuzonering

Kader

Voor het behoud van de kwaliteit van de woonomgeving is afstemming tussen de verschillende in de omgeving voorkomende functies en de functie wonen noodzakelijk. Om dit aspect inzichtelijk te maken wordt gebruik gemaakt van de brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG; versie 2009). Deze zonering gaat uit van richtafstanden tussen potentieel hinderlijke functies per milieuaspect (gevaar, geluid, geur en stof) en gevoelige functies (wonen) in relatie tot het heersende omgevingstype (rustige woonwijk of gemengd gebied).

Richtafstanden per milieucategorie Richtafstand tot rustige woonwijk Richtafstand tot gemengd gebied. Het gebied en de omgeving kan dan ook aangemerkt worden als een gebied met veel

functiemenging. Binnen een gemengd gebied mogen de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd (bijvoorbeeld van 50 naar 30 meter).

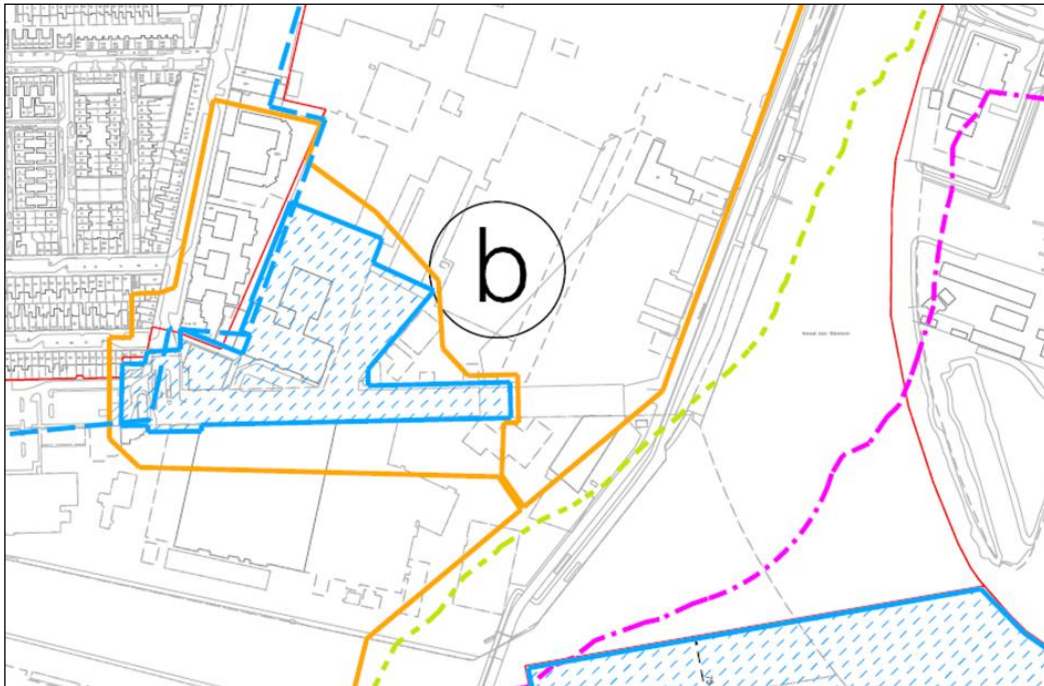
milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of plaatsvinden, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de werkelijk te verwachten milieubelasting in plaats van de veronderstelde milieubelasting bij de richtafstanden.

Onderzoeksresultaten

Het plangebied Scheldekwartier betreft, op grond van de in de VNG-brochure omschreven typering, een gemengd gebied. Dit betekent, dat in beginsel de richtafstanden uit kolom 3 van de relevant zijn. Onderstaande bedrijven zijn relevant voor het Scheldekwartier.

Adres en bedrijfsnaam	SBI-code/bedrijfsactiviteit	Grootste in acht te nemen afstand	Milieu-categorie
1. Amels Holland, Koningsweg 2	301, 3315 Scheepsbouw- en reparatiebedrijven; metalen schepen >= 25 meter	Geluid; 300 meter	5.1
2. Helikopterlandplaats, Koningsweg	5223 Helikopterlandplaatsen	Geluid; 300 meter	5.1
3. Parkeergarage Scheldeplein	5221 Autoparkeerterreinen, parkeergarages	Geluid; 10 meter	2
4. Prins Glas, Paul Kruigerstraat 288	231 Glasbewerkingsbedrijven	Geluid; 30 meter	3.1
5. Winkels/supermarkt/ lichte horeca Walstraat, Aagje Denckenstraat en Scheldestraat e.o.	471, 4722, 4723, 561 Detailhandel, supermarkten, diverse vormen (lichte) horeca	Geluid; 0 meter	1
6. Gasreducerstation Delta	35 - D3 Gasreducerstation	Geluid en gevaar; 0 meter	1
7. KSG; hoofdkantoor Glacisstraat 165	941, 942 Bedrijfsorganisaties (kantoren)	Geluid; 0 meter	1



Figuur 6 Kaart met richtafstanden

In bovenstaande figuur zijn de in acht te nemen afstanden aangegeven. De voor deze activiteiten van toepassing zijnde richtafstanden vloeien voort uit het milieuaspect geluid. Aan de richtafstanden wordt voldaan.

In aanvulling hierop kan worden geconcludeerd dat voor het aspect geluid een geluidzone voor het industrielawaai op grond van de Wet geluidhinder is vastgesteld. Deze geluidzone is gebaseerd op de in de actuele vergunning Wet milieubeheer voor de KSG beschreven concrete bedrijfsactiviteiten van de diverse onderdelen van KSG (waaronder Amels Holland en de helikopterlandplaats). De werkzaamheden moeten dus plaatsvinden binnen de vergunning en kunnen en mogen niet de voor de geluidzone vastgestelde geluidsbelasting overschrijden. De geluidzone loopt voor een beperkt gedeelte over het plangebied. Aan deze richtafstand kan derhalve niet geheel worden voldaan. Daarom is er akoestisch onderzoek verricht naar de geluidbelasting op de omgeving en naar de wijze waarop deze effecten kunnen worden beperkt. In dit onderzoek is rekening gehouden met in de omgeving aanwezige woningen en andere geluidsgevoelige objecten. Met inachtneming van de conclusies voortvloeiend uit het akoestisch onderzoek, vormt geluidbelasting geen belemmering voor de uitvoering van het project.

Conclusie

Met inachtneming van de conclusies vormen geluidbelasting van de nieuwe activiteiten geen belemmering voor de uitvoering van het project.

5.13 Luchtvaartverkeer

Op het terrein van KSG/Amels nabij de Koningsweg bevindt zich een landplaats voor helikopters. Deze helihaven heeft een luchtvaartverkeerzone, waarbinnen bouwbeperkingen van kracht zijn.

Dit betekent dat in de in- en uitvliegsectoren geen obstakels door een denkbeeldig vlak mogen steken. Op basis daarvan zijn de in- en uitvliegsectoren berekend. Het plangebied valt hierbuiten en dit aspect vormt dus geen belemmering voor de realisatie van het beoogde programma.

