



Claverveld, fase 2

Bestemmingsplan

Voorontwerp

adviseurs • ingenieurs • openbare ruimte

COLOFON

Documentgegevens

<i>Titel</i>	Claverveld, fase 2
<i>Rapportnummer</i>	000344
<i>Datum</i>	4 juni 2020
<i>Status</i>	voorontwerp
<i>IMRO</i>	NL.IMRO.0718.BPCV02-VO01
<i>Gemeente</i>	Vlissingen

Opdrachtnemer

<i>Naam</i>	Juust
<i>Adresgegevens</i>	Goessestraatweg 17A 4421 AD Kapelle
<i>Auteur(s)</i>	Janita van Gastel en Sylvia den Haan
<i>Contactgegevens</i>	+31(0) 85 902 0222

Claverveld, fase 2

Inhoudsopgave

Toelichting		3
Hoofdstuk 1	Inleiding	4
1.1	Algemeen	4
1.2	Plangebied	4
1.3	Doel	5
1.4	Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2	Het project	6
2.1	Beschrijving project	6
2.2	Juridische regeling	10
2.3	Crisis- en herstelwet	13
Hoofdstuk 3	Beleidskader	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.2	Provinciaal beleid	17
3.3	Gemeentelijk beleid	18
Hoofdstuk 4	Kwaliteit van de leefomgeving	21
4.1	Inleiding	21
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	21
4.3	Bedrijven en milieuzonering	23
4.4	Bodem	24
4.5	Externe veiligheid	24
4.6	Geluid	25
4.7	Kabels en leidingen	26
4.8	Luchtkwaliteit	27
4.9	Natuur	27
4.10	Niet gesprongen explosieven	28
4.11	Verkeer en parkeren	29
4.12	Water	31
4.13	Milieu Effect Rapportage	33
4.14	Conclusie	34
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	35
5.1	Financiële uitvoerbaarheid	35
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

In Vlissingen tussen de wijk West-Souburg en het bedrijventerrein Vrijburg, wordt de nieuwe woonwijk Claverveld gerealiseerd. Deze woningbouwontwikkeling vindt in twee fases plaats. De planvorming voor de eerste fase heeft reeds plaatsgevonden en de bouw van de woningen is momenteel in volle gang. Het voornemen is nu ook fase 2 te gaan ontwikkelen.



Afbeelding 1 | Ligging plangebied (bron: PDOK viewer, bewerking Juust)

De gronden ter plaatse van het plangebied hebben in het geldende bestemmingsplan 'Groot Lammerenburg' een uit te werken woonbestemming. Daarin is vastgelegd dat er minimaal 240 woningen gerealiseerd worden in het plangebied. Aan deze uitwerkingsregel wordt niet voldaan. Daarom wordt voor het plangebied een zelfstandig bestemmingsplan opgesteld in plaats van een uitwerkingsplan. Onderhavig plan voorziet hierin.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in het noordoosten van Vlissingen, tussen de woonwijk West-Souburg en het bedrijventerrein Vrijburg. De plangrens volgt aan de oostzijde en zuidzijde de grens van de uit te werken woonbestemming uit het bestemmingsplan 'Groot Lammerenburg'. Aan de westzijde wordt een deel van het bestemmingsplan 'Claverveld, eerste fase' opnieuw bestemd, omdat in dit gebied 13 woningen worden gerealiseerd in plaats van het aantal van 12 woningen, zoals vastgelegd in dat bestemmingsplan.



Afbeelding 2 | Luchtfoto met globale plangrens (bron: PDOK viewer, bewerking Juust)

1.3 Doel

Het doel van dit bestemmingsplan is het voorgenomen plan planologisch mogelijk te maken. Het vaststellen van dit bestemmingsplan vormt de basis om met één of meer omgevingsvergunningen de uitvoering van het plan mogelijk te maken.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit deze toelichting, regels en een verbeelding. Deze toelichting bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit zes hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt het initiatief toegelicht en de daarbij horende juridische regeling. Hoofdstuk 3 beschrijft het geldende beleidskader. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 de verschillende omgevingsaspecten beoordeeld. In hoofdstuk 5 wordt tot slot de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven.

Hoofdstuk 2 Het project

2.1 Beschrijving project

2.1.1 Huidige situatie

Het plangebied bestaat aan de oostzijde hoofdzakelijk uit grasland. In het midden van het plangebied is een bosje aanwezig. Dit blijft behouden. Ten oosten hiervan is een bestaande woning met loods aanwezig. Deze wordt ingepast. Het westelijk deel van het plangebied is reeds bouwrijp gemaakt ten behoeve van de realisatie van Claverveld fase 1. De hoofdinfrastructuur is hier (vooralsnog in de vorm van een bouwweg) aangelegd, mede voor de bouw van de woningen in fase 1.



Afbeelding 3 | Huidige situatie plangebied (bron: PDOKviewer)

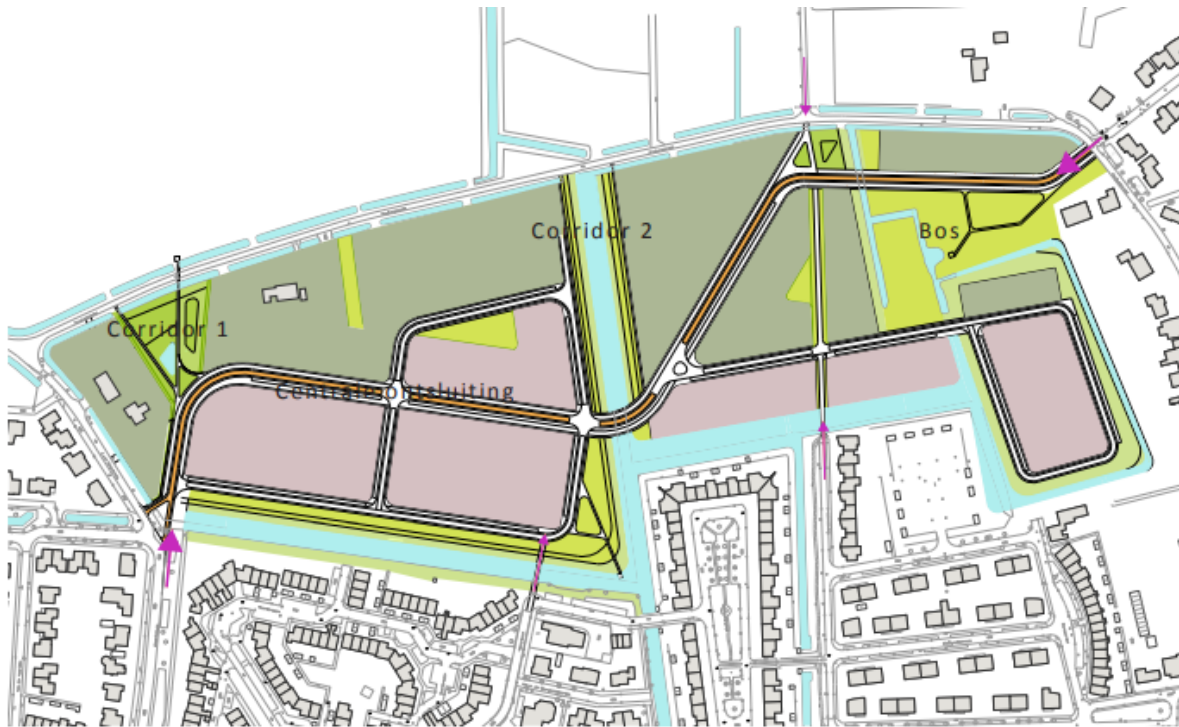
2.1.2 Toekomstige situatie

Stedenbouwkundige structuurschets

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 21 februari 2017 de stedenbouwkundige structuurschets voor het gehele plangebied Claverveld (fase 1 en 2) vastgesteld (zie Bijlage 1). In deze stedenbouwkundige structuurschets zijn de ambities voor het gebied vastgelegd. Het doel van de structuurschets is om een ruimtelijk raamwerk te bieden voor de verdere uitwerking van de woningbouwplannen.

Het ruimtelijk raamwerk is gebaseerd op de volgende sleutelcomponenten: de corridors, de slingerende weg en de buurtschappen met hun collectieve ruimtes. Het ontwerp is geïnspireerd op het Walchers landschap. De nieuwe wijk gaat een relatie aan met het omliggende landschap. Aangesloten wordt op bestaande

landschappelijke structuren zoals de Walcherse weg (Vrijburgstraat) en het bos, landschappelijke karakteristieken zoals beplantingskarakteristieken, zichtlijnen, infrastructuur, erfcomposities en elementen om de Zeeuwse identiteit te versterken.



Afbeelding 4 | Ruimtelijk raamwerk (bron: Stedenbouwkundige structuurschets)

Programma

De structuurschets voorziet in circa 150 woningen in voornamelijk het middeldure en duurdere segment. Er wordt een mix aan woningtypes gerealiseerd bestaande uit rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen.

Stedenbouwkundig plan

Conform het ruimtelijk raamwerk uit de stedenbouwkundige structuurschets neemt de verdichting van de woningbouw vanaf de bestaande woonwijk West-Souburg af richting de Vrijburgstraat. Dit vertaalt zich in een hofje met rijwoningen in het zuidoosten van het plangebied en vrijstaande woningen aan de Vrijburgstraat. Daartussen zijn hoofdzakelijk twee-onder-één-kapwoningen voorzien.

Het bestaande bosje blijft behouden en zal grotendeels omgevormd worden tot een speelbos. De hoofdwaterstructuur bestaat uit de watergang aan de zuidzijde van het plangebied en uit de watergang in noord-zuidrichting in het midden van de woonwijk. Op de afbeelding hieronder is de voorlopige stedenbouwkundige schets van het gebied weergegeven.



Afbeelding 5 | Voorlopig ontwerp

Infrastructuur

De Kershage vormt de hoofdontsluitingsstructuur van de wijk. Deze verbindt de Weijevlietweg met de Tuinderij. De overige wegen in het plangebied worden uitgevoerd als erftoegangswegen die aansluiten op de Kershage. Ten noorden van het perceel Vrijburgstraat 51 wordt een extra aansluiting gerealiseerd met eenrichtingsverkeer vanuit de wijk Claverveld. Ten zuiden van deze aansluiting wordt een knip op de Vrijburgstraat gerealiseerd. Daarmee wordt de Vrijburgstraat een doodlopende straat. In de praktijk zal de eenrichtingsverkeer-aansluiting hoofdzakelijk door fietsverkeer gebruikt worden, maar ook de vuilniswagen, strooiwagen en eventueel hulpdiensten zullen deze route nemen. De Kershage vormt de hoofdontsluitingsroute van- en naar de Tuinderij.

Het westelijk deel van de Vrijburgstraat dat binnen de bebouwde kom is gelegen wordt een 30 km/uur-weg met vleermuisvriendelijke verlichting. Dit deel van de Vrijburgstraat zal in de praktijk alleen gebruikt worden door fietsers en door bestemmingsverkeer naar de aanliggende woningen.

Het hofje aan de zuidoostzijde van het plangebied wordt ontsloten op de Ceresstraat. Door middel van langzaamverkeersverbindingen wordt dit deel verbonden met het overige deel van de wijk Claverveld.

