

# Bestemmingsplan

## Souburg-Noord, fase 2 en 3

Toelichting

**SOUBURG**  
**NOORD°**

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Aan de noordzijde van het dorp Oost-Souburg wordt in verschillende fasen het woningbouwplan Souburg-Noord gerealiseerd, waarbij de eerste fase nagenoeg is afgerond. Ten zuidoosten van de eerste fase zullen de tweede en derde fase gerealiseerd worden. Dit project bestaat uit de bouw van circa 100 woningen in fase twee en 60 woningen in fase drie evenals de realisatie van een groen-/watergebied, wat aansluit op onderdelen uit de eerste fase.

Het geldende juridisch-planologisch kader staat realisatie van de nieuwe woningen niet rechtstreeks toe (zie § 1.3). In het geldende bestemmingsplan is namelijk aan de gronden een uit te werken bestemming toegekend. Om de beoogde woningen te kunnen bouwen dient op grond van deze uit te werken bestemming een zogenoemd uitwerkingsplan opgesteld te worden. Omdat niet kan worden voldaan aan alle eisen voor het uitwerkingsplan, wordt een bestemmingsplan opgesteld voor Souburg Noord, fase twee en drie. Hierin wordt een gedetailleerde juridisch-planologische regeling opgenomen op grond waarvan de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen verleend kan worden.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied bestaat uit 2 delen.

Het eerste deel wat gerealiseerd zal worden, fase twee, is gelegen aan de noordoostzijde van Oost-Souburg, direct tegen de Middelburgsestraat. Deze fase grenst aan de eerste fase met als grens tussen beide delen, de Palts en bosschages. De zuidoostelijke zijde wordt begrensd door de Schroeweg. Het plangebied loopt door tot de inrit van Schroeweg 2. Ook zal parallel aan de rijksweg A58 gelegen, de bestaande geluidswal bij Schroeweg 6 worden verlengd. Dit deel van het plangebied is hieronder rood omkaderd. Het tweede deel van het plangebied is fase drie van Souburg Noord. Dit ligt ingeklemd tussen fase 2, Vlughtenburg, de omgeving Esdoornstraat en de A58 (paars omkaderd). Het totale plangebied is momenteel onbebouwd en overwegend in gebruik als grasland en akkerbouwgrond.



Figuur 1, weergave van het plangebied

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied is op dit moment het vigerende bestemmingsplan “Souburg-Noord” van kracht, dat op 28 november 2002 is vastgesteld. Het plangebied is hierin bestemd als “woongebied – uit te werken” in de zuidwestelijke helft en “groen en agrarisch gebied – uit te werken” in de noordoostelijke helft. Binnen de bestemming “groen en agrarisch gebied – uit te werken” bevindt zich tegen het woongebied een aanduiding “overgangszone”. Deze zone moet een geleidelijke afronding van Oost-Souburg vormen.

Op grond van de in het moederplan gestelde uitwerkingsregels mogen binnen de ‘overgangszone’ in totaal drie stedelijke elementen worden gerealiseerd die gezamenlijk maximaal 35% van de overgangszone mogen beslaan. Binnen deze zone is reeds één stedelijk element gerealiseerd, namelijk Hof Vlugtenburg en een tweede stedelijk element planologisch mogelijk gemaakt, het woningbouwproject ‘Valkhof’. Het appartementencomplex en de drie kleinschalige clusters met grondgebonden woningen in het noordoosten van het plangebied betreffen het derde, en laatste, stedelijke element in deze zone. De gronden ten zuidwesten van de overgangszone worden in gebruik genomen voor woningen en het overige voor groen- en watervoorzieningen.



Figuur 2, uitsnede bestemmingsplan Souburg-Noord

Omdat niet kan worden voldaan aan de voorwaarde voor geluid, zoals geformuleerd in het moederplan, wordt een volwaardig nieuw bestemmingsplan opgesteld. De stedenbouwkundige uitgangspunten zoals geformuleerd in het moederplan Souburg-Noord worden overgenomen in dit bestemmingsplan.

## 1.4 Leeswijzer

Wat betreft de planopzet sluit het bestemmingsplan aan op de gehanteerde systematiek van het bestemmingsplan “Souburg-Noord” en de daaruit reeds voortgevloeide uitwerkingsplannen. Het plan is met inachtneming van de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012) en het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO 2012) vormgegeven. Het digitale bestemmingsplan zal gepubliceerd worden op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

De toelichting is als volgt opgebouwd:

- In dit eerste hoofdstuk van de toelichting is reeds de aanleiding tot het opstellen van het uitwerkingsplan uiteengezet.
- In hoofdstuk twee is het stedenbouwkundig plan beschreven.
- Hoofdstuk drie gaat in op het beleid dat van toepassing is op het plangebied en de directe omgeving.
- In hoofdstuk vier worden de verschillende omgevingsaspecten als water, archeologie en milieukundige zaken behandeld.
- In hoofdstuk vijf is de juridische planbeschrijving opgenomen. Het geeft de wijze weer waarop het plangebied juridisch-planologisch in de regels en op de verbeelding is geregeld.
- De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is een wettelijke eis. In hoofdstuk zes wordt hierop ingegaan.

In de regels van dit bestemmingsplanplan worden de bestemmingen en het gebruik van gronden binnen het plangebied juridisch vastgelegd.

## 2. BELEIDSKADER

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

### 2.1 Rijksbeleid

*Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte / Algemene Maatregel van Bestuur Ruimte (Barro)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, is de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. 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 niet van toepassing op voorliggend uitwerkingsplan.

Dit neemt niet weg dat aan de eisen van het eerste lid van artikel 3.1.6 van het Bro dient te worden voldaan. Hierin is onder meer bepaald dat een bestemmingsplan inzicht geeft over de uitvoerbaarheid van het plan. Bij de toets of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening dient onder meer beoordeeld te worden of de mogelijk gemaakte ontwikkeling voorziet in een behoefte. De behoefte aan de mogelijk gemaakte ontwikkeling dient met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan te zijn onderbouwd. Het betrokken bestuursorgaan dient aan te tonen dat zij er in redelijkheid van heeft kunnen uitgaan dat binnen de planperiode van in beginsel tien jaar behoefte zal bestaan aan de ontwikkeling die het plan mogelijk maakt.

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (SVIR) vastgesteld. De SVIR geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw Rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Door vaststelling van de SVIR geldt voor de ruimtelijke ordening in brede zin dat een aanzienlijk deel van de Rijkstaken is gedecentraliseerd. Alleen voor een beperkt aantal onderwerpen wordt de bevoegdheid om algemene regels te stellen ingezet. Voor deze onderwerpen zijn kaderstellende uitspraken opgenomen. Deze zijn zodanig geformuleerd, dat ze beperkingen stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau.

Aangezien een structuurvisie geen bindende werking heeft voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld, zijn de nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen opgenomen in de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze AMvB wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en richt zich op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Daarnaast zorgt de AMvB voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) kan gezien worden als de opvolger van de SVIR. De NOVI biedt een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op onze leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgave. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want onze ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken.

De NOVI legt voor wat betreft woningbouw vooral de prioriteit en nadruk op woningbouw binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Tegelijk wordt gestreefd naar leefbaarheid, vitaliteit en klimaatbestendigheid.

## 2.2 Provinciaal beleid

### *Omgevingsplan Zeeland 2018*

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

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

Ten aanzien van het aspect 'wonen' heeft de provincie tot doel om te komen tot een goed woonklimaat en een goed werkende woningmarkt in steden, dorpen en op het platteland, met voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. Hierbij staan bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik voorop. Tevens ziet de provincie kansen in de vergrijzing voor vernieuwing van de woningvoorraad. Daarvoor moet wel de juiste kwaliteit op de juiste plaats geboden worden en verouderde woningen worden gerenoveerd of gesloopt.

### *Verordening ruimte Provincie Zeeland*

De Omgevingsverordening Zeeland 2018 is vastgesteld op 21 september 2018. In de verordening zijn de uitgangspunten uit het Omgevingsplan over de fysieke leefomgeving in regels vastgelegd. De regels hebben een bindende werking voor de lagere overheden. Bij de beoordeling van ruimtelijke plannen is vooral hoofdstuk 2, alwaar het gaat over het ruimtelijk domein, van belang. Hierin zijn onder andere regels voor uitbreiding van bedrijventerreinen en woonwijken, bescherming van natuurgebieden en regionale waterkeringen opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking komt in het provinciaal beleid, net als in het rijksbeleid, ook nadrukkelijk naar voren.