5.14 Kabels en leidingen

In en rondom het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig of in voorbereiding. Wel ligt in de toekomst de reguliere ondergrondse infrastructuur direct rondom het plangebied. Rondom het projectgebied is hoofdinfrastructuur voor elektra en gas aanwezig en zijn voor de overige nutsvoorzieningen gebouwaansluitingen aanwezig. Het kabel- en leidingenprofiel zal worden ingepast in de profielen van de openbare ruimte.

5.15 Duurzaamheid

De gemeente Vlissingen heeft uitgesproken, dat haar duurzaamheidsambities verder reiken dan waartoe de wettelijke voorschriften de gemeente verplichten. De gemeente heeft echter geen juridische mogelijkheden om initiatiefnemers te verplichten meer energiebesparende maatregelen te treffen dan wettelijk is voorgeschreven. De gemeente kan initiatiefnemers wel stimuleren om zo duurzaam mogelijke woningen te bouwen. Vanzelfsprekend wordt voldaan aan de EPC-norm zoals opgenomen in het bouwbesluit, maar de ambitie is om meer te doen. De initiatiefnemer onderzoekt op welke wijze zij het plan duurzamer kunnen maken in relatie tot de bouwkosten. Dit aspect wordt nader onderzocht en uitgewerkt.

6 TOELICHTING OP BESTEMMINGSPLANREGELING

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de juridisch – planologische regeling beschreven voor dit bestemmingsplan.

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

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

6.2 Verbeelding

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

6.3 Regels

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

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

Hieronder worden de hoofdstukken en onderliggende artikelen nader toegelicht.

Hoofdstuk 1

Inleidende regels

De inleidende regels omvatten de begripsbepalingen en de bepalingen omtrent de wijze van meten. De begripsbepalingen geven de definities over de in de regels gehanteerde begrippen met betrekking tot bouwen en functies. Vrijwel alle definities worden, soms met een enkele nuance, algemeen in den lande gehanteerd. De wijze van meten geeft uitsluitend over de wijze, waarop afstanden, hoogtes, oppervlakte etc. moeten worden gemeten.

Voor het Peil wordt NAP gehanteerd.

Hoofdstuk 2

Bestemmingsregels

Gemengd-1

De bestemming 'Gemengd-1' is toegekend aan het Rijksmonument de Timmerfabriek. Binnen deze bestemming is een aantal functies toelaatbaar gesteld: cultuur en ontspanning, zakelijke en publieksgerichte dienstverlening, evenementen en tentoonstellingen en maatschappelijke instellingen met daarbij behorende en daaraan ondergeschikte detailhandel, kantoor en horeca. Technische installaties behoren tot de normale bedrijfsvoering en worden begrepen binnen de bestemming. Ook is horeca toegestaan, waaronder begrepen een restaurant en 58 hotelkamers met bijbehorende voorzieningen. Op de verdiepingen zijn ook zelfstandige kantoorvestigingen toegelaten. Voor het gebouw van De Timmerfabriek is de bouwhoogte, in overeenstemming met de bestaande hoogte en eerder verleende omgevingsvergunning voor de (her)bouw van het torentje. Deze staat aangegeven op de verbeelding.

Gemengd-2

De bestemming 'Gemengd-2' is toegekend aan de gronden waarop de beoogde Zeelandtoren is voorzien. De regels laten in de toren vanaf de vijfde bouwlaag woon-, horeca (logies/restaurant/bar) en verblijfsrecreatieve functies toe, waarbij is bepaald dat minimaal twee van deze hoofdfuncties moeten worden gerealiseerd, teneinde aan de eis van een gewenste mix aan functies te kunnen voldoen. Er zijn binnen het gehele plangebied maximaal 160 woningen mogelijk. De eerste vier bouwlagen inclusief de begane grond zijn bestemd voor een brede groep ondersteunende functies: kantoren, dienstverlening, detailhandel, zorg-, sport- en wellness voorzieningen. In de bouwregels is opgenomen, dat het gebouw uitsluitend binnen het bouwvlak mag worden gebouwd, met uitzondering van overkragende luifels en balkons. Op de verbeelding is de maximale bouwhoogte aangegeven. De bouwhoogte wordt berekend vanaf NAP. In Bijlage XVI is de kaart met de NAP-maten opgenomen

Woongebied

Voor de nog te ontwikkelen woningbouwdelen is een eindbestemming opgenomen, waarbij flexibel met de woningaantallen kan worden omgegaan. De maximale bouwhoogte staat aangegeven op de verbeelding. Behalve woningbouw is een aantal aan het woongebied inherente functies toegestaan als kades, verkeer-en parkeervoorzieningen, water, groen, tuinen en erven en sport- en speelvoorzieningen. Daarnaast is bij één van de bouwblokken tevens een hotel-functie toegestaan. Voor een van de bouwblokken is nog een specifieke aanduiding opgenomen voor zakelijke dienstverlening. De maximale omvang van deze zakelijke dienstverlening bedraagt ten hoogste 100 m² bvo.

Verkeer-Verblijfsgebied-1

Er is een onderscheid gemaakt in wegen met voornamelijk een stroomfunctie en wegen die als verblijfsgebied zijn ingericht. Nu in het plangebied de verblijfsfunctie overheerst en niet primair als gebiedsontsluiting is aangeduid is om deze reden de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied-1' opgenomen.

Dubbelbestemming Waarde archeologie -1

De bestemming Waarde – Archeologie -1 regelt de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden binnen het plangebied. Binnen de bestemming is bouwen ten behoeve van andere bestemmingen dan wel het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, onder voorwaarden mogelijk. Binnen de bestemming is een sloopverbod opgenomen voor bouwwerken waar onder voorwaarden van afgeweken kan worden.

Dubbelbestemming Waterstaat

Het plangebied ligt gedeeltelijk in de secundaire waterkering die langs het Kanaal door Walcheren ligt. De zones die aangemerkt worden als Waterstaatwerk en Beschermingszone A zijn opgenomen binnen de (dubbel)bestemming Waterstaat.

Hoofdstuk 3

Antidubbelregel:

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

Algemene aanduidingsregels:

Ten behoeve van het industrielawaai is een gebiedsaanduiding opgenomen. Dit betekent dat geluidgevoelige objecten binnen de aangeduide zone in beginsel niet mogen worden gebouwd, tenzij akoestisch onderzoek aantoon, dat de geluidbelasting vanwege het industrieterrein op de gevels van deze geluidgevoelige bebouwing niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

Algemene bouwregels

Deze bepaling bevat algemene regels over beperkte overschrijdingen. Verder wordt het maximaal aantal woningen dat in het plangebied mag worden gerealiseerd bepaald.

Algemene gebruiksregels

In dit verband is er in de algemene regels van dit bestemmingsplan een parkeerregeling opgenomen waardoor de gemeente de mogelijkheid heeft om met name bij gebruiksverandering, bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of het in dit plan opgenomen afwijkingen en wijzigingen te toetsen op parkeergelegenheid, zodat er geen problemen ontstaan in de openbare ruimte. Bij een dergelijke ontwikkeling zal de gemeente veelal de parkeernormen, die zijn opgenomen in de recentste CROW publicatie: Parkeercijfers - basis voor parkeernormeringen toepassen. In deze publicatie zijn richtlijnen aangegeven hoeveel parkeerplaatsen er moeten worden aangelegd op eigen terrein en hoeveel plaatsen er worden aangelegd in openbaar gebied.

