



Ravesteynplein e.o.

Omgevingsvergunning

Ontwerp

adviseurs • ingenieurs • openbare ruimte

COLOFON

Documentgegevens

<i>Titel</i>	Ravesteynplein e.o.
<i>Rapportnummer</i>	LES_2018_01
<i>Datum</i>	13-02-2020
<i>Status</i>	ontwerp
<i>IMRO</i>	NL.IMRO.0718.xxxx-0001
<i>Gemeente</i>	Vlissingen

Opdrachtnemer

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

Ravesteynplein e.o.

Inhoudsopgave

Toelichting		3
Hoofdstuk 1	Inleiding	4
1.1	Algemeen	4
1.2	Plangebied	4
1.3	Doel	5
1.4	Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2	Het project	6
2.1	Beschrijving project	6
2.2	Afwijking beheersverordening	10
Hoofdstuk 3	Beleidskader	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.2	Provinciaal beleid	15
3.3	Regionaal beleid	16
3.4	Gemeentelijk beleid	16
Hoofdstuk 4	Kwaliteit van de leefomgeving	18
4.1	Inleiding	18
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	18
4.3	Bedrijven en milieuzonering	20
4.4	Bodem	20
4.5	Duurzaamheid	21
4.6	Externe veiligheid	21
4.7	Geluid	22
4.8	Kabels en leidingen	22
4.9	Luchtkwaliteit	22
4.10	Natuur	23
4.11	Niet gesprongen explosieven	24
4.12	Verkeer en parkeren	25
4.13	Water	27
4.14	M.e.r.-beoordeling	29
4.15	Conclusie	30
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	31

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

In de wijk Middengebiet in Vlissingen ligt het woningbouwcomplex Ravesteynplein e.o.. Dit complex bestaat uit 183 woningen en stamt uit de jaren '30 van de vorige eeuw. Het Ravesteynplein e.o. was destijds het tweede grote complex van de socialistische woningbouwvereniging Goed Wonen. Het complex is gebouwd in de vorm van een hof en is vanwege deze stedenbouwkundige opzet cultuurhistorisch waardevol. De woningen zijn echter verouderd en aan vervanging toe. De huidige eigenaar, woningcorporatie L'escaut, wilt de woningen slopen en in dezelfde stedenbouwkundige structuur nieuwe woningen terugbouwen. Daarbij zal een verdunning plaatsvinden, waardoor er 127 woningen teruggebouwd worden. De vormgeving van het hof wijkt iets af van de huidige situatie. Daardoor overschrijdt het bouwplan de begrenzingen die zijn opgenomen in de geldende beheersverordening. Ook hebben de woningen aan de Arbeidstraat en Hogeweg een hogere bouwhoogte dan de maximale bouwhoogte die in de geldende beheersverordening is opgenomen. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt de ruimtelijke inpassing van het plan en het effect op de kwaliteit van de leefomgeving en het milieu beoordeeld.

1.2 Plangebied

Het plangebied is grofweg gelegen tussen de Schuitvaartgracht en het Admiraal de Ruyter Ziekenhuis. Het plangebied wordt begrensd door:

- de Hogeweg aan de noordzijde;
- de Schuitvaartgracht aan de oostzijde;
- de Arbeidstraat aan de zuidzijde;
- de Nieuwe Bonedijkelaan aan de westzijde.



Afbeelding 1 | Luchtfoto met plangrens (bron: Atlas van Zeeland, provincie Zeeland, bewerking Juust)

1.3 Doel

Het doel van deze ruimtelijke onderbouwing is de gewenste vormgeving van het nieuwe bouwplan juridisch planologisch mogelijk te maken. Deze ruimtelijke onderbouwing wordt als bijlage bij de aanvraag omgevingsvergunning gevoegd. Dit document toetst de ontwikkeling aan het geldende beleid en de geldende regelgeving en beschrijft het effect op de kwaliteit van de leefomgeving voor zover relevant.

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit vier hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt het bouwplan nader toegelicht. Hoofdstuk 3 beschrijft het geldende beleidskader. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 de verschillende milieuaspecten beoordeeld. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Het project

2.1 Beschrijving project

2.1.1 Huidige situatie

Het huidige e.o. plein bestaat uit 183 woningen gebouwd in de vorm van een hof. Het hof bestaat uit een buitenring met beneden- en bovenwoningen van twee bouwlagen en een kap. De binnenring bestaat uit éénlaagse woningen met een kap die aan een groen hof liggen. De bebouwing kenmerkt zich door langgerekte blokken met steile kappen en ondiepe woningen, die af en toe onderbroken worden door een steeg of een accent in de vorm van een grotere woning.

De bouw van Ravesteynplein e.o. was voor Vlissingen het laatste vooroorlogse sociale woningbouwproject, gebouwd in een voor die tijd sobere, zakelijke maar wel verzorgde architectuur. Variatie is aangebracht door op de hoeken hogere woningen te situeren en in bepaalde ritmiek ook de doorgaande dakvlakken af te wisselen met kopgevels.

In de jaren '80 vond een grootschalige renovatie plaats, waarbij een groot deel van de oorspronkelijke detaillering verdween. Er voor in de plaats kwamen onder andere vlakke kunststof kozijnen, trespas boeidelen, de luifels boven de voordeuren verdwenen en de dakkapellen aan de binnenhof werden aan elkaar gekoppeld. Hierdoor vond een verdere versobering en verschraling van de architectuur plaats.



Afbeelding 2 | Huidige situatie plangebied (bron: GoogleMaps)

2.1.2 Toekomstige situatie

Algemeen

De huidige bebouwing is aan een grootschalige renovatie of vervanging toe. De gemeente Vlissingen heeft samen met de monumentencommissie en de woningbouwcorporatie diverse varianten bestudeerd. Er is uiteindelijk gekozen voor de variant met volledige sloop en nieuwbouw. De huidige stedenbouwkundige kwaliteiten komen in de nieuwbouw zoveel mogelijk terug. Ook worden er nieuwe kwaliteiten toegevoegd. Zo wordt het hof grotendeels autoluw gemaakt. De architectuur van de buitenring wordt afwisselender door nieuwe erkers die de lange rijen woningen mooi geleden. Ook wordt aangesloten op de nieuwe rooilijnen in de omgeving, die afgelopen jaren zijn verschenen. De woningen aan de Arbeidstraat en ter plaatse van de school worden uitgelijnd met de woningen aan de Nieuw Bonedijkelaan. Aan beide kanten levert dat een betere aanhechting op met de omgeving. Het profiel van de Nieuw Bonedijkelaan wordt verbreed, waardoor hier de groenstructuur welke reeds aanwezig is ter hoogte van het complex de Engelse Wijk doorgezet kan worden (zie ook hierna onder punt 8 van de stedenbouwkundige uitgangspunten). (bron: Programmatische verkenning, Bureau van Eig/Biq Architecten)



Afbeelding 3 | Stedenbouwkundige opzet (bron: Programmatische verkenning, Bureau van Eig/Biq Architecten)

Stedenbouwkundige uitgangspunten

De gemeente heeft de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten voor het plan vastgesteld (raadsbesluit 5 juli 2018):

1. De rooilijnen aan de noordzijde en zuidzijde sluiten aan bij de rooilijnen van de bestaande bebouwing van respectievelijk de Hogeweg en Joost de Moorstraat.
2. Het parkeren vindt uitsluitend aan de noord- en zuidzijde plaats. Er wordt niet in het hof geparkeerd. Langs de Schuitvaartgracht en de Nieuw Bonedijkelaan is dit wel mogelijk.
3. De binnenring wordt zoveel als mogelijk autoluw, maar wel toegankelijk voor hulpdiensten.
4. De afstand tussen de woningen in het binnenterrein wordt kleiner als gevolg van het maken van diepere woningen. De inrichting van het binnenterrein vindt zoveel mogelijk plaats op basis van het uitgangspunt van een collectief hofje.
5. Het bestaande monument in de binnenring keert terug na de nieuwbouw.
6. Aan de noord- en zuidzijde worden appartementen gerealiseerd in drie bouwlagen met lift. Aan deze beide zijden komen ook de hoofdtoegangen tot de appartementengebouwen en de doorgang tot het binnenhof, waarbij extra aandacht zal worden besteed aan de sociale veiligheidsaspecten.