Beeldkwaliteitsplan

Voor het plangebied wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld, waarin de beeldkwaliteitseisen voor de nieuwe bebouwing wordt vastgelegd. Het beeldkwaliteitsplan vormt een afzonderlijk document en wordt apart van het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

2.1.3 Duurzaamheid en gezondheid

Hierna wordt het beleid van de gemeente samengevat op het gebied van duurzaamheid en gezondheid. Dit beleid wordt ook toegepast op de ontwikkeling van Claverveld, fase 2 waarmee bijgedragen wordt aan de duurzaamheid van de woonwijk en gezondheid van de bewoners.

Milieubeleid klimaat & energie 2016-2019

Dit beleidsplan geeft Gemeente Vlissingen kaders om invulling te geven aan de aspecten van klimaat en energie. Het uitgangspunt is een realistisch plan met een op de gemeente afgestemd ambitieniveau.

Ten aanzien van de openbare ruimte wordt zowel bij onderhoud als bij het plaatsen van nieuwe openbare verlichting rekening gehouden met materialen en het rendement van verlichting. Ook bij rioolgemalen is aandacht voor energiezuinigheid. Bij de inrichting van openbaar gebied wordt steeds meer rekening gehouden met de gevolgen van klimaatverandering (Deltaprogramma).

Duurzaam bouwen en wonen heeft betrekking op het totale woon- en leefmilieu. Met duurzaam bouwen wordt gestreefd naar enerzijds invulling geven aan vigerende woonwensen, milieubewustheid en financieel voordeel en op de langere termijn aantrekkelijkheid, bruikbaarheid en behoud van vastgoedwaarde van gebouwen. In de woonomgeving spelen wijkgerichte aspecten een rol zoals een groene aantrekkelijke leefomgeving, voorzieningen, mogelijkheden voor ontspanning en recreatie en beperking van overlast.

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. Zolang het betreffende beleid niet is herzien of geactualiseerd, wordt met de hierin opgenomen uitgangspunten rekening gehouden bij de inrichting van het plangebied. Om de sociale veiligheid te borgen wordt bij de inrichting van het 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.

Groenbeleidsplan

Het doel van het groenbeleidsplan is dat het fungeert als een strategisch plan. Een plan waarin een lange termijnvisie op het groen van de kernen Vlissingen, Souburg en Ritthem is vastgelegd. De ambitie is een robuuste hoofdgroenstructuur die de stedenbouwkundige opbouw van de gemeente versterkt en de leefbaarheid van de woon- en werkomgeving vergroot. Aan het groen van Vlissingen kunnen de volgende waarden en betekenissen worden toegekend: ruimtelijke betekenis, natuurlijke betekenis, gebruikswaarde en cultuurhistorische waarde.

Voldoende, goed en veilig bereikbaar, groen voor sport-, spel- en recreatiemogelijkheden is belangrijk. Veel mensen voelen zich (sterk) betrokken bij het groen in hun woonomgeving. In goede staat verkerende groenvoorzieningen verhogen de leefbaarheid van wijken en buurten en de gezondheid van de bewoners. De inrichting van het openbaar groen vindt plaats op basis van (de verwachte) demografische kengetallen en op te stellen ontwerp- en beheerlijnen. Voor wat betreft de behoefte aan speelruimte voor kinderen en jongeren is het Speelruimteactieplan richtinggevend. Bewonersinitiatieven om actief bij te dragen aan het groenbeheer worden gestimuleerd. Hier wordt samenwerking gezocht met de maatschappelijke organisaties en buurt- en wijkcomités.

Speelruimte actieplan

Het 'Speelruimte actieplan' is op 21 december 2006 door de gemeenteraad vastgesteld. Uit dit plan blijkt, dat

binnen de gemeentegrenzen voldoende formele speelruimte aanwezig is, waarbij de locaties met meer sportgerichte voorzieningen en/of trapveldjes het merendeel van de totale oppervlakte voor hun rekening nemen. Daarnaast is binnen de gemeente nog veel informele speelruimte, zoals openbaar groen en wegen met een lage verkeersintensiteit.

In het speelruimteplan worden een aantal aanbevelingen gedaan. Zo moet gestreefd worden om binnen sterk bebouwde gebieden drie procent van de oppervlakte te reserveren voor speelruimte. Hiertoe kan bijvoorbeeld meer gebruik worden gemaakt van de beschikbare 'groene' omgeving en groenstroken. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk dat binnen de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer' speelvoorzieningen kunnen worden opgericht. Het voornemen is om van het bestaande bosgebiedje een speelbos te maken waarmee dit gebied een gebruiksfunctie krijgt.

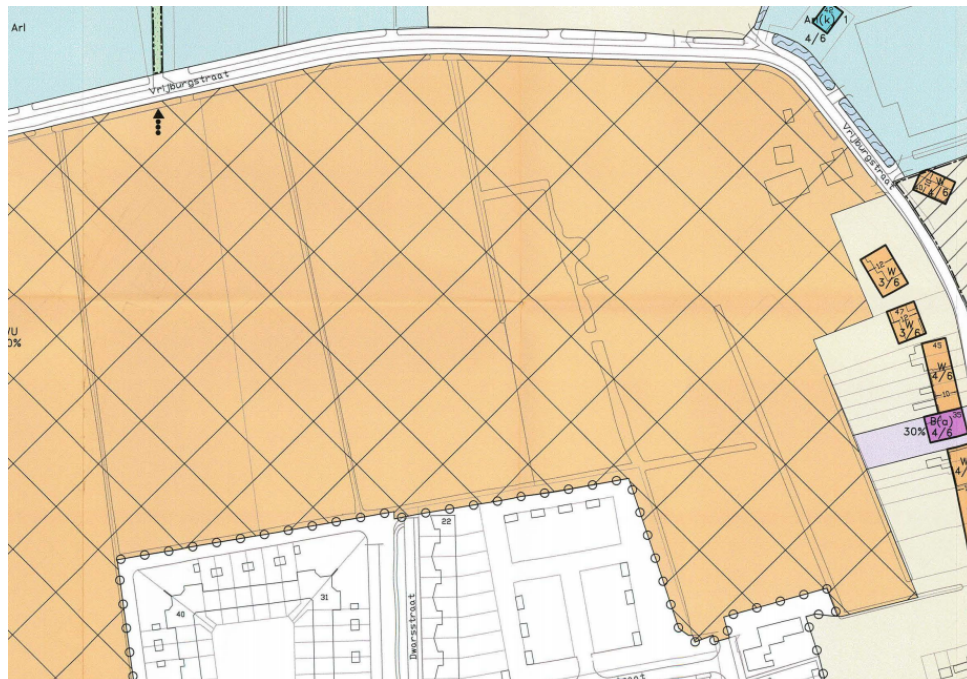
2.2 Juridische regeling

2.2.1 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied gelden de bestemmingsplannen 'Groot Lammerenburg' en (voor een klein deel) 'Claverveld, eerste fase' van de gemeente Vliссingen.

Bestemmingsplan 'Groot Lammerenburg'

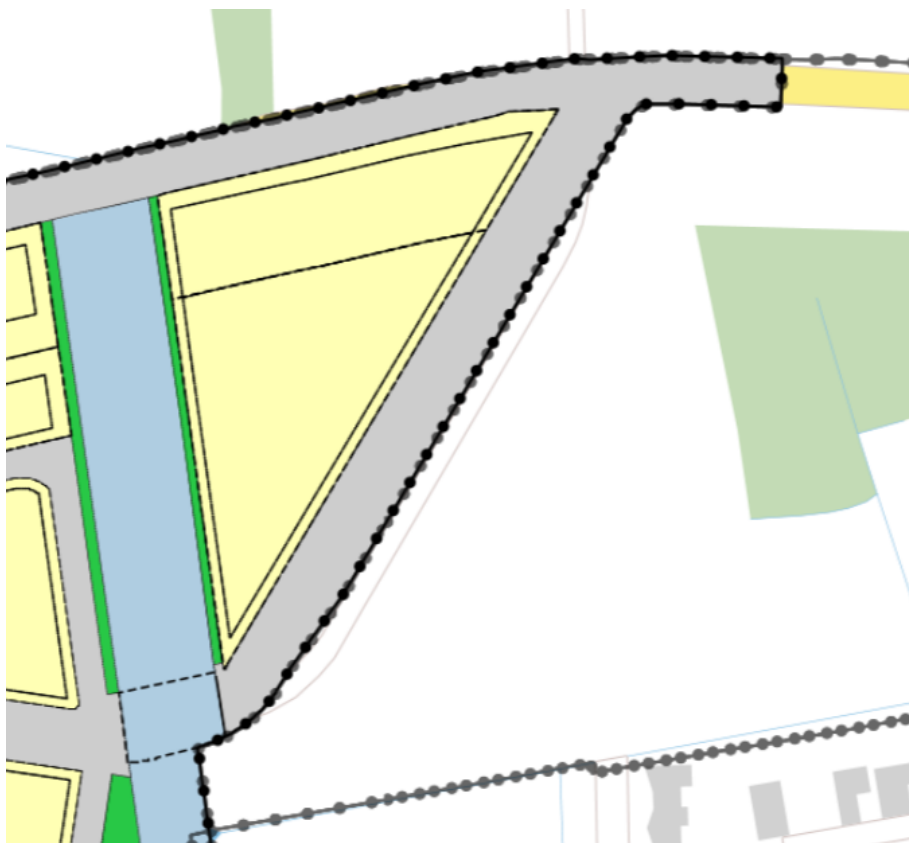
Het bestemmingsplan 'Groot Lammerenburg' is op 19 december 2002 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Vliссingen en op 1 april 2003 door Gedeputeerde Staten van de provincie Zeeland goedgekeurd. De gronden zijn in dit bestemmingsplan bestemd voor 'Woongebied (uit te werken)'. In de uitwerkingsregels is onder andere vastgelegd dat het aantal woningen minimaal 240 en maximaal 360 bedraagt, dat de nokhoogte van de woningen niet meer mag bedragen dan 12 meter en dat de gronden voor maximaal 60% mogen worden bebouwd met hoofd- en bijgebouwen.



Afbeelding 6 | Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Groot Lammerenburg' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Bestemmingsplan 'Claverveld, eerste fase'

Het bestemmingsplan 'Claverveld, eerste fase' is op 31 mei 2018 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Vliссingen. Ter plaatse van het plangebied hebben de gronden de bestemming 'Woongebied'. De Kershage is bestemd als 'Verkeer'. De hoofdwaterstructuur is bestemd als 'Water' met daarlangs een groenstrook die als 'Groen' is bestemd.



Afbeelding 7 | Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Claverveld, eerste fase' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

2.2.2 Planuitwerking

Voor de plansystematiek is aangesloten op de systematiek van het bestemmingsplan 'Claverveld, eerste fase'. Dit houdt in dat er een globale plansystematiek is toegepast. De hoofdgroenstructuur en hoofdwaterstructuur zijn als zodanig bestemd. Hoofdontsluitingswegen hebben de bestemming 'Verkeer' gekregen. De uitgeefbare gronden zijn bestemd als 'Woongebied'. Binnen deze bestemming zijn ruime bouwvlakken opgenomen waarbinnen de woningen gebouwd mogen worden. Een nadere uitwerking van de perceelsindeling is hierbinnen mogelijk. Per vlak is het maximum aantal woningen en het type woningen aangeven, evenals de maximale goot- en bouwhoogte. Binnen de bestemming 'Woongebied' zijn naast de woningen ook bij de bestemming behorende erven, tuinen, groenvoorzieningen, verkeer- en parkeervoorzieningen, water en ander bij een woongebied behorende voorzieningen toegestaan.

