

ROTHUIZEN

ARCHITECTEN STEDENBOUWKUNDIGEN

GEMEENTE VLISSINGEN

**Ruimtelijke onderbouwing
'Herontwikkeling locatie Karolingenburcht - Vlis-
singsestraat-Karolingenbaan – 25 apartemen-
ten' te Oost-Souburg'**



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

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

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

gemeente
titel

projectnummer
status
datum

Vlissingen
Ruimtelijke onderbouwing 'Herontwikkeling locatie Karolingenburcht -
Vlissingestraat - Karolingenbaan – 25 appartementen'
te Oost-Souburg'
VL4019
Ontwerp
4 november 2020

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

In het kader van 'Herontwikkeling locatie Karolingenburcht- Vlissingestraat – Karolingenbaan – 25 appartementen' te Oost-Souburg

INHOUD

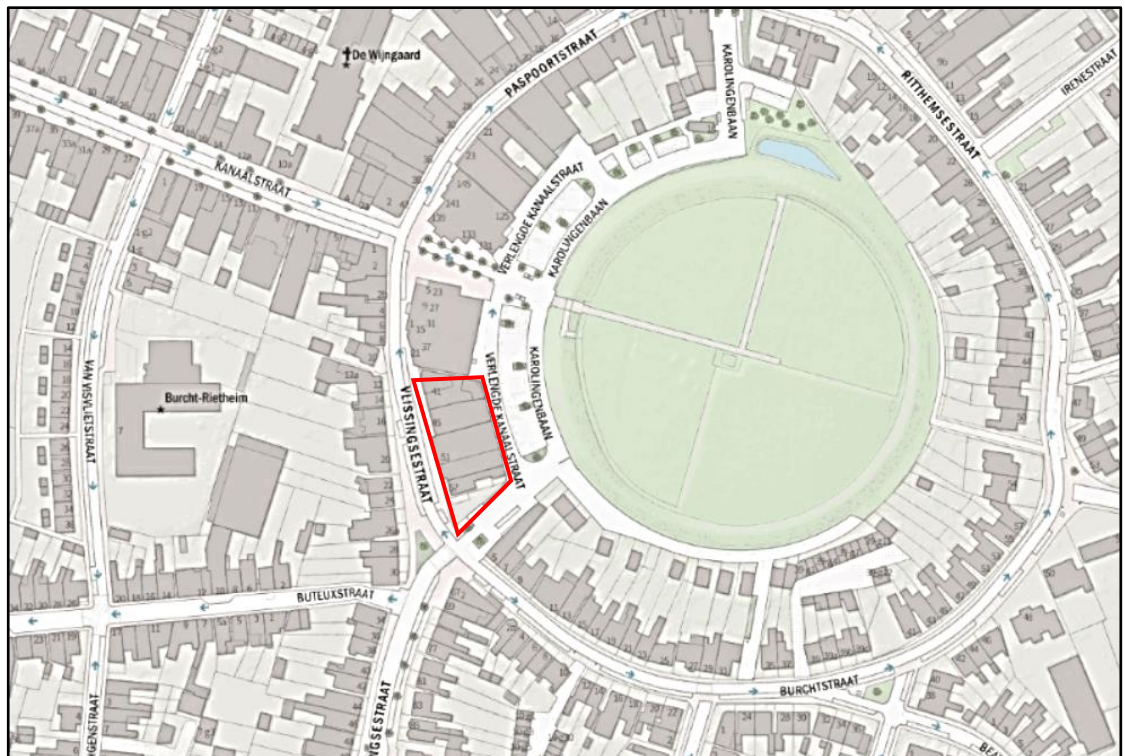
1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Vigerend bestemmingsplan	3
1.3	Crisis en herstelwet	4
1.4	Opbouw ruimtelijke onderbouwing	4
2	PLANBESCHRIJVING	5
2.1	Bestaande situatie	5
2.2	Beoogde situatie	5
2.3	Participatieproces	8
3	BELEIDSKADERS	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Regionale afstemming woningbouwprogramma	10
3.4	Gemeentelijk beleid	11
3.5	Conclusie beleidskaders	12
4	KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING	13
4.1	Parkeren en verkeersstructuur	13
4.2	Geluidhinder	14
4.3	Milieuhinder	16
4.4	Bodemverontreiniging	18
4.5	Archeologie	19
4.6	Cultuurhistorie	21
4.7	Water	21
4.8	Flora en fauna	24
4.9	Externe veiligheid	26
4.10	Niet-gesprongen explosieven	29
4.11	Luchtkwaliteit	30
4.12	Overige kabels en leidingen	31
4.13	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	31
5	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	33
5.1	Economische uitvoerbaarheid	33
6	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	34
7	CONCLUSIE	36

BIJLAGEN

Bijlage I	Onderbouwing parkeerbalans, Rothuizen, 1 juli 2020;
Bijlage II	Rapport parkeertellingen en foto's, Poortvliet Bouwadvies, 15 augustus 2019,
Bijlage III	Onderzoek wegverkeerslawaaï project Vlissingestraat, Greta Raadgevende ingenieurs, 19 december 2019;
Bijlage IV	Verkennd bodem- en asbestonderzoek, ATKB, 16 december 2019;
Bijlage V	Nader onderzoek naar asbest, PHAS en zink in de grond, 9 maart 2020;
Bijlage VI	Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek door middel van verkennende boringen, Artefact, 20 december 2019;
Bijlage VII	Quickscan, Econsultancy, 20 december 2019;
Bijlage VIII	Onderzoek stikstofdepositie, Econsultancy, 18 december 2019;
Bijlage IX	Nader ecologisch onderzoek, Econsultancy, 28 oktober 2019;
Bijlage X	Historisch vooronderzoek conventionele explosieven, Expload, 16 december 2019;
Bijlage XI	Notitie verloop participatieproces, 26 maart 2020;
Bijlage XII	Vormvrije aanmeldnotitie.



Figuur 1 Luchtfoto, de rode omlijning geeft indicatief de ligging van het projectgebied aan



Figuur 2 Straatnamenkaart, de rode omlijning geeft indicatief de ligging van het projectgebied aan

Daarnaast geldt het “Paraplubestemmingsplan parkeernormering”, vastgesteld op 5 juli 2018. In dat bestemmingsplan is geregeld dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor nieuwbouw en voor wijzigingen van het gebruik eisen worden gesteld aan het aantal parkeerplaatsen.

De gemeente Vlissingen heeft ingestemd om het beoogde bouwplan mogelijk te maken met gebruikmaking van de omgevingsvergunning ex artikel 2.1, lid 1, sub a en c, juncto artikel 2.12, lid 1, sub a, sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het voorliggend document betreft de goede ruimtelijke onderbouwing (GRO) zoals is bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, sub 3 Wabo. Hiermee kan het plan juridisch planologisch mogelijk gemaakt worden.

1.3 Crisis en herstelwet

In de Crisis- en herstelwet zijn wijzigingen in de ruimtelijke procedures van toepassing verklaard op verschillende soorten projecten. De projecten waarvoor dit geldt zijn opgenomen in bijlage I en II van de Crisis- en herstelwet. Eén van de categorieën projecten betreft “de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied of de herstructurering van woon- en werkgebieden”. De bouw van 25 appartementen wordt gerealiseerd in een gemengd woonwerkgebied dat wordt geherstructureerd en valt daarmee onder de reikwijdte van deze wet. Door het van toepassing verklaren van de Crisis- en herstelwet zijn onder meer de behandelingstermijnen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State verkort en is het belanghebbende begrip aangepast.

1.4 Opbouw ruimtelijke onderbouwing

De ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 1 is de aanleiding voor het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing beschreven. In het 2^e hoofdstuk wordt de situatie in haar context beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk een toelichting op de ontwikkeling en gegeven. Vervolgens worden in het 3^e hoofdstuk de verschillende relevante beleidskaders toegelicht en zal de ontwikkeling hieraan worden getoetst. In hoofdstuk 4, kwaliteit van de leefomgeving, komen de milieu- c.q. gebiedsaspecten aan de orde. De economische uitvoerbaarheid komt in het 5^e hoofdstuk aan bod. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de procedurele aspecten en wordt het participatieproces welke voor het bouwplan is doorlopen nader toegelicht. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 een motivering voor afwijking van het vigerende bestemmingsplan gegeven.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

Historie Oost-Souburg

De naam Souburg is afgeleid van Sutburch en betekent Zuidburg. Souburg refereert aan de ligging van de Karolingische ringwalburg in Oost-Souburg die in de tweede helft van de 9e eeuw werd aangelegd. Binnen deze burg, een cirkelvormige aarden wal met gracht, ontwikkelde zich een nederzetting; de vroegste bewoning van Souburg. Aan het eind van de 10e eeuw werd de nederzetting verlaten en resteerden er nog enkele boerderijen. Aan het einde van de vorige eeuw is de ringwalburg gerenoveerd en is de laatste de bebouwing binnen de ring verwijderd. Langs de westelijke helft van de ring, onder andere ter hoogte van het projectgebied, is een weg achter de bestaande bebouwing aangelegd. Hierdoor heeft de bezoeker een goed beeld van de omvang van deze vroegmiddeleeuwse vesting. De ringwalburg is zeer bepalend voor de ruimtelijke structuur van Oost-Souburg.

Rondom de burg is een ring van wegen met bebouwing ontstaan. Deze wegen waren gelegen op de kreekruigten in de richting van West-Souburg, Ritthem, Welzinge, Middelburg en Vlissingen. Langs deze wegen heeft zich lintbebouwing ontwikkeld.

2.2 Beoogde situatie

Het projectgebied

Het projectgebied wordt aan de westzijde door de Vlissingestraat en aan de oost- en zuidzijde door de Karolingenbaan om- en ontsloten. Aan de noordzijde grenst de projectlocatie aan een supermarkt (Aldi). Het projectgebied bevindt zich in de directe invloedssfeer van het centrum van Oost-Souburg en grenst direct aan de Karolingische ringwalburg. Het gebied rondom de planlocatie kan hoofdzakelijk aangemerkt worden als woon-winkelgebied (centrum).

Aan de overzijde van de straat is woonbebouwing aanwezig. Verderop zijn in de directe nabijheid van de planlocatie naast detailhandel diverse functies zoals horeca en de kerk aanwezig. Aan de achterzijde van de bebouwing, langs de ringwal, bevinden zich twee parkeerterreinen. Vanaf deze zijde wordt ook de aangrenzende supermarkt bevoorraadt.

De afgelopen jaren is het pand gelegen aan de Vlissingestraat, kadastraal bekend, gemeente Vlissingen, sectie I, nrs. 1679 en 1680, in gebruik geweest voor detailhandel (motorzaak). De panden daarnaast betreffen een voormalig, leegstaand café-restaurant en woning. Alle aanwezige panden zijn thans met de voorzijde naar de Vlissingestraat toe georiënteerd. De planlocatie vraagt om een nieuwe toekomstbestendige functie, passend in de omgeving. Sloop en oprijding van vervangende nieuwbouw zijn daarvoor noodzakelijk.

Het projectgebied betreft voorts een zichtlocatie aan de doorgaande route door de kern. Het projectgebied ligt daarmee op een prominente plaats en vraagt om een herontwikkeling die recht doet aan de locatie. De diversiteit in bouwstijlen en bouwhoogtes in de directe omgeving maken het een uitdaging om binnen het projectgebied nieuwe markante woonbebouwing te ontwerpen. De aard van de plek in relatie tot de omgeving maakt dat de plek veel potentie, maar tegelijkertijd een aantal beperkingen kent ingegeven door specifieke ligging, direct grenzend aan de Karolingische ringwalburg. Op onderstaande foto's is een impressie van de huidige situatie gegeven.