Algemene afwijkingsregels

Op grond van deze bepaling kan in geringe mate worden afgeweken van de voorgeschreven maten en bouwgrenzen in het bestemmingsplan. Op grond van deze bepaling kan in geringe mate worden afgeweken van de voorgeschreven maten en bouwgrenzen in het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is zoveel mogelijk met recht bestemd. In aanvulling op de afwijkingsmogelijkheden bij de individuele bestemmingen is een aantal 'Algemene gebruiksregels' opgenomen. Om te voorkomen dat kleine meetfouten tot grote gevolgen leiden en om enigszins flexibel met maatvoeringen om te kunnen gaan, zijn enkele afwijkingsmogelijkheden opgenomen om in geringe mate te kunnen afwijken van genoemde maten, oppervlaktes enzovoorts.

Algemene wijzigingsregels onbenutte bouwmogelijkheden

In de algemene regels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het aantal wooneenheden -onder voorwaarden- te verminderen, onder andere indien binnen het plangebied binnen 3 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan geen of minder woonbebouwing is opgericht. Het al of niet schrappen van bouwtitels is een bevoegdheid voor het college en geen verplichting. Indien sprake is van bijzondere omstandigheden kan altijd worden overwogen om bouwtitels niet of in een later stadium te schrappen met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid. Verder is de mogelijkheid opgenomen om -onder voorwaarden- aan de bestemming Woongebied de functie verblijfsrecreatie toe te voegen. Ook dit betreft een discretionaire bevoegdheid van het college.

Overige regels

De werking van de wettelijke regeling is opgenomen, omdat in een aantal gevallen in de regels van bestemmingsplannen verwezen wordt naar een (andere) wettelijke regeling (zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan) of wordt een procedure, begrip en/of functie uit die andere regeling van toepassing verklaard.

Hoofdstuk 4

Overgangsrecht

In de overgangsregel is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het inwerkingtreden van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of het strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. De redactie is wettelijk vastgelegd en overeenkomstig opgenomen.

Overgangs- en slotregels

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

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Financieel – economische uitvoerbaarheid

7.1.1 Kostenverhaal

In de Wet en het Besluit ruimtelijke ordening zijn bepalingen opgenomen, die gaan over verplicht kostenverhaal door de gemeente. In bepaalde gevallen kan dit uitmonden in een verplicht op te stellen grondexploitatieplan. Nu dit plan ziet op de ontwikkeling van bouwplannen als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening is verplicht kostenverhaal in beginsel aan de orde. Op grond van art. 6.12, lid 2, van de Wet ruimtelijke ordening kan worden afgezien van de vaststelling van een exploitatieplan, indien het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd en het niet noodzakelijk is om een tijdvak of fasering te bepalen dan wel andere eisen te stellen aan de inrichting van het gebied. Deze bepaling brengt met zich mee, dat, indien alle gronden binnen een gebied, waarvoor een bestemmingsplan wordt vastgesteld en op basis waarvan bouwplannen mogelijk zijn, in eigendom zijn van de gemeente, er geen exploitatieplan nodig is. De gemeente regelt het kostenverhaal via de uitgifte van de bouwgrond. Ook de fasering en inrichting bepaalt de gemeente zelf.

Het vaststellen van een grondexploitatieplan is daarom niet vereist

7.1.2 Financiële uitvoerbaarheid

Voor het projectgebied Scheldekwartier is een grondexploitatie vastgesteld. De uitvoering van dit plan past daarbinnen.

7.1.3 Conclusie

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

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1.1 Overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt over het voorontwerp van het bestemmingsplan overleg gepleegd worden met de besturen van eventueel betrokken andere gemeenten, het waterschap, de provincie en met die diensten van het rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen, die in het plan in het geding kunnen zijn. Dit betreft in ieder geval onderstaande instanties:

1. Provincie Zeeland, Postbus 165, 4330 AD Middelburg (provincie@zeeland.nl).
2. Waterschap Scheldestromen, Postbus 1100, 4330 ZE Middelburg (info@scheldestromen.nl).
3. Delta NV, Postbus 5048, 4330 KA Middelburg (grover@dnwg.nl).
4. Veiligheidsregio Zeeland, Postbus 8016, 4330 EA Middelburg (info@vrzeeland.nl).
5. Nederlandse Gasunie, Postbus 44, 2740 AK Waddinxveen (communicatie@gasunie.nl).

8.1.2 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt ter visie gelegd en ligt gedurende deze periode op het stadhuis. Tevens is het plan raadpleegbaar via de website van de gemeente (www.vlissingen.nl/bestemmingsplannen).

Regels

Scheldekwartier-Timmerplein

Regels

Behorende bij het bestemmingsplan 'Scheldekwartier-Timmerplein' in de gemeente Vlissingen

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	13
Artikel 3	Gemengd - 1 (Timmerfabriek)	13
Artikel 4	Gemengd - 2 (toren)	15
Artikel 5	Verkeer - Verblijfsgebied - 1	17
Artikel 6	Woongebied	18
Artikel 7	Waarde - Archeologie – 1	20
Artikel 8	Waterstaat	23
Hoofdstuk 3	Algemene regels	24
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	24
Artikel 10	Algemene aanduidingsregels	25
Artikel 11	Algemene bouwregels	26
Artikel 12	Algemene gebruiksregels	27
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	28
Artikel 14	Algemene wijzigingsregels	29
Artikel 15	Overige regels	30
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	31
Artikel 16	Overgangsrecht	31
Artikel 17	Slotregel	32

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Scheldekwartier-Timmerplein' met identificatienummer NL.IMRO.0718.BPSN10-VO01 van de gemeente Vlissingen.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan-huis-gebonden verbonden beroep

een vrij beroep op medisch/therapeutisch gebied of het beroepsmatig verlenen van diensten op zakelijk, administratief, architectonisch, vastgesteld-technisch, kunstzinnig, maatschappelijk, juridisch of daarmee gelijk te stellen gebied, die door de beperkte omvang en de aan het wonen ongeschikte ruimtelijke uitstraling in een woning en de bijbehorende bouwwerken kunnen worden uitgeoefend en waarbij de woning haar woonfunctie behoudt.

1.6 aan-huis-gebonden verbonden bedrijf

een bedrijf of het beroeps- of bedrijfsmatig verlenen van diensten gericht op consumentenverzorging, lichaamsverzorging, bed & breakfast c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of in hoofdzaak door middel van handwerk, die door de beperkte omvang en de aan het wonen ongeschikte ruimtelijke uitstraling in een woning en de bijbehorende bouwwerken kunnen worden uitgeoefend en waarbij de woning haar woonfunctie behoudt.

1.7 achtergevel

de gevel aan de achterzijde van een gebouw.

1.8 archeologisch onderzoek

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

1.9 archeologische deskundige

de Walcherse Archeologische Dienst of diens rechtsopvolger dan wel een andere door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologie.

1.10 archeologische waarden

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

1.11 bebouwing

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

1.12 Bed and 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.

1.13 bedrijfsgebouw

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.14 bedrijfsvloeroppervlak

het totale vloeroppervlak van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

1.15 begane grond

de bouwlaag van een gebouw, die rechtstreeks ontsloten wordt via het straatniveau.