2.2.3 Juridische planbeschrijving

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

Naast het feit dat de bestemmingen, aanduidingen en weergave van de verbeelding gestandaardiseerd zijn, vloeit de redactie van de regels ten aanzien van het overgangsrecht en de anti dubbeltelbepaling rechtstreeks voort uit het Besluit ruimtelijke ordening. De beleidsmatige inhoud van het bestemmingsplan is niet gestandaardiseerd. De gemeente behoudt haar vrijheid ten aanzien van de inhoud en vormgeving aangaande de

toelichting.

Verbeelding

De verbeelding geeft de bestemmingen weer. Binnen de bestemmingsvlakken kunnen bouwvlakken, bouw-, gebieds-, functie-, en maatvoeringsaanduidingen aangegeven worden, waarbinnen een aantal specifieke bouwregels en functies kunnen worden aangegeven. Deze hebben juridische betekenis, omdat daar in de regels naar wordt verwezen. De topografische ondergrond die gebruikt is als basis voor de verbeelding heeft geen juridische status.

Regels

Algemeen

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

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

Inleidende regels

Begripsbepalingen en Wijze van meten

De inleidende regels omvatten de begripsbepalingen en de bepalingen omtrent de wijze van meten. De begripsbepalingen geven de definities over de in de regels gehanteerde begrippen met betrekking tot bouwen en functies. De wijze van meten geeft uitsluitel over de wijze waarop afstanden, hoogtes, oppervlakte etc. moeten worden gemeten.

Bestemmingsregels

Groen

De hoofdgroenstructuur binnen het plangebied is als 'Groen' bestemd. De hoofdgroenstructuur bestaat uit het groen langs de hoofdwaterstructuur en het bosje. Binnen deze bestemming zijn groenvoorzieningen, parken en tuinen toegestaan, maar ook waterpartijen, waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Daarnaast zijn binnen de bestemming ook voet- en rijwielpaden, parkeervoorzieningen en in- en uitritten mogelijk. De gronden binnen deze bestemming mogen tevens recreatief gebruikt worden voor bijvoorbeeld evenementen, speel- en sportvoorzieningen en jeugd ontmoetingsplaatsen. Binnen de bestemming zijn beperkte bouw mogelijkheden.

Verkeer

De bestemming 'Verkeer' is opgenomen ter plaatse van de hoofdverkeersstructuur in het plangebied. Binnen deze bestemming zijn wegen met ten hoogste 2 rijstroken toegestaan en voet- en rijwielpaden. Binnen deze bestemming mogen ook parkeervoorzieningen, groen en water worden aangelegd. Ondergeschikt aan de bestemming zijn evenementen toegestaan.

Water

De hoofdwaterstructuur is bestemd als 'Water'. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor waterpartijen en bijbehorende voorzieningen. Ten behoeve van de flexibiliteit zijn binnen deze bestemming ook groenvoorzieningen, wegen en parkeervoorzieningen mogelijk.

Wonen

Ter plaatse van het perceel Vrijburgstraat 51 is een bestaande woning aanwezig. De aanwezige bebouwing op het perceel is positief bestemd. De aanwezige schuur mag uitsluitend voor hobbymatige opslag worden gebruikt. Voor het overige is aangesloten op de inhoud van de woonbestemming zoals die geldt in het bestemmingsplan Paauwenburg - Groot Lammerenburg voor de woningen aan de Vrijburgstraat.

Woongebied

De uitgeefbare percelen zijn bestemd als 'Woongebied'. Hierbinnen mogen de woningen worden gebouwd met de bijbehorende bouwwerken, erven en tuinen. Tevens zijn groenvoorzieningen, verkeer- en parkeervoorzieningen en water en andere bij een woongebied behorende voorzieningen mogelijk. De woningen dienen binnen de aangegeven bouwvlakken te worden gebouwd tot maximaal de aangegeven goot- en bouwhoogte. In de bestemmingsvlakken op de verbeelding is het maximum aantal te bouwen woningen aangegeven. In totaal is daarmee de bouw van 83 woningen mogelijk. Per bouwperceel mag ten hoogste één hoofdgebouw worden gebouwd.

Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

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

Algemene bouwregels

Dit artikel bevat een aantal algemene bepalingen ten aanzien van het overschrijden van de bouwgrenzen van verschillende bij gebouwen horende elementen zoals galerijen, afdaken en erkers. Tevens is een regeling opgenomen voor ondergronds bouwen.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van aan huis verbonden beroepen en bedrijven en afhankelijke woonruimte in het kader van mantelzorg.

Algemene afwijkingsregels

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

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een aantal algemene wijzigingsregels opgenomen. Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met een omgevingsvergunning voor afwijken geregeld kunnen worden, zoals het overschrijden van bestemmingsgrenzen.

Overige regels

In dit artikel is een regeling opgenomen die aangeeft dat wettelijke regelingen, voorzover daarnaar wordt verwezen in de regels, gelden, zoals deze luiden op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan.

Overgangs- en slotregels

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

2.3 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 3.4 van bijlage I van de Crisis- en herstelwet valt de aanleg of wijziging van wegen onder de reikwijdte van deze wet. Artikel 1.1 van deze wet biedt deze mogelijkheid voor alle besluiten, die nodig zijn voor de ontwikkeling of verwezenlijking van ruimtelijke projecten, waaronder ook een projectafwijkingsbesluit als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en een besluit tot vaststellen van een bestemmingsplan. Op dit besluit is (afdeling 2 van hoofdstuk 1 van) de Crisis- en herstelwet van toepassing.

De Crisis- en herstelwet is gericht op het versnellen van procedures door middel van:

- beperking van het beroepsrecht; in afwijking van artikel 8:1 van de Algemene wet bestuursrecht kan een niet tot de centrale overheid behorende rechtspersoon, die krachtens publiekrecht is ingesteld of een niet tot de centrale overheid behorend bestuursorgaan geen beroep instellen tegen een besluit, indien dat besluit niet is gericht tot die rechtspersoon of tot een orgaan van die rechtspersoon, onderscheidenlijk tot dat bestuursorgaan of tot de rechtspersoon waartoe dat bestuursorgaan behoort;
- het relativiteitsvereiste; beroep op een rechtsregel kan alleen slagen, wanneer de regel, waarop een beroep wordt gedaan strekt tot bescherming van de belangen van degene, die er een beroep op doet; deze regeling is sinds 1 januari 2013 ook opgenomen in de Algemene wet bestuursrecht;
- beperking van proceduretijd in de beroepsfase; daarvoor wordt o.a. Afdeling 8.2.3 van de Algemene wet bestuursrecht (versnelde behandeling) benut; ook wordt uitgesloten, dat na afloop van de termijn voor het instellen van beroep nieuwe beroepsgronden worden aangevoerd;
- ruimere mogelijkheid om gebreken in de besluitvorming te passeren (geen gevolgen aan verbinden), indien aannemelijk is, dat een belanghebbende daardoor niet wordt benadeeld; deze regeling is sinds 1 januari 2013 ook opgenomen in de Algemene wet bestuursrecht;
- uitsluiting van het pro forma beroepschrift. De belanghebbende moet in het beroepschrift aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte vastgesteld (SVIR). Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiernaar wordt gestreefd middels een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor het bouwen van woningen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, heeft het Rijk losgelaten. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, is de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 2 Bro) opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. De ladder is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en luidt 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 welke gevallen er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is niet concreet vastgelegd. De jurisprudentie geeft op het gebied van woningbouw wel een constante lijn aan. Bouwplannen met minder dan 11 woningen zijn geen stedelijke ontwikkeling. In dit geval is er sprake van de ontwikkeling van 83 woningen. In het geldende bestemmingsplan 'Groot Lammerenburg' was echter reeds een uitwerkingsplicht opgenomen voor minimaal 240 en maximaal 360 woningen. Daarmee is ter plaatse van het plangebied reeds voorzien in een stedelijke ontwikkeling. Omdat in onderhavig bestemmingsplan, ook in aanvulling op het bestemmingsplan 'Claverveld, eerste fase', minder woningen wordt mogelijk gemaakt dan in de oorspronkelijke uitwerkingsplicht is voorzien, kan op basis van jurisprudentie vastgesteld worden dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het wel wenselijk om te beoordelen of behoefte bestaat aan de voorziene ontwikkeling. Op 18 december 2018 is de 'Actualisatie Walcherse woningmarktafspraken 2016-2025' vastgesteld door de afzonderlijke colleges van de gemeenten Vlissingen, Veere en Middelburg. De gemeenten worden hierbij concreet geconfronteerd met:

- Een urgente behoefte aan nieuwbouwwoningen (deels inhaalvraag, deels als gevolg van huishoudensgroei).
- Gebrek aan flexibiliteit in planning en realisatie.
- Groeiend huishoudensaantal en veranderende samenstelling.
- Nieuwe flexibele/alternatieve woonvormen.
- Nieuwe doelgroepen op de markt (zoals tijdelijk en definitief hier verblijvende arbeidsmigranten).
- Specifieke woonvoorkeuren voor locatie of woonmilieu.
- Sloop en energietransitie: meer dan 90% van de toekomstige woningvoorraad staat er als, maar is die klaar voor de toekomst?

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

geprognoseerde 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. In deze projectenlijst wordt 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 het plangebied is, tezamen met het plangebied 'Claverveld, eerste fase' al sprake van een zogenaamde 'harde plancapaciteit' van 255 woningen. Hierbij is tot 2025 rekening gehouden met de feitelijke bouw van 55 woningen. Het bestemmingsplan 'Claverveld, eerste fase' gaat uit van maximaal 95 woningen. Uiteindelijk zijn er 77 woningen gebouwd. Fase 2 bestaat uit 70 woningen. Omdat in het deel van de eerste fase, dat grenst aan fase 2, is uitgegaan van de bouw van maximaal 12 woningen en hier 13 woningen wenselijk zijn, wordt dit deel ook meegenomen. Daarmee komt het maximaal aantal te bouwen woningen voor fase 2 uit op 83 woningen. In totaal is er sprake van 160 woningen.

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. Bovendien heeft de realisatie van de eerste fase uitgewezen dat er een grote behoefte bestaat aan het aangeboden programma van woning in dit geliefde deel van Vlissingen. Er zijn 800 belangstellenden geregistreerd, deels vanuit fase 1. Naar aanleiding van onder andere marktonderzoek door makelaars en ontwikkelaars is in fase 2 meer differentiatie in woningtypen aangebracht. Ten opzichte van de woningtypen in fase 1 is in fase 2 ook voorzien in kleine levensloopbestendige woningen, sociale huurwoningen en geschakelde vrijstaande woningen. Ook is er meer variatie in vrije bouwkvelds. Hierna wordt nader ingegaan op de kwalitatieve behoefte.

