



JUUST
daarom!

Molenweg 55, Oost-Souburg

Wijzigingsplan

Vaststelling - Toelichting

adviseurs • ingenieurs • openbare ruimte

COLOFON

Documentgegevens

<i>Titel</i>	Molenweg 55, Oost-Souburg
<i>Rapportnummer</i>	ZWO_2019_01
<i>Datum</i>	12 augustus 2020
<i>Status</i>	vastgesteld
<i>IMRO</i>	NL.IMRO.0718.WPOS01-VGo1
<i>Gemeente</i>	Vlissingen

Opdrachtnemer

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

Molenweg 55, Oost-Souburg

Inhoudsopgave

Toelichting		3
Hoofdstuk 1	Inleiding	4
1.1	Algemeen	4
1.2	Plangebied	5
1.3	Doel	5
1.4	Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2	Het project	6
2.1	Beschrijving project	6
2.2	Juridische regeling	7
Hoofdstuk 3	Beleidskader	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Regionaal beleid	11
3.4	Gemeentelijk beleid	11
Hoofdstuk 4	Kwaliteit van de leefomgeving	12
4.1	Inleiding	12
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	12
4.3	Bedrijven en milieuzonering	12
4.4	Bodem	13
4.5	Externe veiligheid	13
4.6	Geluid	14
4.7	Kabels en leidingen	14
4.8	Luchtkwaliteit	15
4.9	Natuur	15
4.10	Verkeer en parkeren	15
4.11	Water	16
4.12	Conclusie	18
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	19
5.1	Financiële uitvoerbaarheid	19
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

Aan de noordoostzijde van Oost-Souburg ligt een braakliggend perceel met aan de zuidzijde een groenstrook. Op het braakliggende perceel was voorheen een basisschool gevestigd. De initiatiefnemer heeft de wens op deze locatie een groepszorgwoning te bouwen met 8 eenheden waar intramurale zorg kan worden verleend. De gronden waarop de woningen worden gebouwd hebben de bestemming 'Maatschappelijk' en 'Groen'. Qua gebruik past het gebouw binnen de bestemming 'Maatschappelijk', echter niet binnen de bestemming 'Groen'. In artikel 7.6.1 van het geldende bestemmingsplan 'Oost-Souburg' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het college van burgemeester en wethouders. Met deze wijzigingsbevoegdheid kan de bestemming 'Groen' gewijzigd worden naar 'Maatschappelijk'.

Een deel van het gebied waar het gebouw gerealiseerd wordt, heeft al de bestemming 'Maatschappelijk' met een bouwvlak. Het gebouw past hier rechtstreeks binnen. Ook valt een deel van het gebouw binnen de bestemming 'Maatschappelijk', buiten het bouwvlak. Dit deel van het gebouw kan via de kruimelgevallenregeling mogelijk worden gemaakt.



Figuur 1 | Ligging wijzigingsgebied (bron: www.zeeland.nl, bewerking Juust BV)

1.2 Plangebied

Het plangebied van dit wijzigingsplan ligt aan de noordoostzijde van Oost-Souburg, op de hoek van de Irenestraat en de Molenweg. Het betreft het perceel kadastraal bekend, gemeente Vlissingen, sectie I, nummer 3934 ged. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door perceelnummer 630, aan de noordoostzijde door de Molenweg, aan de zuidoostzijde door de Irenestraat en aan de zuidwestzijde wordt het plangebied begrensd door het perceel Irenestraat 43.



Figuur 2 | Percelen met plangrens (bron: www.scheldestromen.nl, bewerking Juust BV)

1.3 Doel

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

1.4 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Het project

2.1 Beschrijving project

2.1.1 Huidige situatie

Het plangebied is in gebruik als openbare groenstrook en bestaat uit een grasveld met enkele bomen. Op het naastgelegen perceel stond een basisschool welke in 2018 is gesloopt. Sinds 2012 was deze basisschool niet meer in gebruik. Het perceel ligt nu braak.