7. Op de hoeken van het plan worden stedenbouwkundige en/of architectonische accenten aangebracht.
8. Langs de Nieuw Bonedijkelaan wordt in het openbaar gebied het huidige profiel voortgezet met een parkeerstrook, een groenzone en een trottoir.

Beschrijving bouwplan

Het bouwplan bestaat uit 127 woningen. De vorm van het hof komt terug in de inrichting van het plangebied. Zoals ook in de bestaande situatie komt er aan de noord- en zuidzijde een onderdoorgang en is het binnenhofje ook vanuit de Nieuw Bonedijkelaan en Schuitvaartgracht te bereiken. Het hof bestaat uit een buitenring en een binnenring. De woningen in de binnenring en aan de Nieuw Bonedijkelaan bestaan uit grondgebonden huurwoningen. Aan de Hogeweg en Arbeidstraat worden appartementen gerealiseerd. Aan de Schuitvaartgracht worden 19 koopwoningen gerealiseerd.



Afbeelding 4 | Toekomstige situatie plangebied (bron: VG architecten)

De woningen aan de Schuitvaartgracht bestaan uit 2 bouwlagen met een kap en een bouwhoogte van 9,6 meter. De woningen in de buitenring Nieuw Bomedijkelaan bestaan uit twee lagen met een kap en hebben een bouwhoogte van 10,6 meter. De woningen in de binnenring bestaan uit één bouwlaag met een kap en hebben een bouwhoogte van 8 meter. De appartementenblokken aan de Arbeidstraat en Hogeweg bestaan uit drie bouwlagen met een plat dak en hebben een bouwhoogte van 9,5 meter met op de hoeken een hoogte-accent door het doortrekken van de gevel.



Afbeelding 5 | Definitief ontwerp (bron: VG architecten)

Samenwerkingsovereenkomst

L'escout Woonservice en de gemeente Vlissingen hebben in juli 2018 een Samenwerkingsovereenkomst gesloten voor de herstructurering van het Ravesteijnplein e.o.. In deze overeenkomst hebben partijen (financiële) afspraken en een rolverdeling vastgelegd met betrekking tot de te realiseren woningbouw en de herinrichting van het openbaar gebied.

Sloopvergunning

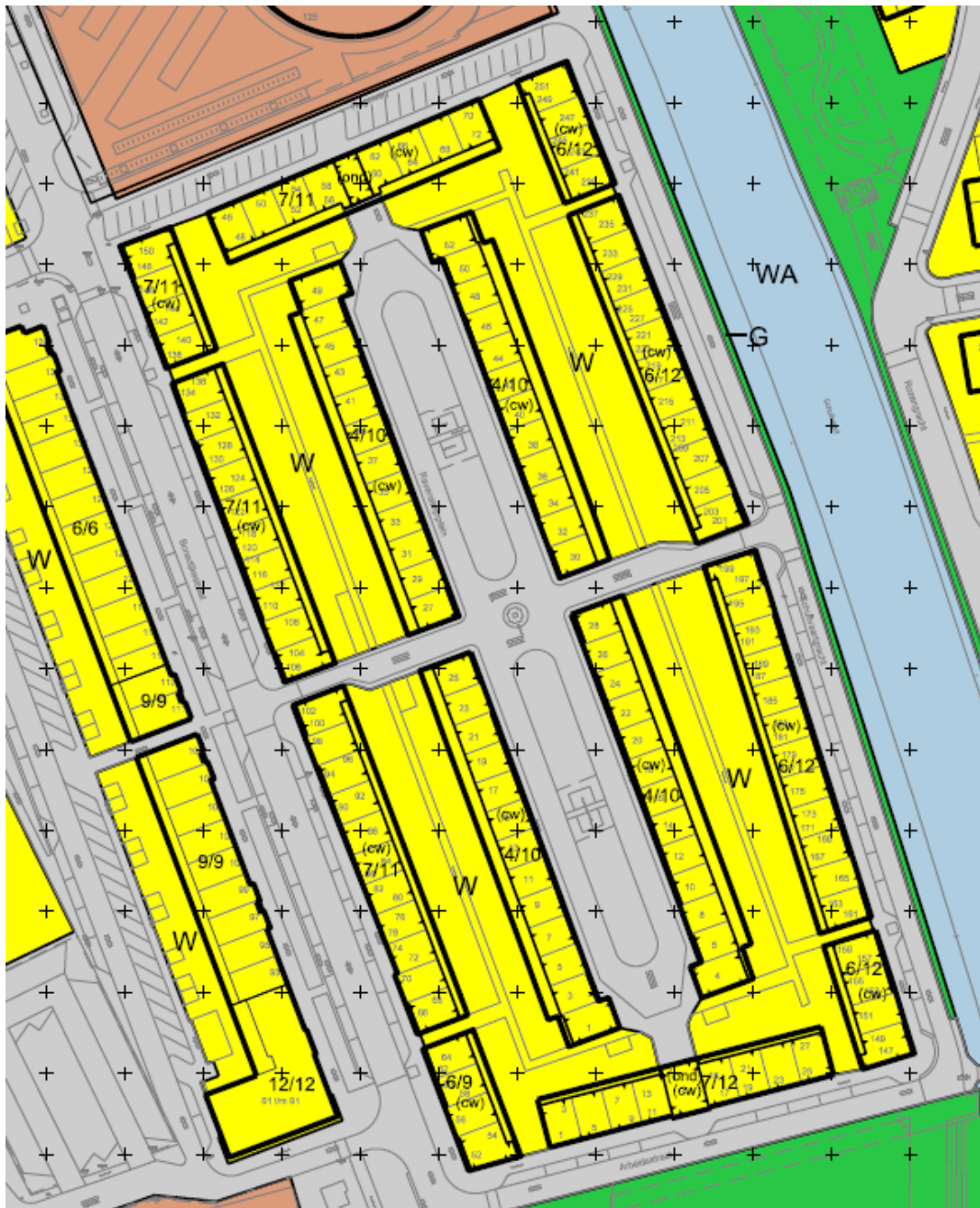
Bij besluit d.d. 27-08-2018 nr. 1034855, heeft het college van burgemeester en wethouders na inwinning van het advies van de Monumentencommissie (31-5-2018) de gevraagde sloopvergunning verleend aan L'escout Woonservice.