Woningbouwprogramma Claverveld fase 2 i.r.t. woningmarktbehoefte- en prognose

Het woningbouwprogramma in Claverveld is door de woningmarkt goed ontvangen. De woningen in Claverveld fase 1 waren binnen 1 jaar verkocht. Voor Claverveld fase 2 is gezocht naar een differentiatie van het woningbouw aanbod, om de aansluiting met de woningmarkt te behouden. Uit het in opdracht van de Provincie Zeeland uitgevoerde 'Kwalitatief WoningmarktOnderzoek Zeeland' (zie Bijlage 2) en het bijbehorende 'Locatieonderzoek Walcheren' (STEC Groep, 2020) (zie Bijlage 3) blijkt dat de woningmarkt niet per definitie vertaald wordt in de beoogde ontwikkelplannen. Voor Claverveld zijn de adviezen bezien in relatie tot het beoogde woningbouwprogramma. Het Kwalitatief WoningmarktOnderzoek Zeeland constateert dat er in toenemende mate behoefte is naar nultredenwoningen (levensloopbestendig) en woningen in de (midden)huursector. In het beoogde woningbouwprogramma is hier in overleg met de beoogde ontwikkelende partners op ingespeeld door meer nultredenwoningen (levensloopbestendig) aan het programma toe te voegen in zowel het hogere als middeldure prijssegment. Circa 25% van het aanbod in Claverveld fase 2 zal bestaan uit nultredenwoningen (levensloopbestendig). Aanvullend wordt ingezet op de realisatie van maximaal 5 middeldure grondgebonden huurwoningen. Specifiek voor Claverveld wordt als kans de toevoeging van (collectief) particulier opdrachtgeverschap aangegeven in het Locatieonderzoek Walcheren. Hierop is ingespeeld door, met een grotere differentiatie dan in Claverveld fase 1, vrije bouwkvelds aan te bieden met een beoogd kaveloppervlakte tussen de 450 m² en 900 m².

Als gevolg van een wijziging van het beoogde woningbouwprogramma teneinde optimaal aan te laten sluiten op de huidige en toekomstige woningmarkt, neemt de gemiddelde kaveloppervlakte af. Primair komt dit door de differentiatie van in de afmeting van de vrije bouwkvelds, de toevoeging van woningen in de middenhuur en component van circa 25% levensloopbestendige woningen. Deze woonproducten hebben een kleiner perceelsoppervlak. Het uitgiftebaar gebied is gelijk gebleven. Het aantal te realiseren woningen wordt verhoogd met circa 10 te realiseren tot circa 160 grondgebonden woningen in Claverveld. Hiermee wordt aangesloten op de verwachte vraag om binnen de gemeente Vlissingen in een suburbaan milieu te wonen, in een groene omgeving en in een woning die voldoet aan de specifieke wensen van de toekomstige bewoners. Op basis van Claverveld fase 1 is de verwachting dat circa 50% van de woningen welke gerealiseerd wordt op een vrij

bouwkavel een volledig woningbouwprogramma op de begane grond bezit. Voor Claverveld, als onderdeel van de Walcherse woningmarkt, wordt ingezet op het aansluiten op de huidige en verwachte toekomstige behoefte van de woonconsument (zie Bijlage 4 Woningmarktanalyse Claverveld fase 2). Hierbij wordt aangesloten op het scenario 'maximale kwaliteit' als beschreven in het Locatieonderzoek Walcheren.

Nationale Omgevingsvisie (Ontwerp)

Gemeenten, provincies en het Rijk worden verplicht om een omgevingsvisie op te stellen vanuit de nieuwe Omgevingswet. Vooruitlopend op de invoering van de Omgevingswet heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Het ontwerp van de NOVI is in juni 2019 verschenen. De NOVI kent ondermeer de volgende vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Het beleid uit de NOVI bevat geen specifieke zaken die betrekking hebben op de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2018

Op 21 september 2018 heeft het college van Gedeputeerde Staten het Omgevingsplan 2018 vastgesteld. Het Omgevingsplan geeft de provinciale visie en provinciale belangen op Zeeland weer, waar de Provincie Zeeland een (groot) belang aan hecht. Alle hoofdlijnen voor de fysieke leefomgeving zijn opgenomen. Zowel op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling, maar ook economie, mobiliteit, natuur, cultuur, water en milieu.

Voor een gezonde regionale economische ontwikkeling is een goede woon- en werkomgeving noodzakelijk. Van belang hierbij is het Stedenbeleid, steden met goede voorzieningen en vitale binnensteden zijn immers belangrijk voor een aantrekkelijk woon- en vestigingsklimaat. Naast de concentratie van voorzieningen in het stedelijk gebied is er in de woningmarkt steeds meer vraag naar stedelijk wonen. Het behoud en herontwikkeling van voorzieningen is essentieel. Voor steden en kernen leidt dit tot veel verschillende opgaven: verduurzaming en verbetering van de bestaande gebouwen, de verdichting van de stad voor verdere verduurzaming, het accommoderen van de vraag naar meer stedelijke woonvormen, het op peil houden van het voorzieningenniveau, de daarmee samenhangende noodzakelijke aanpak van de straten en openbare ruimte en transformatie van leegstaande gebieden en gebouwen, inclusief cultureel erfgoed.

Voor behoud van het voorzieningenniveau en het vestigingsklimaat van heel Zeeland is prioriteit voor de stedelijke gebieden nodig. Doel van het provinciaal beleid is om een samenhangende gebiedsgerichte aanpak van stedelijke gebieden mogelijk te maken. Hierbij kan de invulling van de regionale woningmarktprogrammering inspelen op het verschil in voorzieningenniveau en ontwikkelingsbehoefte van kernen. Goede voorzieningen, zoals detailhandel, horeca, onderwijs en cultuur, vragen om voldoende draagvlak in de directe omgeving. Ook is er sprake van een trek naar de steden.

Door de aanvullende woningbouw te concentreren in stedelijk gebied wordt niet alleen gebouwd waar de markt om vraagt, maar wordt ook het draagvlak voor voorzieningen in de directe omgeving behouden. Tegelijk blijft het nodig om de woningbouw in dorpen te faciliteren, waarbij de opgave primair ligt bij herstructurering, inbreiding binnen de bestaande kern, vervangende nieuwbouw en het verleggen van bestaande plannen naar nieuwe kansrijke locaties die inspelen op de lokale behoeftes.

De provincie Zeeland wenst daarbij 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 woningvoorraad van Zeeland is vergeleken met andere provincies ouder en van mindere kwaliteit. Door de sociaal-demografische ontwikkelingen neemt de behoefte aan woningen nabij voorzieningen in steden en centrumkernen toe. Bij woningbouw staan de ruimtelijke doelen van bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik hoog op de agenda. Het is van provinciaal belang dat Zeeuwse steden de sociaaleconomische motor blijven van de provincie. Woningbouwprojecten, zeker de omvangrijke, hebben een gemeentegrensoverschrijdend impact. Er moet daarom op regionaal niveau gekozen worden voor de woningbouwplannen die qua omvang, locatie en type aansluiten bij de woonwensen van de Zeeuwse burger. De keuzes moeten worden gemaakt in regionale woningmarktafspraken voor Walcheren. De regionale woningmarktafspraken zijn bedoeld om regionaal woningbouwbeleid vast te stellen en dienen als onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking, zoals verwoord in de voorliggende paragraaf 3.1. Met het voorliggende project worden de doelstellingen voor het wonen bereikt. Dit project past binnen de ruimtelijke doelstellingen zoals opgenomen in het provinciaal beleid.

Mobiliteitsplan Zeeland

In het Mobiliteitsplan Zeeland is het verkeers- en vervoersbeleid van Provincie Zeeland vastgelegd. Het Mobiliteitsplan bestaat uit een Mobiliteitsvisie waarin de ambities zijn neergelegd tot 2028 en een bijbehorende programma-uitwerking. De komende jaren ligt de nadruk op verbetering van de betrouwbaarheid van het mobiliteitssysteem, de snelheid van functionele verplaatsingen en de veiligheid van de infrastructuur; dit om de gewenste kwaliteit te halen. Het mobiliteitsplan heeft betrekking op de hoofdstructuren binnen de provincie. De mobiliteitsopgave is uitgewerkt in vier verschillende thema's.

Voor het plangebied is het thema Wonen en Leven relevant. Het grootste deel van de mobiliteit in Zeeland hangt immers samen met activiteiten van inwoners, zoals naar school gaan, boodschappen doen, vrienden bezoeken en alle andere niet-zakelijke en niet-recreatieve verplaatsingen. Gemiddeld is dit meer dan 60% van de verplaatsingen. Door de schaalvergroting ondernemen inwoners van Zeeland maatschappelijke activiteiten op regionaal in plaats van lokaal niveau, waardoor grotere afstanden worden afgelegd. Hierdoor is aandacht nodig voor de bereikbaarheid van bovenlokale voorzieningen door ruimtelijke inpassing van openbaar vervoer, fiets en auto in de hoofdnetwerken. Bij de ontwikkeling van de wijk Claverveld is voorzien in een passend netwerk voor het ontsluiten van de wijk. De bereikbaarheid van het gebied wordt gewaarborgd via de aansluiting van de Vrijburgstraat, de Weijevlietweg en de Nieuwe Zuidbeekseweg op de Nieuwe Vlissingseweg. Voor de fietser is er een doelmatige ontsluiting richting de binnenstad van Vlissingen via het Weijevlietpad en het Baskensburgpad.

3.3 Gemeentelijk beleid

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

Op 17 december 2009 heeft de gemeenteraad van Vlissingen de structuurvisie 'Vlissingen stad aan zee - een zee aan ruimte' vastgesteld. Op 30 mei 2013 heeft de raad een actualisatie van deze visie vastgesteld. De gemeente heeft de ambitie Vlissingen gereed te maken voor de toekomst. De gemeente wil in deze structuurvisie verschillende ontwikkelingen koppelen aan de ruimtelijke opgave. Voor de inwoners en bedrijven en organisaties die (willen) opereren in de gemeente, wordt daarmee helderheid verschaft over het ruimtelijk beleid en is het richtinggevende kader voor het bestuurlijk handelen geschetst.

De gemeente Vlissingen kiest in zijn woonbeleid voor kwaliteit boven kwantiteit. De focus van het beleid ligt op de bestaande woningvoorraad en de woonomgeving. Daarbij moeten de stadsranden van Vlissingen en Middelburg die grenzen aan het onbebouwde gebied tussen Vlissingen en Middelburg worden ontzien. Het handhaven en vormgeven van een scheidende groene zone en het zorgvuldig afronden van de stedelijke gebieden Middelburg en Vlissingen is noodzakelijk om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen en het stedelijk gebruik te beperken. Eén van de manieren om hieraan invulling te geven is de afronding van het plangebied 'Claverveld'.

Daarbij worden de nabijheid van de zeer stedelijke woonomgeving van Vlissingen en de ligging aan zee ingezet voor het creëren van een specifieke woonmilieu. In de stedenbouwkundige plannen voor Claverveld is hier nadrukkelijk rekening mee gehouden. Zo zet de gemeente in op integrale wijkaanpak en wordt zoveel mogelijk

Vlissingers, Souburgers en Ritthemers de mogelijkheid geboden een wooncarrière te kunnen laten maken, zoals bij ze past. Diversiteit aan woningen en het toevoegen van meer kwaliteit is hiervoor een vereiste.