Centraal staan de Zeeuwse burger en zijn of haar woonwensen. Gestreefd wordt naar een woningvoorraad die qua omvang, locatie en type is afgestemd op de woonwensen van de Zeeuwse huishoudens. De keuzes moeten worden vastgelegd in regionale woningmarktafspraken. Deze liggen voor Vlissingen vast in de regionale woningbouwafspraken voor Walcheren. De woningbouwopgave van dit plan is opgenomen in deze regionale afspraken.

## 2.3 Gemeentelijk beleid

### *Structuurvisie Vlissingen (2009)*

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

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



Door zowel het realiseren van nieuwe woningen (als onderdeel van het project Souburg Noord) als het versterken van het groene raamwerk kan het stedelijk gebied van Vlissingen zorgvuldig afgerond worden en blijft de geleidingszone vrij van verdere bebouwing.

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

#### *Ladderonderbouwing*

In het bestemmingsplan Souburg-Noord uit 2002 is voor de hele uitbreidingslocatie nog uitgegaan van 350 nieuwe woningen. Met de ontwikkeling van fase 2 en 3 na fase 1 blijft de gemeente Vlissingen binnen het gestelde aantal woningen.

Voorliggend bestemmingsplan maakt daarom geen nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk als bedoeld in artikel 1.1.1 onder i van het Bro, aangezien de bestemming gelijk is aan de onbenutte planologische mogelijkheid en enkel het woningaantal en de woningdichtheid afneemt ten opzichte van de onbenutte planologische mogelijkheden die het bestemmingsplan Souburg Noord biedt. De ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet van toepassing op voorliggend bestemmingsplan.

Met Souburg-Noord wordt invulling gegeven aan het vigerend woonbeleid van differentiatie en aanvullende woonmilieus. De Vlissingse inzet op nieuwbouw in centrum-stedelijke en buitencentrum woonmilieus, aangevuld met projecten van beperkte omvang in het groenstedelijke woonmilieu wordt onderschreven door actuele onderzoeken. Voor Souburg-Noord bestaat een grote interesse vanuit de markt. Dit geldt voor zowel de vrije kavels als de projectmatig te ontwikkelen woningen. Hiermee is eveneens de kwalitatieve behoefte aan deze woningen afdoende aangetoond.

De ontwikkeling van Souburg-Noord is vastgelegd in diverse beleidsdocumenten, waaronder de regionale woningmarktafspraken. De ontwikkeling van Souburg-Noord, fase 2 & 3 sluit aan bij de recente ontwikkelingen op de woningmarkt en de actuele kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de regio. Gelet hierop is het aannemelijk dat de tweede en derde fase van Souburg-Noord kan worden uitgevoerd binnen de planperiode van in beginsel tien jaar.

#### *Woonvisie (2009)*

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

#### *Groenbeleidsplan (2007)*

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

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

### *Conclusie gemeentelijk beleid*

Het beoogde bouwplan betreft de 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> fase van het grotere woningbouwproject 'Souburg-Noord' en de geluidswal langs de A58. De beoogde woningen maken deel uit van het regionaal afgestemde woningbouwprogramma voor Walcheren en passen binnen de gemeentelijke woonvisie. Op grond van het geldende bestemmingsplan "Souburg Noord" worden de beoogde woningen gerealiseerd binnen de bestemming "Woongebied – uit te werken" alsmede in een overgangszone (de geleidingszone), alwaar in totaal drie stedelijke elementen mogen worden gerealiseerd. Hiermee worden de in de structuurvisie bedoelde bolwerken bedoeld. Daarnaast ziet dit uitwerkingsplan ook op een versterking van het groene raamwerk rondom de nieuwbouwwijk Souburg-Noord. Daarmee wordt een afronding van het stedelijk gebied gerealiseerd. Deze gronden worden gerealiseerd binnen de bestemming agrarisch.

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



### 3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

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

#### 3.1 Omgeving en huidig gebruik

##### *Historie Oost-Souburg*

De naam Souburg is afgeleid van Sutburch en betekent Zuidburg. Souburg refereert aan de ligging van de Karolingische burg in Oost-Souburg die in de tweede helft van de 9<sup>e</sup> eeuw werd gebouwd. Binnen deze burg ontwikkelde zich een nederzetting; de vroegste bewoning van Souburg. Na de 2<sup>e</sup> Wereldoorlog heeft Oost-Souburg haar huidige vorm gekregen en is de hoofdstructuur van het dorp ontstaan. Rondom deze hoofdstructuur zijn de verschillende op zichzelf staande buurten te vinden met de typerende homogene en uniforme bebouwing die kenmerkend is voor de tijd (jaren 60-80) waarin ze gebouwd is.

De structuur van Oost-Souburg is dan ook historisch bepaald. Rondom de burg is een ring van straten met bebouwing ontstaan. Deze wegen waren gelegen op de kreekruggen in de richting van West-Souburg, Ritthem, Welzinge, Middelburg en Vlissingen. Langs deze wegen heeft zich lintbebouwing ontwikkeld. De bebouwingsring en de uitlopers van het oude dorp zijn nog steeds herkenbaar en bepalend in de structuur van Oost-Souburg. Rondom de uitlopers is Oost-Souburg in verschillende tijdsperioden gegroeid. In het begin van de 20<sup>e</sup> eeuw is bebouwing ontstaan direct aangrenzend aan de bebouwingsring om de burg en de Kanaalstraat. De bebouwing van deze uitbreiding is typerend voor die tijd.

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

##### *Woningbouwplan Souburg-Noord*

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

##### *Het plangebied*

Het plangebied Souburg-Noord fase 2 & 3 bestaat uit de percelen gelegen tussen Souburg-Noord fase 1 en de rijksweg A58 en wordt verder ingeklemd tussen de Middelburgsestraat en noordelijke bebouwingsgrens van Souburg die gevormd wordt door de Esdoornstraat, de Lingestraat en de Berkenstraat en het project Vlugtenburg en aansluitend agrarisch gebied. De begrenzing aan de noordoostzijde wordt bepaald door verkaveling in het gebied. De begrenzing aan de zuidwestzijde wordt gemarkeerd door de Middelburgsestraat. Het plangebied is momenteel onbebouwd en overwegend in gebruik als grasland en akkerbouwgrond. Centraal in het plangebied, alsook aan de zuidzijde, zijn nog enkele waterpartijen en groenstructuren aanwezig.

#### 3.2 Planbeschrijving

Zoals hiervoor al beschreven, wordt aan de noordzijde van Oost-Souburg in fasen de nieuwbouwwijk Souburg-Noord gerealiseerd. Naast de ontwikkeling van deze woonwijk bestaat het project uit de realisatie van een groene zone rondom de noordzijde van Oost-Souburg. Het woningbouwplan en het groengebied worden hierbij strikt van elkaar gescheiden, met uitzondering van drie stedelijke elementen die in het groengebied (het

overgangsgebied) gerealiseerd mogen worden. Momenteel is zijn twee van deze stedelijke elementen planologisch geregeld, namelijk het bouwplan "Hof Vlugtenburg" aan de Schroeweg en het plan Valkhof aan Palts. Ook de ontwikkeling van een (groot) deel van het groengebied en de geluidwal maken onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

#### *Het beoogde bouwplan*

Het met dit bestemmingsplan beoogd stedelijk element betreft de realisatie van vier levensloop bestendige woningen en een appartementencomplex voor 14 woningen en 6 2-onder-1 kap waterwoningen. Binnen het woongebied ten noordwesten van de Schroeweg zal plaats zijn voor circa 70 grondgebonden woningen. Het beoogde groengebied bestaat voor een groot deel, direct gelegen aan het stedelijke element, uit een aan te leggen waterpartij. Aan de westzijde van deze waterpartij zijn enkele bomenrijen voorzien. Verder in noordoostelijke richting bevindt zich nog een agrarisch perceel. Het woongebied ten zuidoosten van de Schroeweg zal plaats zijn voor circa 60 grondgebonden woningen. Dit deel van Souburg Noord zal worden afgerond met een geluidswal tussen de woonwijk en de rijksweg A58.

#### *Ontsluiting en parkeren*

De ontwikkeling van Souburg Noord fase 2 en 3 leidt niet tot een knelpunten op het gebied van verkeersveiligheid en doorstroming op wegvakniveau.