Het plangebied ligt in een wijk met voornamelijk woningen die zijn gebouwd omstreeks 1970 en een deel begin 2000.



Figuur 3 | Huidige situatie (bron: www.zeeland.nl, bewerking Juust BV)

2.1.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer heeft de wens een groepszorgwoning te bouwen met acht wooneenheden waar intramurale zorg, oftewel 'zorg binnen de muren' kan worden verleend. Het woonzorgcomplex is bedoeld voor geestelijk gehandicapte jong volwassenen. Zij kunnen hier wonen onder permanente begeleiding. Daarmee is er sprake van 24uurs zorg.

Het gebouw bestaat uit één bouwlaag met de voorzijde gericht op de Molenweg. In het gebouw zijn naast de wooneenheden een gemeenschappelijke woonkamer en keuken opgenomen. Ook is er een kantoor en een ruimte waar een nachtwacht kan verblijven. Daarnaast wordt een berging gerealiseerd van 40 m². Aan de achterzijde wordt een gezamenlijke tuin aangelegd. Rondom het gebouw en achtertuin wordt een Zeeuwse haag geplant als erfafscheiding.

Aan de oostzijde en noordzijde van het gebouw wordt een parkje aangelegd welke openbaar toegankelijk is. In dit parkje worden voetpaden aangelegd die onder andere de Molenweg met de Van Ginkelstraat verbinden. Het parkje bestaat uit gras met meerdere bomen. De twee bestaande bomen aan de Molenweg ter hoogte van de Platanenstraat blijven behouden.

Het parkeren voor de beoogde functie is aan de Irenestraat voorzien. Ter plaatse zullen 11 openbare parkeerplaatsen worden aangelegd, waarvan één invalideparkeerplaats.



Figuur 4 | Toekomstige situatie plangebied (bron: de Gaaij Architectuur)

2.2 Juridische regeling

2.2.1 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Oost-Souburg', welke op 27 maart 2008 door de gemeenteraad is vastgesteld. Ter plaatse van het plangebied geldt de bestemming 'Groen'. De bestemming 'Groen' is bedoeld voor groene ruimte, parken en tuinen, waterpartijen en waterlopen, recreatief medegebruik, waaronder evenementen en speel- en sportvoorzieningen, voet- en rijwielpaden en parkeerplaatsen, geluidwerende voorzieningen en evenementen met daarbij horende bebouwing en nutsvoorzieningen.

Op het aangrenzende perceel geldt de bestemming 'Maatschappelijk' met een bouwvlak. De bestemming 'Maatschappelijk' is bedoeld voor maatschappelijke instellingen en voorzieningen, ondergeschikte detailhandel en horeca en evenementen met daarbij horende bebouwing, erf, tuin, groen, verkeer- en parkeervoorzieningen, en andere bij de bestemming horende voorzieningen.

Het bouwen van een gebouw waar intramurale zorg wordt verleend, past binnen de maatschappelijke bestemming. Het nieuwe gebouw wordt deels binnen het bouwvlak binnen de maatschappelijke bestemming gebouwd, deels buiten het bouwvlak en deels ter plaatse van de groenbestemming. Het bouwen buiten het bouwvlak binnen de maatschappelijke bestemming is mogelijk door middel van het toepassen van de buitenplanse vrijstelling (kruimelgevallenregeling), artikel 4, lid 1 Bor II. In de regels van de bestemming 'Groen' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het college van burgemeester en wethouders. Met deze wijzigingsbevoegdheid kan het college de groenbestemming wijzigen in de bestemming 'Maatschappelijk' wanneer er een herinrichting van het gebied plaatsvindt. Om toepassing te geven aan deze

wijzigingsbevoegdheid is een wijzigingsplan benodigd. Het onderhavige plan voorziet hier in.