In het in 2002 vastgestelde bestemmingsplan werd nog uitgegaan van de bouw van minimaal 240 woningen en maximaal 360 woningen. Dit aantal is fors naar beneden bijgesteld waardoor in het plangebied meer ruimte voor groen aanwezig is, de gewenste kwaliteit geboden kan worden en voldaan kan worden aan de huidige vraag naar woningen in het duurdere segment waardoor doorstroming op de woningmarkt kan plaatsvinden.

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.

Nieuwbouw moet aanvullend zijn op de bestaande woningtypen en woonmilieus. In de Woonvisie is Claverveld als groen woonmilieu benoemd. Dit wordt gezien als een welkome aanvulling op het aanbod aan het binnenstedelijke woonmilieu dat in het Scheldekwartier wordt gerealiseerd. Gezien het woningsegment in Claverveld (hoofdzakelijk middeldure en dure koopwoningen op relatief grote kavels) en de groene setting waarin deze worden geplaatst, wordt hiermee invulling gegeven aan de belangrijkste uitgangspunten.

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. Voor de regio Walcheren is goede bereikbaarheid van groot belang. Het gaat daarbij om de bereikbaarheid voor forensen, inwoners, toeristen en dagjesmensen in de regio.

Souburg, dus ook Claverveld, ligt centraal tussen de stedelijke voorzieningencentra Vlissingen en Middelburg op Walcheren. Het is dan ook van groot belang om efficiënte verbindingen te creëren en te behouden. Enerzijds zijn dit de verbindingen vanaf de kernen van en naar de voorzieningencentra, anderzijds zijn het de onderlinge verbindingen tussen Vlissingen – Middelburg en de omliggende kernen op Walcheren. Uitgangspunt van het GVVP vormt een goede bereikbaarheid van de binnenstad, en de aldaar gelegen voorzieningen, zonder de leefbaarheid in de binnenstad aan te tasten.

De inrichting van wegen vormt de basis voor een verkeersveilige, bereikbare en leefbare gemeente. Landelijk is afgesproken dat hiervoor het Duurzaam Veilig-principe wordt toegepast. Ook de gemeente Vlissingen streeft dit principe na. Dit betekent dat functie, vormgeving en gebruik van de weg op elkaar moeten worden afgestemd.

De wegenstructuur is te verdelen in de categorieën: 'stroomweg', 'gebiedsontsluitingsweg' of 'erftoegangsweg'. Hierbij is in de verblijfsgebieden, zoals woonwijken, de doorstroming van verkeer minder van belang. In

Claverveld worden alle straten als erftoegangsweg ingericht waarbij de Kershage de hoofdontsluitingsweg vormt. Voor alle wegen binnen Claverveld geldt een snelheidsregime van maximaal 30 km/u.

De gemeente streeft naar een hoge kwaliteit van fietsvoorzieningen. Doelstelling is dat de concurrentiepositie ten opzichte van de auto verbetert op de aspecten veiligheid, comfort, directheid van verbindingen en doorstroming. Er worden korte, snelle verbindingen voor de fiets nagestreefd door extra fietsverbindingen en fietsdoorsteekjes te maken.

In Claverveld komen een aantal directe fietsverbindingen tussen noord (Sportpark Vrijburg / Bedrijventerrein Vrijburg / Middelburg) en zuid (woonwijken / voorzieningen / centrum Vlissingen). Hiermee wordt verder bijgedragen aan een goede bereikbaarheid tussen voorzieningen en woonwijken. Met deze langzaamverkeersaansluitingen wordt de nieuwe wijk aangehecht aan West-Souburg. Er komen zowel fiets- als wandelverbindingen tussen de deelgebieden in de wijk.

Voor het thema parkeren wordt korthedshalve verwezen naar paragraaf 4.11 van deze toelichting.

Hoofdstuk 4 Kwaliteit van de leefomgeving

4.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De laatste decennia groeien deze beleidsvelden dan ook naar elkaar toe. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de besluitvorming over het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling wordt dan ook onderzocht welke omgevingsaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Het is van belang om milieubelastende functies (zoals bepaalde bedrijfsactiviteiten) ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies zoals woningen. Andersom moet in de ruimtelijke ordening nadrukkelijk rekening gehouden worden met de gevolgen van ruimtelijke ingrepen voor het milieu. Milieubelastende situaties moeten voorkomen worden.

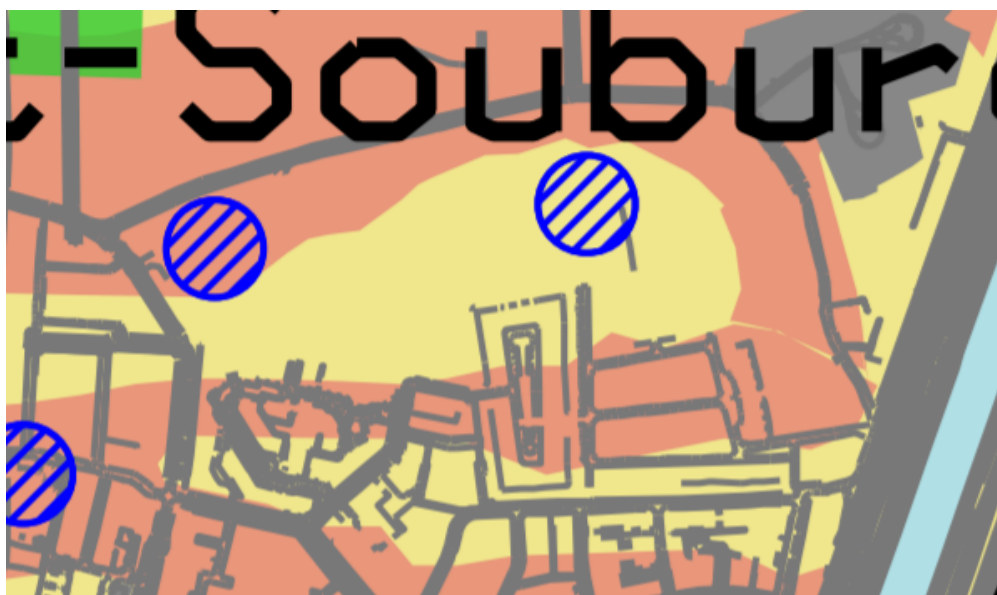
4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. In juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. In de Erfgoedwet staat wat cultureel erfgoed is, hoe Nederland omgaat met roerend cultureel erfgoed, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe Nederland daar toezicht op houdt.

Archeologische verwachtings- en waardenkaart Walcheren 2016

Op de archeologische verwachtings- en waardenkaart van Walcheren is het plangebied deels aangeduid als een zone met een hoge archeologische verwachting (rood) en deels met een middelhoge archeologische verwachting (geel). Tevens is middenin het plangebied een archeologische vindplaats aanwezig (blauwe cirkel).



Afbeelding 8 | Uitsnede Archeologische verwachtings- en waardenkaart Walcheren 2016

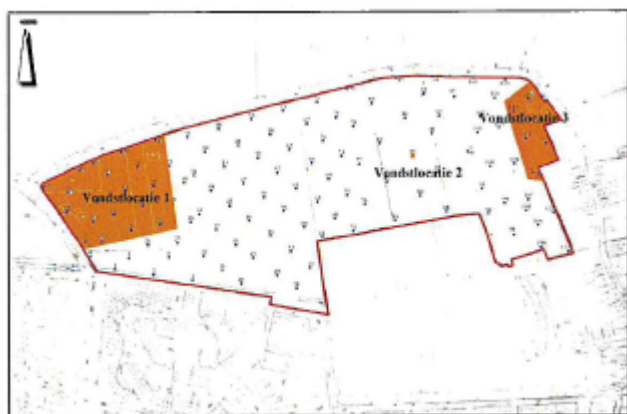
Onderzoek

In 2002/2003 heeft SOB Research een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd bestaande uit een bureauonderzoek, booronderzoek en een aanvullend, waarderend booronderzoek ten behoeve van de ontwikkeling Claverveld (fase 1 en 2). Dit onderzoek is in Bijlage 5 toegevoegd.

Uit het onderzoek blijkt in het grootste deel van het gebied Afzettingen van Duinkerke (komafzettingen; klei) op Hollandveen, op Afzettingen van Calais voorkomen. Het Hollandveen is grotendeels afgegraven (gemoerd). In het noordoostelijke deel van het gebied werd geconstateerd dat de Afzettingen van Calais waren afgezet op de Formatie van Twente (dekzand). In één boring werd op de Formatie van Twente Basisveen aangetroffen.

Tijdens de uitvoering van het onderzoek werden geen archeologische indicatoren uit de Prehistorie of Romeinse Tijd aangetroffen. Het is waarschijnlijk dat deze sporen, mochten deze aanwezig zijn geweest, door erosie of de afgraving van het Hollandveen verloren zijn gegaan. In een aantal boringen werden relevante archeologische indicatoren aangetroffen, daterend uit de Late Middeleeuwen of Nieuwe Tijd.

Binnen het plangebied Claverveld fase 2 zijn twee vondstlocaties aangetroffen (vondstlocatie 2 en 3). Vondstlocatie 2 maakt deel uit van het komgebied, ten zuidwesten van de in het plangebied geconstateerde Duinkerke-inversierug. Tijdens de uitvoering van de aanvullende archeologische inventarisatie werd in slechts 1 boring ondoordringbaar puin aangetroffen, op een diepte van 0,80 meter beneden maaiveld. Het kan hierbij om vondsten in de vulling van een moerneringsput gaan. In de overige boringen werden geen relevante archeologische indicatoren aangetroffen. Er werden tijdens de oppervlaktekartering geen relevante archeologische indicatoren aangetroffen. Op basis van de bevindingen van een aanvullende archeologische inventarisatie kan worden gesteld dat zich ter plaatse van vondstlocatie 2 mogelijk een archeologische vindplaats bevindt (Late Middeleeuwen - Nieuwe Tijd). Echter, op basis van het geringe aantal aangetroffen archeologische indicatoren en de geringe ruimtelijke spreiding lijkt de aanwezigheid van een archeologische vindplaats niet waarschijnlijk te zijn. De verwachtingswaarde kan daarmee voor zowel vondstlocatie 2 als 3 komen te vervallen.



Afbeelding 9 | De positie van vondstlocatie 1, 2 en 3 (bron: SOB Research)

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

Cultuurhistorie

Met de Erfgoedwet beschermt de overheid het cultureel erfgoed in Nederland. De Erfgoedwet heeft zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed vervangen waaronder de Monumentenwet 1988. Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het wettelijk verplicht om in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden of monumenten rekening is gehouden.

Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorische waardevolle objecten, zoals (Rijks)monumenten, aanwezig.