Figuur 4. Foto's bestaande situatie aan de zijde van de Vlissingsestraat en de Karolingenbaan (Bron: Google)

Het bouwplan

Uitgangspunt is dat het te ontwerpen bouwplan moet passen binnen de hoofdropzet en vormgeving van de omliggende bebouwing. De ligging aan de rand van de Karolingenburcht vraagt een zorgvuldige beschouwing van het te realiseren ontwerp. In dat kader is door initiatiefnemer samen met de gemeente en de omgeving een zorgvuldig en intensief participatietraject doorlopen. Een samenvatting van het verloop van dit proces is opgenomen in par. 2.3.

Voorafgaand aan de planuitwerking zijn verschillende (massa-)studies verricht die zijn besproken met de gemeente en omwonenden. Op basis daarvan is besloten het programma onder te brengen in maximaal 4 in plaats van 3 lagen. Dit gaf zowel de beste mogelijkheden voor de ruimtelijke kwaliteit ten opzichte van de omgeving als voor het functioneren van het gebouw zelf.



Figuur 5 Weergave van de beoogde nieuwbouw aan respectievelijk de Vlissingsestraat, en de Karolingenbaan alsmede een bovenaanzicht

In overleg met de gemeente Vlissingen (commissie voor welstand en monumenten) zijn vervolgens enkele belangrijke uitgangspunten voor de nieuwbouw en de inrichting van het perceel geformuleerd. Deze uitgangspunten betreffen onder meer het opstellen van een passend programma wat aansluit bij de bestaande bebouwing/omgeving, het creëren van voorkanten en (zoveel mogelijk) parkeren op eigen terrein. Aansluitend zijn deze uitgangspunten in het ontwerp verwerkt aan de commissie ter beoordeling voorgelegd. De commissie geeft een positief oordeel, daar door het ontwerp een stedelijke gevelwand ontstaat die passend is bij het karakter

en de korrelgrootte van de woningen in de Vlissingsestraat. Ook de aanpassingen aan de gevels op begane grondniveau zorgen voor een goede aansluiting op de straat. Daarnaast is de nieuwbouw aan de zijde van de Karolingenbaan met zijn volume en gelaagdheid passend in zijn omgeving.

De bouwmassa wordt optisch opgedeeld in twee tegen elkaar geschoven volumes met een lichte verspringing ten opzichte van elkaar om het geheel te nuanceren richting de woningen aan de overzijde van de Vlissingsestraat. Het programma ter plaatse van het projectgebied bestaat uit 25 appartementen met 25 parkeerplaatsen. Het woongebouw wordt alzijdig, hetgeen een grote kwaliteitssprong ten opzichte van de huidige situatie met zich meebrengt. Verder kent het gebouw, naast individuele balkons een gezamenlijk dakterras. De appartementen op de hoeken zullen uit niet meer dan twee bouwlagen met een teruggelegen laag in de vorm van een kap of verdieping bestaan, om zo het volume meer open te houden en het gevoel van een kleinschalig complex te benaderen. De bouwmassa komt in de bestaande voorgevelrooilijn van de Vlissingsestraat te staan.

De woningen zullen tot maximaal 3 lagen hoog parallel aan de Vlissingsestraat en maximaal 4 lagen hoog parallel aan de Karolingenbaan worden gebouwd. De bouw-/nokhoogte aan de zijde van de Vlissingsestraat reikt tot maximaal 11 meter en tot maximaal 14 meter aan zijde van de Karolingenbaan. Aanzichten en de doorsneden zijn weergegeven in figuur 5.

Aan de zijde van de Karolingenbaan, uit het zicht van de woningen gesitueerd aan de Vlissingsestraat, is de ontsluiting van de parkeerplaatsen geprojecteerd. Alle parkeerplaatsen worden op het maaiveld (begane grond) onder het gebouw gerealiseerd.

2.3 Participatieproces

De initiatiefnemers van het bouwplan en de gemeente hebben omwonenden en andere belanghebbenden mede met het oog op de komst van de Omgevingswet zorgvuldig geïnformeerd over de beoogde woningbouwontwikkeling. Ook is, waar mogelijk, rekening gehouden met de wensen van omwonenden en andere belanghebbenden. Een samenvatting van het participatieproces is weergegeven in par. 6.1. Hierin is onder andere opgenomen hoe het proces was vormgegeven, welke reacties er zijn gegeven en op welke wijze deze van antwoorden zijn voorzien. Ook is aangegeven op welke punten het bouwplan is aangepast.

3 BELEIDSKADERS

De beoogde ontwikkeling dient te passen binnen het vigerende en toekomstige ruimtelijk beleid. Om die reden wordt in dit hoofdstuk ingegaan op relevante Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleidsdocumenten.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. In de Structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in standhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. In totaal zijn er 13 nationale belangen.

Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)

Structuurvisies hebben op zichzelf geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen worden daarom geborgd in de Amvb Ruimte. Deze Amvb wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf. In het Barro zijn verschillende bepalingen opgenomen, o.a. ten aanzien van Rijksvaarwegen, hoofdweegen en - spoorwegen. Er zijn geen bepalingen die direct betrekking hebben op het plangebied.

Besluit ruimtelijke ordening

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, artikel 3.1.6 lid 2) is met ingang van 1 oktober 2012 opgenomen dat gemeenten en provincies verplicht zijn om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een zodanig ruimtelijk besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt.

Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

De achtergrond van de ladder voor duurzame verstedelijking is om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte in Nederland te bevorderen. De ladder bestaat uit twee stappen: de eerste stap bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling. De tweede stap omvat, indien de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Betekenis voor onderhavig plan

Eén van de nationale belangen die relevant is voor het voorliggend plan is een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming. Hier wordt aan voldaan. Voor het overige heeft plangebied geen directe relatie met één van de thema's of bepalingen uit het SVIR, Barro en/of Bro, met uitzondering van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Om te bepalen of sprake is van een Ladderplichtige ontwikkeling is allereerst van belang of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De kern van Oost-Souburg en het projectgebied omvatten bestaand stedelijk gebied. De nieuwe ontwikkeling valt binnen dit bebouwde gebied. Er is sprake van een herontwikkeling van bestaand stedelijk gebied. Ofschoon sprake is van herontwikkeling van bestaand bebouwd gebied en in beginsel geen nieuwe functie op de gronden wordt toegestaan, valt de voorgenomen ontwikkeling als gevolg van de toename aan bouw mogelijkheden en daardoor meer ruimtebeslag alsmede verbetering van de ruimtelijke uitstraling, binnen de definitie van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Meer concreet; de bouwvlakken en toegestane bouwhoogten worden door het beoogde bouwplan overschreden. In dat kader dient voor het bouwplan de behoefte, met het oog op de uitvoerbaarheid daarvan, te worden onderbouwd. Voor de onderbouwing van de behoefte kan onder meer gebruik worden gemaakt van provinciale, regionale en of gemeentelijke (woon-)visies en (woningbouw-)programma's. De 'ladder' wordt in paragraaf 3.5 voor onderhavig plan getoetst en nader uitgewerkt.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan provincie Zeeland 2018

Op 21 september 2018 heeft de provincie het Omgevingsplan Zeeland 2018 vastgesteld waarin alle provinciale beleidsvisies over de fysieke leefomgeving zijn samengevoegd. Ten aanzien van woningbouw is het doel een goed woonklimaat en een goed werkende woningmarkt in steden, dorpen en op het platteland, met voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad te realiseren. Ruimtelijk staan bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik voorop. Hier stelt de provincie de Zeeuwse burger en zijn of haar woonwensen centraal. Daarnaast is een goed functionerende, dynamische woningmarkt met voldoende nieuwbouw, doorstroming en verandering binnen de bestaande woningvoorraad van provinciaal belang. 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 moeten verouderde woningen worden gerenoveerd of gesloopt.

Voor het bevorderen van zorgvuldig ruimtegebruik is in het rijksbeleid de 'ladder' voor duurzame verstedelijking opgenomen. Deze is verankerd in het Bro en is ook van provinciaal belang. De duurzaamheidsladder is een procesvereiste en houdt in dat bij vaststelling van een ruimtelijk plan wordt gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt over het ruimtegebruik. In paragraaf 3.1 is deze ladder toegelicht en in paragraaf 3.4 is deze nader uitgewerkt en getoetst.

Provinciale Omgevingsverordening Zeeland 2018

De provincie Zeeland heeft, vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet, op 21 september 2018 een nieuwe Omgevingsverordening vastgesteld. Aansluitend zijn daar vijf wijzigingen op doorgevoerd. Ten aanzien van het onderwerp 'wonen' is uitsluitend een regeling opgenomen voor kleinschalige locaties in het buitengebied. Daarvan is hier geen sprake.

Een 'laddertoets' is niet vereist, omdat die is geregeld in het Bro. In paragraaf 3.5 van deze toelichting wordt de onderbouwing van de 'ladder' nader gemotiveerd. De overige aspecten zoals benoemd in de verordening (waaronder kleinschalige woningbouwlocaties in het landelijke gebied, waterkering, recreatie, windenergie) zijn op het onderhavige plan niet van toepassing.

3.3 Regionale afstemming woningbouwprogramma

Walcherse woningmarktafspraken 2016-2025 (december 2018) en woningbouwprogramma

Op 18 december 2018 is de 'Actualisatie Walcherse woningmarktafspraken 2016-2025' vastgesteld door de afzonderlijke colleges van de gemeenten Vlissingen, Veere en Middelburg. De gemeenten worden hierbij concreet geconfronteerd met:

1. Een urgente behoefte aan nieuwbouwwoningen (deels inhaalvraag, deels als gevolg van huishoudensgroei).
2. Gebrek aan flexibiliteit in planning en realisatie.

3. Groeiend huishoudens aantal en veranderende samenstelling.
4. Nieuwe flexibele/alternatieve woonvormen.
5. Nieuwe doelgroepen op de markt (zoals tijdelijk en definitief hier verblijvende arbeidsmigranten).
6. Specifieke woonvoorkeuren voor locatie of woonmilieu.
7. Sloop en energietransitie: meer dan 90% van de toekomstige woningvoorraad staat er als, maar is die klaar voor de toekomst?

In de komende 10 jaar is de verwachting, dat de woningvoorraad met circa 7% moet groeien om aan de behoefte te kunnen voldoen. Dit is meer dan waar eerder rekening mee is gehouden. De huidige plancapaciteit van de drie Walcherse gemeenten is 5%. Zo kan de woningmarktvraag worden ingevuld, maar blijft er ook ruimte voor flexibiliteit om in te spelen om veranderingen in de woningmarkt. Om invulling te geven aan de geprognostiseerde behoefte voor reguliere woningen is een onderscheid gemaakt in de netto nieuwbouwbehoefte, herstructurering en deeltijdwoningen. Ten behoeve van de woningbouwopgave zijn ruim 3.500 van de te bouwen woningen opgenomen in nader gedefinieerde nieuwbouwprojecten. In deze projectenlijst wordt onderscheid gemaakt tussen plannen die planologisch geregeld zijn door middel van bijvoorbeeld een onherroepelijk bestemmingsplan (de zogenaamde 'harde plancapaciteit'), en plannen die dat niet zijn (de 'zachte plancapaciteit'). Om projecten gefaseerd op de markt te kunnen brengen, is in de woningmarktafspraken een voorlopige planning opgenomen voor het planologisch 'hard' maken van de plannen.

Voor Oost-Souburg zijn in de afspraken voor de periode 2016-2025, 32 woningen in de capaciteit meegenomen. De huidige ladderruimte geeft hiermee, gelet op het vorenstaande, voldoende ruimte voor de ontwikkeling van de beoogde 25 appartementen.

Woningkwaliteit en woningmarktonderzoek Zeeland 2019 (10 januari 2020), locatieonderzoek Walcheren Stec groep (8 januari 2020)

In opdracht van de provincie Zeeland is voor een aantal Zeeuwse gemeenten, waaronder begrepen de gemeente Vlissingen, recent een Kwalitatief Woningmarkt Onderzoek Zeeland (KWOZ) uitgevoerd. Doel is om in 2040 een toekomstbestendige woningvoorraad te hebben, die in kwantiteit en kwaliteit volledig aansluit bij de vraag. Hierbinnen is voor de gemeenten Middelburg, Vlissingen, Veere een nadere verdiepingsslag aangebracht.