Figuur 5 | Uitsnede geldend bestemmingsplan met bouwplan 'Oost-Souburg' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

2.2.2 Planuitwerking

De plangrens van dit wijzigingsplan volgt de grens van de nu geldende bestemming 'Groen'. Het gehele plangebied wordt bestemd als 'Maatschappelijk'. Binnen de bestemming is een bouwvlak opgenomen. Dit bouwvlak wordt gelegd ter plaatse van het toekomstige gebouw en grenst direct aan het aangrenzende perceel met maatschappelijke bestemming. Binnen het bouwvlak is een maximale bouwhoogte van 4 meter opgenomen.

2.2.3 Juridische planbeschrijving

Regels

Dit wijzigingsplan is geen zelfstandig bestemmingsplan maar maakt deel uit van het moederplan 'Oost-Souburg' van de gemeente Vlissingen. Met de vaststelling van dit wijzigingsplan worden de regels uit het bestemmingsplan 'Oost-Souburg' van toepassing verklaard. Het paraplubestemmingsplan 'parkeernormering' blijft van kracht.

Verbeelding

De grens van het plangebied wordt gevormd door de nu geldende bestemming 'Groen'. Tevens is dit de bestemmingsgrens van de toekomstige bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' is een bouwvlak opgenomen. De grootte van dit bouwvlak is gebaseerd op het bouwplan. Binnen dit bouwvlak is een maximum bouwhoogte van 4 meter opgenomen. Aan de westzijde van het

plangebied is een strook grond aangekocht door de eigenaar van het perceel Irenestraat 43. Deze strook zal als tuin in gebruik worden genomen bij de woning en is daarom als 'Wonen' bestemd.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte

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

Belangrijk thema in deze structuurvisie is de ladder voor duurzame verstedelijking. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. De ladder is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en luidt als volgt:

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

Onderhavig plan maakt een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk bestaande uit een woonzorgcentrum voor jong volwassenen met een geestelijke handicap. Er is behoefte aan kleinschalige woonvoorzieningen waar deze mensen onder begeleiding kunnen wonen. Onderhavig plan voorziet hierin. Overigens wordt een groot deel van het toekomstige gebouw op het naastgelegen perceel gesitueerd waar voorheen een school aanwezig was. Dit perceel heeft reeds een maatschappelijke bestemming. Met de ontwikkeling wordt voorzien in een nieuwe maatschappelijke functie op een binnenstedelijke locatie.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2018

Op 21 september 2018 heeft het college van Gedeputeerde Staten het Omgevingsplan 2018 vastgesteld. Het Omgevingsplan geeft de provinciale visie en provinciale belangen op Zeeland weer, waar de Provincie Zeeland een (groot) belang aan hecht. Alle hoofdlijnen voor de fysieke leefomgeving zijn opgenomen. Zowel op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling, maar ook economie, mobiliteit, natuur, cultuur, water en milieu. Binnen bestaand bebouwd gebied heeft de gemeente grote vrijheid bij de regie van ruimtelijke ontwikkelingen. In de woningmarkt is er steeds meer vraag naar stedelijk wonen.

De provincie Zeeland stelt de woonwensen van de Zeeuwse burger centraal en wil streven naar een woningvoorraad die qua omvang, locatie en type is afgestemd op de woonwensen van de Zeeuwse huishoudens. Door het toevoegen van wooneenheden waar intramurale zorg wordt verleend wordt ingespeeld op de behoefte aan begeleid wonen voor jong volwassenen met een geestelijke beperking. Het plan draagt bij aan de visie van de provincie.

Omgevingsverordening Zeeland 2018

De Omgevingsverordening Zeeland 2018 gaat net als het Omgevingsplan ook over de fysieke leefomgeving van de provincie. Bij de beoordeling van ruimtelijke plannen is vooral hoofdstuk 2 welke gaat over het ruimtelijk domein van belang. Er zijn in de omgevingsverordening geen specifieke regels opgenomen die dit plan raken.

Provinciaal beleid staat de vaststelling van het plan niet in de weg.