1.16 beperkt kwetsbaar object

een object, waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden, zoals:

- a. verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal 2 woningen per hectare;
- b. dienst- en bedrijfswoningen van derden;
- c. kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van minder of gelijk aan 1.500 m² per object;
- d. restaurants, voor zover hierin geen grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig plegen te zijn;
- e. winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van minder of gelijk aan 2.000 m², voor zover zij geen onderdeel uitmaken van een complex waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd, waarvan het gezamenlijk bruto oppervlak meer dan 1.000 m² bedraagt en waarin een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
- f. sporthallen, zwembaden en speeltuinen;
- g. sport- en kampeerterreinen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet bestemd zijn voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen;
- h. bedrijfsgebouwen, voor zover zij geen gebouwen zijn waarin grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig plegen te zijn zoals: kantoorgebouwen en hotels met een bruto oppervlak van meer dan 1.500 m² per object / complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk vloeroppervlak meer dan 1.000 m² bedraagt, en winkels met een totaal oppervlak van meer dan 2.000 m² per object, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
- i. objecten die met onder a tot en met e en genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten geen kwetsbare objecten zijn;
- j. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval.

1.17 bestaande maten

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

1.18 bestaand (bebouwing en gebruik)

- a. legale bouwwerken, die aanwezig of in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, dan wel bouwwerken, die mogen worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip verleende vergunning;
- b. het legale gebruik van grond en opstallen, die aanwezig zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.19 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.20 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.21 bevoegd gezag

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

1.22 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.23 bijzondere woonvoorziening

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient om te voorzien in een aangepaste woonbehoefte ten behoeve van personen voor wie de normale woonvoorzieningen niet passend of toereikend zijn, zoals personen met een lichamelijke of verstandelijke beperking of andere verzorgingsbehoevenden.

1.24 bouwen

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

1.25 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.26 bouwlaag

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

1.27 bouwperceel

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

1.28 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel.

1.29 bouwvlak

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

1.30 bouwwerk

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

1.31 cultuur en ontspanning

het aanbieden en uitvoeren, al dan niet bedrijfsmatig, van activiteiten, gericht op kunst, cultuur, beschaving, vrijetijdsbesteding, ontspanning en vermaak, waaronder begrepen, sauna's, wellness, fitness-, beauty- en healthcentra, podiumkunsten, bioscopen, toeristische attracties, bowlingbanen, muziek- en dansscholen, ateliers, creativiteitscentra; hier onder worden niet verstaan casino's, speelautomatenhallen en seksinrichtingen.

1.32 cultuurhistorische waarde

de aan een object, gebouw, terrein, gebied of structuur toegekende waarde in verband met ouderdom en gaafheid, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied.

1.33 dak

iedere boven beëindiging van een gebouw.

1.34 dakopbouw

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

1.35 deeltijd wonen

wonen in deeltijd door de eigenaar en zijn huishouden, dat niet voor de volledige tijd op dezelfde plaats gebeurt en niet dient als hoofdverblijf.

1.36 deskundige

een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake een specifiek aspect van de ruimtelijke ordening.

1.37 detailhandel

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

1.38 dienstverlening

het bedrijfsmatig aanbieden en verlenen van diensten, nader te onderscheiden in:

- a. zakelijke dienstverlening: het verrichten van administratieve, financiële en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden al dan niet met daaraan ondergeschikte baliefunctie;
- b. publieksgerichte dienstverlening: dienstverlening door een bedrijf of instelling, dat in hoofdzaak baliewerkzaamheden verricht of andere diensten verleent, gericht op het publiek, belwinkels en internetcafés daaronder begrepen.

1.39 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.

1.40 evenementen

grootschalige, periodieke en/of meerdaagse gebeurtenissen en manifestaties, gericht op een groot publiek met betrekking tot cultuur, maatschappij, ontspanning en/of sport.

1.41 externe veiligheid

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

1.42 gebouw

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

1.43 geluidgevoelige objecten

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

1.44 geluidhinderlijke inrichtingen

bedrijven, zoals bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer jo artikel 4 lid 3 van de Wet geluidhinder, die in belangrijke mate geluidhinder kan veroorzaken.

1.45 grenswaarde

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

1.46 geluidzone - industrie

de grens van de zone industrielawaai, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

1.47 groepsrisico

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

1.48 hogere grenswaarde

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

1.49 hoofdgebouw

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.50 horeca

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, nader te onderscheiden in:

- a. lichte horeca, categorie 1a, aan detailhandel verwante en ondersteunende horeca: horecabedrijf van relatief beperkte omvang, dat zich met name richt op het winkelend publiek en openingstijden hanteert, die aansluiten op de openingstijden van de detailhandelsbedrijven en die bestaan uit het aanbieden en verstrekken van geringe etenswaren, kleinere maaltijden en dranken, een bezorg- en afhaalservice daaronder begrepen;
- b. lichte horeca, categorie 1b: horecabedrijf van relatief beperkte omvang, dat zich in mindere mate richt op het winkelend publiek en als regel ruimere openingstijden hanteert dan aan detailhandel verwante en ondersteunende horeca (categorie 1a) en dat bestaat uit het aanbieden en verstrekken van geringe etenswaren, kleinere maaltijden en dranken, een bezorg- en afhaalservice daaronder begrepen;
- c. lichte horeca, categorie 1c, maaltijd- en logiesverstrekkende horeca: horecabedrijf, gericht op het in hoofdzaak aanbieden en verstrekken van volwaardige maaltijden voor consumptie ter plaatse, een bezorg- en afhaalservice daaronder begrepen, en het aanbieden van nachtverblijf al dan niet met congres- en vergaderaccommodatie;
- d. middelzware horeca, categorie 2, drankenverstrekkende horeca: horecabedrijf van relatief beperkte omvang, gericht op het in hoofdzaak aanbieden en verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse en het, ondergeschikt daaraan verstrekken van geringe etenswaren en kleine maaltijden;
- e. zware horeca, categorie 3, vermaak aanbiedende horeca: horecabedrijf van grote omvang, gericht op het structureel aanbieden van grootschalige feest-, muziek- en dansevenementen, die door hun aard en omvang grote aantallen bezoekers trekken.

1.51 huishouden

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

1.52 internetverkoop

de, uitsluitend via internet plaatsvindende, bedrijfsmatige verkoop van goederen, waarbij ter plaatse van de locatie van het webadres geen toonruimte/showroom aanwezig is, geen verkoop en betaling van goederen plaatsvindt en uitsluitend een opslag-, afhaal-, en/of verzendruimte aanwezig is.

1.53 invloedsgebied

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

1.54 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.

1.55 kelder

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

1.56 kunstobject

voortbrengselen van alle gangbare kunstvormen zoals de beeldende, schilder- en/of tekenkunsten.

1.57 kwetsbaar object

een object, waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) een grenswaarde voor het risico c.q. een risico-afstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden, zoals:

- a. woningen, niet zijnde woningen als bedoeld bij het begrip 'beperkt kwetsbaar object';
- b. gebouwen, bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, zieken of gehandicapten, zoals:
 1. ziekenhuizen, bejaardentehuizen en verpleeghuizen;
 2. scholen; of
 3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- c. gebouwen, waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals:
 1. kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1500 m² per object of;
 2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1000 m² bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd, en;
- d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.