De tweede en derde fase van Souburg-Noord worden ontsloten door middel van vijf nieuw aan te leggen toegangswegen, aansluitend op de Palts, de Middelburgsestraat en de Schroeweg. Uit de berekeningen komt naar voren dat het verkeer ten gevolge van de ontwikkeling voornamelijk zal toenemen op de Middelburgsestraat in- en vanuit zuidelijke richting, tussen de Schroeweg en de Burgemeester Stemerdinglaan. De intensiteit neemt toe met 700 motorvoertuigen per etmaal (hierna: mvt/etmaal), wat een groei van 54% is. Hoewel de groei relatief groot is, zal dit niet tot problemen leiden, omdat de Middelburgsestraat is gecategoriseerd als een erftoegangsweg en de intensiteit op deze wegen blijft, met een te verwachte intensiteit van 2.000 mvt/etmaal, onder een gewenst maximum van 4.000 mvt/etmaal. Op wegen als de Burgemeester Stemerdinglaan, de Ritthemsestraat en A58 zijn toenames zichtbaar tot maximaal 7%. Zowel de Burgemeester Stemerdinglaan als de Ritthemsestraat zijn gebiedsontsluitingswegen binnen de bebouwde kom, welke significant meer verkeer kunnen verwerken dan erftoegangswegen. Een deel van het gemotoriseerd verkeer gaat in en komt uit westelijke richting (Middelburg). Op de Torenweg en Grote Abeele/Oude Vlissingseweg neemt het verkeer licht toe.

Op grond van de in 2018 vastgestelde nota Parkeernormering Vlissingen 2018-2022 dient op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd te worden. In de nota wordt ten aanzien van de te hanteren parkeernormen onderscheid gemaakt in verschillende stedelijke zones. Het plangebied maakt daarbij onderdeel uit van de zone 'rest bebouwde kom'. Aangezien de beoogde woningen een grondoppervlak hebben van 100 tot 150 m<sup>2</sup>, geldt een parkeernorm van twee parkeerplaatsen per woning. Dit betekent, dat in fase 2 ongeveer 160 parkeerplaatsen benodigd zijn en in fase 3 zijn ongeveer 170 parkeerplaatsen nodig. Bij de uitwerking van het bouwplan zal hier rekening mee worden gehouden. Aangezien in de planregels van dit bestemmingsplan toetsing aan de nota Parkeernormering is vastgelegd (artikel 9.1), wordt deze eis ook geborgd.

## 4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN

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

### 4.1 Water

#### Waterbeheer en watertoets

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

#### Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

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

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal:

- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW).

Provinciaal:

- Omgevingsplan Zeeland 2018.
- Omgevingsverordening Zeeland 2018.

#### Waterschapsbeleid

Waterschap Scheldestromen is verantwoordelijk voor het beheer van het binnendijkse oppervlaktewater in Zeeland. Doel van het waterbeheer is het bereiken en in stand houden van een goede toestand van dit oppervlaktewater, zowel wat betreft de waterkwaliteit als de waterkwantiteit.

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

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

#### Gemeentelijk beleid

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

#### 4.1.2 Watertoets

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitvoeren van een watertoets betreft de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Het beheer van het watersysteem is in handen van het Waterschap Scheldestromen.

In onderstaande tabel wordt aangegeven, welke invloed de voorgenomen ontwikkeling heeft op de diverse wateraspecten.

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Veiligheid / Waterkering	Waarborgen veiligheidsniveau en daarvoor benodigde ruimte	Het plangebied ligt niet binnen een zone van een primaire waterkering.
Wateroverlast (vanuit oppervlakte-water)	Voldoende ruimte voor vasthouden / bergen / afvoeren van water. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem	In het plangebied worden twee forse nieuwe waterpartijen aangelegd. Deze kennen een oppervlakte van 11.000 m <sup>2</sup> in fase twee en 2.500m <sup>2</sup> in fase 3. Hierin kan voldoende water worden vastgehouden. Het water komt in verbinding te staan met omliggende, bestaande watergangen.
Water-voorziening / -aanvoer	Het voorzien van de bestaande functie van water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	In de zuidelijke punt van het plangebied ligt een transportwaterleiding van Delta NV. Het plan zal hierop niet van invloed zijn. Om het leidingbelang in het bestemmingsplan vast te leggen, is ter plaatse een dubbelbestemming opgenomen met een belemmeringenstrook van 4 m aan weerszijden van de leiding.
Volksgezondheid	Minimaliseren risico water gerelateerde ziekten en plagen; Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte	Er worden nieuw waterpartijen aangelegd als afronding van de kern Oost-Souburg richting het buitengebied. De hemelwaterafvoeren zullen hierop aangesloten worden. De overloop vindt via een afvoer plaats op een nabijgelegen waterpartij in de landschapstuin en op bestaande sloten.
Riolering / RWZI	Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken i.v.m. reductie hydraulische belasting RWZI; rekening houden met (ook eventuele filter)ruimte daarvoor	Er zal een gescheiden rioolstelsel worden aangelegd. Deze wordt aangesloten op het bestaande rioolstelsel.
Bodemdaling	Voorkómen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken	Er zullen geen veranderingen in het peilregime plaatsvinden die voor bodemdaling zorgen.
Grondwater Overlast	Tegengaan/Verhelpen van grondwateroverlast	De grondwaterstand hoeft niet te worden aangepast.
Oppervlakte waterkwaliteit	Behoud/Realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Geen gebruik zal worden gemaakt van uitloogbare materialen. De beoogde uitbreiding heeft geen negatieve invloed op de oppervlaktewaterkwaliteit.
Grondwater Kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Er wordt niet gebouwd in een natuurgebied, (specifiek daarvoor bedoeld) infiltratiegebied en/of gebied voor drinkwatervoorziening.
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden	Er is geen sprake van het onttrekken van grondwater of het specifiek infiltreren van grondwater met als doel het later weer op te pompen in het plangebied, dus verdroging is hier niet aan de orde.
Natte Natuur	Ontwikkeling & bescherming van een rijke, gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur	Er bevindt zich geen natte natuur in het plangebied.

Onderhoud (mogelijkheid) waterlopen	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te worden.	Aan de achterzijde van het plangebied, langs de snelweg, ligt een secundaire watergang. Aan de voorzijde van het plangebied, langs de Schroeweg, ligt een tertiaire watergang. Langs beide watergangen blijft voldoende ruimte om onderhoud uit te kunnen voeren. Ook bij de waterpartijen wordt hier ruimte voor gereserveerd en gecreëerd
Waterschaps-wegen	Binnen het plangebied komen geen waterschapswegen voor	De Schroeweg is een waterschapsweg (type B). Hier zullen toegangswegen uit de wijk op aantakken.

#### 4.1.3 Conclusie

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

## 4.2 Milieuzonering

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

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

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig die mogelijk hinder kunnen veroorzaken. De dichtstbijzijnde hindervolle activiteit betreft een basisschool op het perceel Kroonjuweel 7. Op grond van de VNG-uitgave geldt dat rondom een dergelijke voorziening sprake is van een richtafstand van 30 meter. Aangezien het plangebied op ruim 175 meter afstand ligt, wordt hieraan voldaan. Hetzelfde geldt voor de akkerbouwbedrijven op de percelen Oude Vlissingeweg 135 en Schroeweg 1, ten westen van de A58, en de percelen Landbouwweg 3 t/m 7 (oneven). Op grond van de VNG-uitgave geldt rondom een dergelijk bedrijf een hindercontour van 10 meter. De afstand vanaf Schroeweg 1 tot hindergevoelige functies in het plangebied bedraagt ruim 200 meter. De percelen aan de Landbouwweg liggen op zo'n 250 meter van het plangebied. De afstand vanaf Oude Vlissingeweg 135 tot hindergevoelige functies in het plangebied bedraagt ruim 400 meter. Op het perceel Schroeweg 4c is een paardenhouderij / manege aanwezig met een maximale hindercontour van 50 meter. Aangezien hindergevoelige functies in het plangebied op 50 meter of meer afstand liggen, reiken deze hindercontouren niet tot aan de beoogde woningen. De hindergevoelige functies in het plangebied liggen ook niet binnen een geurcirkel behorende bij een agrarisch bedrijf.

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

## 4.3 Geluid

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

Het bestemmingsplan maakt de bouw van geluidsgevoelige objecten mogelijk, namelijk woningen. Deze woningen liggen binnen de toetsingszone van een zoneplichtige weg als bedoeld in de Wet geluidhinder. Het

betreffen hier namelijk de wegen Reijersweg, de Lekstraat / Torenweg en de A58. Toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder is aan de orde.