Op Walcheren valt op, dat een belangrijk deel van de 'nieuwe' huishoudens bij voorkeur in een stedelijk woonmilieu landt. Meer concreet: in de komende tien jaar (circa +2.710 huishoudens) landt zo'n 61% in stedelijke woonmilieus. Kijken we naar de hele periode 2019-2040 (circa +3.660 huishoudens) dan bedraagt dit percentage zelfs ongeveer 67%. Het gaat hierbij overwegend om 65-plushuishoudens en in beperkte mate om gezinnen. Dit brengt met zich mee, dat er behoefte is aan nultredenwoningen op locaties nabij voorzieningen. Gedacht wordt aan het realiseren van appartementen voor een brede doelgroep -in het bijzonder voor ouderen- in centrumgebieden en aan kleinschalige appartementenblokken of grondgebonden nultredenwoningen in en om de kern van dorpen.

De voorgenomen ontwikkeling sluit naadloos op de doelstelling aan. Immers, er worden binnen de grens van het bestaand stedelijk gebied, in de directe nabijheid van het centrum, 25 appartementen gerealiseerd die levensloopbestendig zijn. Voor het project bestaat grote interesse vanuit de markt, hetgeen door initiatiefnemer ook is onderzocht. Hiermee is de kwalitatieve behoefte van de beoogde nieuwbouw onderbouwd.

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. In mei 2013 heeft de gemeenteraad de geactualiseerde Structuurvisie vastgesteld. Het thema wonen is nader uitgewerkt in een afzonderlijk document.

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. De gemeente zet in op behoud en versterking van haar uniciteit en positie binnen de regio. De gemeente wil dit doen door bedreigingen om te zetten naar kansen en kwaliteiten, zoals vergrijzing en krimp.

Met betrekking tot het beleidsveld 'wonen' wordt ingezet op het aanbieden van voldoende en kwalitatief goede huisvesting voor diverse doelgroepen. Om dit te bereiken wordt ingezet op het aanbieden van hoogstedelijke woonmilieus, specifieke woonmilieus en aanvullende groenstedelijke woonmilieus. Ook worden de (ruimtelijke) kwaliteit en openbare ruimte van de woonomgeving verbeterd.

De realisatie van de appartementen draagt bij aan het creëren van doorstroming op de woningmarkt, waardoor er wooncarrière kan worden gemaakt. Daarnaast sluit het plan aan op de marktvraag en leidt de ontwikkeling tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in de kern van Oost-Souburg.

Woonvisie 2013

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 onderdeel van het geactualiseerde uitvoeringsprogramma en opgenomen in het regionaal afgestemde woningbouwprogramma.

3.5 Conclusie beleidskaders

De oprichting van de 25 appartementen passen binnen het provinciale beleid wat is gericht op bundeling, zorgvuldig ruimtegebruik en het realiseren van kwaliteit en diversiteit. Verder heeft de gemeente de taak woningbouwmogelijkheden te bieden om zo te voldoen aan de woningbouwbehoefte van de bevolking, zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin. Met de ontwikkeling van het voorliggende woningbouwplan wordt aan deze taak invulling gegeven. Immers het huidige programma, zoals opgenomen in onderhavige ruimtelijke bebouwing, voldoet aan de actuele marktvraag en de woningbouwafspraken met de onderliggende huishoudensprognose; de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de voor de regio vastgestelde, recente woningbehoefteonderzoeken en sluit daarmee aan bij het gedachtegoed van de ladder. Hiermee is -naast de kwalitatieve behoefte- tevens de kwantitatieve behoefte voor het project afdoende aangetoond. Geconcludeerd wordt, dat het plan past binnen de genoemde beleidskaders.

4 KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

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

4.1 Parkeren en verkeersstructuur

4.1.1 WETTELIJK KADER

Parkeren

Met betrekking tot het parkeren heeft de gemeente Vlissingen om bij nieuwbouwplannen of wijzigingen van gebruik eisen te kunnen stellen aan het aantal parkeerplaatsen een toetsingskader opgesteld. Dit toetsingskader is vastgelegd in de 'Beleidsnota parkeernormering Vlissingen' en verankerd in het 'Paraplubestemmingsplan parkeernormering' (vastgesteld door de raad op 5 juli 2018).

Verkeersstructuur

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de aanvaardbaarheid van het effect van nieuwe ontwikkelingen op de verkeersafwikkeling, bereikbaarheid, leefbaarheid en verkeersveiligheid van belang. Er is echter geen specifieke wetgeving met betrekking tot het aspect verkeer en vervoer.

4.1.2 ONDERZOEK

Parkeernorm

In de directe omgeving mag als gevolg van de realisatie van een bouwplan de parkeerbalans niet onevenredig worden beïnvloed. Een bouwplan dient te voorzien in de eigen parkeerbehoefte en in principe plaats te vinden op eigen terrein. Het initiatief betreft de realisatie van 25 appartementen in het centrum van Oost-Souburg, een kern van de gemeente Vlissingen. Conform de normering van het parkeerbeleid wordt deze locatie als 'matig stedelijk' en 'centrum' gekwalificeerd en geldt -uitgaande van de oppervlakte van de appartementen- een parkeernorm van 1,4 voor 21 appartementen en 1,5 parkeerplaats voor 4 appartementen. Hierin betreft het aandeel bezoekers per appartement 0,3. Het aandeel bezoekers parkeerplaatsen dient uit oogpunt van efficiënt ruimtegebruik en het feit dat de parkeerplaatsen op eigen terrein niet altijd goed bereikbaar zijn voor bezoekers in de openbare ruimte gerealiseerd te worden. Dit betekent, dat de parkeervraag als gevolg van het planvoornemen kan worden bepaald op 28 parkeerplaatsen op eigen terrein (21 x 1,1 en 4 x 1,2) en 8 parkeerplaatsen in de openbare ruimte (25 x 0,3). In het plan worden op eigen terrein 25 parkeerplaatsen gerealiseerd, waardoor de openbare ruimte in 11 parkeerplaatsen dient te voorzien; meer concreet 3 voor de bewoners en 8 voor bezoekers.

Voor onderhavige ontwikkeling dient met betrekking tot de parkeernorm en parkeerdruk op de nabije omgeving echter een nuancering te worden aangebracht. De in de huidige situatie aanwezige bebouwing bestemd voor detailhandel (motorzaak), horeca (restaurant) en wonen met de daaraan verbonden parkeerdruk, zal ten gevolge van de voorgenomen ontwikkeling uit het plangebied verdwijnen. Conform de normering van het parkeerbeleid van de gemeente Vlissingen dienen er op basis van het huidige planologisch toegestane gebruik en daaraan verbonden parkeernormen 31 parkeerplaatsen in de openbare ruimte aanwezig te zijn c.q. te worden gerealiseerd. De onderbouwing van deze normering is weergegeven in Bijlage I.

Ofschoon duidelijk is, dat in de nieuwe situatie de parkeerdruk op de openbare ruimte significant zal afnemen; van 31 naar 11, ervaren de omwonenden -hetgeen begrijpelijk is- vooral de feitelijke parkeer-druk inherent, waarbij geldt, dat het café-restaurant al geruime tijd leeg staat.

In dat kader zijn recent verkeerstellingen op maatgevende dagen uitgevoerd. Uit deze tellingen blijkt, dat rekening houdende met de nieuwe situatie sprake is van een acceptabele parkeerdruk op de openbare ruimte in de directe nabijheid van het plangebied. Het onderzoek bevestigt dit (Bijlage II). Meer concreet: de gemiddelde bezettingsgraad op de aanwezige parkeercapaciteit bedraagt thans circa 73%, uitgaande van 112 parkeerplaatsen. Het toevoegen van 11 parkeerplaatsen aan de openbare ruimte zal daarmee de bezettingsgraad van 85%, zoals opgenomen in de beleidsnota van de gemeente Vlissingen, niet overschrijden. Hierbij mag ook waarde worden gehecht aan het gegeven, dat de bedrijfswagens van de motorzaak alsmede de 34 parkeerplaatsen in het gebied aan de Karolingenbaan, direct achter de winkels aan de Paspoortstraat hierin niet zijn meegenomen. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd, dat in de nabije omgeving voldoende parkeercapaciteit beschikbaar is om de 11 parkeerplaatsen op te vangen en te realiseren en de parkeerdruk voor de directe omgeving zal afnemen. Hiermee voldoet het initiatief -zowel vanuit planologisch als feitelijk opzicht- aan de parkeernormering zoals opgenomen in het beleid van de gemeente Vlissingen.

Verkeersstructuur

Gelet op de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden op de planlocatie zullen ten gevolge van de nieuwe situatie de verkeersbewegingen niet toenemen. Het verkeer naar en van het projectgebied wordt direct ontsloten op de bestaande infrastructuur. De bestaande wegen kunnen de verkeerscapaciteit -gelet op de wegprofielen- zonder problemen verwerken; aanpassingen van de profielen is dan ook niet aan de orde. Daarnaast wordt de planlocatie in twee richtingen ontsloten, waardoor de locatie goed bereikbaar is. Hierdoor zal het verkeer zich snel en gelijkmatig over de bestaande infrastructuur verdelen en daarin worden opgenomen.

4.1.3 CONCLUSIE

De nieuwe ontwikkeling zal geen onevenredige belasting op het omliggende wegennet, dan wel geen onevenredige hinder en parkeerdruk voor bewoners van de bestaande woningen om het projectgebied met zich meebrengen.

4.2 Geluidhinder

4.2.1 WETTELIJK KADER

Het aspect geluid kan betrekking hebben op:

- wegverkeerslawaaï;
- spoorweglawaaï;
- industrielawaaï;
- inrichtingslawaaï.

De locatie valt niet binnen de geluidzone van een gezoneerd bedrijventerrein of van een spoorweg. Evenmin is sprake van een inrichting volgens de Wet geluidhinder (hierna: Wgh). De aspecten industrielawaaï, spoorweglawaaï of inrichtingslawaaï zijn daarom niet relevant. Het projectgebied bevindt zich binnen de invloedssfeer van de navolgende zone-plichtige wegen:

- de Rijksweg A58, en;
- de Vlissingestraat.

Op het aspect wegverkeerslawaaï wordt hierna ingegaan.

Woningen worden door de Wgh als geluidgevoelige functie aangemerkt. Indien in een bestemmingsplan nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dan is volgens de Wgh akoestisch onderzoek verplicht indien deze worden geprojecteerd binnen de geluidzone van een weg. Voor de geluidbelasting op de gevels van geluidgevoelige functies voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden.

De bevoegdheid voor het verlenen van een hogere waarde is neergelegd bij Burgemeester en Wethouders.

Daarnaast dient op basis van jurisprudentie in het kader van een goede ruimtelijke ordening aannemelijk te worden gemaakt dat sprake is van een aanvaardbaar geluidniveau. Dat betekent dat ook onderzoek moet worden gedaan naar wegverkeerslawaai van de Ritthemsestraat/ Burgemeester Stermerdinglaan.

4.2.2 ONDERZOEK

Door adviesbureau Greten is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaai. Dit onderzoek is als Bijlage III (Greten Raadgevende ingenieurs, 19-12-2019) opgenomen. Uit het onderzoek blijkt het volgende

- De geluidbelasting ten gevolge van de A58 bedraagt ten hoogste 52 dB. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevels (met uitzondering van de westgevel) wordt aldus overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet;
- Door de geluidbelasting ten gevolge van de Vlissingestraat wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden;
- De gecumuleerde geluidbelasting van alle wegen gezamenlijk bedraagt 59 dB Lden op de begane grond en de 1^e verdieping voor de appartementen gesitueerd in de zuidwesthoek. Voor de overige appartementen varieert de gecumuleerde geluidbelasting van 45 tot 58 dB Lden.