3.3 Regionaal beleid

Regionale woningmarktafspraken Walcheren

Als uitwerking van het provinciaal beleid zijn in de regio Walcheren afspraken gemaakt over de woningbouwprogramma's van de drie gemeenten Vlissingen, Middelburg en Veere. De afspraken zijn opgesteld vanuit de gedachte dat de woonmilieus op Walcheren complementair zijn aan elkaar. De afspraken zijn een uitwerking van streven naar een toekomstbestendige woningvoorraad voor Walcheren. Er worden wooneenheden gerealiseerd in het onderhavige plan. Echter is er sprake van wooneenheden waar intramurale zorg wordt verleend en binnen een maatschappelijke bestemming worden gerealiseerd. Omdat het geen reguliere woningen betreffen, tellen deze niet mee in de woningvoorraad. Daarom hoeft niet getoetst te worden aan de woningmarktafspraken. Dit beleid staat het plan niet in de weg.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Vlissingen stad aan zee- een zee aan ruimte

Op 17 december 2009 heeft de gemeenteraad van Vlissingen de structuurvisie 'Vlissingen stad aan zee- een zee aan ruimte' vastgesteld. De gemeente heeft de ambitie Vlissingen gereed te maken voor de toekomst. De gemeente wil in deze structuurvisie verschillende ontwikkelingen koppelen aan de ruimtelijke opgave, een visie tot 2020. In het verlengde van deze structuurvisie is in 2013 een oplegnotie vastgesteld waar in de structuurvisie wordt bijgestuurd aan de hand van nieuwe trends en ontwikkelingen.

Het doel is een veilige en zorgvriendelijke woonomgeving te realiseren voor kwetsbare groepen in de samenleving. Ouderen, maar ook jongeren met een beperking, kunnen hierdoor langer zelfstandig blijven wonen, met alle voorzieningen binnen handbereik. Het onderhavige plan biedt een concept aan waar wonen en zorg bij elkaar komen.

Hoofdstuk 4 Kwaliteit van de leefomgeving

4.1 Inleiding

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

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

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

Ter plaatse van het plangebied geldt geen archeologische dubbelbestemming. Een archeologisch onderzoek naar archeologische waarden in de ondergrond is niet benodigd. Dit aspect vormt geen belemmering voor het voorgenomen plan.

Cultuurhistorie

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

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Dit aspect vormt geen belemmering voor het voorgenomen plan.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

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

Met dit wijzigingsplan wordt een gevoelige functie mogelijk gemaakt. Op een afstand van 32 meter ligt een perceel met de bestemming 'Bedrijf' en functieaanduiding 'Rioolpersgemaal'. Volgens de richtlijnen van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' geldt voor een rioolgemaal een richtafstand van 30 meter in een

rustige woonwijk, waar in het onderhavige plan sprake van is. Dat betekent dat aan de richtlijnen wordt voldaan. Voor het overige zijn geen milieubelastende activiteiten aanwezig. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het voorgenomen plan.

4.4 Bodem

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

In het huidige bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Groen'. Omdat er met bestemming 'Maatschappelijk' een gevoeligere functie wordt mogelijk gemaakt, is het noodzakelijk een bodemonderzoek uit te voeren. Dit onderzoek is in 2019 uitgevoerd door Wematech Bodem Adviseurs B.V (zie Bijlage 1). Uit dit onderzoek blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met molybdeen, nikkel en PAK. Gezien de geringe overschrijdingen, voldoet de bovengrond wel aan de klasse wonen. De ondergrond is niet verontreinigd en voldoet aan de eisen voor achtergrondwaarde grond. Het grondwater is licht verontreinigd met zink, xylene en naftaleen. Deze verhoogde achtergrondgehalten komen van nature voor in het grondwater. Op basis van het historische onderzoek, de zintuiglijke beoordeling van de grond- en grondwatermonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek kan gesteld worden dat binnen de huidige functieklasse geen gebruiksbeperkingen hoeven te worden gesteld aan de onderzoekslocatie. De resultaten van het onderzoek vormen geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

4.5 Externe veiligheid

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

Plaatsgebonden risico (PR)

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

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

Groepsrisico

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

Transportroute A58

Op een afstand van circa 250 meter is de Rijksweg A58 gelegen die is aangewezen als route voor het transport van gevaarlijke stoffen en die deel uitmaakt van het Basisnet. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van deze Basisnetroute (wegvak Ze4). Een beperkte verantwoording van het groepsrisico is benodigd.