Uit akoestisch onderzoek blijkt, dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB in fase 2 bij 24 kavels wordt overschreden. Voor deze woningen is een hogere waarde besluit noodzakelijk. Alle woningen beschikken over een geluidsluwe gevel (geluidsbelasting lager dan 48 dB), hiermee wordt voldaan aan de door de gemeente Vlissingen gestelde voorwaarde voor het vaststellen van een hogere waarde. Dit geldt ook voor de woningen die in fase drie gerealiseerd moeten worden. Voor deze woningen zal grotendeels een hogere waarde besluit nodig zijn, maar ook deze woningen beschikken over minimaal 2 geluidsluwe gevels door de te realiseren geluidswal.

Voor de woningen waarvoor hogere waarden worden vastgesteld dient te worden aangetoond dat de gevelisolatie van de woningen voldoet aan de eisen conform afdeling 3.1 uit het Bouwbesluit. Met de huidige standaard bouwconstructies en materialen kan ervan worden uitgegaan dat tot en met een geluidsbelasting van 53 dB exclusief correctie conform artikel 110g Wgh aan deze eis wordt voldaan.

Voor de woningen met een gecumuleerde geluidsbelasting hoger dan 53 dB (excl. correctie art. 110g Wgh) dient aanvullend onderzoek naar de geluidswering van de gevel uitgevoerd te worden. Zo nodig dienen geluidsisolerende maatregelen getroffen te worden om te kunnen voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit en om een goed woon- en leefklimaat in de woning te garanderen. Dit betreft in ieder geval de woning op Kavel 66 in fase 2 met een gecumuleerde geluidsbelasting van 54 dB.

#### Overige geluidsbronnen

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

## 4.4 Luchtkwaliteit

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

Stof	Omschrijving	Norm uit strengste toetsingsjaar	Berekeningsresultaten [10 m afstand tot wegrand]	
			Berekend jaar 2020	Berekend jaar 2030
Stikstofdioxide NO <sub>2</sub>	Aantal keren dat de uurgemiddelde grenswaarde van 200 µg/m <sup>3</sup> mag worden overschreden	18 keer	0 keer	0 keer
	Grenswaarde (jaargemiddelde)	40 µg/m <sup>3</sup>	19 µg/m <sup>3</sup>	13 µg/m <sup>3</sup>
Fijn stof PM <sub>10</sub>	Aantal keren dat de 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m <sup>3</sup> mag worden overschreden	35 keer	6 keer	6 keer
	Grenswaarde (jaargemiddelde)	40 µg/m <sup>3</sup>	18 µg/m <sup>3</sup>	15 µg/m <sup>3</sup>
Zeer fijn stof PM <sub>2,5</sub>	Grenswaarde (jaargemiddelde)	25 µg/m <sup>3</sup>	10 µg/m <sup>3</sup>	8 µg/m <sup>3</sup>
	Richtwaarde (jaargemiddelde)	11 µg/m <sup>3</sup>		

Tabel 1, Berekeningsresultaten luchtkwaliteit

Uit het onderzoek blijkt dat de grenswaarden volgens de "Wet luchtkwaliteit" niet worden overschreden. Het aantal dagen waarop de 24 uurgemiddelde grenswaarde wordt overschreden licht ruim onder de strengste norm. De jaargemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide en (zeer) fijn stof wordt ook niet benaderd (zie

Tabel 1). Het onderzoek gaat uit van een worst case scenario voor fase 2, zonder geluidswal. Voor fase 3 zijn deze resultaten ook van toepassing. Fase 3 komt dichterbij tegen de geluidswal aan te liggen wat een positiever effect heeft op de luchtkwaliteit.

De concentratie PM<sub>10</sub> en NO<sub>2</sub> zijn in 2020 gelegen op gemiddeld 18 en respectievelijk 19 µg/m<sup>3</sup>. De concentratie PM<sub>10</sub> en NO<sub>2</sub> zal in 2030 liggen op gemiddeld 15 en respectievelijk 13 µg/m<sup>3</sup>. Gesteld kan worden, dat ter hoogte van de voorgenomen ontwikkeling de concentratiewaarden (ruim) onder de grenswaarden zijn gelegen en dat daarmee sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

#### 4.5 Externe veiligheid

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

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

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

Uit de provinciale risicokaart blijkt, dat in de omgeving van het plangebied nauwelijks risicobronnen aanwezig zijn. Wel worden over de rijksweg A58 gevaarlijke stoffen getransporteerd, maar de transportaantallen zijn zodanig laag dat geen sprake is van een 10<sup>-6</sup> plaatsgebonden risicocontour en/of plasbrandaandachtsgebied. Ook de dichtstbijzijnde stationaire risicobron bevindt zich op grote afstand van het plangebied. Het betreft hier een vuurwerkbewaarplaats tot 10.000 kg op het perceel Mortiereboulevard 2 te Middelburg. Rondom een dergelijke bewaarplaats geldt een veiligheidsafstand van 8 meter. Aangezien de afstand tot aan het plangebied ruim 1 kilometer bedraagt, vormt deze risicobron geen belemmering.

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

#### 4.6 Bodem

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

Ter plaatse van het plangebied is een bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het vooronderzoek blijkt dat de bovengrond in het onderzoeksgebied gedeeltelijk verdacht is op verontreinigingen. Vandaar dat voor deze laag is uitgegaan van de hypothese "verdacht" bij drie voormalige bovengrondse olietanks en waar bebouwing is geweest. Binnen het gebied is voor een gedeelte ook uitgegaan van de hypothese "onverdacht terrein".

Het veldonderzoek heeft plaatsgevonden in 2004, waarbij in het onderzoeksgebied zo'n 95 boringen zijn verricht. De diepte varieert van 0,5 tot circa 3,0 meter beneden maaiveld (m-mv). Voor toetsing is gebruik



gemaakt van drie normwaardes: Streefwaarde, Tussenwaarde en Interventiewaarde. Uit de boringen blijkt dat binnen het plangebied alle gemeten stoffen voldoen aan de Streefwaarde of tussen de Streefwaarde en Tussenwaarde zitten. Alleen de hoeveelheid arseen in het grondwater vormt hierin een afwijking.

Een verhoogd arseengehalte wordt veelvuldig opgemerkt in de Zeeuwse kleigebieden. Dit wordt dan ook gezien als een van nature verhoogd gehalte. Ook op deze locatie lijkt geen andere mogelijke oorzaak aanwezig.

Gesteld wordt, dat de geconstateerde verhoogde gehalten in de grond en het grondwater geen aanleiding geven tot het uitvoeren van aanvullend en/of nader onderzoek. De gronden in het plangebied zijn dan ook geschikt voor de beoogde functies, als wonen met tuin, water en groen. Wel dient er rekening te worden gehouden met het feit dat eventueel van de locatie af te voeren grond niet multifunctioneel toepasbaar is.

## 4.7 Archeologie

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als zeer waardevol beschouwd. Sinds de herziening in 2007 van de Monumentenwet 1988 ligt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed bij de gemeente. Zo verplicht de Monumentenwet om bij de vaststelling van een bestemmingsplan of bij afwijking daarvan rekening te houden met in de bodem aanwezige of te verwachten archeologische waarden. De feitelijke bescherming daarvan krijgt gestalte door het opnemen van regels in het bestemmingsplan ten aanzien van de afgifte van omgevingsvergunningen in die gebieden die als archeologisch waardevol zijn aangemerkt. De Monumentenwet 1988 is inmiddels grotendeels opgegaan in de Erfgoedwet.