Voor die onderdelen van het plan waarbij de geluidbelasting boven de voorkeursgrenswaarde ligt, maar niet boven de maximale ontheffingswaarde, kunnen hogere waarden worden aangevraagd. De hogere waarden kunnen worden verleend wanneer is vastgesteld dat maatregelen onvoldoende doelmatig zijn.

Er zijn drie type maatregelen mogelijk:

1. Maatregelen aan de bron:

Door het toepassen van een (ander type) geluidreducerend asfalt of het terugdringen van verkeersintensiteiten wordt niet voldoende geluidreductie gehaald om te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. Tevens zijn in deze snelheidsverlagingen niet doelmatig, noch effectief.

2. Maatregelen in het geluidsoverdrachtsgebied

Overdrachtsmaatregelen in de vorm van het situeren van een scherm tussen de rijlijnen en de aangestraalde gevels zijn niet realistisch en worden stedenbouwkundig niet wenselijk geacht en stuiten op bezwaren m.b.t. de technische uitvoerbaarheid. Voorts is het aanbrengen van een scherm met een dusdanige geluidreductie, dat voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden, gezien de situatie, stedenbouwkundig niet wenselijk en zal tevens stuiten op financiële bezwaren. Het treffen van deze maatregelen staat daarmee geenszins in verhouding tot de omvang van het project.

3. Maatregelen aan de ontvangzijde

Binnen de beperkte ruimte (bestaande locatie) waarin het project wordt gerealiseerd is het niet mogelijk om de maximale geluidbelastingen te reduceren door een alternatief stedenbouwkundig programma of plan, zodanig dat overal voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden.

Tot slot zijn de geluidluwe zijden inzichtelijk gemaakt en is de gecumuleerde geluidbelasting beoordeeld, waarbij in het kader van de aanvraag voor overschrijding van de voorkeursgrenswaarde de navolgende overwegingen in de beoordeling kunnen worden betrokken:

- de bijzondere omgevingskwaliteit van het centrumgebied nabij het projectgebied;
- er is sprake van een functionele kwaliteitsverbetering waarbij de mogelijkheid tot een matige tot goede classificatie aanwezig is;
- er sprake is van twee gemeenschappelijke geluidluwe buitenruimten;
- de gevels zodanig te realiseren dat voldaan wordt aan het vigerende Bouwbesluit c.q. eis vanuit het programma van eisen;
- het toepassen van mechanische balansventilatie.

Bovengenoemde compensaties hebben een zeer positieve invloed op het woon- en leefklimaat.

Nu stedenbouwkundige, verkeerskundige en financiële bezwaren tegen het treffen van maatregelen bestaan, is het realistisch om extra voorzieningen aan het gebouw te treffen om er zo voor te zorgen dat het wettelijk voorgeschreven geluidniveau binnen de geluidgevoelige bestemmingen, de zogeheten binnenwaarde, wordt gerealiseerd. Meer concreet: de opbouw van de gevels en het toepassen van mechanische ventilatie zijn bepalend om conform de wetgeving (Bouwbesluit) en de in het akoestisch onderzoek geadviseerde gevelbescherming, een goede binnenwaarde voor de nieuwe appartementen te kunnen garanderen.

4.2.3 CONCLUSIE

Het aspect wegverkeerslawaaï vormt een aandachtspunt voor de vaststelling van het besluit. De geluidbelasting op de gevels (met uitzondering van de westgevel) overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Geluidreducerende maatregelen aan de bron en in het overdrachtsgebied zijn beoordeeld en blijken niet uitvoerbaar. Dat betekent dit dat een hogere waarde nodig is. De hiervoor te volgen procedure dient gelijktijdig met het ter inzagelegging van de ontwerp-omgevingsvergunning te worden gestart. Hiermee staat het aspect geluid de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling niet in de weg. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning zal moeten worden aangetoond, dat de geluidbelasting in een nieuwe woning voldoet aan een binnenwaarde van ten hoogste 33 dB.

4.3 Milieuhinder

4.3.1 WETTELIJK KADER

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Milieuzonering betekent het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

1. het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
2. het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Bedrijven en milieuzonering

In de publicatie (Bedrijven en milieuzonering (VNG, 2009) wordt een handreiking gegeven voor het verantwoord inpassen van bedrijfsactiviteiten in de omgeving. Afstemming van bestaande en nieuwe functies gebeurt door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. De handreiking geeft informatie over een aantal ruimtelijk relevante milieuaspecten van een scala van bedrijfsactiviteiten. In deze handreiking worden bedrijven ingedeeld in verschillende categorieën, al naar gelang de mate van hinder en inpasbaarheid. Ook maakt de handreiking onderscheid in verschillende gebiedstypen zoals een rustige woonwijk, rustig buitengebied en gemengd gebied. Aan de hand van de categorie-indeling kan bepaald worden of, en eventueel onder welke voorwaarden, een bedrijf inpasbaar is in de omgeving.

Naarmate de milieubelasting van de activiteiten groter is, wordt uitgegaan van een grotere richtafstand. In geval van een omgevingstype 'gemengd gebied' mag worden uitgegaan van een kleinere richtafstand. Alleen voor het aspect gevaar is het reduceren van de richtafstand met één afstandsstap niet zondermeer mogelijk.

Het hanteren van kleinere richtafstanden is eveneens aanvaardbaar, indien uit onderzoek blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening waarbij milieuhinder wordt voorkomen.

Het gaat hierbij uitdrukkelijk om indicatieve afstanden. In een concrete situatie dient de werkelijk aan te houden afstand nader te worden bepaald. De richtafstanden worden gemeten van de bestemmingsgrens van de milieuhinderlijke inrichting ten opzichte van de gevels van de woningen van derden.

4.3.2 ONDERZOEK

In onderhavig geval is sprake van een bestaand woon- en winkelgebied, waarbij de gronden van het projectgebied al voor woningbouw mochten en kunnen worden aangewend, zodat er voor bestaande alsmede toekomstige bedrijfsmatige activiteiten al beperkingen aanwezig zijn.

Aangezien ter plaatse van het plangebied geen milieubelastendere functies worden toegestaan dan reeds zijn toegestaan op basis van de vigerende planologische regeling, is het formeel niet nodig om voor deze locatie nader onderzoek te doen op basis van bedrijven en milieuzonering.

Onverlet bovenstaande is wel beoordeeld of het beoogde bouwplan aan de indicatief aan te houden richtafstanden tot de bestaande supermarkt (Aldi) met bovenwoningen, gesitueerd direct ten noorden van het bouwplan, wordt voldaan.

Volgens de publicatie is voor supermarkten het navolgende vermeld:

OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN										
Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
Supermarkten, warenhuizen	0	0	10	10	10	1	2 P	1		
Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	10	0	10	10	10	1	1 P	1		
Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	10	10	10 C	10	10	1	1 P	1		

Geluid en gevaar zijn de maatgevende milieuaspecten. Op grond van beide milieuaspecten geldt een richtafstand van 10 meter ten opzichte van een rustige woonwijk. Gezien de ligging van de nieuwe supermarktlocatie in een gebied met veel bedrijven en met hoofdinfrastructuur kan het gebied worden aangemerkt als een gemengd gebied. Dat betekent dat voor beide aspecten geen richtafstand behoeft te worden aangehouden en is voor dit plan akoestisch onderzoek naar inrichtingslawaaï evenmin noodzakelijk.

Op basis van de richtafstanden is geen nader onderzoek benodigd. Ondanks dit gegeven is nagegaan wat de invloed van de geluidbelasting van de activiteiten van de supermarkt op de gevels van de nieuwbouw -naar verwachting- zal zijn. Aan de achterzijde van de supermarkt zullen namelijk diverse activiteiten worden uitgeoefend, waarvan het geluid van invloed kan zijn op het woongenot van de toekomstige bewoners. Daarbij moet worden gedacht aan laad- en losactiviteiten, technische installaties en contactgeluiden. Bijzondere aandacht vragen het gebruik van de laad- en losplaats en het tijdstip van de activiteiten. De relevante akoestische normstelling met betrekking tot de directe akoestische hinder als gevolg van de supermarkt (inrichting) is geregeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (het zogenaamde activiteitenbesluit).

Na toetsing blijkt, dat het geluidniveau van de activiteiten behorende bij de supermarkt door de aanwezige bovenwoningen reeds voldoet c.q. moet voldoen aan de geldende geluidnormen van het Activiteitenbesluit. Naast de richtlijnen van de VNG wordt derhalve ook aan de eisen van het Activiteitenbesluit voldaan.

4.3.3 CONCLUSIE

De te bouwen appartementen zijn niet als maatgevend te beschouwen. Milieuhinder vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Rekening houdend met bovenstaande vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen verdere randvoorwaarde ten aanzien van onderhavig planvoornemen.

4.4 Bodemverontreiniging

4.4.1 WETTELIJK KADER

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Of de bodem een planontwikkeling in de weg staat, wordt middels een historisch onderzoek en eventueel aangevuld met een bodemonderzoek bepaald. Als uit historisch onderzoek blijkt dat binnen de nieuwe bestemmingen sprake is geweest van een activiteit met een verhoogd risico op verontreiniging, dan is een volledig verkennend bodemonderzoek noodzakelijk. De resultaten van het historisch onderzoek, het bodemonderzoek en de conclusie met eventuele saneringsadviezen worden in het bestemmingsplan vermeld.

4.4.2 ONDERZOEK

Aangezien er sprake is van sloop en nieuwbouw is een verkennend bodemonderzoek voor het bouwplan noodzakelijk. Er is door ATKB een verkennend bodem- en een asbestonderzoek uitgevoerd (ATKB, 16 december 2019, zie Bijlage IV Verkennend bodem- en asbestonderzoek). De doelstelling van het onderzoek is inzicht te krijgen in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en de aanwezige erfverharding. Op basis van de resultaten van het bodemonderzoek dient te worden vastgesteld of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem een belemmering vormt voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling op de locatie. De doelstelling van het verkennend onderzoek asbest is om met een relatief geringe onderzoeksinspanning na te gaan of de verdenking op verontreiniging van de bodem met asbest terecht is en een indicatieve uitspraak te doen over het asbestgehalte in de bodem. Vervolgens is naar aanleiding van het uitgevoerde verkennend bodem- en asbestonderzoek door ATKB nader onderzoek uitgevoerd (ATKB, 9 maart 2020, Nader onderzoek asbest, zink en PHAS in de grond, Bijlage V).

Op basis van de resultaten van het nadere onderzoek wordt geconcludeerd dat:

- in de bovengrond de zinkverontreiniging aanwezig is over een oppervlakte van maximaal 40 m². De omvang van sterke verontreinigde grond is circa 20 m³. Het is niet bekend of de verontreiniging perceeloverschrijdend is. Vooralsnog is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De verontreiniging wordt gerelateerd aan het voorkomen van bodemvreemd materiaal en als historisch beschouwd;
- in de grond komt PFAS (in deze PFOS) niet boven de hergebruiksnorm voor. De grond voldoet op basis van PFAS aan de eisen voor de toepassingsklasse Wonen of Industrie. Aanvullend onderzoek naar PFAS wordt niet zinvol geacht;
- in de bodem asbesthoudend plaatmateriaal is waargenomen. De herkomst is niet bekend maar betreft mogelijk bouw- en sloopafval. Op basis van de uitgevoerde analyses en zintuiglijke waarnemingen is binnen tenminste tweeruimtelijke eenheden sprake van asbestverontreiniging. Ook binnen de twee andere ruimtelijke eenheden is asbest vastgesteld, zodat het realistischer is om asbest als sterk heteroгеenvoorkomend te beschouwen. In dat geval kan beter van een gemiddelde kwaliteit worden uitgegaan. Asbest binnen alle onderzochte locatiedelen ligt dan boven de interventiewaarde voor asbest (namelijk 109,4 mg/kg.ds) en dient als verontreiniging te worden beschouwd;
- op basis van de benadering op een gemiddelde voor asbest sprake is van circa 125 m³ met asbest verontreinigde grond. Er is sprake van een gemiddelde laagdikte van 0,5 meter over een oppervlakte van 250 m² waar asbest (sterk heteroгеen) voorkomt. Uitgangspunt hierbij is dat de delen van de locatie die bebouwd zijn en waar tijdens het verkennend asbestonderzoek geen asbest is vastgesteld, niet zijn verontreinigd;

- nu de locatie momenteel volledig verhard is en hierdoor geen contactmogelijkheden met bodemverontreiniging bestaan, er geen risico's bij het gebruik van de locatie zijn.