Transportroute Westerschelde

Ten zuiden van het plangebied ligt op een afstand van circa 3 kilometer de scheepvaartroute over de Westerschelde, waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De PR 10^{-8} contour van deze zeevaartroute reikt niet over het plangebied. Dit betekent dat deze route geen invloed heeft op de voorgenomen ontwikkeling.

Risicovolle inrichting Verbrugge Zeeland Terminals

Het plangebied ligt binnen het toxisch invloedsgebied van de risicovolle inrichting Verbrugge Zeeland Terminals. Hiervoor geldt een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Beperkte verantwoording groepsrisico

Ten aanzien van de beperkte verantwoording van het groepsrisico dient ingegaan te worden op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid

Bestrijdbaarheid

Het plangebied wordt via meerdere straten in verschillende richtingen ontsloten. Er zijn daarmee vluchtroutes van de risicobron af. Ook het gebouw kan in drie verschillende richtingen worden verlaten. De brandweer kan via

verschillenden straten en richtingen het plangebied bereiken. Nabij het plangebied is in de straten en ter plaatse van de openbare parkeervoorzieningen voldoende ruimte aanwezig voor het opsellen van één of meerdere blusvoertuigen.

Zelfredzaamheid

Het woonzorgcomplex is bedoeld voor geestelijk gehandicapte jong volwassenen. Zij zijn niet volledig zelfredzaam, maar in het gebouw is permanente begeleiding aanwezig. Deze begeleiding is getraind om tijdens calamiteiten de bewoners snel in veiligheid te brengen. De ramen en deuren in het pand zijn te sluiten. Iedere woonunit en algemene ruimte is uitgerust met een eigen mechanische ventilatie box. Deze draaien in principe altijd minimaal op de laagstand. Per unit is deze mechanische ventilatie eenvoudig uit te schakelen.

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

4.6 Geluid

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

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

De wegen rondom het plangebied zijn erftoegangswegen en hebben een snelheidsregime van 30 km/uur. Hiervoor is in het kader van de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek benodigd.

Op een afstand van ongeveer 250 meter ligt de A58, dit is een autosnelweg. Hier geldt een snelheidsregime van 120 km/uur en voor een deel 100 km/uur. Een autosnelweg heeft een geluidzone van 400 meter. Dit betekent dat het plangebied binnen deze zone ligt. Tevens ligt het plangebied binnen de zone van de Burgemeester Stermerdinglaan. Hier geldt een snelheidsregime van 50 km/uur.

Door Kraaij Akoestisch Adviesbureau is een onderzoek uitgevoerd ter bepaling van de geluidbelasting op de groepszorgwoning (zie Bijlage 2). In het akoestisch onderzoek wordt de geluidsbelasting vanwege de gezoneerde wegen getoetst aan de normen uit de Wet geluidhinder. Daarnaast is, door middel van een aanvullende cumulatieberekening, het geluid vanwege wegverkeerslawaai kwalitatief beschouwd op de aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat (goede ruimtelijke ordening).

De berekende geluidbelasting vanwege de rijksweg A58 bedraagt ten hoogste 44 dB op de groepszorgwoning. De berekende geluidbelasting vanwege de Burgemeester Stermerdinglaan bedraagt ten hoogste 31 dB. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden. Het treffen van geluidreducerende maatregelen is niet noodzakelijk, er hoeft geen hogere waarde te worden vastgesteld. Uit de rekenresultaten blijkt dat de gecumuleerde geluidbelasting op de gevels van de groepszorgwoning 42 tot 46 dB bedraagt. Het akoestisch woon- en leefklimaat wordt daarmee beoordeeld als 'zeer goed' tot 'goed' volgens de Milieukwaliteitsmaat.