2.2 Afwijking beheersverordening

Ter plaatse van het plangebied geldt de beheersverordening 'Middengebied' van de gemeente Vlissingen. Deze beheersverordening is op 1 december 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. De gronden liggen in deze beheersverordening binnen het besluitvlak Wonen met een bouwvlak en maximale goot- en bouwhoogte. Daarnaast is het gebied gelegen in het besluitvlak Cultuurhistorische waarden en Waarde - Archeologie-2.

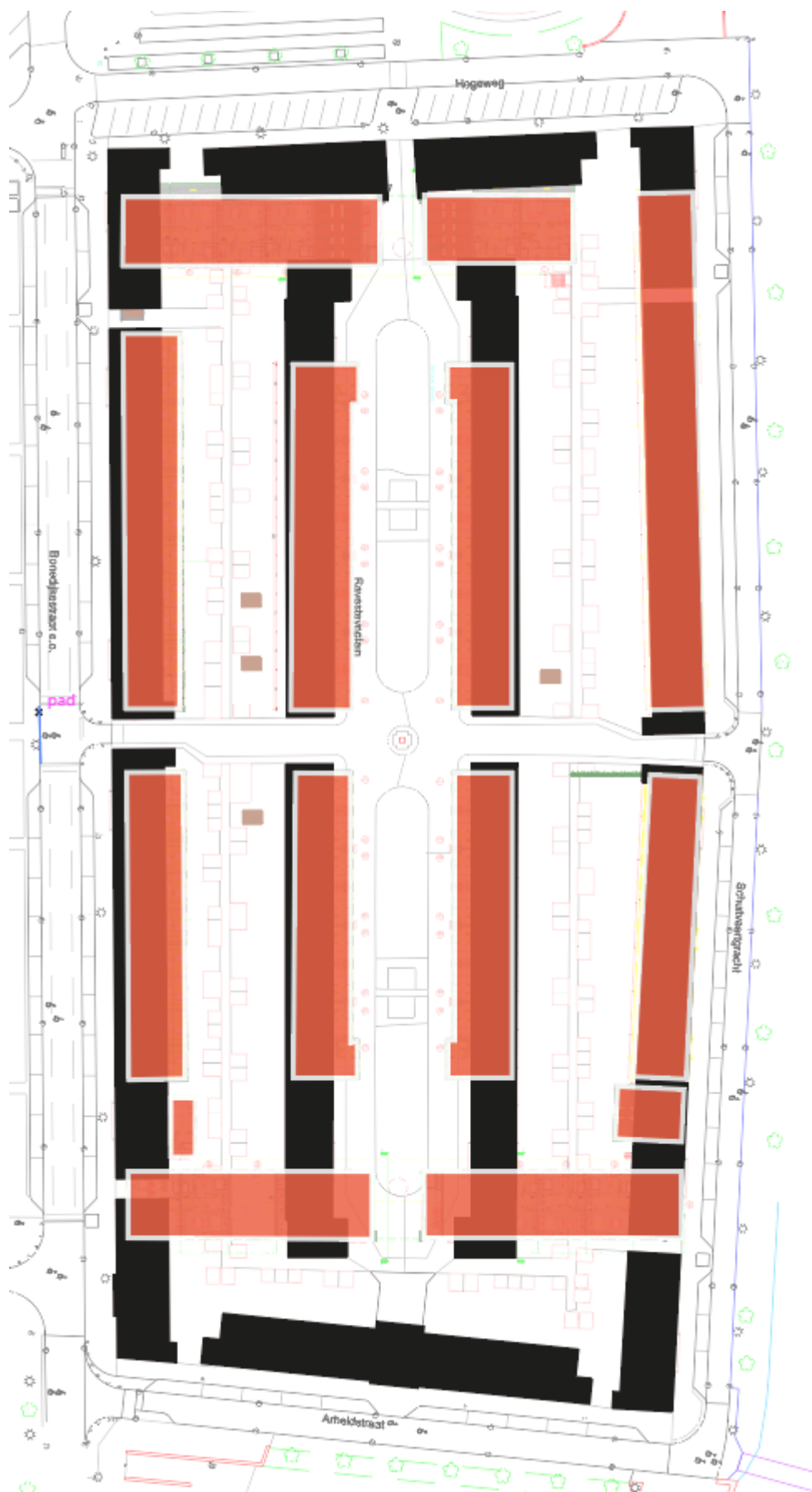
Ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' zijn de gronden tevens bestemd voor het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden, zoals deze zijn beschreven in de toelichting bij de verordening. Hierin is het volgende aangegeven:

Rechthoekige aanleg. Ontwerp 1937 door architect M. Vrijenhoek, Den Haag. De buitenrand wordt gevormd door Bonedijkestraat - Hogeweg - Schuitvaartgracht - Arbeidstraat. De binnenste bebouwing rond het Ravesteijnplein. De buitenste bebouwing bestaat uit duplexwoningen, de binnenste uit (kleine) eengezinswoningen. Op enkele plaatsen een afwijkend type. Aan de Hogeweg en Arbeidstraat is een poortdoorgang naar het Ravesteijnplein. De woningen bestaan uit eenvoudige architectuur in klassieke Hollandse materialen van donkere bakstenen gevels en rode, in oorsprong keramische pannen. Bij de renovatie begin jaren 1980 zijn daken en vensters vernieuwd en vervangen, waardoor het oorspronkelijke karakter wat verloren is gegaan. Ook de dakkapellen zijn allen door kunststof en trespabeplating vervangen. Kenmerkend voor de eengezinswoningen zijn de brede overstekende goten. Op het Ravesteijnplein staat in het midden een gedenksteentje met lantaarn. De stedenbouwkundige aanleg, bouwmassa's, poortdoorgangen en besloten karkater van het plein zijn in hoge mate beeldbepalend. Eenvoudige architectuur kenmerkend voor de zakelijke architectuur van de tijd



Afbeelding 6 | Uitsnede geldende beheersverordening (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