Geadviseerd wordt om voor de voorgenomen herontwikkeling van de locatie een saneringsprocedure te starten, waarbij zowel de sterke verontreiniging met zink als verontreiniging met asbest wordt verwijderd. Dit is mogelijk door het ontgraven en afvoeren van de bovengrond. Maar ook een duurzame isolatie van verontreiniging valt onder de mogelijkheden. In overleg met het bevoegde gezag zal worden vastgesteld, wat de meest geschikt saneringsvariant is. Dit nader onderzoek kan echter alleen uitgevoerd worden, nadat de bestaande panden binnen het projectgebied zijn gesloopt.

Voorts kan de constatering, dat bepaalde gehalten de desbetreffende achtergrondwaarde overschrijden, consequenties hebben bij eventuele grondafvoer; de vrijkomende grond is binnen of buiten het perceel niet noodzakelijkerwijs toepasbaar. Sterk verontreinigde grond is per definitie niet herbruikbaar als landbodem. Afhankelijk van de bestemming en toepassing zal bij afvoer van (potentieel herbruikbare) grond om een partijkeuring conform het protocol uit het Besluit bodemkwaliteit worden gevraagd. Tot aan de goedkeuring van de melding Wbb zijn graafwerkzaamheden ter plaatse niet toegestaan.

4.4.3 CONCLUSIE

Met inachtneming van de conclusies uit de bodemonderzoeken vormt het aspect bodemkwaliteit geen belemmering voor het project

4.5 Archeologie

4.5.1 WETTELIJK KADER

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

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

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

Belangrijke uitgangspunten uit de Monumentenwet 1988, zoals de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem en het inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening en de financiering van onderzoek ('de verstoorde betaalt'), blijven dus onverminderd van kracht. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden moet dan ook rekening worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten. Daarom is het voor het opstellen van een bestemmingsplan noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre in betreffende gronden archeologische resten aanwezig kunnen zijn. Gebieden waar resten aanwezig zijn, kunnen middels een dubbelbestemming voor archeologie door het bestemmingsplan, zo ook ter plaatse van de planlocatie,

worden beschermd. Voorafgaand aan werkzaamheden waarbij bodemingrepen plaatsvinden, dient dan in bepaalde gevallen nader archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

4.5.2 ONDERZOEK

Binnen het huidige projectgebied geldt een verbod op het uitvoeren van (graaf)werkzaamheden die groter zijn dan 100 m² én dieper reiken dan 0,40 m -mv. Door Artefact is in dat kader een bureau- en inventariserend veldonderzoek door middel van verkennende boringen uitgevoerd (Bijlage VI).

Uit het bureauonderzoek is gebleken, dat het projectgebied gelegen is in een zone met diep reikende geulafzettingen van het Laagpakket van Walcheren en dat het deels gelegen is ter plaatse van de veronderstelde gracht rondom de vroegmiddeleeuwse ringwalburg bij Oost-Souburg. Het projectgebied is door funderingen, kelders en kruipruimtes plaatselijk verstoord tot een diepte tussen 0,4 en 0,8 m -mv en in het noorden van het projectgebied tot plaatselijk 0,95 m -mv.

Tijdens het veldonderzoek zijn 4 boringen verricht. Er is geboord tot maximaal 2,45 m -mv en 1,27 m -NAP. Uit het booronderzoek blijkt, dat het projectgebied zich daadwerkelijk in een zone met dieprijkende geulafzettingen van het Laagpakket van Walcheren bevindt. Deze afzettingen zijn aangetroffen op een variabele diepte tussen 1,05 en 2,05 m – mv (0,12 + en 0,87 m -NAP).

Voor de realisatie van de herontwikkeling zal binnen het projectgebied een bouwput aangelegd worden met een diepte van circa 1 m -mv. Uit het inventariserend veldonderzoek en bijbehorende verwachtingsmodel blijkt, dat er binnen het projectgebied een hoge verwachting geldt voor vindplaatsen uit de middeleeuwen die samenhangen met de vroegmiddeleeuwse ringwalburg van Oost-Souburg. Voor de nieuwe tijd wordt de verwachting op het aantreffen van vindplaatsen binnen het plangebied laag ingeschat. Er zijn geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van bebouwing binnen en in de directe omgeving van het plangebied voorafgaand aan de jaren 40 van de 20e eeuw. De archeologische resten kunnen binnen het projectgebied aangetroffen worden vanaf een diepte van minimaal 0,35 m -mv of, ter plaatse van de bestaande verstoringen vanaf de onderzijde deze verstoringen (op een diepte tussen 0,4 en 0,8 m -mv en in het noorden van het projectgebied tot plaatselijk 0,95 m -mv).

Omdat uit het voorgaande blijkt dat de graafwerkzaamheden dieper reiken is de kans groot dat archeologische waarden worden verstoord. Vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek wordt dan ook noodzakelijk geacht. Dit onderzoek kan echter alleen uitgevoerd worden, nadat de bestaande panden zijn gesloopt.

Voorts zal in overleg met de gemeente -indien de bodemverstoring beperkt van omvang is- moeten worden besloten het archeologisch onderzoek en de civieltechnisch graafwerken (waaronder mede begrepen een eventuele sanering) te combineren en de ondergrondse sloop en aanleg van de bouwput onder archeologische begeleiding te laten uitvoeren. Deze werkzaamheden dienen voorts door een gecertificeerd bureau op basis van een door de gemeente goedgekeurd Programma van Eisen worden uitgevoerd.

Met het hiervoor genoemde onderzoek, advies en maatregelen worden eventuele archeologische waarden voldoende veiliggesteld. In de omgevingsvergunning wordt als voorwaarde gesteld dat archeologische begeleiding noodzakelijk is bij saneringswerkzaamheden en het goedgekeurde Programma van Eisen vormt onderdeel van de omgevingsvergunning. Verder geldt dat ingeval archeologische resten worden aangetroffen dit op grond van artikel 53 van de Monumentenwet onmiddellijk dient te worden gemeld aan de Minister van OC&W (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap).

4.5.3 CONCLUSIE

Geconcludeerd kan worden, dat een hoge verwachting voor het projectgebied voor resten uit de Middeleeuwen geldt en een lage verwachting voor de nieuwe tijd. Met inachtneming van het onderzoek, advies en maatregelen in relatie tot de feitelijke uitvoering, vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de realisatie van onderhavige bouwplan.

4.6 Cultuurhistorie

4.6.1 WETTELIJK KADER

Per 1 juli 2011 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is de Bro per 1 januari 2012 (artikel 3.6.1, lid 2) gewijzigd. Wat eerst alleen voor archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed. Voor een herziening van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Het is daarmee dus verplicht om de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

4.6.2 ONDERZOEK

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen sloop of andere wijziging aan cultuurhistorisch waardevolle objecten en dergelijke tot gevolg. De bebouwing die wordt gesloopt, is niet cultuurhistorisch van belang. De beoogde ontwikkeling zal plaatsvinden binnen bestaand bebouwd gebied waarvoor geen specifieke cultuurhistorische kenmerken gelden. Het Rijksmonument de Karolingische burg, waar het projectgebied direct aan grenst blijft vanzelfsprekend volledig behouden.

4.6.3 CONCLUSIE

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan en heeft geen invloed op kenmerkende cultuurhistorische elementen.

4.7 Water

4.7.1 WETTELIJK KADER

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen 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. Per 1 november 2003 is door een wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht geworden. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het projectgebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

4.7.2 ONDERZOEK

Waterbeheer en watertoets

Het projectgebied 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 projectgebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap en de gemeente nader worden behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal:

- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW).

Provinciaal:

- Omgevingsplan Zeeland 2018.
- Omgevingsverordening Zeeland 2018.

Gemeente:

- Rioleringsplan 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. Voor het projectgebied van dit bestemmingsplan is het plan van het voormalige waterschap Zeeuwse Eilanden van toepassing. Het gaat hierbij om 'integraal waterbeheer': waterzuiveringsbeheer en watersysteembeheer. 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 klimaatadaptief. 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 ten minste voldoet aan de minimumkwaliteit voor het oppervlaktewater. Veerkracht zegt iets over het zelfregulerend vermogen van wateren. Om een dergelijk watersysteem te bereiken, zijn knelpunten geïnventariseerd en zijn hieraan maatregelen gekoppeld.

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 en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	De ontwikkeling ligt niet binnen de keurzone van primaire of regionale waterkeringen. Omdat het bouwen van gebouwen buiten deze zones op grond van de Keur van het waterschap zonder meer is toegestaan, treedt geen strijdigheid met de beleidsregels van het waterschap op.

Voorkomen overlast door oppervlakte-water 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.	Vermeld de totale oppervlakken (in m2) van: <table><thead><tr><th></th><th>huidige situatie</th><th>na realisatie</th><th></th></tr></thead><tbody><tr><td>dakoppervlak</td><td>1006</td><td>1158</td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodemverharding</td><td>234</td><td>25</td><td>2</td></tr><tr><td>doorlatende bodemverharding</td><td>30-</td><td>-55</td><td>3</td></tr><tr><td>wateroppervlak</td><td>-</td><td>-</td><td>4</td></tr></tbody></table> Nu sprake is van een afname van het verharde oppervlak dienen in de nieuwe situatie geen watercompenserende maatregelen te worden getroffen.		huidige situatie	na realisatie		dakoppervlak	1006	1158	1	dichte bodemverharding	234	25	2	doorlatende bodemverharding	30-	-55	3	wateroppervlak	-	-	4
	huidige situatie	na realisatie																			
dakoppervlak	1006	1158	1																		
dichte bodemverharding	234	25	2																		
doorlatende bodemverharding	30-	-55	3																		
wateroppervlak	-	-	4																		
Thema en water(beheer)doelstelling	<i>Uitwerking</i>																				
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 huishoudelijk afvalwater van het projectgebied wordt aangesloten op de omliggende buitenriolering van het gescheiden systeem voor vuil- en schoonwater door middel van kunststof buizen van gerecycled PVC. De woningen worden aangesloten op de gemeentelijke riolering. Ook de HWA-aansluitingen worden aangesloten op de gemeentelijke schoonwaterriolering.																				
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	Er wordt geen grondwater onttrokken. Regenwater kan worden afgevoerd naar omliggende oppervlaktewateren. De beoogde ontwikkeling is niet nadelig voor de watervoorziening. De ontwikkeling heeft derhalve geen negatieve gevolgen voor de waterkwaliteit. De beoogde bebouwing leidt niet tot het onttrekken van grondwater of het infiltreren van grondwater met als doel het later weer op te pompen. Verdroging is dan ook niet aan de orde.																				
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	Door het gebruik van duurzame niet uitlogende bouwmaterialen heeft het plan geen nadelige gevolgen voor de oppervlaktewaterkwaliteit. Het plan veroorzaakt geen nadelige gevolgen voor of door het oppervlaktewatersysteem of grondwaterbeschermingsgebieden in de omgeving.																				
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	Er wordt niet gebouwd in een infiltratiegebied of natuurgebied. De beoogde ontwikkeling heeft derhalve geen nadelige gevolgen voor de waterkwaliteit. Door het gebruik van duurzame niet uitlogende bouwmaterialen wordt voorkomen dat het te infiltreren hemelwater de bodem en het grondwater verontreinigt. Ingrepen voortkomend uit dit plan tasten geen bodemlagen aan als gevolg waarvan het grondwatersysteem verandert.																				
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	Er is in de bestaande als in de toekomstige situatie geen sprake van open water. Het aspect is derhalve niet relevant. Er worden geen water gerelateerde consequenties voor de volksgezondheid verwacht																				
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Het peilregiem van het projectgebied is afgestemd op bebouwd gebied. Er is geen sprake van een peilverlaging en/of bodemdaling. Derhalve is deze problematiek niet aan de orde. Er wordt geen grondwater onttrokken en hemelwater wordt zoveel als mogelijk naar het omliggende																				

	oppervlaktewater teruggevoerd. Bodemdaling wordt dan ook niet verwacht.
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	Het projectgebied grenst niet aan natte natuurgebieden. Derhalve zijn er geen bijzondere maatregelen te treffen of beperkingen te verwachten
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	Er liggen geen waterlopen binnen het projectgebied en er worden geen nieuwe waterlopen voorzien. Derhalve is het aspect onderhoud van de waterlopen niet aan de orde.