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

4.7 Kabels en leidingen

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

In of in de nabijheid van het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels en/of leidingen. Wel liggen er in de nabijheid van het plangebied een aantal andere leidingen en kabels, zoals een Asbest Cement waterleiding aan de Molenweg en elektra kabels aan de Irenestraat. Bij uitvoering van de bouwwerkzaamheden en aanleg van het aansluitende terrein moet er rekening mee worden gehouden dat deze leidingen kunnen blijven functioneren en de vrije toegang is gewaarborgd. Voorafgaand aan de grondwerkzaamheden dient de

ontwikkelaar hiertoe een plan van aanpak te overleggen aan de gemeente waarin dit is geborgd.

4.8 Luchtkwaliteit

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

Als een project tot een toename voor NO₂ en PM₁₀ leidt die lager is dan de NIBM grens van 1,2 µg/m³ hoeft het project niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Vanzelfsprekend moet er wel sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening.

In de regeling NIBM is aangegeven, dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen en één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM (Niet In Betekende Mate) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. In het onderhavige plan worden 8 intramurale zorgeenheden mogelijk gemaakt. Dit aantal ligt ruim lager dan de 1.500 woningen en is daardoor aan te merken als een project dat NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit aspect vormt geen belemmering voor het voorgenomen plan.

4.9 Natuur

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

Gebiedsbescherming

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen natuurgebieden of onderdelen van het Natuur Netwerk Zeeland. Op een grotere afstand zijn diverse Natura2000-gebieden gelegen, waaronder stikstofgevoelige natuurgebieden. Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 over de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) en de nieuwe AERIUS Calculator (2019A) moet en kan voor het plan de uitstoot van stikstof en de neerslag daarvan op Natura2000-gebieden worden berekend. De rekenresultaten zijn opgenomen in Bijlage 3 bij dit plan. Hieruit blijkt dat er geen uitkomsten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn. De beoogde ontwikkeling heeft derhalve geen consequenties voor de instandhouding van stikstofgevoelige natuurgebieden.

Soortenbescherming

Het plangebied bestaat uit gras dat regelmatig gemaaid worden. De nog aanwezige bomen blijven behouden. Op het naastgelegen perceel stond een schoolgebouw. Sinds circa 2011 stond dit gebouw al leeg. In 2018 is het gebouw gesloopt. Volgens nationale- en internationale regelgeving is het verplicht om voorafgaand aan deze ingreep onderzoek te doen naar de effecten op beschermde gebieden. Door Regelink is voorafgaand aan de sloop een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Dit onderzoek ziet op het te slopen gebouw, maar ook op de rest van het gebied, waaronder het plangebied. Het rapport is in Bijlage 4 opgenomen.

Uit het onderzoek blijkt dat binnen het plangebied enkel de basisschool een geschikt leefgebied is voor de huismus en eventueel vleermuis. Deze gebouwen zijn reeds gesloopt en vormen daarom geen belemmering meer.

4.10 Verkeer en parkeren

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

Verkeersgeneratie

De verkeersgeneratie voor het onderhavige plan is berekend op basis van de kencijfers die zijn opgenomen in de

CROW publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. Voor een intramurale zorgeenheid zijn geen cijfers opgenomen in de publicatie. Daarom is voor het berekenen van de verkeersgeneratie aangesloten bij een serviceflat/aanleunwoning. Als uitgangspunt is 'rest bebouwde kom' en 'matig stedelijk' gebruikt. Hiervoor geldt een verkeersgeneratie van minimaal 2,1 en maximaal 2,8 per etmaal. Dit betekent dat het onderhavige plan een toename van gemiddeld 19,6 voertuigbewegingen per etmaal genereert. De kleine toename heeft geen nadelige invloed op de omliggende infrastructuur.