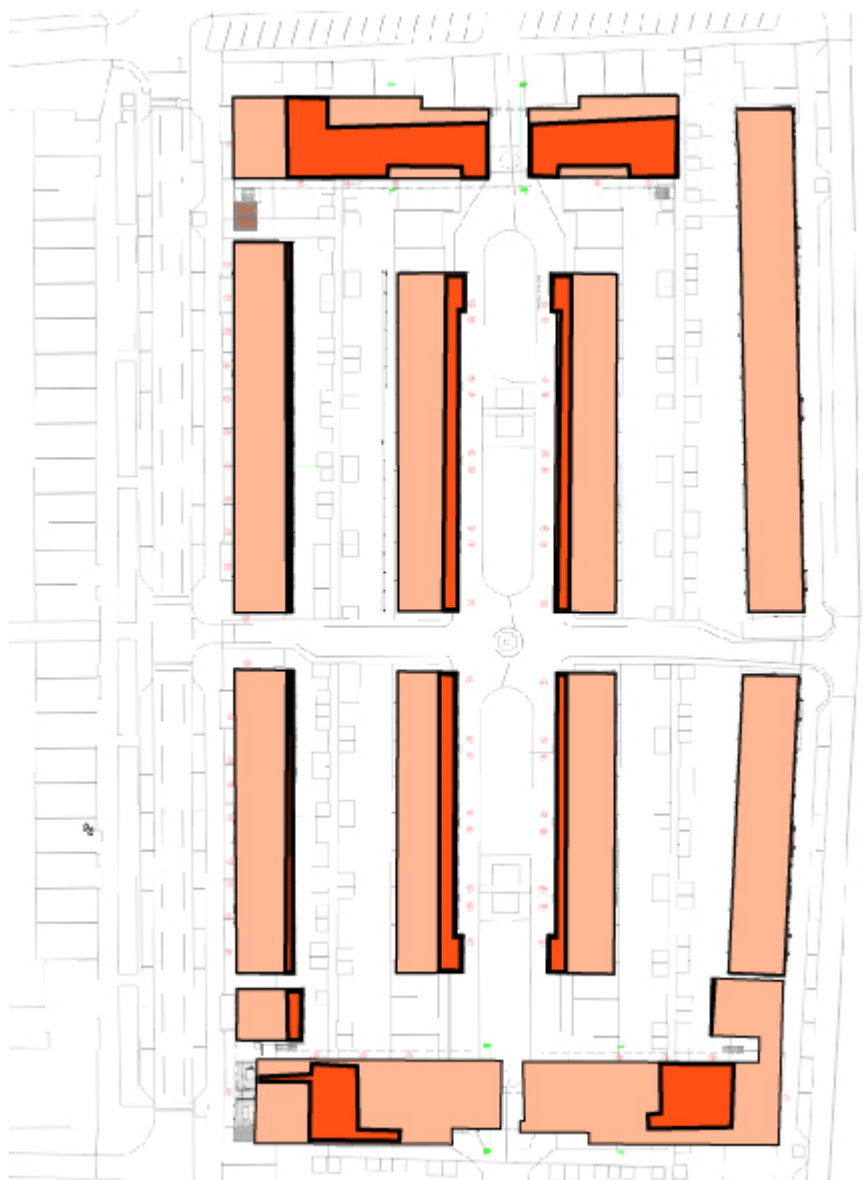
Binnen het besluitvlak Wonen is aangegeven dat een hoofdgebouw binnen het bouwvlak moet worden gebouwd. De nieuwe woningen hebben een grotere diepte en de woningen aan de Arbeidstraat en Hogeweg worden verder naar achteren gesitueerd. Hierdoor past het bouwplan op onderdelen niet binnen de bouwvlakken uit de beheersverordening (zie afbeelding 7). Tevens ligt de nieuwe bebouwing deels op de bestemming 'Verkeer'.



Afbeelding 7 | Huidige situatie bebouwing (zwart) en nieuwe situatie bebouwing (rood) (bron: Juust)

Overschrijding bouwvlakken

De bouwvlakken in de beheersverordening Middengebied zijn reeds ruimer dan de diepte van de bestaande woningen. Als het bouwplan over de geldende bouwvlakken wordt gelegd, blijkt dat er een beperkte overschrijding is van de bouwvlakken. In onderstaande afbeelding is met oranje aangegeven waar het bouwplan zich buiten de bestaande bouwvlakken bevindt. Door de diepere woningen vindt (voornamelijk) ter plaatse van de binnenring een overschrijding plaats bestaande uit enkele meters. Doordat de woningen aan de Arbeidstraat en Hogeweg verder naar achteren worden gesitueerd, is de overschrijding hier groter.



Afbeelding 8 | Overschrijding bouwgrenzen (bron: Juust)

Overschrijding goot- en bouwhoogtes

Ten aanzien van de hoogtes geldt voor de binnenring een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Het bouwplan gaat uit van een goothoogte van 3,5 meter en een bouwhoogte van

8,53 meter. Daarmee passen de hoogtes binnen de mogelijkheden van de beheersverordening. Voor de woningen aan de Nieuw Bonedijkelaan geldt een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter. Met een goothoogte van 5,8 meter en een bouwhoogte van 10,6 meter passen ook deze woningen binnen de huidige maximaal toegestane hoogtes. Voor de woningen aan de Schuitvaartgracht geldt een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 12 meter. De woningen aan de Schuitvaartgracht zijn 9,6 meter en passen daarmee binnen de maximaal toegestane hoogtes. De appartementen aan de Arbeidstraat en Hogeweg hebben een bouwhoogte van 9,5 meter. Omdat deze woningen platte daken hebben is de goothoogte ook 9,5 meter. Conform de beheersverordening geldt hier een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 12 meter, respectievelijk 11 meter. De appartementenblokken overschrijden daarmee de maximaal toegestane goothoogte. Aan de maximale bouwhoogte wordt wel voldaan.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte

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

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

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

In welke gevallen er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is niet concreet vastgelegd. De jurisprudentie geeft op het gebied van woningbouw wel een constante lijn aan. Bouwplannen met minder dan 11 woningen zijn geen stedelijke ontwikkeling. In dit geval is er sprake van verdunning. Er worden 183 woningen gesloopt en 127 woningen teruggebouwd. Er is ook geen sprake van nieuw of meer ruimtebeslag. Daarmee is de ontwikkeling niet aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een toetsing aan de ladder kan daarom achterwege blijven.

Voor het overige zijn geen regels opgenomen die specifiek op deze situatie van toepassing zijn. Het project is lokaal en kleinschalig. Het rijksbeleid verzet zich niet tegen de ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2018

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

De provincie zet met het Omgevingsplan in op een goed werkende woningmarkt met voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. Ruimtelijke bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik staan hierin voorop.

De woningvoorraad van Zeeland is vergeleken met andere provincies ouder en van mindere kwaliteit. De bevolkingsomvang blijft voorlopig stabiel. De behoefte aan woningen nabij voorzieningen in steden en centrumkernen neemt toe.

Binnen bestaand bebouwd gebied heeft de gemeente grote vrijheid bij de regie van ruimtelijke ontwikkelingen. In de woningmarkt is er steeds meer vraag naar stedelijk wonen. Door aanvullende woningbouw te concentreren in stedelijk gebied wordt gebouwd waar de markt om vraagt en wordt draagvlak voor voorzieningen in de directe omgeving behouden. Het plan past binnen het provinciaal beleid.

Omgevingsverordening Zeeland 2018

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

Subsidie toekenning Provinciale Impuls Wonen (PIW)

Op 5 december 2017 heeft de Provincie Zeeland besloten om € 870.000,- toe te kennen voor de verdunding van de sociale huurwoningvoorraad aan het Ravesteynplein e.o..

3.3 Regionaal beleid

Regionale woningmarktafspraken Walcheren 2017

Als uitwerking van het provinciaal beleid zijn in de regio Walcheren afspraken gemaakt over de woningbouwprogramma's van de drie gemeenten Vlissingen, Middelburg en Veere. De afspraken zijn opgesteld vanuit de gedachte dat de woonmilieus op Walcheren complementair zijn aan elkaar. De afspraken zijn een uitwerking van het streven naar een toekomstbestendige woningvoorraad voor Walcheren. In dit plan is er sprake van herstructurering van sociale woningbouw en neemt het aantal woningen af met 56 woningen. In de woningmarktafspraken is voor Vlissingen bij herstructurering opgenomen dat de opgave van sociale woningbouw uit de sloop van 200 woningen bestaat. Dit plan maakt deel uit van deze verdunningsopgave met 56 woningen.

3.4 Gemeentelijk beleid

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

Op 17 december 2009 heeft de gemeenteraad van Vlissingen de structuurvisie 'Vlissingen stad aan zee - een zee aan ruimte' vastgesteld. De gemeente heeft de ambitie Vlissingen gereed te maken voor de toekomst. De gemeente wil in deze structuurvisie verschillende ontwikkelingen koppelen aan de ruimtelijke opgave, een visie tot 2020.