Andere belangen waterbeheer

Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzo- nering) van de waterbeheerder niet belem- meren.	n.v.t.
Wegen in beheer bij het waterschap	In het projectgebied en in de direct omgeving zijn geen waterschapswegen gelegen. De bestaande wegen onder- vinden voorts geen wijzigingen, waardoor de goede bereikbaarheid en of veiligheid in het gedrang komt.

4.7.3 CONCLUSIE

Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan het beleid en de normstelling ten aanzien van water. Het aspect water staat de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg. De beoogde ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem in het projectgebied.

4.8 Flora en fauna

4.8.1 WETTELIJK KADER

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

Gebiedsbescherming

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

Daarnaast bestaan gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur); die gebieden worden beschermd via het ruimtelijk ordeningsrecht (Barro en/of provinciale structuurvisies). Het NNN is in Zeeland uitgewerkt in het Natuur Netwerk Zeeland (NNZ). Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Soortbescherming

Ook het aspect 'soortbescherming' vindt sinds 1 januari 2017 zijn wettelijk kader in de Wetnatuurbescherming; 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.

De provincie kan ontheffing verlenen van de verboden voor overige soorten.

In de provincie Zeeland geldt voor ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden en bestendig beheer en onderhoud een vrijstelling voor een groot deel van de "overig" beschermde soorten. Het betreft: aardmuis, bastaardkikker/middelste groene kikker, bosmuis, bruine kikker, bunzing, dwergmuis, dwergspitsmuis, egel, gewone bosspitsmuis, gewone pad, haas, huisspitsmuis, kleine watersalamander, konijn, meerkikker, ondergrondse woelmuis, ree, rosse woelmuis, tweekleurige bosspitsmuis, veldmuis, vos en woelrat. Dit betreft de meest algemene soorten amfibieën en zoogdieren. Voor de Europees beschermde soorten (Vogel- en Habitatrichtlijn) is er geen beleidsruimte en is de bescherming onveranderd.

4.8.2 ONDERZOEK

Quickscan flora en fauna

Door Econsultancy is op 20 december 2019 een 'Quickscan flora en fauna 'Vlissingestraat te oost-Souburg' uitgevoerd. In de onderstaande tekst is een samenvatting van de rapportage weergegeven. In Bijlage VII is het gehele onderzoek opgenomen.

Soortenbescherming

De geplande ruimtelijke ontwikkelingen hebben alleen mogelijk een negatief effect op de huismus en vleermuizen. Omdat de aanwezigheid van deze soorten niet kon worden uitgesloten is geadviseerd om vervolgonderzoeken uit te voeren voor beide soorten om zo een overtreding van de Wet Natuurbescherming te voorkomen. Deze vervolgonderzoeken zijn uitgevoerd en op deze vervolgonderzoeken wordt hierna ingegaan.

Voor de eventuele verwijdering van nestelementen geldt, dat deze werkzaamheden buiten het broedseizoen voor vogels uitgevoerd dienen te worden. Dit is geen vaste periode, maar voor de meeste soorten kan hier globaal 15 maart tot en met 15 augustus aangehouden worden. Daarnaast dient men tijdens de werkzaamheden te allen tijde de zorgplicht in acht te nemen. Indien werkzaamheden in het broedseizoen plaatsvinden dient voor aanvang van de werkzaamheden een broedvogelinspectie plaats te vinden. Dit houdt in dat er volgens normaal gebruik zorgvuldig gewerkt moet worden, waarbij indien mogelijk verstoring van fauna wordt voorkomen. Het actief doden van dieren is altijd verboden.

Gebiedsbescherming/Stikstofdepositie

De realisatie van dit plan zorgt voor de emissie van stikstof doordat de bouwactiviteiten verkeersbewegingen genereren en er (mobiele) werktuigen voorzien van verbrandingsmotoren op de bouwplaats in werking zijn. Na realisatie van dit plan zijn als emissiebronnen relevant:

- de verkeersbewegingen die als gevolg van dit plan worden gegenereerd, en;
- eventuele verbrandingsinstallaties die worden gebruikt om het pand te verwarmen.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied is gelegen op ongeveer 2,3 kilometer afstand en betreft het gebied Westerschelde & Seaftinghe. Gezien de afstand van de onderzoekslocatie ten opzichte van het Natura 2000 gebied en de lokale aard van de geplande maatregelen kan er van uit worden gegaan dat deze geen directe invloed hebben op het Natura 2000 gebied. Bij ontwikkelingen nabij Natura 2000 gebieden dient er echter ook gekeken te worden naar externe effecten. Met behulp van de Aeries Calculator, welke als Bijlage VIII aan deze onderbouwing is gehecht, is er berekend wat de stikstofdepositie van de beoogde toekomstige situatie is. Uit het

resultaat van de berekening blijkt, dat geen sprake is van een overschrijding van de kritische depositiewaarde (KDW) van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. Hieruit wordt geconcludeerd, dat de beoogde ontwikkeling wordt uitgezonderd van vergunningplicht.

De onderzoekslocatie ligt voorts niet binnen de begrenzing van het Natuur Netwerk Zeeland (NNZ). Het meest nabijgelegen gebied bevindt zich op circa 2,3 kilometer ten oosten van het projectgebied. Gezien de afstand en de zeer lokale invloed van de maatregelen kan worden gesteld, dat de voorgenomen ontwikkeling geen invloed heeft op het functioneren van het NNZ, omdat wezenlijke kenmerken niet worden aangetast of veranderd.

Vervolgonderzoek Huismus en Vleermuizen

Op basis van de quickscan dient voor de sloop van de bestaande bebouwing door middel van nader onderzoek meer duidelijkheid te worden verkregen omtrent de aan- of afwezigheid van verblijfplaatsen van de beschermde soorten. Het nadere onderzoek met betrekking tot de huismus en vleermuis is inmiddels uitgevoerd (rapportage d.d. 28 oktober 2020). Uit dit nadere onderzoek blijkt dat door de aangetoonde afwezigheid van huismussen op de onderzoekslocatie een overtreding van de Wet natuurbescherming omtrent de huismus niet aan de orde is.

Tijdens het huismusonderzoek zijn echter wel kauwen waargenomen die een nest aan het bouwen waren. Wanneer werkzaamheden buiten het broedseizoen (maart t/m augustus) plaatsvinden, vindt er geen overtreding van de Wet natuurbescherming plaats omtrent algemene broedvogels. Bij werkzaamheden in het broedseizoen dient te worden voorkomen dat vogels binnen de onderzoekslocatie tot broeden komen. Dit aspect vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

De conclusie ten aanzien van vleermuizen luidt als volgt: De bebouwing op de onderzoekslocatie heeft geen verblijfsfunctie voor vleermuizen. Tevens vormt de onderzoekslocatie geen onderdeel van essentieel leefgebied of een vliegroute voor de soort. Overtreding van de Wet natuurbescherming wordt niet verwacht.

Tot slot dient te allen tijde rekening gehouden te worden met de algemene zorgplicht ten aanzien van in het wild levende dieren en planten. Het volledige rapport is opgenomen in bijlage IX.

4.8.3 CONCLUSIE

Geconcludeerd kan worden, dat het beschermingsregime van de Wet natuurbescherming, indien de juiste adequate maatregelen en vervolgstappen worden genomen, geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling. Voldoende aannemelijk is, dat voor de onderhavige ontwikkeling aan de Wet natuurbescherming kan worden voldaan. Bij de werkzaamheden zal te allen tijde de zorgplicht in acht worden genomen.

4.9 Externe veiligheid

4.9.1 WETTELIJK KADER

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving voor 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. Nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen in de nabijheid van risicobronnen dienen te worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Twee begrippen staan in dit beleidsveld van de externe veiligheid centraal: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden risico (PR)

Het PR is omschreven als de kans dat een persoon die gedurende een heel jaar onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats verblijft, ten gevolge van een ongevoen voorval met een gevaarlijke stof komt te overlijden.

In het relevante beleid- en wetgevingskader geldt het PR met de risicocontour van de kans één op een miljoen per jaar (kans 10^{-6} per jaar) als grenswaarde voor kwetsbare objecten. Vanwege de definiëring als grenswaarde kan hiervan niet worden afgeweken. Voor beperkt kwetsbare objecten werkt deze norm slechts als een richtwaarde. Van een richtwaarde kan na een uitgebreide motivering eventueel worden afgeweken. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de kans van één op de honderdduizend per jaar (kans 10^{-5} per jaar) als grenswaarde.

Kwetsbare objecten zijn gebouwen of verblijfsterreinen waar zich kwetsbare en/of grote groepen personen (kunnen) bevinden. Beperkt kwetsbare objecten zijn gebouwen of verblijfsterreinen waar dat doorgaans niet het geval is. Ook belangrijke infrastructuur, zoals een belangrijke verbindingsweg, kan als beperkt kwetsbaar object worden aangemerkt. Een limitatieve opsomming van (beperkt) kwetsbare objecten, wordt in de wetgeving niet gegeven. Het bevoegd gezag heeft daarom een zekere mate van beoordelingsvrijheid over wat zij in een specifieke situatie als kwetsbaar object beschouwt.

Groepsrisico (GR)

Het GR is de cumulatieve kans dat een groep personen van 10, 100 en 1.000 personen tegelijk komt te overlijden als gevolg van een ongevoen voorval met gevaarlijke stoffen. Het GR is niet genormeerd. Hiervoor geldt enkel een oriënterende waarde waarboven een afweging gemaakt moet worden over de aanvaardbaarheid van de risico's.

Het GR wordt enkel bepaald voor het invloedsgebied van een risicobron. Het invloedsgebied is het gebied waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het GR. Veelal wordt hiervoor het gebied gebruikt dat is gelegen binnen de 10^{-8} -contour van het PR (het gebied dat wordt getroffen door een ongeval met een kans van één op honderd miljoen per jaar). Aangezien sommige ongevalsscenario's ook bij (nog) kleinere ongevalkansen nog tot dodelijke slachtoffers kunnen leiden, wordt in die gevallen het gebied gebruikt waarbinnen nog 1% van de aanwezige personen kan komen te overlijden (de zogenaamde 1%letaliteitsgrens).

Wet Basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes

Per 1 april 2015 zijn de Wet Basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden. In de wet is het Basisnet juridisch verankerd. Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Hiermee wordt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) beoogt om duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten en de daarbij behorende maximale omvang van de risico's die dat transport mag veroorzaken.