Parkeren

De gemeente Vlissingen heeft in 2018 parkeerbeleid vastgesteld: de Nota parkeernormering 2018-2022. In dit beleid is opgenomen dat de benodigde parkeerruimte in beginsel op eigen terrein wordt gerealiseerd. Het plangebied ligt in de stedelijke zone 'rest bebouwde kom'. In de parkeernota is 'wonen bij zorginstelling' opgenomen, wat aansluit bij het onderhavige plan waarin wooneenheden worden gerealiseerd voor intramurale zorg. Voor 'wonen bij zorginstelling' in 'rest bebouwde kom' geldt een parkeernorm van 1,1 per woning. Dit betekent dat voor het onderhavige plan 9 parkeerplaatsen ($1,1 \times 8 = 8,8$) benodigd zijn. Aan de zuidzijde van het plangebied, grenzend aan de Irenestraat, zijn 11 parkeerplaatsen opgenomen waarvan 1 invalideparkeerplaats. Daarmee wordt aan de parkeernorm voldaan.

4.11 Water

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

Doel van het watertoetsproces is dat waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar en evenwichtig worden meegenomen bij ruimtelijke plannen of besluiten. De watertoetstabel ondersteunt de onderbouwing van de wateraspecten in een ruimtelijk plan.

Voor het berekenen van het verhard oppervlak in het onderhavige plangebied is gekeken naar de gehele ontwikkeling van de groepszorgwoning met 8 wooneenheden en niet alleen naar het plangebied van dit wijzigingsplan.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	De voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatief effect op waterveiligheid. Er liggen geen waterkeringen in de directe omgeving.

Voorkomen overlast door oppervlaktewater Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.				
	dakoppervlak	1048	671	1
	dichte bodem-verharding	742	231	2
	doorlatende bodemverharding			3
	wateroppervlak			4
	Tot 2018 was er op de ontwikkellocatie een basisschool gevestigd. Deze school had een dakoppervlak van 1.048 m². Het verhard oppervlak bedroeg 742 m². Het nieuwe gebouw heeft een dakoppervlak van 671 m². Er wordt verhard oppervlak aangebracht van 231 m² in de vorm van parkeerplaatsen. Omdat het dakoppervlak en verhard oppervlak in de nieuwe situatie minder bedraagt dan ten tijde van de basisschool, is compensatie niet benodigd.			
Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	Het hemel- en afvalwater wordt afgevoerd via het aanwezige gemeentelijk rioolstelsel.			
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	De grondwaterkwaliteit zal behouden worden.			
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	De oppervlaktewaterkwaliteit zal behouden worden.			
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	Niet van toepassing.			
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Voor de fundering worden heipalen gebruikt. Hierdoor blijft de druk op het maaiveld beperkt.			
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	Het betreft een binnenstedelijk gebied. Er is geen natte natuur in de directe omgeving aanwezig.			
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	De nieuwbouw heeft geen gevolg voor het onderhoud van bestaande sloten. Deze liggen op voldoende afstand.			
Andere belangen waterbeheerder(s)				

Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	Het plan belemmert geen objecten van de waterbeheerder.
Scheepvaart en/of wegbeheer Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.	Er liggen geen wegen in de directe omgeving die in eigendom zijn van het Rijk, provincie of waterschap.

4.12 Conclusie

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

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

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

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Ook eventuele planschade wordt op de initiatiefnemer verhaald. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning zullen de gebruikelijke leges in rekening worden gebracht.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Informatiebijeenkomsten

Voorafgaand aan de ruimtelijke procedure hebben voor de afstemming van het bouwplan twee informatiebijeenkomsten plaatsgevonden voor de buurtbewoners. Tijdens deze bijeenkomsten zijn de aanwezigen geïnformeerd over het bouwplan. Naar aanleiding hiervan is de situering van het gebouw nog iets gewijzigd, zodat bestaande zichtlijnen zoveel mogelijk behouden zijn.

Vooroverleg

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

Ter inzage legging ontwerpwijzigingsplan

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



Goessestraatweg 17A, 4421 AD, Kapelle

+31 (0) 85-9020222 • info@juust.nl

juust.nl