In Vlissingen is een groot deel van de woningen gebouwd in de periode 1945-1970. Hiervan moet worden gezien of en hoe ze in de toekomst bruikbaar blijven voor de Vlissingse bevolking. Een opvallend kenmerk van de Vlissingse woningmarkt is de fors lagere gemiddelde woningwaarde ten opzichte van Zeeland. Vooral de groep woningen met een WOZ waarde van € 100.000 - € 150.000 per woning is oververtegenwoordigd (38% Vlissingen t.o.v. 26% Zeeland). Herstructurering van met name deze categorie levert kansen op voor verbetering van de woonkwaliteit, de aantrekkelijkheid van de stad als geheel en een grotere diversiteit in het woningaanbod.

De basis voor het toekomstig beleid is het inspelen op ontwikkelingen door vergrijzing en krimp als kans te zien en zo meer kwaliteit aan de stad toe te voegen. Waar verouderde huizen staan, wordt gericht opgeknapt en selectief bijgebouwd, passend bij de bevolkingsopbouw en voorziene woningvraag vanuit de stad.

Op de structuurvisiekaart is het plangebied aangewezen als 'Wonen uitbreiding en herstructurering'. De woningen zijn niet in de periode 1945-1970 gebouwd, maar zijn nog van daarvoor. De kwaliteit van de woningen is slecht en de woningen zijn ook vrij klein. Daarom is gekozen voor vervangende nieuwbouw. Door de bouw van nieuwe en grotere woningen zal de woonkwaliteit aanzienlijk verbeteren. Daarmee past het plan binnen het gemeentelijk beleid.



Afbeelding 9 | Uitsnede Structuurvisie 'Vlissingen stad aan zee - een zee aan ruimte'

Hoofdstuk 4 Kwaliteit van de leefomgeving

4.1 Inleiding

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

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

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

Voor het plangebied geldt de archeologische dubbelbestemming 'Waarde-archeologie - 2'. Hiervoor geldt dat er geen archeologisch onderzoek nodig is wanneer de bodemingrepen een kleinere oppervlakte beslaan dan 500 m² en niet dieper reiken dan 40 centimeter.

Door Artefact! Advies en Onderzoek in Erfgoed is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (rapport 26 april 2017, zie Bijlage 1). Uit het onderzoek komt naar voren dat het plangebied ligt in een gebied waar geologische en landschappelijke fenomenen sterk bepalend zijn geweest voor enerzijds de mogelijke nederzittingskeuze en voor anderzijds hetgeen nog rest van de mogelijk aanwezige archeologische niveaus. Voor de vroege prehistorie op het niveau van het pleistocene dekzand (Laagpakket van Wierden) geldt een lage verwachting op het aantreffen van vindplaatsen. Op het Laagpakket van Wormer geldt voor het Laat-Neolithicum een lage verwachting en voor de Bronstijd geldt eveneens een lage verwachting. Voor de IJzertijd en de Romeinse Tijd geldt een hoge verwachting op de top van het veen. Goed ontwaterd veen maakte bewoning in deze perioden mogelijk, zo blijkt uit de talrijke archeologische vondsten en sporen die in de regio zijn aangetroffen. Gelet op de ligging aan de rand van het knooppunt van twee kreekruigen, geldt voor de Vroege en Late Middeleeuwen een hoge verwachting binnen het plangebied. Kreekruigen boden in deze perioden een relatief hooggelegen, gunstige plaats voor bewoning. Voor de Nieuwe Tijd gold een lage verwachting vanwege het ontbreken van cartografische referenties voor bewoning. Uit het kaartmateriaal blijkt dat in de wijde omgeving buitenplaatsen en boerenerven waren gelegen aan de voorlopers van de Hogeweg en Koudekerkseweg, maar dat dit binnen het plangebied niet het geval was. Geheel uitgesloten is dit echter niet. Eventuele vindplaatsen uit de Vroege en Late Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd kunnen direct onder de bouwvoor of verstoorde bovenlaag aanwezig zijn.

Het plangebied is bebouwd in de laatste fase van de vooroorlogse stadsuitbreidingen van Vlissingen, in 1938. Sindsdien zijn er binnen deze locatie, bestaande uit een binnen- en buitenring van in totaal 183 woningen, geen ingrijpende veranderingen geweest. Uit archiefonderzoek blijkt dat bij de bouw van de woningen bodemingrepen tot een diepte van 1,10 m -NAP zijn uitgevoerd voor de aanleg van de vorstranden van de funderingen. De funderingen bestaan verder uit betonplaten die zijn aangebracht tot 0,40 m -NAP. Voor de

aanleg van buiten de woningen gelegen muurwerk zijn bodemingrepen tot maximaal 0,70 m -NAP uitgevoerd. Tevens zullen door aanleg van kabels en leidingen, waaronder riolering, binnen het plangebied plaatselijk verstoringen van de bodem zijn opgetreden.

Indien bij de herontwikkeling van het plangebied bodemingrepen buiten de bestaande bouwvlakken worden uitgevoerd, is het mogelijk dat vindplaatsen verstoord raken. Binnen de bouwvlakken is de bodem verstoord tot een diepte van minimaal 0,40 m -NAP en maximaal 1,10 m -NAP. Indien hier bodemingrepen zijn voorzien die dieper raken, kunnen eveneens vindplaatsen verstoord raken.

De nieuwe bebouwing wordt hoofdzakelijk ter plaatse van de huidige bouwvlakken gebouwd. Ter plaatse zullen geen bodemwerkzaamheden plaats vinden die dieper reiken dan 1,10 m - NAP. Vervolgonderzoek wordt in het kader van dit plan niet noodzakelijk geacht. De geplande nieuwbouw komt hoofdzakelijk daar te staan, waar momenteel nog bebouwing staat.

Cultuurhistorie

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

In november 2016 heeft Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ) een onderzoek uitgevoerd naar de cultuurhistorische waarde van het woningbouwcomplex Ravesteynplein e.o..

Het Ravesteynplein e.o. heeft op grond van de typologie van een hofje bijzondere kwaliteiten die het plein doen uittillen boven de directe omgeving. Het complex heeft cultuurhistorische waarde als uitdrukking van de ontwikkeling van de volkshuisvesting en als tweede complex van de sociaaldemocratische corporatie Goed Wonen. Daarnaast reflecteert het complex aan eeuwenlange geschiedenis van hofjesarchitectuur in de Nederlanden en heeft het als zodanig ook een sociaalhistorische waarde.

De architectuurhistorische waarde van het complex is beperkt. De huizen zijn sober en zakelijk vormgegeven, met donkere bakstenen en rode keramische pannen. Er zijn weinig bijzondere kenmerken, met uitzonderingen van de poortgebouwen (deels voorzien met gevelstenen) en het bijzondere gedenkmonument in het midden van het plein.

De stedenbouwkundige waarden zijn groot vanwege de inrichting van de openbare ruimte met groenvoorzieningen en infrastructuur in relatie met de omliggende bebouwing van een buitenring en een binnenring. Ook is er ensemblewaarde met het nabij gelegen eerste woningbouwcomplex van Goed Wonen aan de Nieuw Bonedijkelaan.