Afbeelding 10 | Uitsnede kaart Geoloket Cultuur Historie (bron: provincie Zeeland)

Ten noordwesten van het plangebied, op circa 80 meter afstand, is een bunkerveld gelegen welke deel uitmaakt van het Landfront Vlissingen. Op dit bunkerveld is een oude Duitse luchtdoelbatterij gesitueerd, die is gebouwd in 1942. Het is de enige van de vier batterijen die rondom Vlissingen waren gebouwd, die nog bestaat. De andere drie zijn in de jaren '50 en '60 gesloopt bij de verzanding van de zeedijken. Deze vier batterijen controleerden tijdens de Tweede Wereldoorlog het luchtruim boven de stad en de Westerschelde. De restanten van de Vrijburg-batterij zijn de laatste tastbare vestingbouwkundige herinneringen aan de voor de ontwikkeling van Walcheren zo bepalende luchtoorlog, die heeft geleid tot het bombarderen van de dijken en de inundatie van het eiland. Dit heeft grote gevolgen gehad voor de ontwikkeling van het landschap van Walcheren, zoals dat heden ten dagen bestaat. Na de oorlog zijn de gronden rondom de 'Vrijburg-batterij' omgevormd tot bosgebied. In de jaren '80 zijn op het terrein grote hoeveelheden munitie ontdekt, waarna het complex met een laag aarde is bedekt.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

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

Ten noorden van het plangebied, op een afstand van circa 75 meter, is het bedrijventerrein Vrijburg gelegen. Op dit bedrijventerrein zijn bedrijfsactiviteiten toegestaan tot maximaal milieucategorie 3.1. Conform de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' geldt voor dergelijke bedrijfsactiviteiten een richtafstand van 50 meter tot een rustige woonwijk. Met de afstand van 75 meter tot het bedrijventerrein wordt aan de richtafstand voldaan. Een goed woon- en leefklimaat is daarmee ten aanzien van bedrijven en milieuzonering gewaarborgd. Andersom vormt de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk niet tot belemmeringen voor de bedrijfsactiviteiten van de bedrijven op het bedrijventerrein.

4.4 Bodem

Om het risico uit te sluiten, dat mensen gezondheidsproblemen krijgen als gevolg van een langdurig verblijf op verontreinigde grond, dient aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie.

Momenteel wordt het bodemonderzoek voor fase 2 afgerond. Zodra het rapport beschikbaar is, wordt deze als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

4.5 Externe veiligheid

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen (zoals het gebruik, de opslag, de productie als het transport). Het beleid is erop gericht te voorkomen dat er dichtbij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Bij nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met risicobronnen in de omgeving.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans weer om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een persoon die de gehele tijd op die plaats aanwezig is. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart van één gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren.

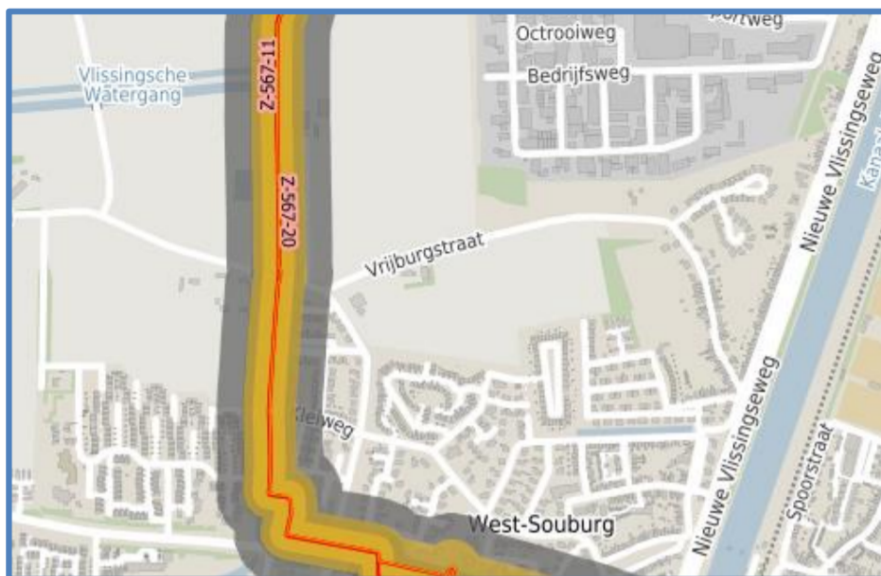
In of in de directe nabijheid van het plangebied liggen geen PR-contouren.

Groepsrisico

Het groepsrisico is de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het groepsrisico is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

Risicobronnen

In het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig. Op een grotere afstand van circa 470 meter ten westen van het plangebied zijn twee hogedruk aardgastransportleidingen gelegen. Op basis van informatie van de Gasunie blijkt dat zowel de 1% letaliteitsafstand (grijze zone) als de 100% letaliteitsafstand (gele zone) buiten het plangebied zijn gelegen. Nader onderzoek en/of verantwoording is niet nodig.



Afbeelding 11 | Letaliteitsafstanden gasleiding (bron: Gasunie)

Voor het overige zijn er geen andere risicobronnen in de omgeving van het plangebied aanwezig. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.6 Geluid

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

Een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd als een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van een bestaande geluidbron of indien het plan een nieuwe geluidbron mogelijk maakt.

Door GoudappelCoffeng is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd (zie Bijlage 6). In dit onderzoek zijn zowel de geluidseffecten op nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen de geluidzone van bestaande wegen onderzocht als de geluidseffecten op bestaande woningen in de omgeving als gevolg van de gewijzigde verkeersstromen.

Effecten nieuwe woningen

Voor de woningen in het plangebied is de geluidsbelasting van de Nieuwe Vlissingseweg inzichtelijk gemaakt, omdat deze weg een snelheidsregime heeft van 80 km/uur. De overige wegen nabij het plangebied hebben een snelheidsregime van 30 km/uur of een zeer lage verkeersintensiteit en hoeven op basis van de Wet geluidhinder niet onderzocht te worden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het doorgaans wenselijk om de geluidssituatie langs 30 km/uur-wegen wel in het akoestisch onderzoek te beschouwen. De normen uit de Wet geluidhinder kunnen daarbij worden gehanteerd als richtwaarden.

Als gevolg van de Nieuwe Vlissingseweg is de geluidsbelasting ruim lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Daarmee is de toepassing van geluidsreducerende maatregelen niet nodig.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de geluidsbelasting als gevolg van de interne verkeersstructuur inzichtelijk gemaakt. In een beperkt zone langs de nieuwe wegen is sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Dit betreft het geel gekleurde gebied op onderstaande afbeelding. De breedte van de contour bedraagt circa 10 meter. De geluidsbelasting op de eerstelijnsbebouwing

ligt dus mogelijk hoger dan 48 dB, maar is naar verwachting niet hoger dan 53 dB. Geluidsbelastingen van deze omvang zijn geen uitzondering langs 30 km/h-wegen.



Afbeelding 12 | Geluidsontouren interne verkeersstructuur (bron: GoudappelCoffeng)

Effecten op bestaande woningen

Door de realisatie van de nieuwe woonwijk neemt het verkeer op bestaande wegen toe en kunnen verkeersstromen wijzigen. Daarom is onderzocht wat het effect hiervan is op de geluidsbelasting ter plaatse van de bestaande woningen in de omgeving van het plangebied.

Door de beoogde aansluiting op de Ceresstraat zal de geluidsbelasting langs de route Ceresstraat - Voorstraat toenemen als gevolg van extra verkeersbewegingen. Wanneer de geluidsbelasting met 2 dB of meer toeneemt is er sprake van een significante, waarneembare geluidstoename. Veranderingen van 1 dB zijn niet waarneembaar voor het menselijk oor en daarmee niet significant. De geluidsbelastingen in de plansituatie met nieuwe ontsluitingen is vergeleken met de situatie zonder beoogde plannen. Uit deze vergelijking komt voort dat als gevolg van het extra verkeer sprake is van een toename van de geluidsbelasting met 1 dB tot 2 dB. Op vijf waarneempunten is een significante toename van de geluidsbelasting berekend. De betreffende punten zijn gesitueerd op woningen langs de Ceresstraat. Op deze punten is de geluidsbelasting niet hoger dan 53 dB. Wanneer sprake zou zijn van een formeel te toetsten situatie, zou een correctie volgens artikel 110g van -5 dB mogen worden toegepast. In dat geval is de geluidsbelasting ten hoogste 48 dB. Hiermee voldoet de geluidsbelasting aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Er is daarmee sprake van een acceptabele geluidsbelasting. Op de overige punten is sprake van een geluidstoename van 1 dB. Dergelijke toenames zijn niet waarneembaar voor het menselijk oor. Er is daarmee geen sprake van significante toenames van de geluidsbelasting.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.7 Kabels en leidingen

In het bestemmingsplan worden uitsluitend kabels en leidingen (gas, water, elektra, rioolpersleidingen) opgenomen die ruimtelijke relevantie hebben, of van belang zijn in het kader van externe veiligheid, beheer of gezondheidsrisico. Voor deze kabels en leidingen geldt een waarborgzone omdat deze wellicht een risico met zich meebrengen. Het gaat hier met name om een verhoogd risico als ze bij werkzaamheden worden geraakt.

In of in de nabijheid van het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels en/of leidingen.

4.8 Luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient rekening te worden gehouden met luchtkwaliteit. Als het een ruimtelijk project of (te vergunnen) activiteit betreft, waarvan de bijdrage aan de luchtverontreiniging klein is, is geen toetsing aan de grenswaarden luchtkwaliteit nodig. Beoordeeld moet worden of de ontwikkeling 'Niet In Betekende Mate' (NIBM) bijdraagt aan de concentraties van diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de buitenlucht.

Door GoudappelCoffeng zijn de gevolgen van het extra verkeer voor de luchtkwaliteit op de route Ceresstraat-Voorstraat beschouwd (zie Bijlage 6). Onderzocht is of de voorgenomen woningbouwontwikkeling 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit onderzoek is uitgevoerd met behulp van de NIBM-tool (versie maart 2019). Als een project tot een toename voor NO₂ en PM₁₀ leidt die lager is dan de NIBM grens van 1,2 µg/m³ hoeft het project niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2019
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		150
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,14
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Afbeelding 13 | Resultaat NIBM-tool (bron: GoudappelCoffeng)

Uitgaande van een extra verkeersgeneratie van 150 motorvoertuigen per etmaal, draagt het plan niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De concentratiebijdrage ligt ruim onder de NIBM-grens van 1,2 µg/m³. De luchtkwaliteitssituatie vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoering van de plannen.

4.9 Natuur

De Wet natuurbescherming zorgt voor bescherming van gebieden, diersoorten, plantensoorten en bossen. De beschermde flora en fauna mag niet worden verstoord, verjaagd of worden gedood. Voorafgaand aan een ontwikkeling moet worden onderzocht of er beschermde dieren- of plantensoorten in het plangebied leven.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen in of in directe nabijheid van Natura2000-gebieden. De dichtstbij gelegen Natura2000-gebieden betreffen: Westerschelde & Saeftinge op circa 3 kilometer afstand, Manteling van Walcheren op circa 12 kilometer afstand en de Voordelta op circa 13 kilometer afstand. Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 over de Programmatistische Aanpak Stikstof (PAS) en aan de hand van de nieuwe AERIUS Calculator kan voor dit plan de uitstoot van stikstof en de neerslag daarvan op Natura2000-gebieden worden berekend. De berekening is te vinden in Bijlage 9. De uitkomst is dat de rekenresultaten van de aanlegfase en de gebruiksfase niet hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Het project heeft daarmee geen negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura2000-gebieden.