Het Bevt vormt het toetsingskader voor ruimtelijke plannen voor het vervoer over de weg, het spoor en het water. Op basis van het Bevt gelden de volgende normen:

- De contour van het PR met een kans van 10^{-6} per jaar geldt als grenswaarde voor kwetsbare objecten en als richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. De ligging ervan is te vinden in de bijlagen bij de Regeling Basisnet;
- Het groepsrisico dient berekend te worden voor de realisatie van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen een afstand van 200 meter van route die is aangewezen in het Bevt. Daarbij geldt dat het groepsrisico berekend en (uitgebreid) verantwoord moet worden indien:
 - het groepsrisico hoger is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of;
 - het groepsrisico met meer dan 10% toeneemt, of;
 - de oriëntatiewaarde wordt overschreden;
- Bij het mogelijk maken van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten in het plasbrandaandachtsgebied (PAG) gemotiveerd moet worden waarom deze objecten toelaatbaar zijn, getet op de mogelijke gevolgen van een ongeval met brandbare vloeistoffen.

Besluit externe veiligheid buisleidingen en de Regeling externe veiligheid buisleidingen

Op het transport van gevaarlijke stoffen door buisleiding is per 1 januari 2011 het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. Het Bevb bestaat uit twee delen. Het eerste deel bevat algemene voorschriften waaraan een exploitant van een buisleiding dient te voldoen. Het tweede deel bevat de instructieregels die bij het opstellen van een bestemmingsplan in acht moeten worden genomen. De contour van het PR met een kans van 10^{-6} per jaar geldt op grond van het Bevb als grenswaarde voor kwetsbare objecten en als richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Het GR moet op grond van het Bevb worden bepaald voor ruimtelijke ontwikkelingen die zijn gelegen in het invloedsgebied van de betreffende buisleiding.

De Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) bevat een technische uitwerking van het Bevb. In artikel 2 van de Revb zijn onder andere aardgastransportleidingen met een diameter van 50 mm of meer en een werkdruk van 16 bar of meer aangewezen als leidingen waarop het Bevb van toepassing is.

4.9.2 ONDERZOEK

Uit de provinciale risicokaart blijkt, dat het plangebied ligt:

- binnen het invloedsgebied van de rijksweg A58, en;
- binnen het invloedsgebied van de inrichting Verbrugge Zeeland Terminals.

Verder is het projectgebied niet gelegen binnen het invloedsgebied binnen de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen en (buis-)leidingen.

Verder worden er binnen het projectgebied ook geen nieuwe risicobronnen gerealiseerd.

Verbrugge Zeeland Terminals

Voor Verbrugge Zeeland Terminals geldt het navolgende.

Plaatsgebonden risico.

De PR 10-6 contour ligt buiten de inrichtingsgrens ligt, maar reikt niet verder dan 600 meter. Het plangebied ligt ruim buiten deze risicocontour.

Groepsrisico

Het plangebied valt binnen de laatste 2.500 meter van het invloedsgebied. Deze afstand is echter berekend voor de voor de omgeving meest ongunstige scenario (meest giftige stof, maximale hoeveelheid aanwezig en het weertype F1,5). Aangenomen kan worden dat mogelijke wijzigingen in de rand van het invloedsgebied (op een grotere afstand dan 1.500 meter) geen noemenswaardige veranderingen in het groepsrisico veroorzaken. In de Nota van Toelichting bij de Beleidsvisie Externe Veiligheid wordt aangesloten bij het beleid van de provincie Zuid-Holland. Hierin staat beschreven dat de populatie op grote afstand van de bron nauwelijks invloed heeft op de grootte van het groepsrisico. Het bevoegd gezag wordt geadviseerd om de Veiligheidsregio Zeeland in de gelegenheid te stellen advies uit te brengen over hulpverlening en zelfredzaamheid indien er sprake is van invloedsgebieden van risicobronnen die op een grotere afstand dan 1.500 meter aanwezig zijn én er binnen het plangebied nieuwe of bestaande objecten of functies van meer dan 250 personen bevinden.

Rijksweg A58

De rijksweg A58 wordt als een risicobron aangemerkt, aangezien hierover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Deze transportroute is opgenomen in het Basisnet; de transportaantallen op het deel van de A58 ter hoogte van het projectgebied zijn echter zodanig laag dat geen sprake is van een 10-6 plaatsgebonden risicocontour en/of plasbrandaandachtsgebied. Op grond van artikel 8, lid 1 Bevt is in principe een groepsrisicoberekening noodzakelijk, als de beoogde ontwikkeling op minder dan 200 meter van de transportroute ligt. Doordat de kortste afstand tussen de A58 en beoogde woningbouw zo'n 430 meter bedraagt, is het uitvoeren van een groepsrisicoberekening daarom niet noodzakelijk. Gesteld wordt dat de realisatie van 25 appartementen geen significant rekenkundig effect heeft op de hoogte van het groepsrisico, mede daar woningbouw op deze gronden reeds is toegestaan. Omdat het invloedsgebied groepsrisico zich uitstrekt tot over de beoogde appartementen, dient op grond van artikel 7 Bevt

wel een beperkte verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden, waarbij ingegaan moet worden op de aspecten 'zelfredzaamheid' en 'bestrijdbaarheid'.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid van personen bij rampen en zware ongevallen heeft betrekking op de mogelijkheid van personen zichzelf en anderen in veiligheid te brengen. De mate van zelfredzaamheid van een persoon hangt af van zijn eigen fysieke en psychische mogelijkheden en daarnaast van de omgeving. Een goede ontsluiting, beperking van hoogbouw, de ligging van kwetsbare objecten ten opzichte van de bron en aanvullende maatregelen aan gebouwen kan eraan bijdragen dat de effecten van de ramp beperkt blijven. Het maatgevende scenario bij een eventuele ramp op de rijksweg A58 betreft het vrijkomen van een toxische gaswolk. Om het aantal slachtoffers bij een dergelijk scenario te minimaliseren, is het van belang dat aanwezige personen kunnen schuilen in bebouwing, waarvan ramen, deuren en ventilatie zijn gesloten/uitgeschakeld. Aangezien het beoogde bouwplan voorziet in appartementen wordt op grond van het Bouwbesluit voldoende aandacht geschonken aan de luchtdichtheid. Elk appartement beschikt daarnaast minimaal over ventilatieroosters die handmatig te sluiten zijn. Mogelijk dat mechanische ventilatie wordt toegepast; in dat geval zal het een variant betreffen die met één druk op de knop uit te schakelen is. Bij ongevallen met toxische stoffen is het van belang, dat de alarmering snel verloopt en dat de bevolking snel wordt gewaarschuwd met het advies ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. Daarbij is het tevens van belang dat de brandweer snel ter plaatse van het ongeval is om een inschatting te maken van de situatie.

Bestrijdbaarheid

Bij een ongeval met toxische stoffen kunnen de hulpdiensten, afhankelijk van de stofintensiteit en het groeiscenario, optreden door de gaswolk neer te slaan of te verdunnen/op te nemen met water. Hiertoe dienen voldoende bluswatervoorzieningen nabij de risicobron aanwezig te zijn. De aanwezigheid van bluswatervoorzieningen binnen het projectgebied is met het oog op een toxisch scenario niet relevant. Daarnaast heeft het beoogde bouwplan geen negatieve invloed op de bereikbaarheid van de bluswatervoorzieningen ter plaatse van de risicobron. Bij de concrete invulling van de openbare ruimte binnen het projectgebied zal aansluiting worden gezocht bij de handleiding 'Bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid' van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding (NVBR.) Deze invulling wordt in overleg met de gemeentelijke brandweer/Veiligheidsregio Zeeland bepaald.

4.9.3 CONCLUSIE

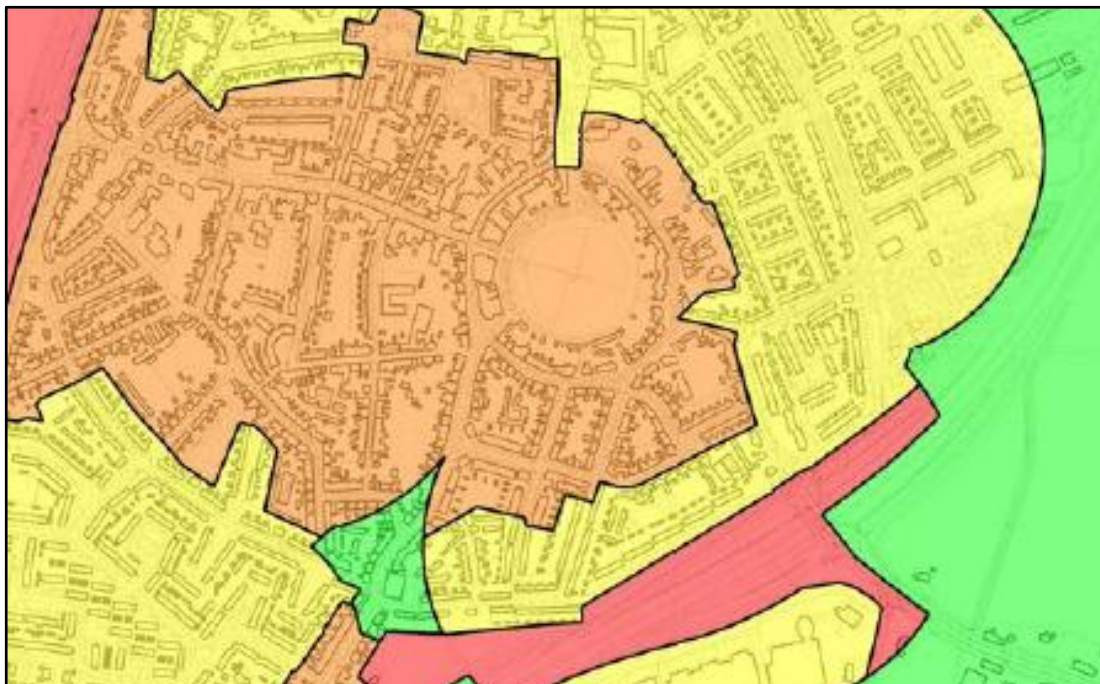
Op grond van bovenstaande beschouwing wordt geconcludeerd, dat geen van de risicobronnen leidt tot belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling. Desalniettemin ligt het projectgebied bij een eventuele rampsituatie binnen de invloedssfeer van de rijksweg A58 (toxisch scenario). Hoewel vanuit planologisch perspectief geen beperkingen aanwezig zijn, wordt geadviseerd een aantal maatregelen te nemen, zodat het aantal (dodelijke) slachtoffers bij een eventuele ramp zo laag mogelijk is. Hierbij wordt gedacht aan het toepassen van afsluitbare deuren, ramen en ventilatieopeningen al dan niet in combinatie met een met één druk op de knop uit te schakelen ventilatiesysteem. Bovendien kan worden ingezet op goede voorlichting en instructie om toekomstige bewoners voor te bereiden op een eventuele ramp.

4.10 Niet-gesprongen explosieven

4.10.1 WETTELIJK KADER

De gemeente Vlissingen is in de Tweede Wereldoorlog zwaar gebombardeerd. Hiervan zijn ook in de huidige tijd nog sporen te vinden. Eén van die sporen is de mogelijke aanwezigheid van niet gesprongen conventionele explosieven (CE). In het kader hiervan heeft de gemeente Vlissingen een beleidskaart opgesteld. Op deze kaart staat aangegeven of het betreffende gebied een verhoogde kans heeft op de aanwezigheid van dergelijke explosieven. Op basis van deze beleidskaart blijkt dat het projectgebied een verdachte locatie is.

4.10.2 ONDERZOEK



Figuur 6 Beleidskaart niet-gesprongen conventionele explosieven gemeente Vlissingen

Op basis van de beleidskaart wordt het projectgebied aangeduid als 'vóór-oorlogs bebouwd onderzoeksgebied (oranje)', het betreft een gebied met een verhoogde kans op het voorkomen van CE. Dit betekent, dat er bij grondverzet van meer dan 100 m³ en bij heiwerkzaamheden per project wordt bekeken of, en zo ja, welke maatregelen er moeten worden getroffen.