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

Deze verwachtingswaarde heeft ertoe geleid dat ten behoeve van een eerder uitwerkingsplan in 2003 voor het plangebied een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek is uitgevoerd. Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt, dat in de directe omgeving van het plangebied diverse archeologisch waardevolle locaties aanwezig zijn. Om dit nader vast te stellen, is in 2005 zowel een proefsleuven- als een waarderend booronderzoek uitgevoerd proefsleuven (Holthausen, O., 2005, Waarderend archeologisch onderzoek aan de Schroeweg-Reijersweg (Souburg-Noord) te Oost-Souburg, Rapport A03-314-K). Het proefsleuvenonderzoek heeft vastgesteld, dat in het plangebied geen resten van een mottekasteel/vlietberg aanwezig zijn. De archeologische resten in het plangebied zijn hoofdzakelijk afkomstig van de bekende buitenplaatsen "Vlugtenburg" en "Groot en Klein Engelenburg". In het onderzoek wordt geconcludeerd, dat de gevonden resten niet behoudenswaardig zijn. Nader onderzoek door middel van een opgraving is daarom niet nodig. Het booronderzoek heeft aangetoond, dat in het plangebied geen prehistorische resten aanwezig zijn. In genoemd rapport wordt wel geadviseerd om bij diepgaande en grootschalige verstoring ter plaatse van de voormalige buitenplaatsen, in overleg met de provinciaal archeoloog, al dan niet te besluiten tot archeologische begeleiding. Verder is aanbevolen om bij de inrichting van het plangebied de herinneringswaarde te betrekken.

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

## 4.8 Ecologie

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

### *Gebiedsbescherming*

Eén van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming wordt sinds 1 januari 2017 gevormd door de Wet natuurbescherming. Deze wet regelt de bescherming van gebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Wanneer in of in de directe nabijheid van een dergelijk gebied een activiteit plaatsvindt die leidt tot nadelige gevolgen voor het natuurgebied, dan dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd.

Daarnaast bestaan gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur); die gebieden worden beschermd via het ruimtelijk ordeningsrecht (Barro en/of provinciale structuurvisies).

Uit een uitgevoerde quickscan blijkt, dat het plangebied geen onderdeel uitmaakt van het Natuurnetwerk Nederland. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het Natuurnetwerk bevindt zich op zo'n 600 meter. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op 1.900 meter afstand van het plangebied.

Er zijn in het plangebied rijen van meer dan 20 bomen, of een houtopstand van 10 are of meer aanwezig. Daarnaast bevindt het plangebied zich buiten de bebouwde kom en zijn mogelijk werkzaamheden gepland waarbij onderdelen van houtopstanden groter dan 10 are of 20 bomen in een rij gekapt of gerooid (ontwortelen) worden, of bomen en struiken sterven of ernstig beschadigd raken. Ten minste 6 weken vóór het vellen dient een kapmelding te worden gedaan bij de provincie. Binnen drie jaar nadat een houtopstand is geveld dient op de plaats van velling te worden herplant of moet er sprake zijn van een natuurlijke verjonging. Indien dit op de originele locatie niet mogelijk is, dient in samenspraak met bevoegd gezag een alternatieve locatie gezocht te worden.

#### *Stikstofdepositie*

Voor de berekening van de stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden als gevolg van de aanleg- en bouwactiviteiten zijn diverse aannames gedaan ten aanzien van het in te zetten bouwmaterieel en het optredend bouwverkeer. Op basis van deze aannames wordt ter plaatse van het Natura-2000 gebied Westerschelde & Saefinghe een stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar berekend. De berekende depositie bedraagt maximaal 0,02 mol/ha/jaar en is daarmee marginaal.

Ter bepaling van de stikstofdepositie op omliggende Natura-2000 gebieden als gevolg van de gebruiksfase is op basis van CROW-kengetallen de verkeersgeneratie vanuit het plan bepaald. Op basis van de berekende verkeersgeneratie, en de aangenomen verdeling van dit verkeer over de omliggende wegen, blijkt geen sprake te zijn van een toename aan stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden met meer dan 0,00 mol/ha/jaar. Daarmee zijn significante effecten op Natura-2000 gebieden uit te sluiten en geldt de voorgenomen functiewijziging naar de gebruiksfunctie wonen (voor het aspect stikstof) niet als vergunningplichtig op basis van de Wet natuurbescherming.

#### *Soortbescherming*

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

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

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

- vogels (rans- en steenuilen);
- vleermuizen (gewone en ruige dwergvleermuis en gewone grootoorvleermuis);
- amfibieën (rugstreeppad).

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

#### Vogels

Bebouwing ontbreekt in het plangebied, waardoor nestplaatsen van gebouwbewonende soorten met jaarrond beschermde nesten zijn uitgesloten. De rij knotwilgen is geschikt voor vaste rusten verblijfplaatsen van steenuil, aangezien in deze bomen holtes aanwezig zijn. Het is niet op voorhand uitgesloten dat de (braakliggende) percelen als essentieel functioneel leefgebied voor steenuilen dient. Door de ontwikkelingen gaat geen essentieel functioneel leefgebied van andere vogels met jaarrond beschermde nesten verloren.

Vogels met niet jaarrond beschermde nesten zijn vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan en die wel over voldoende flexibiliteit

beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen. Deze zijn buiten het broedseizoen niet beschermd. Categorie 5-soorten zijn wel jaarrond beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen.

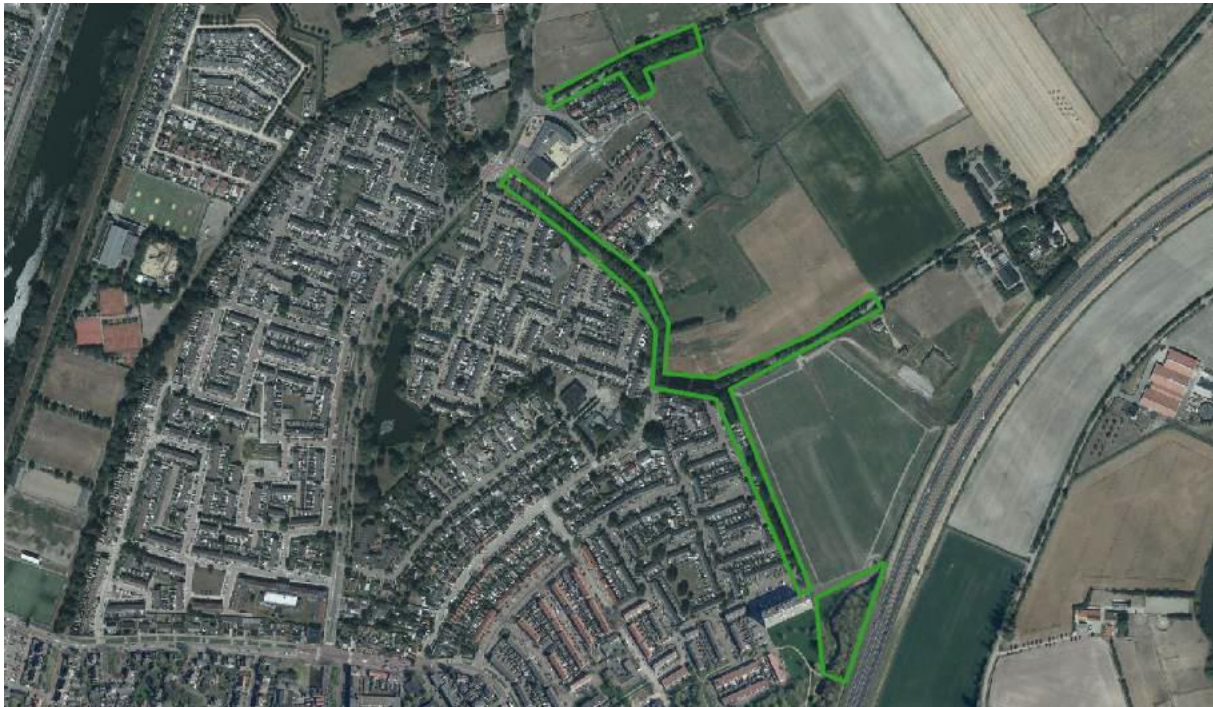
In dezen zijn er geen ecologische omstandigheden waardoor categorie 5 soorten in het plangebied jaarrond beschermd dienen te zijn. Het betreft lokaal en regionaal algemene vogels. In de directe omgeving zijn voldoende geschikte structuren die als alternatief gebruikt kunnen worden. Werkzaamheden tijdens het broedseizoen (15 maart – 15 augustus) dienen op aanwijzingen van een ecooloog te worden.

In het groen in het plangebied zouden soorten als houtduif, merel, zanglijster en heggenmus tot broeden kunnen komen. Tijdelijke schadelijke effecten door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten van algemene vogels (indien aanwezig) zijn onder andere te voorkomen (in gebruik zijnde vogelnesten mogen in principe nooit worden verstoord) door buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 15 maart – 15 augustus). Werken binnen het broedseizoen is enkel mogelijk indien er geen bezette nesten worden verstoord. Ook dit dient op aanwijzingen van een ecooloog te worden uitgevoerd.