1.58 maaiveld

de bovenkant van het aansluitende, afgewerkte terrein dat een bouwwerk omgeeft, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein het gemiddelde van die bovenkanten wordt aangehouden.

1.59 maatschappelijke voorzieningen

voorzieningen en instellingen, gericht op het aanbieden en uitoefenen van activiteiten met betrekking tot welzijn, volksgezondheid, religie en levensbeschouwing, onderwijs, openbare orde en veiligheid, beschermde woonvormen, sociale, maatschappelijke en openbare dienstverlening, nieuwsgaring (multimedia) en kinderopvang.

1.60 maatvoering

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

1.61 monumentencommissie

de gemeentelijke monumentencommissie als bedoeld in de Monumentenwet.

1.62 nutsvoorzieningen

voorzieningen of bouwwerken ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, straatmeubilair (bijv. bloembakken, kunstobjecten, zitbanken, verlichting, reclameborden), gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, speeltoestellen, geldautomaten, bergbezinkbassins, afvalinzamelvoorzieningen, verkeers- en parkeervoorzieningen, lichtmasten,abri's, collectieve energievoorzieningen (bijv. oplaadvoorzieningen voor elektrisch aangedreven voertuigen), apparatuur voor telecommunicatie.

1.63 onderbouw

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer, waarvan de bovenkant op minder dan 1.50 meter boven de aan de onderbouw aansluitende grond is gelegen, geen gebruiksfunctie heeft en dat niet als bouwlaag wordt aangemerkt.

1.64 ondergeschikte detailhandel

verkoop van een klein en beperkt assortiment van artikelen, die qua uitstraling past bij de hoofdfunctie, ter ondersteuning dient van en ondergeschikt is aan de hoofdfunctie en niet zelfstandig wordt uitgeoefend en/of toegankelijk zijn los van de hoofdfunctie.

1.65 ondergeschikte kantoren

kantoren, waarbij de kantoorfunctie een directe relatie heeft met de hoofdactiviteit, maar daaraan ondergeschikt is.

1.66 ondergeschikte zorg

zorg voor gebruik ter plaatse, die qua uitstraling past bij, ter ondersteuning van en ondergeschikt is aan de hoofdfunctie en niet zelfstandig wordt uitgeoefend.

1.67 ondergronds bouwwerk

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

1.68 ondersteunende horeca

horeca voor gebruik ter plaatse, die qua uitstraling past bij, ter ondersteuning dient van en ondergeschikt is aan de hoofdfunctie en niet zelfstandig wordt uitgeoefend en/of toegankelijk is los van de hoofdfunctie.

1.69 overig bouwwerk

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

1.70 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde voorzien van een gesloten dak en voorzien van maximaal 1 wand.

1.71 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.72 peil

Nieuw Amsterdams Peil (N.A.P)

1.73 permanente bewoning

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf.

1.74 plaatsgebonden risico

risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon, die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting, waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is.

1.75 plaatsgebonden risicocontour 10-6/jaar

de risicocontour 10-6/jaar, ingevolge de artikelen 6, 7 en 8 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, die aangeeft waar er een bepaalde effectkans van één op een miljoen is op een incident met één of meer dodelijke slachtoffers.

1.76 prostitutie

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

1.77 QRA

een Quantitative Risk Analysis (kwantitatieve risicoanalyse) voor activiteiten met gevaarlijke stoffen.

1.78 recreatieappartement

een permanent ter plaatse aanwezig gebouw, geen woonkeet zijnde, bestemd om uitsluitend door gebruikers, die hun hoofdverblijf elders hebben, gedurende een gedeelte van het jaar te worden gebruikt voor recreatief verblijf

1.79 recreatief nachtverblijf

recreatie in ruimten die zijn bestemd voor verblijfsrecreatie, zoals een recreatieappartement, hotel, of kampeermiddel, door personen die hun hoofdverblijf elders hebben.

1.80 richtwaarde

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

1.81 risicovolle inrichting

- a. een inrichting bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde of richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;
- b. een AMvB-inrichting, waarvoor krachtens de Wet milieubeheer afstanden gelden met het oog op de externe veiligheid, met uitzondering van gasdrukmeet- en regelstations.

1.82 samenhangend straat- en bebouwingsbeeld

- a. een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- b. een goede hoogte-/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling;
- c. een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;
- d. de cultuurhistorische samenhang van de omgeving.

1.83 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.

1.84 verblijfsrecreatie

Tijdelijk, recreatief nachtverblijf in kampeermiddelen, recreatieappartementen en stacaravans gedurende korte perioden per jaar, niet zijnde het hoofdverblijf van de daarin verblijvende personen.

1.85 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 kan worden aangemerkt.

1.86 voorgevelrooilijn

denkbeeldige dan wel op de plankaart aangegeven grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd, die loopt tot aan de perceelsgrenzen;

1.87 voorkeursgrenswaarde

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

1.88 wet/wettelijke regelingen

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

1.89 wonen

de zelfstandige, of nagenoeg zelfstandige, dan wel onder geringe, ambulante of vrijblijvende begeleiding en/of zorgverlening plaatsvindende, permanente huisvesting van een huishouding, daaronder niet begrepen deeltijd wonen, wonen c.q. verblijven in een kamerverhuurpand, short stay, extended stay en verblijfsrecreatieve bewoning.

1.90 woning

een complex van ruimten, dat een zelfstandige woonruimte vormt, uitsluitend bedoeld voor de permanente huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.91 woongebouw

Een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

1.92 zelfstandig kantoor

een gebouw of gedeelte van een gebouw, dat, blijkens haar aard, indeling en inrichting kennelijk dient voor het bedrijfsmatig aanbieden en uitoefenen van administratieve werkzaamheden ten behoeve van derden zonder of met een sterk ondergeschikte baliefunctie, waaronder congres- en vergaderaccommodatie.

1.93 zelfstandige woonruimte

Woonruimte met een eigen toegang, die door één huishouden kan worden bewoond zonder dat het daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen (douche- of badruimte, toilet, keuken) buitend de woonruimte die met een ander huishouden moet worden gedeeld.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

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

2.2 bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een ander bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, gevelopstanden, technische installaties en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen

2.3 breedte, lengte of diepte van een bouwwerk

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

2.4 brutovloeroppervlakte

De oppervlakte gemeten op vloerniveau, langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

2.5 dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.7 grondoppervlakte van een gebouw of ander bouwwerk

Buitenwerks en boven peil.

2.8 hoogte van een bouwlaag

De afstand tussen de scheidende vloerdelen gemeten van de bovenkant afgewerkte vloer tot bovenkant afgewerkte vloer.

2.9 inhoud van een bouwwerk

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

2.10 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 Gemengd - 1 (Timmerfabriek)

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. cultuur en ontspanning;
- b. kantoren;
- c. maatschappelijke voorzieningen;
- d. zakelijke en publieksgerichte dienstverlening;
- e. horeca, categorie 1c;
- f. evenementen;
- g. ondergeschikte detailhandel;
- h. ondersteunende horeca ten behoeve van de onder a t/m d genoemde functies;
- i. terrassen;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' tevens een ondergrondse (gebouwde) parkeergarage;

één en ander met de overige functioneel met de bestemming verbonden bouwwerken, voorzieningen en faciliteiten.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag met in achtneming van de onderstaande regels uitsluitend worden gebouwd.