Ter plaatse van het projectgebied is een historisch vooronderzoek gedaan door Expload Explosieven Adviseurs (zie Bijlage X, rapportage 16 december 2019). In dit onderzoek is vastgesteld, dat op basis van het geraadpleegde bronnenmateriaal geen feitelijk tot het onderzoeksgebied herleidbare oorlogshandelingen of gebeurtenissen kunnen worden achterhaald. Dit betekent dat het onderzoeksgebied aangemerkt kan worden als onverdacht.

4.10.3 CONCLUSIE

Gelet op het voorgaande, levert het aspect niet-gesprongen explosieven geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan op. Nu de kans op aantreffen van CE's echter niet volledig kan worden uitgesloten, is wel het 'protocol onverwacht aantreffen CE' bij de uitvoering van de werkzaamheden van toepassing.

4.11 Luchtkwaliteit

4.11.1 WETTELIJK KADER

Het onderzoek naar luchtkwaliteit wordt uitgevoerd op grond van hoofdstuk 5, titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer. De titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' is beter bekend als de Wet luchtkwaliteit.

De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit in belangrijke mate verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/m³. Daarnaast mag de PM₁₀ 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m³ maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. Met het van kracht worden van het NSL zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO₂ en PM₁₀ vastgesteld op 11 juni 2011 voor PM₁₀ en 1 januari 2015 voor NO₂. Naast de introductie van het NSL is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde concentraties niet meer toeneemt dan 1,2 µg/m³. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen.

Een ruimtelijke ontwikkeling vindt volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang als tenminste aan een van de volgende voorwaarden is voldaan:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering kan worden toegepast.

Voor zover de ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in het NSL of de ontwikkeling kan worden aangemerkt als NIBM-project is toetsing aan de normen van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

4.11.2 ONDERZOEK

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdrage (luchtkwaliteitseisen)' (Regeling NIBM) zijn voor verschillende functiecategorieën cijfermatige kwantificaties opgenomen, waarbij een ontwikkeling als een NIBM-project kan worden beschouwd. Deze categorieën betreffen landbouw-inrichtingen, spoorwegemplacementen, kantoorlocaties, woningbouwlocaties en een combinatie van woningbouw en kantoren.

In de Regeling NIBM is aangegeven, dat een woningbouwlocatie tot maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. In voorliggend plan worden er maximaal 25 appartementen toegevoegd. Op basis van deze getallen kan gesteld worden, dat het project niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt. Het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4.11.3 CONCLUSIE

De voorgestane ontwikkeling is aan te merken als een project dat niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit is dan ook niet nodig, mede gelet op het gegeven dat wonen ook op basis van het geldende bestemmingsplan reeds is toegestaan. Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering oplevert voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.12 Overige kabels en leidingen

In of nabij het projectgebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig waarvoor het nodig is de zone. Geconcludeerd kan worden dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

4.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

4.13.1 WETTELIJK KADER

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

voorkomt in onderdeel D en boven de drempelwaarde komt, geldt voor het te nemen besluit een m.e.r.-beoordelingsplicht. Indien er activiteiten plaatsvinden die in onderdeel D zijn opgenomen, maar onder de drempelwaarde blijven, dient er nagegaan te worden of het project grote milieu-gevolgen heeft. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria uit bijlage III van de Europese richtlijn m.e.r.. De hoofdcriteria waaraan getoetst moet worden zijn: kenmerken van het project, plaats van het project en kenmerken van het potentiële effect. Het bevoegd gezag dient vervolgens voor de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een besluit te nemen of er een MER moet worden opgesteld.

In onderdeel D is de activiteit 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterrein' opgenomen met een drempelwaarde van een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied met 2000 of meer woningen. De nieuwbouw ten behoeve van 25 appartementen met bijbehorende (parkeer-)voorzieningen is aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject. Met de bouw wordt ruim onder de drempelwaarde gebleven. Voor onderhavig project is een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. De aanmeldingsnotitie is als Bijlage XI bijgevoegd.

4.13.2 ONDERZOEK

Gelet op het inzicht in de potentiële effecten (op basis van de beschikbare gegevens) en de mate en omvang waarin deze zich voordoen, blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling van de nieuwbouw niet leidt tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Er is geen sprake van significant negatieve effecten. Het opstellen van een milieueffectrapportage (MER) is daardoor niet noodzakelijk.

4.13.3 CONCLUSIE

Milieu- en andere sectorale aspecten ten aanzien van de beoogde nieuwbouw op onderhavige percelen zijn onderzocht en vormen geen belemmering voor de ontwikkeling. Planologische medewerking aan het initiatief ligt dan ook in de rede.

5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling van deze afdeling is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Bro is vastgelegd wat onder een bouwplan wordt verstaan. De bouw van een of meerdere hoofdgebouwen is in het betreffende artikel van het Bro opgenomen.

Een exploitatieplan dient tegelijkertijd met een omgevingsvergunning te worden vastgesteld. In de Wro is tevens opgenomen, dat kan worden afgeweken van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dit is het geval indien de gemeente en de initiatiefnemer en/of de ontwikkelende partij een privaatrechtelijke overeenkomst hebben gesloten over de verdeling van kosten bij de grondexploitatie. Bij de vaststelling van een omgevingsvergunning moet een expliciet besluit worden genomen dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen.

De beoogde ontwikkeling op de locatie aan de Vlissingsestraat is een particulier initiatief. De gronden ter plaatse van de ontwikkelingslocatie zijn in bezit van de initiatiefnemer. Bij onderhavige ontwikkeling is een exploitatieovereenkomst tussen gemeente en de initiatiefnemer ofwel de ontwikkelende partij gesloten, waardoor het niet noodzakelijk is een exploitatieplan op te stellen.

Overeenkomstig artikel 3.1.6 f van het Besluit ruimtelijke ordening is het plan economisch uitvoerbaarheid gebleken.

6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1 PARTICIPATIEPROCES

In januari 2019 is een informatieavond belegd voor deze ontwikkelingslocatie waarbij initiatiefnemer een reeds uitgewerkt bouwplan met de buurt besproken heeft. Tijdens deze avond bleek dat de omgeving zich niet geheel kon vinden in dit bouwplan. Met het oog op de komst van de Omgevingswet, is vervolgens -in en na intensief overleg met de gemeente- voor een meer participatieve aanpak gekozen. Uitgangspunten hierbij waren een zo goed mogelijk informatieverstrekking aan en betrokkenheid van belanghebbenden, en een open communicatie. Op basis hiervan werd aan omwonenden en buurtbewoners de mogelijkheid geboden, om in het proces invloed uit te oefenen op de keuzes inzake de projectontwikkeling. Men heeft actief kunnen meedenken met het ontwerp en er is op verschillende manieren rekening gehouden met specifieke wensen. Het meedenken betrof niet alleen de esthetische vormgeving van de beoogde bouwmassa, maar ook het volume en situering daarvan. De gesprekken daarover zijn constructief verlopen. De aangedragen punten zijn door initiatiefnemer opgepakt, in het proces meegenomen en in het ontwerp verwerkt. Meer concreet: op basis van de reacties en na directe consultatie van de omwonenden is een geheel nieuw ontwerp gemaakt en is gekozen voor hedendaagse architectuur, waarbij de bouwmassa qua omvang en hoogte zo is uitgewerkt, dat deze door de directe omgeving als een kleinschalig complex kan worden ervaren. De gepresenteerde wijzigingen ten opzichte van het eerdere initiatief zijn positief ontvangen, waardoor het plan na het zorgvuldig doorlopen participatieproces kan rekenen op voldoende draagvlak.

Bij het participatieproces zijn direct omwonenden en buurtbewoners die in de invloedssfeer van het project wonen betrokken. Immers, doordat de gronden van het projectgebied al reeds zijn bebouwd en op een zichtlocatie langs de Vlissingestraat zijn gelegen, is het duidelijk dat de grootste impact op de omgeving bij de direct omwonenden ligt. Hierom is ervoor gekozen om in het proces -naast de overige belanghebbenden- de focus op deze omwonenden te leggen. Deze bepalen mede hoe het bouwplan in de omgeving moet worden ingepast en niet door omwonenden die op grotere afstand de nieuwbouwontwikkeling nauwelijks kunnen zien.

Het verloop van het proces is opgenomen in bijlage XII van het bijlagenboek behorend bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Tijdens het proces is steeds nauw contact geweest tussen initiatiefnemer en omwonenden. Ook de omwonenden stonden nauw met elkaar in contact en hebben elkaar steeds goed geïnformeerd. De gemeente is bij de bijeenkomsten aanwezig geweest en heeft met name een rol gespeeld ten aanzien van de randvoorwaarden voor het project en de juridische procedure. Er is constant open en transparant gecommuniceerd met de gemeente Vlissingen over en in het participatieproces om onaangename verrassingen te voorkomen in de planvorming.

Conclusie

Met deze manier van participatie hebben de drie betrokken partijen (initiatiefnemer, bewoners en gemeente) hun eigen rol opgepakt in het proces naar de totstandkoming van het bouwplan. De drie gestelde uitgangspunten zoals hiervoor beschreven (kortweg: informatieverstrekking, betrokkenheid en open communicatie) stonden steeds centraal. Dit proces vergde van alle partijen een nieuwe rol, Participatie komt gezamenlijk tot stand en vergt derhalve samenwerking en een coöperatieve houding. Deze moeten samen leiden tot onderling vertrouwen in een goede afloop.

Een notitie over het verloop van het participatieproces is als separate bijlage (Bijlage XI) aan deze onderbouwing bijgevoegd.

Reacties

Kort samengevat betroffen de reacties onder meer de navolgende punten:

- Het gepresenteerde plan werd te massief en donker ervaren.

- De vrees werd geuit, dat de ontwikkeling tot een waardedaling van de bestaande panden zou leiden.
- Gevreesd werd dat de toetreding van zonlicht door de nieuwbouw zou afnemen.
- Verzocht werd te boren in plaats van te heien, gelet op de verwachte bouwhinder.
- Aandacht werd gevraagd voor de verkeerssituatie ter plaatse en dan en vooral voor een toename van parkeerdruk op de nabije omgeving.

6.2 VOOROVERLEG

In artikel 3.10 Wabo is bepaald, dat op de voorbereiding van een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3, afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is. Er wordt vooroverleg, als bedoeld in artikel 3.1.1. Bro, gevoerd.

6.3 ZIENSWIJZEN

In afdeling 3.4 Awb is bepaald dat het ontwerp van de omgevingsvergunning gedurende 6 weken ter inzage zal liggen. Tijdens deze periode kan een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar maken aan burgemeester en wethouders omtrent hun voornemen om medewerking te verlenen aan de onderhavige omgevingsvergunning. Na deze termijn wordt het resultaat van de terinzagelegging in deze ruimtelijke onderbouwing weergegeven.

Binnen 26 weken na ontvangst van de aanvraag wordt de definitieve beschikking genomen. Beroep kan door een belanghebbende worden ingediend bij de Rechtbank en vervolgens hoger beroep bij de Raad van State.

Van de omgevingsvergunning wordt elektronisch kennisgeving gedaan en wordt de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro) in acht genomen. Zodoende kan via www.ruimtelijkeplannen.nl van de ontwikkeling kennis worden genomen.

7 CONCLUSIE

Alle belangen integraal afwegend kan worden geconcludeerd, dat er geen sprake is van ruimtelijke belemmeringen die de beoogde ontwikkeling in de weg staan. Realisatie van het plan tot oprichting van een appartementencomplex omvattende 25 wooneenheden op de percelen, kadastraal bekend, gemeente Vlissingen, sectie I, nummers 1679 tot en met 1682, 3871, 3872 en 2327, voldoen op basis van deze ruimtelijke onderbouwing aan een 'goede ruimtelijke ordening'. Uit de voorgaande paragrafen blijkt voorts, dat het voorgenomen plan maatschappelijk en economisch uitvoerbaar is.

De voorgenomen ontwikkeling kan dus worden gerealiseerd.