Tijdens de werkzaamheden kan een geschikte nestlocatie ontstaan voor oeverzwaluwen, indien zand aangebracht wordt. Oeverzwaluwen broeden van april tot en met augustus waarbij zij doorgaans 2 legsels hebben. Beide legsels worden grootgebracht in dezelfde tunnel in een zandhoop. Er kunnen diverse maatregelen genomen worden om te voorkomen dat oeverzwaluwen zich vestigen op het werkterrein.

#### Vleermuizen

In de omgeving van het plangebied ontbreekt het aan bebouwing, waardoor vaste verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen zijn uitgesloten. Het plangebied is wel geschikt voor boombewonende soorten. In meerdere bomen, met name essen, verspreid door het plangebied werden holtes aangetroffen. Dit was het geval langs de Middelburgsestraat, de bosjes in de zuidpunt ter hoogte van de Berkenstraat en langs de Reijersweg. Deze holtes kunnen dienen als zomer-, kraam-, winter- of paarverblijfplaats voor gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis of gewone grootoorvleermuis. Daarnaast vormen de bomen, percelen en bosschages een groene omgeving, welke gebruikt kan worden door vleermuizen (gewone en ruige dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis en laatvlieger) als foerageergebied. Gezien de omvang van het terrein is niet uit te sluiten dat het essentieel functioneel leefgebied is. De bomen en groenstructuren in het plangebied zijn tevens onderdeel van een gesloten opgaande lijnvormige structuur. Dit is het geval langs de Schroeweg, Middelburgsestraat, Reijersweg en bij de bosschages in de zuidpunt. Deze lijnvormige structuren kunnen door eerder genoemde vleermuizen en laatvlieger als vliegrouete worden gebruikt. Gezien de beperkte hoeveelheid opgaande structuren in het landschap kunnen deze groenstructuren essentieel van aard zijn. Vanuit Oost-Souburg loopt een beperkt aantal groenstructuren naar het oosten, zodat de hagen en bomenrijen mogelijk essentieel zijn om foerageergebieden in het buitengebied te bereiken (zie Figuur 3).



*Figuur 3, Groenstructuren rondom het plangebied*

### Amfibieën

Het plangebied is potentieel geschikt voor de rugstreppad. In het plangebied zijn regenplassen, al dan niet tijdelijk watervoerende sloten en ondieptes aanwezig die geschikt zijn als voortplantingsgebied voor rugstreppad. Ook is een goed vergraafbare bodem aanwezig binnen het plangebied. Daarnaast kan het plangebied tijdens uitvoering van grondwerkzaamheden tevens potentieel geschikt leefgebied voor rugstreppad zijn, deze mobiele soort is op een afstand van minder dan 1 kilometer van het plangebied bekend en kan het plangebied tijdens de werkzaamheden als voortplantingsplaats in gebruik nemen. Onder meer braakliggende bouwterreinen vormen een ideaal leefgebied voor de rugstreppad. Vaak is er een goed vergraafbare bodem aanwezig en is er bouw materiaal om onder te schuilen. Regenplassen en sporen van zware voertuigen waar regenwater in is blijven staan, vormen ideaal voortplantingswater. Voor muurhagedis ontbreken oude gevels of hopen/stapels stenen.

### *Conclusie Quicksan*

In een rij knotwilgen is potentie voor een vaste rust- en verblijfplaats en functioneel leefgebied van steenuil. Tevens vormt het plangebied mogelijk essentieel onderdeel van foerageergebied van steenuilen. Aanvullend onderzoek naar steenuilen is noodzakelijk en dient 's nachts uitgevoerd te worden middels drie bezoeken in de periode 1 februari t/m 30 april.

Potentieel geschikte voortplantingsplaatsen, vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen zijn in de bomen aanwezig; meerdere gaten werden aangetroffen die gebruikt kunnen worden door boombewonende vleermuizen (gewone en ruige dwergvleermuis en gewone grootvleermuis). Tevens kunnen de bomen en groenstructuren gebruikt worden als essentieel foerageergebied en kan het onderdeel zijn van essentiële vliegroutes van vleermuizen. Vervolgonderzoek is noodzakelijk, ondanks dat de groenstructuur behouden blijft. Er zullen voor de aanleg van infrastructuur namelijk enkele bomen gekapt worden.

Geschikt voortplantingsgebied voor rugstreppad is in het plangebied aanwezig. Daarnaast kan in het plangebied tijdens uitvoering van grondwerkzaamheden potentieel geschikt leefgebied voor rugstreppad ontstaan. Wanneer werkzaamheden in het gebied worden uitgevoerd, kunnen verbodsbepalingen Art. 3.5 lid 1, 2 en 4 (zie Tabel 1) van de Wnb worden overtreden. Aanvullend onderzoek is dan nodig.

### *Bevindingen aanvullend onderzoek*

#### Vleermuizen

Naar aanleiding van de voorgaande quickscan is vervolgonderzoek gedaan naar de geschiktheid van boomholtes voor bewoning door vleermuizen. Dit is op basis van camera-inspectie gedaan. Hieruit is gebleken dat er voor boom-bewonende vleermuizen geen geschikte boomholten aanwezig zijn. Verder aanvullend

vleermuisonderzoek naar vaste rust- en verblijfplaatsen in bomen van gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en gewone grootoorvleermuis is daarom niet nodig.

#### 4.9 Duurzaamheid

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

Het Bouwbesluit vormt het minimaal te realiseren kwaliteitsniveau in Nederland. Voor de geplande ontwikkeling geldt, dat nieuwe gebouwen minimaal moeten voldoen aan de in het Bouwbesluit gestelde eisen met betrekking tot duurzaamheid en energie. Daarnaast is op 1 januari 2020 de BENG-eis ingegaan. BENG, "Bijna Energie Neutrale Gebouwen", vervangt de EPC. BENG stelt ook de eis dat de energiebronnen voor het gebouw in bepaalde mate duurzaam moeten zijn.

In het nationaal energieakkoord voor duurzame groei is afgesproken dat de energievoorziening in 2050 geheel klimaatneutraal is. Voor de gebouwde omgeving betekent dat geen aardgas meer gebruikt mag worden voor het verwarmen van gebouwen. We stappen over van fossiele brandstoffen naar duurzame energie, wat onder andere betekent dat we straks geen aardgas meer gebruiken voor verwarmen en koken. Dit wordt ook wel de energietransitie genoemd. Hiervoor is energie besparen door bijvoorbeeld isolatiemaatregelen en opwekken van duurzame energie uit zon en wind van groot belang. Daarnaast heeft de Eerste Kamer op 6 april 2018 het besluit genomen om de gasaansluitplicht voor nieuwbouw uit de wet te schrappen. Per 1 juli 2018 is de wet VET van kracht die zegt dat het niet meer is toegestaan om nieuwbouw met aardgas te realiseren, tenzij de gemeente beslist dat er zwaarwegende belangen zijn om hiervan af te wijken. Aardgasvrij is dus de norm.

#### 4.10 Besluit m.e.r.

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

Laatstgenoemde is per 1 april 2011 gewijzigd, waarbij de drempelwaarden in kolom 2 van de D-lijst indicatief gemaakt zijn. Dit betekent, dat niet meer kan worden volstaan met de mededeling dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde ligt en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk is. Onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Deze motivering moet op basis van dezelfde criteria als de m.e.r.-beoordeling. De diepgang kan echter anders zijn en er zijn geen vormvereisten.

De consequentie van de nieuwe regeling is, dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan de m.e.r. Dit kan zijn in de vorm van een motivering of in de vorm van een beschrijving van de resultaten van de m.e.r. (-beoordeling).

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

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

De beoogde ontwikkeling binnen het plangebied betreft het realiseren van circa 80 woningen. De voorgenomen ontwikkeling blijft ruim onder de drempelwaarde van genoemde categorie, dit betekent dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd dient te worden.

Op 29 september 2006 is de gewijzigde Wet milieubeheer, en het hieraan gekoppelde Besluit milieueffectrapportage 1994 in werking getreden, waarin de Europese richtlijnen betreffende de beoordeling van de gevolgen voor het milieu van bepaalde plannen en programma's is omgezet. Er worden twee typen milieueffectrapporten onderscheiden: een 'planmer' en een 'projectmer'. Een planmer is vereist voor wettelijk of bestuursrechtelijke verplichte plannen, die:

- het kader vormen voor toekomstige projectmer(boordelings)-plichtige projecten besluiten; in het Besluit m.e.r., bijlagen C en D, staat aangegeven om welke activiteiten in welke omvang het moet gaan: m.e.r.-plichtige activiteiten staan vermeld in bijlage C en m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten staan vermeld in bijlage D;
- een passende beoordeling vereisen op grond van artikel 2.8 Wet Natuurbescherming (oud: artikel 19f van de Natuurbeschermingswet 1998).