Soortenbescherming

Door Buijs Eco Consult B.V. is een quickscan flora en fauna uitgevoerd (zie Bijlage 7). Deze quickscan bestaat uit een bureauonderzoek (verspreidingsatlassen) en veldonderzoek. Uit de quickscan is voortgekomen dat op de

planlocatie beschermde soorten voorkomen die een belemmering kunnen vormen voor de ontwikkeling van de locatie. Er is aanvullend onderzoek uitgevoerd voor de bepaling van de aan-/afwezigheid van vleermuizen en de functie van het plangebied voor deze dieren. Dit aanvullende onderzoek is te vinden in Bijlage 8. Tijdens de veldbezoeken zijn de volgende soorten waargenomen: Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis, Watervleermuis en Laativlieger. Vermoedelijk is ook de grootoorvleermuis aanwezig. De gewone dwergvleermuis, grootoorvleermuis en de laativlieger zijn vooral object/gebouw bewonende soorten. Deze hebben hoofdzakelijk foerageergebied en een vliegroute binnen het plangebied. Vermoedelijk heeft de gewone dwergvleermuis ook nog enkele paarverblijfplaatsen in de direct omgeving van het plangebied (voornamelijk in de omliggende bestaande bebouwing). Verblijfplaatsen van de watervleermuis en ruige dwergvleermuis zijn eveneens niet aangetroffen. Wel is aan de noordostrand van het toekomstig speelbos mogelijk een verblijfplaats van de ruige dwergvleermuis aanwezig. Tijdens de veldbezoeken zijn geen in en/of uitvliegers bij de te kappen bomen aangetroffen.

De voorgenomen plannen (meer openheid in het speelbos en verdiepen van de grotendeels droogliggende poel) kunnen een positieve bijdrage leveren aan het leefgebied van de aanwezige vleermuizen. Omdat de belangrijkste vlieg-/foerageroutes in de toekomstige situatie behouden blijven zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen herontwikkeling. Wel is het opvolgen van de voorgestelde mitigerende maatregelen noodzakelijk om de werkzaamheden zorgvuldig te laten uitvoeren. De mitigerende maatregelen bestaan uit:

- behoud van de huidige laanvormige beplanting lang de Vrijburgstraat en behoud van de watergangen;
- niet toepassen van bouw-/tijdelijke verlichting ter plaatse van deze vlieg-/foerageroutes;
- niet toepassen van verlichting in de Vrijburgstraat ter plaatse van de vliegroute en mogelijke verblijfplaatsen van watervleermuis en in het overig deel dynamische vleermuisvriendelijke (lage) verlichting met vleermuisvriendelijke armaturen (amberkleurig licht, scherpe cut-of) toepassen om de vlieg-/foerageerfunctie te behouden.
- plaatsen van 4 vleermuiskasten in de nabijheid van de deellocatie 2 als vervanging van de mogelijk aanwezige tijdelijke/incidentele verblijfplaats (zorgvuldig handelen);
- uitvoeren van kap en sloop buiten kritisch seizoen (voortplantingsperiode) danwel vleermuisvriendelijk slopen (tocht gaten creëren enkele dagen voorafgaand de sloop);
- ecologische begeleiding (o.a. beoordeling op actuele aanwezigheid van broedvogels e.d. juist voorafgaande aan de werkzaamheden en controle voor sloop op incidentele aanwezigheid van o.a. vleermuizen).

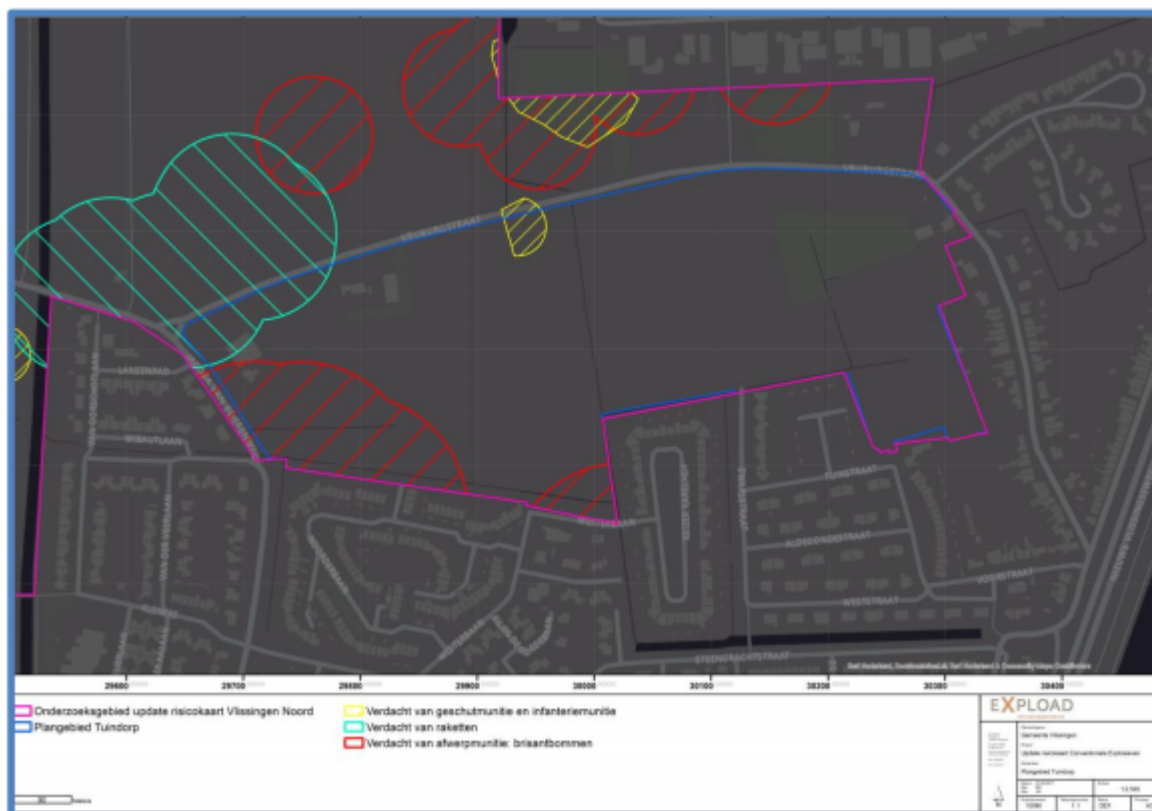
Op de planlocatie komen algemene soorten voor, die weliswaar beschermd zijn, maar zo algemeen dat hun voortbestaan niet wordt bedreigd. Daarbij geldt voor de grondgebonden zoogdieren en algemene amfibieën op basis van de provinciale verordening een vrijstelling voor ruimtelijke ontwikkeling en bestendig beheer. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd voor het overtreden van verbodsbepalingen. Voor alle in het wild voorkomende plant- en diersoorten geldt ook de bepaling van de zorgplicht.

4.10 Niet gesprongen explosieven

In de Tweede Wereldoorlog is in Zeeland veel gevochten. Doordat tijdens de gevechten niet alle munitie is ontploft zijn er tot op de dag van vandaag blindgangers in de bodem te vinden. De Provincie Zeeland heeft een kaart ontwikkeld waar op te zien is waar gevochten is en waar een grote kans is om blindgangers in de bodem aan te treffen.

De gemeente Vlissingen is in de Tweede Wereldoorlog zwaar gebombardeerd. Hiervan zijn ook in de huidige tijd nog sporen te vinden. Eén van die sporen is de mogelijke aanwezigheid van niet gesprongen conventionele explosieven. Op 3 oktober 2013 heeft de gemeenteraad hiertoe beleid vastgesteld. In dit beleid en op de bijbehorende kaart is vastgelegd in welke deelgebieden wel of geen nader onderzoek naar conventionele explosieven uitgevoerd moet worden voorafgaand aan grondroerende werkzaamheden.

Explosievenadviseurs Expload heeft een aanvullende historisch onderzoek naar conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog (hierna CE) uitgevoerd. Uit het bureauonderzoek blijkt dat een groot deel van het plangebied Claverveld vrijgesteld kan worden van verder onderzoek. Dit geldt in ieder geval voor fase 2. Nader onderzoek is niet nodig.



Afbeelding 14 | Aanvullend historisch onderzoek CE (bron: Expload)

4.11 Verkeer en parkeren

Een goede ontsluiting en voldoende parkeerfaciliteiten zijn belangrijk voor een goed functionerende ontwikkeling. In deze paragraaf wordt aandacht besteed aan de gevolgen van het plan op de verkeerssituatie in de omgeving, de verkeersgeneratie, de ontsluiting en de wijze waarop voldoende parkeergelegenheid in het plan is gewaarborgd.

Verkeer

De Kershage vormt de hoofdontsluiting van het Claverveld. De overige straten, in zowel fase 1 als fase 2, takken op deze hoofdontsluiting aan. De Kershage is tussen de Vrijburgstraat en de Weijevlietweg gelegen en dient ook als nieuwe ontsluiting voor de Tuinderij. De hoofdontsluitingsroute loopt via Kershage en de Weijevlietweg richting de Nieuwe Zuidbeekseweg en Sloeweg. Om te voorkomen dat er ook een ontsluitingsroute via de Nieuwe Vliissingseweg en Vrijburgstraat ontstaat, wordt ongeveer te plaatse van het perceel Vrijburgstraat 51 een 'knip' aangebracht. Doorgaand autoverkeer is daarmee niet meer mogelijk. Vanuit Claverveld wordt ten noorden van het perceel Vrijburgstraat 51 een eenrichtingsverkeerstraat aangelegd. Deze straat is hoofdzakelijk bedoeld om de vuilniswagen en strooiwagen een doorgaande route te bieden. Ook fietsverkeer zal van deze verbinding gebruik maken. Een bestemmingsplan heeft geen betrekking op dergelijke verkeerskundige maatregelen. Om die reden zal een afzonderlijk verkeersbesluit worden voorbereid m.b.t. deze ingreep, waarbij om- en aanwonende zullen worden betrokken en de diverse belangen tegen elkaar zullen worden afgewogen.

Richting de Tuinderij vormt de Kershage als hoofdontsluiting de meest logische route. Het hofje aan de zuidoostkant van het gebied krijgt een ontsluiting op de Ceresstraat. Via deze verkeersstructuur is het ook mogelijk om de percelen aan de westkant van de Vrijburgstraat te bereiken.

