

Bestemmingsplan

Souburg-Noord, fase 2 en 3

Toelichting



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	BELEIDSKADER	9
2.1	Rijksbeleid	9
2.2	Provinciaal beleid	10
2.3	Gemeentelijk beleid	11
Hoofdstuk 3	BESCHRIJVING VAN HET PLAN	13
3.1	Omgeving en huidig gebruik	13
3.2	Planbeschrijving	14
Hoofdstuk 4	TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN	17
4.1	Water	17
4.1.1	Watertoets	18
4.1.2	Conclusie	20
4.2	Milieuzonering	20
4.3	Geluid	21
4.4	Luchtkwaliteit	22
4.5	Externe veiligheid	22
4.6	Bodem	23
4.7	Archeologie	24
4.8	Ecologie	24
4.9	Duurzaamheid	28
4.10	Besluit m.e.r.	29
4.10.1	Wettelijk kader	29
4.10.2	Onderzoeksresultaten	29
Hoofdstuk 5	JURIDISCHE ASPECTEN	31
5.1	Inleiding	31
5.2	De opzet van de planregels	31
5.2.1	Inleidende regels	31
5.2.2	Bestemmingsregels	31
5.2.3	Algemene regels	33
5.2.4	Overgangs- en slotregels	34
Hoofdstuk 6	UITVOERBAARHEID	35
6.1	Financiële uitvoerbaarheid	35
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35

Toelichting

Hoofdstuk 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 fases, fase 2 en fase 3.

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. Ten zuiden van de Schroeweg tussen fase 2, Vlughtenburg, de omgeving Esdoornstraat en de A58 zal fase 3 van het project gerealiseerd worden. Het totale plangebied (rood omkaderd) 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 Vlughtenburg 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.

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.

Hoofdstuk 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 2e en 3e 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 geleedingszone), 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.

Hoofdstuk 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 9e eeuw werd gebouwd. Binnen deze burg ontwikkelde zich een nederzetting; de vroegste bewoning van Souburg. Na de 2e 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 20e 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 20e 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. De Schroeweg zal op termijn ten noordoosten van het plangebied autoluw worden ingericht.

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 Stermerdinglaan. 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 Stermerdinglaan, de Ritthemsestraat en A58 zijn toenames zichtbaar tot maximaal 7%. Zowel de Burgemeester Stermerdinglaan 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 Vlissingeweg 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 m², 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.

Hoofdstuk 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.

Leidingen binnen het plangebied

Binnen het plangebied lopen enkele leidingen, waaronder een asbestcementleiding dwars door fase 3 van het plangebied. Na overleg is besloten dat deze leiding op de huidige plek zal blijven liggen. De leiding zal de toekomstige geluidswal tussen het plangebied en de rijksweg A58 passeren middels een verwijderbaar geluidsscherm. Daarnaast wordt naast een onderhoudsstrook, een groenstrook midden door fase 3, ook aan weerszijde een erftoegangsweg aangelegd. Hierdoor is de afstand tussen toekomstige bebouwing en de leiding en daarmee de werkruimte gewaarborgd. Tevens zal bij de inrichting van de groenstrook rekening worden gehouden met onderhoud en beplanting. Ook wordt de beheerder van de leiding betrokken bij zettingsberekeningen, zodat ook het ophogen van het maaiveld geen invloed gaat hebben op de leiding.

4.1.1 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 veiligheids-niveau 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 nieuwe waterpartijen aangelegd. De waterbergingsopgave voor de twee fases op basis van een (geactualiseerd) waterhuishoudingplan (en inrichtingsplan) nader uitgewerkt wordt. Dit in samenhang met fase 1 van Souburg-Noord. Met name de aanwezigheid van een kreekruig en de geohydrologische aspecten hiervan is een aandachtspunt en kan beperkende gevolgen hebben voor de voorziene waterpartijen/waterberging. Bij de uitwerking van het waterhuishoudings- en inrichtingsplan wordt rekening gehouden met het huidige waterschapsbeleid. De plannen wordt ter afstemming en goedkeuring aan het waterschap voorgelegd

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.
Volks-gezondheid	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. Daarmee vindt de afvoer plaats via het oppervlaktewatersysteem.
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.	In en langs het plangebied liggen diverse tertiaire en secundaire waterlopen. Voor zover deze in functie blijven wordt het onderhoud hiervan gewaarborgd door rekening te houden met onderhoudsstroken (min. 5 m). 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.