#### 4.2.2 Onderzoeksresultaten

Dit plan valt niet onder genoemde criteria, waardoor het opstellen van een milieueffectrapport niet vereist is. Deze afweging is gemaakt in de vormvrije merbeoordeling waarover d.d. 16 juni 2020 door het college van Vlissingen is besloten. De Notitie vormvrije m.e.r.-beoordeling "Bestemmingsplan Souburg-Noord, fase twee en drie" en het besluit om geen milieueffectrapport op te stellen zijn opgenomen in bijlage 6 respectievelijk bijlage 7 van het bijlagenboek, behorend bij deze toelichting.

## 5. JURIDISCHE ASPECTEN

### 5.1 Inleiding

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

### 5.2 De opzet van de planregels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

#### 5.2.1 Inleidende regels

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

#### 5.2.2 Bestemmingsregels

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

#### Enkelbestemmingen

Artikel 3 Agrarisch met waarden

Artikel 4 Groen

Artikel 5 Verkeer

Artikel 6 Water

Artikel 7 Woongebied

#### Dubbelbestemmingen

Artikel 8 Leiding –riool

Artikel 9 Leiding – water- drinkwater

Onderstaand wordt per bestemming een toelichting gegeven.

#### Artikel 3 Agrarisch met waarden

Deze bestemming ligt op het noordoostelijke perceel die zijn agrarisch gebruik blijft behouden. ingericht gaan worden. Deze gronden zijn dan ook bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven, zonder bouwvlak, wat betekent dat er geen gebouwen op dit perceel gebouwd kunnen worden. Ook waterpartijen, waterlopen en andere waterhuishoudkundige voorzieningen worden als passend in de bestemming geacht, net als voet- en rijwielpaden, parkeervoorzieningen, dagrecreatief medegebruik en bijbehorende voorzieningen.

#### Artikel 4 Groen



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

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

#### Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

Deze bestemming is van toepassing op de nieuw aan te leggen straten Binnen deze bestemming is het toegestaan om rijbanen aan te leggen, bestaande uit maximaal twee rijstroken. Ook voet- en fietspaden en parkeervoorzieningen kunnen worden aangelegd. Bermen, beplanting, waterlopen, nutsvoorzieningen, straatmeubilair, kunstobjecten en waterhuishoudkundige voorzieningen passen eveneens in deze bestemming. Binnen deze bestemming zijn dezelfde bouwmogelijkheden van kracht als binnen de bestemming 'Groen'. Dat betekent, dat alleen nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, kunnen worden opgericht. Wel gelden binnen de bestemming andere hoogtematen.

#### Artikel 6 Water

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

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

#### Artikel 7 Woongebied

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

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

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

#### Dubbelbestemmingen

##### Artikel 8 Leiding - riool

De gronden waarop een dubbelbestemming ligt ter bescherming van een rioolpersleiding. De dubbelbestemming zorgt voor beperkingen op het graven in de ondergrond.

##### Artikel 9 Leiding - Water - drinkwater

De gronden waarop een dubbelbestemming ligt ter bescherming van een drinkwaterleiding. De dubbelbestemming zorgt voor beperkingen op het graven in de ondergrond.

### 5.2.3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat vijf algemene regels.

#### Artikel 10 Anti-dubbelregel

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

#### Artikel 11 Algemene bouwregels

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

#### Artikel 12 Algemene gebruiksregels

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

#### Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

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

#### Artikel 14 Overige regels

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

### 5.2.4 Overgangs- en slotregels

In artikel 15 is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste is de slotbepaling opgenomen, welke bepaling zowel de titel van het plan als de regels bevat.

## 6. UITVOERBAARHEID

### 6.1 Financiële uitvoerbaarheid

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

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

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

*Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro*

Op grond van artikel 3.1.1. Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het bestemmingsplan wordt daartoe toegezonden aan de voor de gemeente Vlissingen vaste vooroverlegpartners.



Bestemmingsplan

Souburg-Noord, fase 2 en 3

Regels

**SOUBURG**  
**NOORD°**

# HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

## Artikel 1 – Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### **Plan:**

het bestemmingsplan "Souburg-Noord, fase 2 en 3" met identificatienummer NL.IMRO.0718.BPOS05-VO01 van de gemeente Vlissingen.

### **Bestemmingsplan:**

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

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

### **Aanduiding:**

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

### **Aanduidingsgrens:**

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

### **Aaneengebouwde woning:**

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

### **Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:**

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

### **Afhankelijke woonruimte:**

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

### **Bebouwing:**

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

### **Bed & breakfast:**

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

### **Bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

### **Bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

### **Bevoegd gezag:**

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

### **Bijbehorend bouwwerk:**

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

**Bouwen:**

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

**Bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

**Bouwlaag:**

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

**Bouwperceel:**

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

**Bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel.

**Bouwvlak:**

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

**Bouwwerk:**

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

**Carport:**

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

**Dakopbouw:**

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

**Erf:**

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

**Extensieve dagrecreatie**

Niet-gemotoriseerde recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, skaten, paardrijden, vissen, zwemmen, natuurobservatie en speel- en sportvoorzieningen.

**Gebouw:**

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

**Hoofdgebouw:**

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



**Huishouden:**

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

**Kap:**

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

**Kelder:**

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

**Mantelzorg:**

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

**Nutsvoorzieningen:**

voorzieningen ten behoeve van openbaar en algemeen nut.

**Ondergronds bouwwerk:**

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

**Overig bouwwerk:**

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

**Overkapping**

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

**Peil:**

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

**Prostitutie:**

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

**Seksinrichting:**

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotischpornografische 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 seksen/ of pornoartikelen al dan niet combinatie met elkaar.

**Straatmeubilair:**

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

**Twee-aaneengebouwde woning**

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

**Voorgevel:**

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

**Wonen:**

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

## **Artikel 2 – Wijze van meten**

Bij de toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 Afstand**

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

### **2.2 Bouwhoogte van een bouwwerk**

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

### **2.3 Breedte, lengte en diepte van een gebouw**

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

### **2.4 Dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.5 Goothoogte van een bouwwerk**

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

### **2.6 Inhoud van een bouwwerk**

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

### **2.7 Oppervlakte van een bouwwerk**

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

# HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

## Artikel 3 Agrarisch met waarden

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarische bedrijven;
- b. de bescherming en ontwikkeling van de aanwezige landschappelijke waarden in de vorm van behoud van de kenmerkende openheid, beplantingspatroon, verkavelingspatroon, reliëf en bebouwingspatroon;
- c. aan de bestemming ondergeschikte recreatieve fiets-, wandel- en ruiterspaden.;
- d. met de daarbij behorende groen- en watervoorzieningen, inclusief natuurvriendelijke oevers, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen, verharde en onverharde paden, wegen en parkeervoorzieningen.

### 3.2 Bouwregels

#### 3.2.1 Gebouwen

Ter plaatse van deze bestemming mogen geen gebouwen worden opgericht.

#### 3.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

Ter plaatse van deze bestemming zijn uitsluitend toegestaan:

- a. terreinafscheidingen met een bouwhoogte van ten hoogste 1 meter.
- b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van ten hoogste 2 meter.

### 3.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden.

#### 3.3.1 Verbod

Het is verboden op de in lid 3.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatie- leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- b. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- c. het vellen of rooien van struiken of bomen;
- d. het beplanten van gronden met struiken of bomen.

#### 3.3.2 Uitzondering

De verboden van lid 3.3.1 geldt niet voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden, die:

- a. behoren tot normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

#### 3.3.3 Voorwaarden

Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de in lid 3.1 onder b genoemde aanwezige waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

#### 3.3.4 Advisering

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.3.1 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige omtrent de criteria genoemd in lid 3.3.3.

## **Artikel 4 Groen**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, parken;
- b. waterpartijen, waterlopen, bermen, oever, taluds en andere waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. extensief dagrecreatie;
- d. voet- en rijwielpaden en parkeervoorzieningen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'geluidwal': een geluidwal;
- f. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals kunstobjecten, nutsvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en straatmeubilair;

### **4.2 Bouwregels**

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en nutsvoorzieningen, met uitzondering van terreinafscheidingen, bedraagt ten hoogste 15 meter;
- b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 3 meter.