Door GoudappelCoffeng is een verkeersonderzoek uitgevoerd (Bijlage 6). Hierin zijn de effecten van het plan op de verkeersstructuur onderzocht. Daarbij is inzicht gegeven in de gevolgen van een ontsluiting op de Ceresstraat. De ontsluiting is bedoeld voor circa 20 nieuwe woningen in het zuidoostelijk deel van het

plangebied. Uitgaande van een verkeersgeneratie van 6 motorvoertuigen per dag per woning levert dit een verkeersgeneratie van 120 mvt/etm op. De nieuwe ontsluiting vormt tevens een mogelijkheid om de achterzijde van enkele woningen aan de Vrijburgstraat te bereiken. Aangezien deze woningen tevens parkeermogelijkheden aan de voorzijde kennen, wordt ingeschat dat per woning 3 voertuigbewegingen via de achterzijde plaatsvinden. Daarmee bedraagt de verkeerstoeiname van de 10 bestaande woningen mvt/etm. In totaal bedraagt de verkeersgeneratie daarmee 150 mvt/etm. Als gevolg van de plannen neemt het aantal verkeersbewegingen op de route Ceresstraat - Voorstraat daarmee toe van 600 mvt/em naar 750 mvt/etm op een gemiddelde weekdag. De verkeersintensiteit ligt hiermee ruim onder de maximaal wenselijke verkeersintensiteit van 5.000 mvt/etm tot 6.000 mvt/etm voor een dergelijke weg. Ook ligt de intensiteit lager dan de richtwaarde van ten hoogste 1.000 mvt/etm voor woonerven.

Vanaf de Voorstraat zal het verkeer zich verder verspreiden over de Kerklaan en Nieuwe Vlissingeweg. Op deze wegen ligt de verkeersintensiteit in de autonome situatie met circa 1.000 mvt/etm reeds hoger en zal de verkeersbijdrage beperkt zijn. Ook op deze wegen ligt de intensiteit onder de maximaal wenselijke intensiteit van 5.000 mvt/etm tot 6.000 mvt/etm. Derhalve zijn deze wegen niet nader beschouwd.

Ter hoogte van de Wibautlaan wordt de nieuwe ontsluitingsweg van Claverveld (zowel fase 1 als fase 2) op de bestaande Weyevlietweg aangesloten. De exacte vormgeving van deze aansluiting wordt nader uitgewerkt. In het kader van de verkeersafwikkeling zijn met voorliggende verkeersstromen geen problemen te verwachten, omdat het gaat om relatief weinig verkeer dat alleen bestemming heeft in Claverveld en de Tuinderij.

Vanuit verkeerskundig oogpunt is sprake van een acceptabele verkeerssituatie.

Parkeren

De gemeente Vlissingen heeft Parkeerbeleid en een Nota parkeernormering opgesteld. In de Nota parkeernormering zijn de volgende parkeernormen opgenomen.

Type woning	Rest bebouwde kom Vlissingen
Grondgebonden (rij, vrij 2/1 kap)	
< 100 m ² go	1,8
100 m ² - 150 m ² go	2,0
> 150 m ² go	2,1

In de regels van de bestemming 'Woongebied' is opgenomen dat bij vrijstaande woningen, twee-aaneengebouwde woningen en hoekwoningen ten minste twee parkeerplaatsen op eigen terrein per woning gerealiseerd dienen te worden. Bij tussenwoningen is het over het algemeen niet mogelijk om een parkeerplaats op eigen terrein aan te leggen, zonder afbreuk te doen aan de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving. Voor tussenwoningen wordt om die reden voldoende parkeergelegenheid in het openbaar gebied aangelegd.

Parkeerplaatsen op eigen terrein bij woningen worden niet altijd volledig meegerekend in de gerealiseerde parkeerplaatsen, omdat parkeerplaatsen op eigen terrein vaak voor andere doeleinden gebruikt worden dan parkeren van auto's. De mate waarin parkeren op eigen terrein kan worden meegerekend is in onderstaande tabel weergegeven.

Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Berekenings-aantal	opmerking
Enkele oprit zonder garage	1	1,0	Oprit min 5,0 m diep
Lange oprit zonder garage of carport	2	1,5	
Dubbele oprit zonder garage	2	1,7	Oprit min. 4,5 m breed
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0,8	
Garagebox (niet bij woning)	1	0,5	
Garage met enkele oprit	2	1,4	Oprit min. 5,0 m diep
Garage met lange oprit	3	2,0	
Garage met dubbele oprit	3	2,0	Oprit min. 4,5 m breed

In de regels van dit bestemmingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarin is bepaald dat het college bevoegd is om af te wijken van deze normen, indien aangetoond wordt, dat het op eigen perceel redelijkerwijs niet mogelijk is om te voorzien in de realisatie en instandhouding van de opgenomen parkeernorm. Deze afwijkingsbevoegdheid kan slechts toegepast worden indien in het openbaar gebied voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn, en het samenhangend straatbeeld en de verkeersveiligheid niet onevenredig worden aangetast.

4.12 Water

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

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	Binnen het plangebied is geen waterkering gelegen. Ook is het plangebied niet binnen of in de directe omgeving van een (zone van een) waterkering gelegen.
Voorkomen overlast door oppervlaktewater Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	In het kader van de ontwikkeling van fase 1, is voor het gehele gebied Claverveld een waterplan opgesteld. Hierin is voor heel Claverveld voorzien in voldoende waterberging door de aanleg en verbreding van diverse watergangen. Momenteel wordt door NXXS een hoogteplan opgesteld en zal naar aanleiding hiervan het waterplan worden geactualiseerd. Zodra de geactualiseerde versie beschikbaar is, wordt deze aan het waterschap voorgelegd en als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

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.	Huishoudelijk afvalwater wordt op het gemeentelijk vuilwaterriool afgevoerd. Het hemelwater wordt afgekoppeld. Voor het afvoeren van het hemelwater ligt de nadruk op het afvoeren via het maaiveld en op infiltratie door middel van grote Wadi-achtige constructies in de middenberm van de hoofdroute en waterdoorlatende bestrating in de subroutes. Hierdoor wordt de waterzuivering / RWZI niet onnodig belast met hemelwater.
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	Grondwateroverlast en/of verdroging wordt meegenomen in het waterplan, afgestemd met het waterschap Scheldestromen. Claverveld wordt klimaatbestendig ontwikkeld waarbij rekening wordt gehouden met kort hevig nat, langdurig nat en langdurig droog weer.
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	De grondwaterkwaliteit zal als gevolg van de ontwikkeling van de wijk Claverveld niet verslechteren. Het wordt een duurzame wijk, waarin duurzame materialen worden toegepast.
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	Het regenwater wordt gescheiden getransporteerd naar het oppervlaktewater (oppervlakkig en waar dan niet mogelijk is een regenwaterriool). Er wordt meer oppervlaktewater gecreëerd. Door het 100% afkoppelen van regenwater is er voldoende doorspoeling wat ten goede komt aan de waterkwaliteit. Het ontwerp van het oppervlaktewater wordt afgestemd met het waterschap Scheldestromen.
Volksgesondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	Waar redelijkerwijs mogelijk, worden langs waterlopen flauwe, natuurvriendelijke oevers aangelegd. Hiermee wordt verdrinkingsgevaar/-risico's beperkt. Door de aanleg van bredere waterlopen, zullen de waterlopen sneller doorstromen, water een positief effect zal hebben op waterkwaliteit en daarmee op het voorkomen van watergerelateerde ziekten en plagen.
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Het plangebied ligt relatief laag ten opzichte van de omgeving. Er wordt geen grondwater onttrokken en hemelwater wordt zoveel als mogelijk op het terrein teruggevoerd. Bodemdaling wordt niet verwacht.
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	Gestreefd wordt naar behoud van de Zeeuwse hagen langs de Vrijburgstraat. Verder wordt het bestaande bosje behouden en omgevormd tot speelbos. In het bosje is oppervlaktewater aanwezig. Dit betreft een poel. Deze zal verdiept worden, ten goede van de natuur.

Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	Bij de inrichting van oppervlaktewater, oevers en kaders wordt rekening gehouden met het onderhoud. Onderhoud van de oppervlaktewateren is een gedeelde verantwoordelijkheid van het waterschap en de gemeente Vlissingen. Binnen het plan zijn (bestaande) oppervlaktewateren aangelegd. Binnen de onderhoudsstrook van 5 meter langs de watergangen worden geen bouwvlakken geprojecteerd, waardoor deze gronden onbebouwd blijven en het onderhoud van de waterlopen niet wordt bemoeilijkt. De beleidsregels van het Waterschap worden in acht genomen.
<i>Andere belangen waterbeheer</i>	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	In het plangebied zijn geen andere belangen of eigendommen van het waterschap aanwezig.
Wegen in beheer bij het waterschap * in de bouwfase: Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen? * na realisatie: verkeersaantrekkende werking Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer? *na realisatie: bereikbaarheid Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken. Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd? * na realisatie: parkeren Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd? * na realisatie: (ver)bouwen Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd).	Het westelijk deel van de Vrijburgstraat was eigendom van het Waterschap, maar is inmiddels overgedragen aan de gemeente. Door de aanleg van de Kershage krijgt de Tuinderij een nieuwe ontsluiting en kan dit deel van de Vrijburgstraat worden afgewaardeerd.

4.13 Milieu Effect Rapportage

In onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn diverse activiteiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Hierbij moet beoordeeld worden of er sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden geldt een m.e.r.-plicht.

In onderdeel D is per activiteit de drempelwaarde benoemd. Als een activiteit voorkomt in onderdeel D en boven de drempelwaarde komt, geldt voor het te nemen besluit een m.e.r.-beoordelingsplicht. Indien er activiteiten plaatsvinden die in onderdeel D zijn opgenomen, maar onder de drempelwaarde blijven, dient er nagegaan te worden of het project grote milieugevolgen heeft. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria uit bijlage III van de Europese richtlijn m.e.r. (vormvrije m.e.r.-beoordeling).

De hoofdcriteria waaraan getoetst moet worden zijn: kenmerken van het project, plaats van het project en kenmerken van het potentiële effect. Het bevoegd gezag dient vervolgens voor de terinzagelegging van het

ontwerpbestemmingsplan een besluit te nemen of er een MER moet worden opgesteld. De grondslag hiervoor is een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

In onderdeel D is de activiteit 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterrein' opgenomen met een drempelwaarde van een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied met 2000 of meer woningen. De ontwikkeling van Claverveld fase 2 is aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject. Met de bouw van maximaal 83 woningen in een gebied met een oppervlakte van circa 6 hectare wordt ruim onder de drempelwaarde gebleven. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is aan de orde. Deze is te vinden in Bijlage 10. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat de ontwikkeling niet leidt tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Het opstellen van een milieueffectrapportage is niet noodzakelijk.

4.14 Conclusie

Omgevingsaspecten zijn onderzocht en vormen geen belemmering voor de ontwikkeling. Planologische medewerking aan het initiatief ligt dan ook in de rede.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

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

De gemeente is eigenaar van alle gronden in het plangebied die ontwikkeld worden. De gemeente regelt het kostenverhaal voor deze gronden via de uitgifte van de bouwgrond. Ook de fasering en inrichting bepaalt de gemeente zelf.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is voor dit plan van toepassing. In het kader van dit bestuurlijke vooroverleg is het plan in ieder geval toegezonden aan de provincie, het waterschap en de veiligheidsregio.

Inspraak

Conform de Wet ruimtelijke ordening is het niet verplicht om een inspraakprocedure te volgen. De gemeente heeft hanteert de beleidslijn om bij grotere ontwikkelingsplannen wel een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Alvorens deze terinzagelegging is het stedenbouwkundig plan voorgelegd aan externe partijen en omwonenden.

Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan

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



Goessestraatweg 17A, 4421 AD, Kapelle

+31 (0) 85-9020222 • info@juust.nl

juust.nl