3.2.1 Bebouwing

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. De bebouwing moet binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlak worden gebouwd;
- b. De bouwhoogte van de bebouwing mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- c. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de gronden buiten de bouwvlakken worden, ter bescherming van de stedenbouwkundige waarden en behoud van de zichtlijnen en openheid in het gebied, niet beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, bedraagt ten hoogste 1,5 meter;
- d. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen.

3.3 Nader eisen

3.3.1 Nadere eisen vergunning voor de activiteit bouwen

Burgemeester en wethouders kunnen na afweging van de in het geding zijnde belangen nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid.
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bebouwing.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de navolgende regels:

- a. kantoren zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond;
- b. zakelijke en publieksgerichte dienstverlening is uitsluitend op tweede en derde bouwlaag toegestaan;

- c. maximaal 60 kamers zijn ten behoeve van logiesfuncties zoals bedoeld onder in artikel 3.1 onder e toegestaan.

3.5 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het permanent bewonen of laten bewonen van logiesfuncties zoals bedoeld in 3.1 onder e;
- b. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor raam- en straatprostitutie of een seksinrichting;
- c. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor coffeeshops;
- d. het omzetten van onzelfstandige detailhandel en horeca in zelfstandige functies die vast kunnen worden verhuurd en/of geëxploiteerd.

Artikel 4 Gemengd - 2 (toren)

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in een woning, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit;
- b. horeca, categorie 1c;
- c. horeca, categorie 2;
- d. verblijfsrecreatie;
- e. cultuur en ontspanning;
- f. zakelijke dienstverlening;
- g. ondergeschikte detailhandel;
- h. ondergeschikte kantoren;
- i. ondergeschikte zorgvoorzieningen;
- j. evenementen;
- k. terrassen;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' tevens een ondergrondse (gebouwde) parkeergarage;

één en ander met de overige functioneel met de bestemming verbonden bouwwerken, voorzieningen en faciliteiten.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag met in achtneming van de onderstaande regels uitsluitend worden gebouwd:

4.2.1 Bebouwing

- a. de bebouwing moet binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van de bebouwing mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- c. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- d. de bovenzijde van het onafgewerkte dak van de bovenste bouwlaag van de geheel of gedeeltelijk ondergronds (gebouwde) parkeergarage mag niet hoger zijn dan 5 meter boven N.A.P.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. Balkons zijn niet toegestaan;
- c. Gebouwde voorzieningen ter verbetering van het windklimaat mogen vanaf 14 meter boven NAP worden gerealiseerd;
- d. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, bedraagt ten hoogste 1,5 meter;
- e. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- f. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op gebouwde voorzieningen ten behoeve van het windklimaat bedraagt ten hoogste 1,5 meter, gemeten vanaf de desbetreffende voorziening.

4.3 Voorwaardelijke verplichting – bouwen

4.3.1 Voorwaardelijke verplichting - windhinder

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor bebouwing is alleen toegestaan indien:

- a. ter plaatse van de derde bouwlaag en volledig rondom en aansluitend aan de toren een gebouwde voorziening wordt aangebracht ter verbetering van het windklimaat e.e.a. in overeenstemming met de uitkomsten van het onderzoek van Peutz d.d. 30 november 2018, zoals opgenomen in de bij de planregels behorende bijlagenboek;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a, geldt dat ook kan worden voorzien in andere maatregelen dan wel een afwijkende maatvoering in verband met een aanvaardbaar windklimaat, mits op basis van een onafhankelijk en deskundig onderzoek wordt aangetoond, dat minimaal hetzelfde windklimaat wordt bereikt als met de maatregelen als bedoeld onder a.

4.3.2 Voorwaardelijke verplichting - parkeergarage

De oprichting van bebouwing is alleen toegestaan indien een omgevingsvergunning voor het realiseren van de parkeergarage is verleend met inbegrip van een verhoogde bouwkundige constructie ter overbrugging van het hoogteverschil van het maaiveld.

4.4 Nadere eisen

4.4.1 Nadere eisen vergunning voor de activiteit bouwen

Burgemeester en wethouders kunnen na afweging van de in het geding zijnde belangen nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid.
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bebouwing.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik, zoals bedoeld in artikel 4.1, gelden de volgende regels:

- a. De functies als genoemd in artikel 4.1 sub a tot en met d zijn uitsluitend vanaf de vijfde bouwlaag toegestaan, met uitzondering van een restaurant;
- b. Vanaf de vijfde bouwlaag dienen tenminste twee van functies als genoemd in artikel 4.1 sub a, b en d te worden gerealiseerd;
- c. het verhuren van appartementen voor verblijfsrecreatie als bedoeld onder artikel 4.1, sub d is, met uitzondering van maximaal 25 appartementen, uitsluitend in de vorm van centrale bedrijfsmatige exploitatie toegestaan;
- d. de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf mag uitsluitend plaatsvinden door de bewoner en geen grotere oppervlakte beslaan dan 30% van de gezamenlijke bewoonbare vloeroppervlakte van het hoofdgebouw waarbij geen detailhandel en internetverkoop plaatsvindt.

4.6 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het permanent bewonen of laten bewonen van recreatieappartementen;
- b. het permanent bewonen of laten bewonen van logiesgebouwen;
- c. het splitsen van woningen;
- d. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor raam- en straatprostitutie of een seksinrichting;
- e. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor coffeeshops;
- f. het omzetten van onzelfstandige kantoren, detailhandel en horeca in zelfstandige functies die vast kunnen worden verhuurd en/of geëxploiteerd.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied - 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer – Verblijfsgebied - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor verblijven, met uitzondering van verkeer en parkeren maar met inbegrip van routes voor langzaam verkeer en calamiteitsvervoer ten behoeve van de toegestane functies, activiteiten en voorzieningen;

één en ander met de overige functioneel met de bestemming verbonden bouwwerken, voorzieningen en faciliteiten.

5.2 Bouwregels

5.2.1 *Bebouwing*

Op de voor 'Verkeer – Verblijfsgebied - 1' bestemde gronden mogen worden gebouwd:

- a. niet voor bewoning bestemde kleine gebouwen voor waterhuishouding en waterkering, openbaar nut en verkeer en vervoer en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming;
- b. de oppervlakte van gebouwen als bedoeld onder a bedraagt niet meer dan 50m²;
- c. de bouwhoogte van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van terreinafscheidingen, bedraagt ten hoogste 10 meter;
- d. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1,5 meter.

Artikel 6 Woongebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in een woning al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit;
 - b. ter plaatse van de aanduiding 'Horeca, categorie 1c': tevens voor horeca, categorie 1c;
 - c. ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van 'specifieke vorm van dienstverlening - 1' tevens voor zakelijke dienstverlening;
 - d. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' tevens een ondergrondse (gebouwde) parkeergarage;
 - e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – ontsluiting parkeergarage' tevens een entree van de ondergrondse gebouwde parkeergarage;
 - f. evenementen;
- één en ander met de overige functioneel met de bestemming verbonden bouwwerken, voorzieningen en faciliteiten.