## **Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer - Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

### **5.2 Bouwregels**

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

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en nutsvoorzieningen, met uitzondering van terreinafscheidingen, bedraagt ten hoogste 10 meter;
- b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 3 meter.

## **Artikel 6 Water**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

### **6.2 Bouwregels**

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

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en nutsvoorzieningen, met uitzondering van terreinafscheidingen, bedraagt ten hoogste 10 meter;
- b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 3 meter.

## **Artikel 7 Woongebied**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf;
- b. ter plaatse van de functieaanduiding 'maatschappelijk', tevens voor maatschappelijke voorzieningen.
- c. bij de bestemming behorende erven, tuinen, groenvoorzieningen, verkeer- en parkeervoorzieningen, water en andere bij het woongebied behorende voorzieningen;
- d. aan de bestemming ondergeschikte nutsvoorzieningen en kunstobjecten.

### **7.2 Bouwregels**

#### *7.2.1 Toegelaten woningen*

Als woningtypen zijn toegestaan:

- a. appartementen, vrijstaande-, twee-aaneengebouwde- en aaneengebouwde woningen;
- b. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding - 1, uitsluitend twee-aaneengebouwde woningen;
- c. ter plaatse van de bouwaanduiding 'vrijstaand', uitsluitend vrijstaande woningen.

#### *7.2.2 Maximum aantal woningen*

- a. Er mogen maximaal 150 woningen in het plangebied worden gebouwd;
- b. het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woningen' aangegeven aantal woningen per bestemmingsvlak mag niet worden overschreden.

#### *7.2.3 Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw moet binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. per bouwperceel mag ten hoogste één hoofdgebouw worden gebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte;
- d. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt bij vrijstaande- en twee-aaneengebouwde woningen ten minste 3 meter aan de zijde, waar niet is aangebouwd aan een ander hoofdgebouw.

#### *7.2.4 Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw, dan wel in of achter het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een aan het hoofdgebouw aangebouwd bijbehorend bouwwerk, dienende ter vergroting van het woongenot, mag, indien afgedekt met een plat dak, niet meer dan 4 meter bedragen;
- c. de goothoogte van een aan het hoofdgebouw aangebouwd bijbehorend bouwwerk, dienende ter vergroting van het woongenot, mag, indien afgedekt met een kap, niet meer bedragen dan de hoogte van de begane grond van het hoofdgebouw;
- d. de goot- en bouwhoogte van een van het hoofdgebouw vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag, indien afgedekt met een kap, ten hoogste 4 respectievelijk 5 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van een van het hoofdgebouw vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag, indien afgedekt met een plat dak, ten hoogste 4 meter bedragen;
- f. indien het bijbehorende bouwwerk wordt of is gebouwd, bedraagt de afstand van het bijbehorende bouwwerk tot de zijdelingse perceelsgrens tenminste 1 meter, indien het bijbehorend bouwwerk wordt of is gebouwd tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse bouwperceelsgrens.



### 7.2.5 Bebouwingspercentage

Het bebouwingspercentage voor de hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en carports/overkappingen bedraagt per bouwperceel voor de verschillende woningtypen ten hoogste het in onderstaande tabel aangegeven percentage:

Appartementen	100%
vrijstaande woningen	40% met een maximum van 400 m <sup>2</sup>
twee-aaneengebouwde woningen	60% met een maximum van 200 m <sup>2</sup>
aaneengebouwde woningen	60% met een maximum van 150 m <sup>2</sup>

### 7.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, carports/overkappingen en nutsvoorzieningen, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, bedraagt ten hoogste 4.00 meter;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste:
  1. 1 meter, vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan;
  2. 2 meter, achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan.

## 7.3 Nadere eisen

### 7.3.1 Nadere eisen omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- 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.

## 7.4 Afwijken van de bouwregels

### 7.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting van het ruimtelijk en stedenbouwkundig beeld plaatsvindt, bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. sublid 7.2.1, onder c en d voor het realiseren van een ander woningtype, waarbij het maximaal aantal woningen, zoals omschreven in 7.2.2 a niet wordt overschreden;
- b. sublid 7.2.3, onder d, tot een afstand van tenminste 2 meter tot de zijdelingse bouwperceelgrens;
- c. sublid 7.2.5 waarbij mag worden afgeweken van het bebouwingspercentage met ten hoogste 10%-punt mits het maximum aantal m<sup>2</sup>, zoals gesteld in artikel 7.2.5, niet wordt overschreden.

## 7.5 Specifieke gebruiksregels

### 7.5.1 Specifiek gebruik

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan, hiervoor gelden de volgende regels:
  1. de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf mag uitsluitend plaatsvinden door de eigenaar/bewoner of de huurder/bewoner;
  2. niet meer dan 30% van de gezamenlijke bewoonbare vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en van de niet vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag gebruikt worden, tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
  3. de voorwaarden onder 2 en 3 niet gelden voor de uitoefening van een medisch beroep (praktijkruimte);
- b. het gebruik van de bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning is niet toegestaan;

## **Artikel 8 Leiding - Riool**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor persleidingen, afvalwatertransportleidingen en de daarbij behorende beschermingszone.

### **8.2 Bouwregels**

- a. Op of in de in 8.1. bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de leiding(en) worden gebouwd. Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en leveringszekerheid.
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(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 gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

### **8.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken buisleiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

### **8.4 Specifieke gebruiksregels**

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

- het opslaan van goederen, met uitzondering het opslaan van goederen t.b.v. van inspectie en onderhoud van de buisleiding.

### **8.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *8.5.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning*

Het is verboden op of in de in 8.1. bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

#### *8.5.2 Uitzondering op het aanlegverbod*

Het verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

- a. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- b. die het normale onderhoud ten aanzien van de buisleiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
- c. zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten;
- d. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

#### *8.5.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning*

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden de belangen van de buisleiding niet schaden.

## **Artikel 9 Leiding - Water - drinkwater**

### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

#### *9.1.1 Bestemming*

De voor 'Leiding - Water - drinkwater' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor een transportleiding voor drinkwater met de daarbij behorende voorzieningen en belemmeringenstroken.

### **9.2 Bouwregels**

#### *9.2.1 Toelaatbare bebouwing*

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 9.1 genoemde bestemming uitsluitend overige bouwwerken worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 5 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(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 gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

### **9.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *9.3.1 Afwijken middels omgevingsvergunning*

- a. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2.1, sub b, indien:
  1. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen;
  2. het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet wordt geschaad;
  3. uit hoofde van de bescherming van de leiding geen bezwaar bestaat voor het verlenen van de omgevingsvergunning.
- b. een omgevingsvergunning als bedoeld onder a kan alleen worden verleend indien uit schriftelijk overleg met de betrokken leidingbeheerder is gebleken dat het leidingbelang daardoor niet wordt geschaad.

### **9.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *9.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning*

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'bevoegd gezag' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen en/of verwijderen van diepwortelende beplantingen en bomen en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen;
- c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

#### *9.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod*

Het verbod van lid 9.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 9.3 bedoeld;

- b. normaal onderhoud en beheer ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

#### *9.4.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning*

- a. De werken en werkzaamheden, zoals in lid 9.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet wordt geschaad.
- b. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 9.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de betrokken leidingbeheerder.

## **HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS**

### **Artikel 10 Antidubbelregel**

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

## **Artikel 11 Algemene bouwregels**

### **11.1 Overschrijding bouwgrenzen**

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

### **11.2 Ondergronds bouwen**

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

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

## **Artikel 12 Algemene gebruiksregels**

### **12.1 Parkeerregeling**

#### *12.1.1 Strijdig gebruik*

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

#### *12.1.2 Voorwaardelijke verplichting*

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

#### *12.1.3 Afwijken*

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12.1.1 en 12.1.2 en toestaan dat:

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

## **Artikel 13 Algemene afwijkingsregels**

### **13.1 Geringe afwijkingen**

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

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



## **Artikel 14 Overige regels**

### **14.1 Werking wettelijke regelingen**

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

# HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

## Artikel 15 Overgangsrecht

### 15.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 12.1 onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. het bepaalde in 12.1 onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

### 15.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 12.2 onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in 12.2 onder a, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. het bepaalde in 12.2 onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

**Artikel 16 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: 'Souburg-Noord fase twee & drie', gemeente Vlissingen.