Het complex is aangetast in gaafheid, met name architectuurhistorisch gezien, maar de herkenbaarheid als bijzonder vooroorlogs woningbouwcomplex met een hofjesstructuur is nog onverminderd groot.

Tenslotte is ook de zeldzaamheid van belang. De stedenbouwkundige opzet vertegenwoordigt een belangrijke typologische zeldzaamheidswaarde.

Er zijn drie scenario's onderzocht van gehele renovatie, combinatie van renovatie en sloop-/nieuwbouw en gehele sloop-/nieuwbouw. Omdat de stedenbouwkundige structuur veel waardevoller is dan de huidige architectuur en met nieuwbouw efficiënter duurzamere woningen kunnen worden gebouwd die voldoen aan de eisen van deze tijd, is gekozen voor het scenario van gehele sloop en nieuwbouw. Ten aanzien van cultuurhistorie zijn door SCEZ voor dit scenario de volgende aanbevelingen gedaan:

- Het grootste gevaar van dit scenario schuilt in het gemis aan uitstraling, detaillering en historisch patina. Alle nieuwbouw, ook de replica, krijgt het aanzien van de 21-ste eeuw. De cultuurhistorische waarden zijn grotendeels teniet gedaan, maar kunnen door zorgvuldige nieuwbouw en rekening houdend met bestaande karakteristieken (nok/goothoogte, materialisering, hogere buitenschil, lagere binnenschil, groen binnenhof) nog enigszins - als 'knipoog' - behouden blijven.
- Dit scenario biedt nog wel ruime mogelijkheden om de binnenterreinen anders vorm te geven/in te richten. De centrale hof biedt bijzondere kwaliteiten, die zo typerend zijn voor hofjes in het algemeen. De achterzijde van de centrale hof doet echter afbreuk aan deze kwaliteiten. Met name in deze achterzijde en die van de tweede schil kan er winst behaald worden. Het beeld kan versterkt worden als de achtertuinen een tweede hof vormen, dan wel een privé achtergebied met lage groene erfafscheiding in plaats van de

huidige heterogene schuttingen. Een lage groene erfafscheiding verbetert de woonkwaliteit en biedt daarmee een versterking van de groene hofjes ideologie, ook al betreft het volledige nieuwbouw.

- De sociaalhistorische waarde van het complex is groot en daarmee ook de verbondenheid van mensen met deze plek. Deze verbondenheid kwam al eerder tot uiting bij de renovatie van Oud Goed Wonen en is daar gematerialiseerd in een gevelspreuk en een gedicht in de openbare ruimte. De betrokkenheid van de inwoners zou benut kunnen worden om de cultuurhistorische waarde en stedenbouwkundige waarde van het complex verder te versterken. Te denken valt aan gemeenschappelijk groenonderhoud, beperkte stadslandbouw, het autoluw maken van het hofje, het creëren van (bedrijfs)ruimten of voorzieningen die het collectieve karakter van dit complex benadrukken en het plaatsen van een informatiebordje. Daarbij is het van belang dat mensen de (financiële) mogelijkheid krijgen/houden om weer terug te keren naar een (vernieuwde) woning.
- Anderzijds zou de hofjesgedachte ook in dit scenario versterkt kunnen worden door het complex langzaam maar zeker aan te passen of te transformeren richting een bepaalde doelgroep (bijvoorbeeld studenten, jongeren, ouderen), zoals dat in het verleden ook altijd het geval is geweest.

De contouren van het hof komen terug in het bouwplan. Ook hier is sprake van een buitenring en een binnenring en toegang naar het hof via alle zijden en bij de koppen een onderdoorgang. Doordat de woningen iets dieper worden, wordt het binnenplein iets kleiner. Wel wordt het hofje grotendeels autovrij waardoor het een betere verblijfskwaliteit krijgt.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

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

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig. Aan de noordzijde is een basisschool gelegen en aan de westzijde een ziekenhuis. Voor beide functies geldt een richtafstand van 30 meter op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Het ziekenhuis is op een afstand van circa 80 meter gelegen en voldoet daarmee aan de richtafstand. Het perceel van de school (bestemmingsvlak) ligt op een afstand van circa 20 meter en voldoet daarmee ook niet aan de richtafstand van 30 meter.

De genoemde afstanden in de VNG-brochure betreffen richtafstanden waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken. Beide functies nabij het plangebied betreffen geen bedrijfsfuncties, maar maatschappelijke functies. Deze maatschappelijke functies worden passend geacht in een woonwijk. Daarnaast is er geen sprake van een nieuwe woonfunctie. De woonfunctie op het Ravesteynplein e.o. is reeds aanwezig. Er zal uitsluitend sloop en nieuwbouw plaatsvinden. Er is dus geen sprake van een verandering van functies. Doordat de woningen aan de Hogeweg verder naar achteren worden gesitueerd wordt de afstand tot het perceel van de school groter. De huidige afstand is circa 10 meter en deze wordt circa 20 meter. Daarmee zal de kwaliteit van het woon- en leefklimaat toenemen.

Een afwijking van de richtafstanden wordt aanvaardbaar geacht. Er is en blijft sprake van een goed woon- en leefklimaat in het kader van bedrijven en milieuzonering.

4.4 Bodem

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

Door SMA Zeeland B.V. is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (rapport 1 mei 2017, zie Bijlage 2). Het doel van dit onderzoek is inzicht verkrijgen in de kwaliteit van de bodem (grond en grondwater).

In de bovengrond zijn achtergrondwaarde-overschrijdingen voor enkele zware metalen, PAK en PCB's aangetoond. In de ondergrond zijn achtergrondwaarde-overschrijdingen voor PAK en plaatselijk lood aangetoond. In het grondwater is een natuurlijke streefwaarde-overschrijding voor barium aangetoond.

De op de onderzoekslocatie geconstateerde verhoogde gehalten in de grond en het grondwater geven geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend of nader bodemonderzoek. Er dient wel rekening mee gehouden te worden dat (ook licht) verontreinigde grond niet zonder meer mag worden verplaatst op of van de onderzoekslocatie.

Het op de locatie aanwezige bodemvreemde materiaal bestaat uit onder andere puin. De puinhoudende lagen zijn verdacht op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen. Om inzicht te krijgen in de eventuele aanwezigheid van asbest in de bodem is een verkennend bodemonderzoek asbest uitgevoerd (rapport 11 maart 2019, zie Bijlage 3). Het maaiveld is visueel onderzocht op de aanwezigheid van asbestverdachte materialen. Deze zijn niet aangetroffen. Vanwege de deels aanwezige verhardingen was een volledige en efficiënte inspectie van het maaiveld niet mogelijk. Ruimtelijk verdeeld over het onderzoeksterrein zijn in totaal 30 proefgaten gegraven en onderzocht op het voorkomen van grove asbestverdachte materialen. In zowel het uitgegraven materiaal als het opgeboorde materiaal is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Aanvullend of nader onderzoek naast asbest in grond is niet benodigd.

4.5 Duurzaamheid

De huidige bebouwing is sterk verouderd en voldoet daarmee niet aan de duurzaamheidseis van deze tijd. Gekozen is om het gehele complex te slopen en nieuwbouw te plegen in plaats van renovatie. Met de nieuwbouw kunnen energieneutrale woningen worden gebouwd en meer duurzaamheidsaspecten worden gerealiseerd dan in het geval als er gekozen zou zijn voor renovatie. De woningen worden gasloos uitgevoerd en met EPC 0,0.