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mag met in achtneming van de onderstaande regels uitsluitend worden gebouwd:

6.2.1 Bebouwing

Voor het bouwen van gebouwen ter plaatse van de bouwvlakken gelden de volgende regels:

- a. de bebouwing in de vorm van woongebouwen moet binnen de op de verbeelding aangeduide bouwvlakken worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- c. de bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd,
- d. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' is uitsluitend bebouwing vanaf de eerste bouwlaag, met dien verstande dat deze bouwdelen vrijhangend moeten worden uitgevoerd en niet voorzien mogen worden van een ondersteuning in de grond;
- e. de bovenzijde van het onafgewerkte dak van de bovenste bouwlaag van de (half-)verdiepte ondergronds gebouwde ondergrondse parkeergarage mag niet hoger zijn dan 5 meter boven NAP.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de gronden buiten de bouwvlakken worden, ter bescherming van de stedenbouwkundige waarden en behoud van de zichtlijnen en openheid in het gebied, niet beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen en antennes, bedraagt ten hoogste 3 meter;
- c. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen.

6.3 Voorwaardelijke verplichting – bouwen

6.3.1 Voorwaardelijke verplichting - parkeergarage

De oprichting van bebouwing is alleen toegestaan indien een omgevingsvergunning voor de geheel of gedeeltelijke realisatie van de parkeergarage is verleend met inbegrip van een verhoogde bouwkundige constructie ter overbrugging van het hoogteverschil van het maaiveld.

6.4 Nadere eisen

6.4.1 Nadere eisen vergunning voor de activiteit bouwen

Burgemeester en wethouders kunnen na afweging van de in het geding zijnde belangen nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid.
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bebouwing.

6.5 Specifieke gebruiksregels

- a. de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf mag uitsluitend plaatsvinden door de bewoner en geen grotere oppervlakte beslaan dan 30% van de gezamenlijke bewoonbare vloeroppervlakte van het hoofdgebouw waarbij geen detailhandel en internetverkoop plaatsvindt;
- b. het bruto vloeroppervlak aan zakelijke dienstverlening ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening – 1' bedraagt ten hoogste 100 m².

6.6 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het permanent bewonen of laten bewonen van logiesgebouwen;
- b. het splitsen van woningen;
- c. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor raam- en straatprostitutie of een seksinrichting;
- d. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor coffeeshops.

Artikel 7 Waarde - Archeologie – 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie - 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Bebouwing

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

1. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 meter;
2. ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemming(en) en dubbelbestemming(en) mag, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) en dubbelbestemming(en) geldende (bouw)regels, uitsluitend worden gebouwd, indien:
 - a. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologisch deskundige, waaruit blijkt, dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken locatie niet nodig is;
 - b. niet is voldaan aan het bepaalde onder a:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarden van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op het onder 1 genoemde rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door de archeologisch deskundige;
 3. het hiervoor bepaalde is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 - vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 - een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 50 m²;
 - een bouwwerk, dat niet dieper wordt gebouwd dan 40 cm.

7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.3.1 Verbod

Het is verboden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 40 cm beneden het maaiveld, waartoe in ieder geval worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, grootschalig egaliseren en ontginnen, het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere waterpartijen;
- b. het ophogen van gronden met meer dan 2 meter;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het planten of rooien van bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- e. het aanbrengen van ondergrondse kabels en leidingen, niet zijnde drainage, en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

7.3.2 Uitzonderingen

Het verbod in lid 7.3.1 is niet van toepassing, indien:

- a. de werken en werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan, waarbij lid 7.2 in acht is genomen;
- b. de werken of werkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werking treden van het plan;
- c. de werken of werkzaamheden ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- d. de werken of werkzaamheden tot de normale beheers- en onderhoudswerkzaamheden worden gerekend;

- e. de werken of werkzaamheden betrekking hebben op het uitvoeren van grondbewerkingen met een oppervlakte van ten hoogste 50 m²;
- f. de werken of werkzaamheden betrekking hebben op het uitvoeren van grondbewerkingen met een diepte van ten hoogste 40 cm onder het maaiveld;
- g. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologisch deskundige, dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.3.1 nodig is.

7.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in lid 7.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd, waarin wordt aangetoond, dat de archeologische waarden van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op:
 1. het behoud van archeologische resten in de bodem;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.

7.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van bouwwerk

7.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde – Archeologie - 1' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning te slopen.

7.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in lid 7.4.1 is niet van toepassing, indien:

- a. de sloopwerkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan, waarbij het bepaalde in lid 7.2 in acht is genomen;
- b. de sloopwerkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
- c. de diepte, waar bodemverstoringen door de sloopwerkzaamheden plaatsvinden ten hoogste 40 cm beneden het maaiveld bedraagt;
- d. de werken of werkzaamheden tot de normale beheers- en onderhoudswerkzaamheden worden gerekend;
- e. de oppervlakte, waar bodemverstoringen door de sloopwerkzaamheden plaatsvinden ten hoogste 50 m² bedraagt;
- f. het bevoegd gezag beschikken over een verklaring van de archeologisch deskundige, dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.3.1. nodig is.

7.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in lid 7.4.1, kan slechts worden verleend, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd, waarin wordt aangetoond, dat de archeologische waarden van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op:
 1. het behoud van archeologische resten in de bodem;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

7.5.1 Geheel of gedeeltelijk verwijderen archeologische bestemming

Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen.

- a. ten behoeve van het geheel of gedeeltelijk verwijderen van het bestemmingsvlak met de bestemming 'Waarde - Archeologie - 1' met inachtneming van de volgende regels:
 1. uit archeologisch onderzoek is gebleken, dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;

2. op grond van archeologisch onderzoek wordt het niet meer noodzakelijk geacht, dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet;
3. alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging te beslissen, wint het bevoegd gezag advies in bij de archeologisch deskundige.

7.5.2 Wijzigen vorm bestemmingsvlak archeologische bestemming

Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen.

- a. ten behoeve van het veranderen van het bestemmingsvlak met de bestemming 'Waarde - Archeologie - 1' met inachtneming van de volgende regels:
 1. wijziging is op grond van archeologisch onderzoek noodzakelijk of gewenst met het oog op de bescherming of de veiligstelling van ter plaatse aanwezige waarden;
 2. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
 3. alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging te beslissen, wint het bevoegd gezag advies in bij de archeologisch deskundige.