4.1.2 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 Vlissingseweg 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 Vlissingseweg 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 wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï. 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 scheepvaartlawaaï 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 ₂	Aantal keren dat de uurgemiddelde grenswaarde van 200 µg/m ³ mag worden overschreden	18 keer	0 keer	0 keer
	Grenswaarde (jaargemiddelde)	40 µg/m ³	19 µg/m ³	13 µg/m ³
Fijn stof PM ₁₀	Aantal keren dat de 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m ³ mag worden overschreden	35 keer	6 keer	6 keer
	Grenswaarde (jaargemiddelde)	40 µg/m ³	18 µg/m ³	15 µg/m ³
Zeer fijn stof PM _{2,5}	Grenswaarde (jaargemiddelde)	25 µg/m ³	10 µg/m ³	8 µg/m ³
	Richtwaarde (jaargemiddelde)	11 µg/m ³		

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 de geluidswal aan te liggen wat een positiever effect heeft op de luchtkwaliteit.

De concentratie PM10 en NO2 zijn in 2020 gelegen op gemiddeld 18 en respectievelijk 19 µg/m³. De concentratie PM10 en NO2 zal in 2030 liggen op gemiddeld 15 en respectievelijk 13 µg/m³. 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 (10⁻⁶/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 10-6 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 2020, door middel van boringen tot verschillende dieptes. Uit de boringen blijkt dat binnen het plangebied PFAS gehalten geconstateerd boven de detectielimiet, maar onder de tijdelijke achtergrondwaarde. In het grondwater zijn streefwaarde-overschrijdingen voor arseen, chroom, barium, nikkel, naftaleen en xylenen geconstateerd echter geven de geconstateerde verhoogde gehalten in de grond en het grondwater geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend of nader bodemonderzoek.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt verder dat een deel van de verharding van de voormalige puinpaden nog aanwezig is. Vanwege de dichte begroeiing is het niet inzichtelijk waar nog (resten van) verharding aanwezig is. In de verharding werd plaatselijk een asbestgehalte boven de interventiewaarde aangetoond, waardoor nader asbestonderzoek naar de ernst en omvang van de asbestverontreiniging noodzakelijk wordt geacht. Dit aanvullend onderzoek is bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan lopende. Daarnaast is in fase 3 een locatie aangetroffen met hogere waardes aan koper. Voor beide verontreinigingen geldt dat deze voorafgaand aan het bouwrijp maken gereinigd zullen worden.

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 ARCHISsysteem een waarneming opgenomen van de mogelijke aanwezigheid van de resten van een laatmiddeleeuws mottekasteel/Mietberg.

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/Miedberg 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

orderingsrecht (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 geroid (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 grootvleermuis);
- 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.