4.6 Externe veiligheid

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

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig. Op een grotere afstand (circa 1.000 meter) is ten zuiden van het plangebied de scheepvaartroute door de Westerschelde gelegen, waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De risicocontouren van deze transportroute reiken niet tot in het plangebied. Wel ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van de Westerschelde. Een beperkte verantwoording van het groepsrisico is daarmee nodig. Hierna wordt op de aspecten beheersbaarheid en zelfredzaamheid ingegaan:

Beheersbaarheid

Doordat er sprake is van een verdunning van het aantal woningen, neemt het verblijf van het aantal personen af. Daarmee neemt ook het groepsrisico af.

Beheersbaarheid richt zich verder op de locatie waar de calamiteit plaatsvindt, dus bij de risicobron zelf. De risicobronnen bevinden zich buiten het plangebied. De beheersbaarheid bij de bron is hiermee niet relevant. Uit de analyse van de Veiligheidsregio blijkt dat ten aanzien van het plan geen knel- of aandachtspunten zijn op het gebied van de beheersbaarheid (bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid).

Zelfredzaamheid

Door de Veiligheidsregio wordt geadviseerd de volgende maatregelen te realiseren teneinde de risico's te beperken en de mogelijkheden tot zelfredzaamheid te vergroten:

1. Ventilatie: Maak de panden luchtdicht afsluitbaar. Dit houdt in dat ramen en deuren te sluiten zijn en dat de mechanische ventilatie met een eenvoudige druk op een knop uitschakelbaar is.
2. Risicobewustzijn: Draag zorg voor een goede informatievoorziening aan de aanwezige personen, opdat men weet te handelen tijdens een calamiteit. Hierbij is te denken aan schriftelijke voorlichting bij de huur door een burger en aan de publieke voorlichtingscampagnes als 'Zeeland Veilig'.

Bovenstaande adviezen worden in acht genomen. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van de ontwikkeling.

4.7 Geluid

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

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

Alle straten rondom het plangebied hebben een snelheidsregime van 30 km/uur. Op basis van de Wet geluidhinder zijn deze straten uitgezonderd voor het uitvoeren van akoestisch onderzoek. Wel dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening nagegaan te worden in hoeverre er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

De ontwikkeling betreft sloop en nieuwbouw, waarbij de nieuwbouw nagenoeg op dezelfde plek wordt teruggebouwd. De voorgevels aan de Nieuw Bonedijkelaan en Schuitvaartgracht komen op dezelfde plaats als de huidige woningen. De voorgevels van de appartementen aan de Arbeidstraat en Hogeweg worden verder naar achteren gesitueerd waardoor de voorgevels verder van de straat komen te liggen. Dit is ten aanzien van geluidbelasting vanwege wegverkeer gunstiger.

Het aantal woningen zal afnemen van 183 woningen naar 127 woningen. Het aantal verkeersbewegingen zal door de ontwikkeling niet toenemen en door het kleiner aantal woningen afnemen. Doordat er ook koopwoningen worden gebouwd met een hogere verkeersgeneratie zal de afname 233 verkeersbewegingen betreffen ($56 \times 4,9 - 19 \times (7,1 - 4,9) = 232,6$). De Arbeidstraat, Schuitvaartgracht en Hogeweg zijn (ter plaatse van het plangebied) eenrichtingsstraten waarop uitsluitend ontsluiting van de woningen aan het Ravesteynplein e.o. plaatsvindt. Deze straten hebben geen doorgaande functie voor autoverkeer.

De Nieuw Bonedijkelaan vormt een verbinding tussen de Paul Krugerstraat en President Rooseveltlaan en heeft daarmee een meer doorgaand karakter ten opzichte van de Arbeidstraat, Schuitvaartgracht en de Hogeweg. De doorgaande route tussen de Paul Krugerstraat en President Rooseveltlaan wordt gevormd door de Koudekerkseweg die ook als zodanig is ingericht met een snelheidsregime van 50 km/uur. De Nieuw Bonedijkelaan is ingericht als woonstraat. Het aantal verkeersbewegingen zullen daardoor beperkt zijn. Ook is de Nieuw Bonedijkelaan ter plaatse van het plangebied voorzien van asfalt in plaats van klinkers, waardoor de geluidbelasting lager is.

Gezien het bovenstaande is ter plaatse van het plangebied sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het uitvoeren van akoestisch onderzoek is niet benodigd.

4.8 Kabels en leidingen

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

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

4.9 Luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient rekening te worden gehouden met luchtkwaliteit. Als het een ruimtelijk project of (te vergunnen) activiteit betreft, waarvan de bijdrage aan de luchtverontreiniging klein is, is geen toetsing aan de grenswaarden luchtkwaliteit nodig. Beoordeeld moet worden of de ontwikkeling 'Niet In Betekende Mate' (NIBM) bijdraagt aan de concentraties van diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}) in de buitenlucht.

Als een project tot een toename voor NO_2 en PM_{10} leidt die lager is dan de NIBM grens van $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ hoeft het

project niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Vanzelfsprekend moet er wel sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. In de regeling NIBM is aangegeven, dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen op één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

In dit plan is er sprake van de bouw van 127 woningen en daarmee is het project aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast neemt bij de sloop en de nieuwbouw het aantal woningen af van 183 woningen naar 127 woningen. De verkeersaantrekkende werking zal daarmee lager zijn dan in de huidige situatie.

4.10 Natuur

De Wet natuurbescherming zorgt voor bescherming van gebieden, diersoorten, plantensoorten en bossen. De beschermde flora en fauna mag niet worden verstoord, verjaagd of worden gedood.

Gebiedsbescherming

Een ontwikkeling in of nabij een Natura2000-gebied mag geen significant negatieve effecten op kwalificerende habitats en/of soorten hebben. Indien significante negatieve effecten niet zijn uit te sluiten, is een vergunningaanvraag noodzakelijk.

Het plangebied is niet in een natuurgebied gelegen. Op circa 700 meter afstand is het Natura2000-gebied Westerschelde & Saeftinghe gelegen. In dit Natura2000-gebied komen diverse stikstofgevoelige habitats voor. De ontwikkeling in het plangebied betreft de sloop van 183 woningen, de nieuwbouw van 127 woningen en de openbare ruimte wordt heringericht. Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 over de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) en de nieuwe AERIUS Calculator (2019) moet en kan voor dit plan de uitstoot van stikstof en de neerslag daarvan op Natura 2000-gebieden worden berekend (zie Bijlage 4).

Op basis van gegevens is een AERIUS-berekening uitgevoerd (versie 21 oktober 2019). De uitkomst is dat er geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn (zie bijlage). Het project heeft daarmee geen negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura2000-gebieden. Er is geen vergunning op grond van de Wet natuurbescherming nodig, er geldt ook geen 'aanhaakplicht' in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning.

De locatie maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk. Het meest nabijgelegen gebied bevindt zich circa 650 meter ten zuidwesten van het plangebied. Het betreft een glooiing gelegen tussen het natuurgebied Westerschelde & Saeftinghe en de Boulevard Bankert. Voor het Natuurnetwerk Nederland geldt geen onderzoeksverplichting naar eventuele verstoringen door een externe werking.

Soortenbescherming

Door Econsultancy is een quickscan flora en fauna uitgevoerd (zie Bijlage 5). De quickscan heeft tot doel om in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten, gebieden of houtopstanden aanwezig zijn die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve gevolgen kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep.