Artikel 8 Waterstaat

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor:

- a. het waterstaatswerk en beschermingszone A van een regionale waterkering;
- b. andere bij de bestemming behorende waterstaatkundige voorzieningen dan genoemd onder a met een waterstaatkundige functie.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Bebouwing

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming en nutsvoorzieningen mogen worden gebouwd, met dien verstande, dat de bouwhoogte ten hoogste 5 meter en de oppervlakte ten hoogste 50 m² bedraagt;
- b. ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemming(en) en dubbelbestemming(en) mag, met inachtneming van de bij deze bestemming(en) en dubbelbestemming(en) geldende (bouw)regels, uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

8.3 Afwijken bouwregels

8.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting van het ruimtelijk en stedenbouwkundig beeld plaatsvindt, afwijking verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 8.2.1, onder a, tot een bouwhoogte van ten hoogste 10 meter;
- b. het bepaalde in lid 8.2.1, onder b, ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemming(en) en het belang van waterkering of de waterloop of waterweg niet onevenredig wordt geschaad en voorafgaand aan het besluit tot afwijking advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de waterkering, de waterloop of de waterweg.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbelregel

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 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Geluidzone - industrie

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' is de bouw van geluidgevoelige bebouwing als bedoeld in de Wet geluidhinder uitsluitend toegestaan indien de geluidbelasting vanwege het industrieterrein op de gevels van deze geluidgevoelige bebouwing niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

Artikel 11 Algemene bouwregels

11.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen mogen in afwijking van deze regels, worden overschreden door tot gebouwen behorende bouwdelen als stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, erkers, balkons, entreeportalen, veranda's alsmede andere ondergeschikte bouwdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 3 meter bedraagt, uitgezonderd het bepaalde ten aanzien van balkons in artikel 4.

11.2 Overschrijding bestemmingsgrenzen

De bestemmingsgrenzen mogen in afwijking van deze regels, worden overschreden door tot gebouwen behorende bouwdelen als luifels, entreeportalen, veranda's, galerijen, trappenhuizen, hellingbanen, goot- en dakoverstekken, plinten, pilasters, kozijnen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en dergelijke, balkons buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 meter bedraagt, uitgezonderd het bepaalde ten aanzien van balkons in artikel 4.

11.3 Maximaal aantal woningen

Binnen het plangebied mogen maximaal 160 woningen worden gerealiseerd.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Parkeren

12.1.1 Parkeren

Het gebruik van gronden of bouwwerken is uitsluitend toegestaan indien op of onder het eigen terrein, in de machinefabriek of tijdelijke locatie voldoende parkeergelegenheid wordt aangelegd en in stand gehouden overeenkomstig de kencijfers parkeren zoals deze zijn opgenomen in de 'Beleidsnota parkeernormering Vlissingen' en diens rechtsopvolgers. Onder eigen terrein wordt tevens de machinefabriek verstaan.

12.1.2 Beëindigen parkeren

Het beëindigen van het parkeren op de tijdelijke locatie is alleen toegestaan, indien op of onder eigen terrein voldoende parkeergelegenheid wordt aangelegd en in stand gehouden overeenkomstig de kencijfers parkeren zoals deze zijn opgenomen in de 'Beleidsnota parkeernormering Vlissingen' en diens rechtsopvolgers.

12.1.3 Afwijken van parkeren

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.1.1 en 12.1.2 en toestaan dat parkeergelegenheid niet (volledig) op of onder eigen terrein bij de ontwikkeling wordt gerealiseerd, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie ter plaatse, de gebiedskwaliteit verbetert en wordt voldaan aan de kencijfers parkeren zoals deze zijn opgenomen in de 'Beleidsnota parkeernormering Vlissingen' en diens rechtsopvolgers.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Afwijkingsbevoegdheid

13.1.1 Geringe afwijkingen

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

- a. het afwijken van de in deze bestemmingsregels voorgeschreven breedte- en dieptematen, oppervlakten, afmetingen en bebouwingspercentages en/of de uitkomsten daarvan, met uitzondering van de hoogteregels tot ten hoogste 10%;
- b. het afwijken tot ten hoogste 10 meter in de plaats, richting of afmetingen van bestemmings-, bouw- of aanduidingsgrenzen ten behoeve van:
- c. een aanpassing van het tracé of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling;
- d. een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde situering van bouwwerken;
- e. een aanpassing van de bij uitmeting van een terrein blijvende werkelijke toestand.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

14.1 Wijzigingsbevoegdheid onbenutte bouwmogelijkheden

Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen met in achtneming van de volgende regels:

- a. het maximum aantal wooneenheden als bedoeld in artikel 11.3 mag worden verlaagd middels het laten vervallen van onbenutte bouwtitels onder voorwaarde dat:
 1. de bouwvlakken of een deel van de bouwvlakken binnen het plangebied zijn bebouwd en waarvan binnen 3 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan geconstateerd kan worden, dat minder dan 160 woningen binnen het plangebied zijn opgericht, dan wel in oprichting zijn;
 2. een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen is ingetrokken omdat gedurende 26 weken onderscheidenlijk de in de vergunning bepaalde termijn na het onherroepelijk worden van de vergunning, geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning, met dien verstande dat het verlagen van het maximum aantal woningen als bepaald in artikel 11.3 achterwege blijft gedurende 3 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan;
 3. er binnen 2 jaar na sloop van een woning ter plaatse van een bouwvlak met een omgevingsvergunning geen nieuwe woningen zijn opgericht, dan wel in oprichting zijn.

14.2 Wijzigingsbevoegdheid verblijfsrecreatie

Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen met inachtneming van de volgende regels:

- a. het toevoegen van de functie verblijfsrecreatie aan de bestemming 'Woongebied' als bepaald in artikel 5 onder voorwaarden dat:
 1. verblijfsrecreatie in en verhuur van recreatieappartementen zonder centrale bedrijfsmatige exploitatie niet is toegestaan;
 2. wordt voldaan aan de ladder van duurzame verstedelijking;
 3. geen onevenredige hinder mag worden toegebracht aan de kwaliteit van het woonmilieu;
 4. het niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreft die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeerplaatsen noodzakelijk worden, tenzij op eigen terrein gezorgd kan worden voor voldoende parkeervoorzieningen of in de omgeving voldoende beschikbare parkeerplaatsen zijn zoals bepaald in artikel 12.

Artikel 15 Overige regels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

16.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: “Regels van het bestemmingsplan 'Scheldekwartier-Timmerplein”.



- Plangebied

Plangebiedgrens
- Bestemmingen

GD-1

Gemengd - 1

GD-2

Gemengd - 2

V-VB-1

Verkeer - Verblijfsgebied - 1

WG

Woongebied
- Dubbelbestemmingen

WR-A-1

Waarde - Archeologie - 1

WS

Waterstaat
- Gebiedsaanduidingen

geluidzone - industrie
- Functieaanduidingen

(pg)

parkeergarage

(sdv-1)

specifieke vorm van dienstverlening - 1

(sh-1c)

specifieke vorm van horeca
- horeca van categorie 1c

(sv-opg)

specifieke vorm van verkeer
- ontsluiting parkeergarage
- Bouwvlak

bouwvlak
- Bouwaanduidingen

[ond]

onderdoorgang
- Maatvoeringaanduidingen

maatvoeringsvlak

8

maximum bouwhoogte (m)

ROTHUIZEN

ARCHITECTEN STEDENBOUWKUNDIGEN

project:

BESTEMMINGSPLAN "SCHELDEKWARTIER-TIMMERPLEIN"

gemeente:

VLISSINGEN

schaal:

1:1.000

voorontwerp:

25-05-2020

plan IDN:

NL.IMRO.0718.BPSN10-VO01

formaat:

60 x 30

ontwerp:

...

getekend:

pej

vastgesteld:

...

contact:

www.rothuizen.eu

projectnummer:

VL4015

blad:

1 van 1