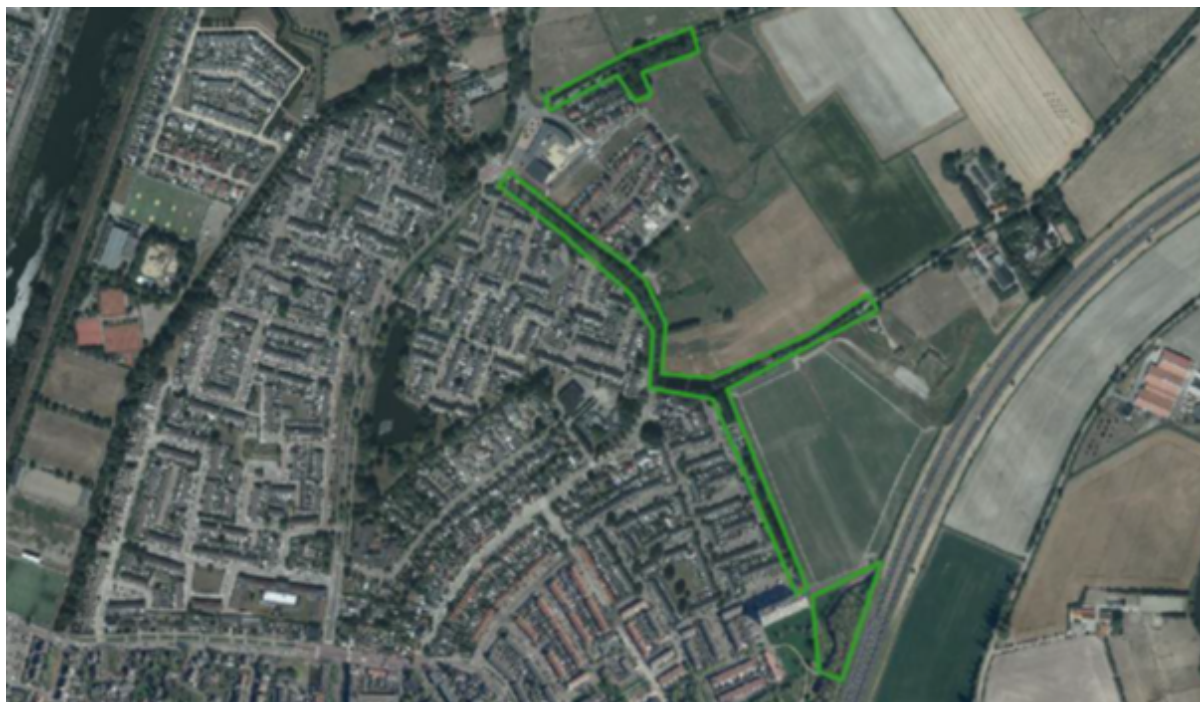
Werkzaamheden tijdens het broedseizoen (15 maart - 15 augustus) dienen op aanwijzingen van een ecooloog te worden.

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 oeverwaluwen, indien zand aangebracht wordt. Oeverwaluwen broeden van april tot en met augustus waarbij zij doorgaans 2 legfels hebben. Beide legfels worden grootgebracht in dezelfde tunnel in een zandhoop. Er kunnen diverse maatregelen genomen worden om te voorkomen dat oeverwaluwen 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 vliegroute 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 1).



Figuur 3, Groenstructuren rondom het plangebied

Amfibieën

Het plangebied is potentieel geschikt voor de rugstreeppad. In het plangebied zijn regenplassen, al dan niet tijdelijk watervoerende sloten en ondieptes aanwezig die geschikt zijn als voortplantingsgebied voor rugstreeppad. Ook is een goed vergraafbare bodem aanwezig binnen het plangebied. Daarnaast kan het plangebied tijdens uitvoering van grondwerkzaamheden tevens potentieel geschikt leefgebied voor rugstreeppad 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 rugstreeppad. 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 Quick scan

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 rugstreeppad is in het plangebied aanwezig. Daarnaast kan in het plangebied tijdens uitvoering van grondwerkzaamheden potentieel geschikt leefgebied voor rugstreeppad

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 grootvleermuis is daarom niet nodig.

Vogels

In het voorjaar van 2020 een aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van steenuilen. Uit het onderzoek is gebleken dat deze niet aanwezig zijn in het plangebied, waardoor de steenuil geen belemmerende factor oplevert.

Amfibieën

In het voorjaar van 2020 een aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van de rugstreeppad. Uit het onderzoek is gebleken dat deze niet aanwezig zijn in het plangebied, waardoor de rugstreeppad geen belemmerende factor oplevert.

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 m² 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.

4.10.1 Wettelijk kader

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(bedoelings)-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).

4.10.2 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. 6 oktober 2020 door het college van Vlissingen is besloten. De Notitie vormvrije m.e.r.-beoordeling "Bestemmingsplan Souburg-Noord, fase twee en drie" is opgenomen in de bijlages, behorend bij deze toelichting.

Hoofdstuk 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 doorgeklikt 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.

Enkelbestemmingen

Artikel 3 Agrarisch met waarden

Deze bestemming ligt op het noordoostelijke perceel dat zijn agrarisch gebruik blijft behouden. 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, 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, extensief dagrecreatief medegebruik en bijbehorende voorzieningen. Binnen de bestemming Groen is ter plaatse van de aanduiding 'geluidwal' een geluidwerende voorziening toegestaan.

De bouwmogelijkheden binnen deze bestemming zijn zeer beperkt. Alleen nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 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 (of werken en werkzaamheden) 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-dubbeltelregel

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.

Hoofdstuk 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

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.