Uit de quickscan is voortgekomen dat binnen het plangebied zich in de huidige bebouwing situaties bevinden die geschikt zijn als potentiële nestgelegenheden voor vogels. Door de planontwikkeling kunnen deze mogelijke nestlocaties verstoord worden. Geadviseerd wordt in het geëigende jaargetijde nader onderzoek uit te laten voeren naar de potentiële nestlocaties van de huismus en gierzwaluw op de planlocatie.

Ten aanzien van algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen. Het verwijderen van eventueel aanwezige nestgelegenheden kan buiten het broedseizoen uitgevoerd worden. Indien werkzaamheden in het broedseizoen plaatsvinden dient voor aanvang van de werkzaamheden een broedvogelinspectie plaats te vinden.

Voor de uitvoering van de plannen dient middels aanvullend onderzoek tevens meer duidelijkheid te worden verkregen omtrent de aan- of afwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen en omtrent het in gebruik zijn van deze potentiële verblijfplaatsen door vleermuizen. Geadviseerd wordt nader onderzoek uit te laten voeren

naar de functie van het plangebied voor de vleermuissoorten gewone dwergvleermuis, laatvlieger en ruige dwergvleermuis.

Ten aanzien van mogelijk in de omgeving verblijvende vleermuizen wordt geadviseerd om verlichtingsarmaturen te gebruiken die naar beneden schijnen en daarmee zo min mogelijk strooilicht veroorzaken of andere vleermuisvriendelijke verlichting toe te passen.

Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen, zoals grondgebonden zoogdieren, amfibieën, ongewervelden en vaatplanten zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht.

Er wordt een jaarrond onderzoek uitgevoerd naar vleermuizen. Deze monitoring wordt in juli 2019 afgerond. Tijdens het voorherfst bezoek door de ecooloog zijn er geen vleermuizen aangetroffen. De zorgplicht wordt in acht genomen. Ook vindt er afstemming plaats met de lokale vogelwerkgroep om tijdelijke en permanente voorzieningen te treffen voor gierzwaluwen.

4.11 Niet gesprongen explosieven

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 deze beleidskaart is het gebied aangewezen als "Vóór-oorlogs bebouwd onderzoeksgebied". In deze gebieden hebben oorlogshandelingen plaatsgevonden, het betreft vooroorlogs bebouwd gebied. Bij kleine bodemingrepen (<100 m³) hoeft geen onderzoek naar CE uitgevoerd te worden.



Afbeelding 10 | uitsnede beleidskaart NGE (bron: gemeente Vlissingen)

Van het gebied is bekend dat er in de tweede wereldoorlog inslagen zijn geweest. De betreffende woningen zijn (deels) herbouwd. Voor het overige betreft het bestaand bebouwd gebied. De kans op CE wordt daarmee klein geacht. Nader onderzoek is niet benodigd.

4.12 Verkeer en parkeren

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

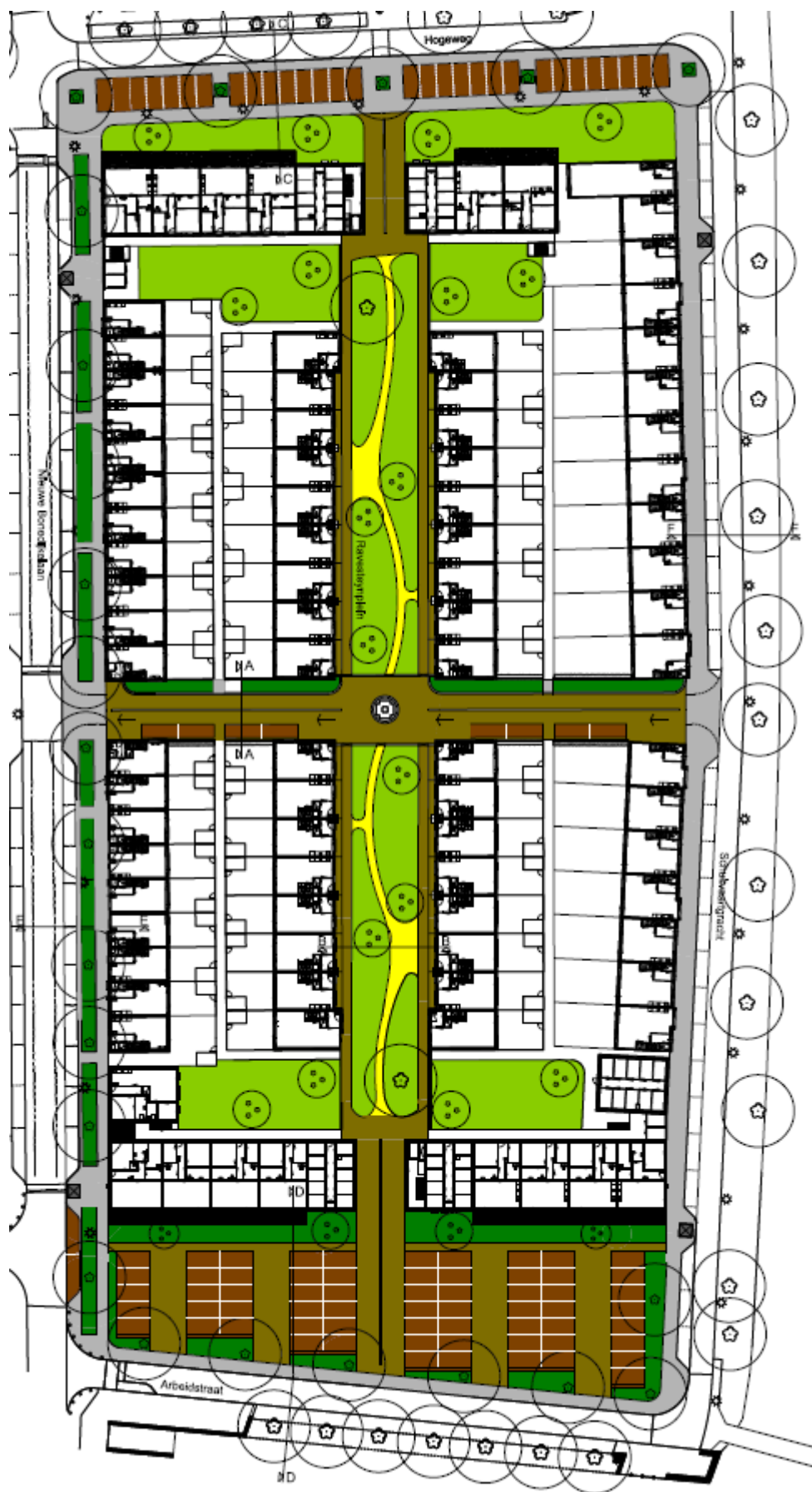
De verkeersstructuur rond de buitenring van het hofje blijft ongewijzigd. Het binnenplein zelf wordt zoveel mogelijk autovrij. Alleen de doorgang tussen de Nieuw Bonedijkelaan en Schuitvaartgracht blijft bestaan waardoor het hofje ook toegankelijk blijft voor hulpdiensten indien er calamiteiten zijn. Het bouwplan heeft geen gevolgen voor de verkeerssituatie rondom het hofje. De bebouwing wordt nagenoeg op dezelfde plaats teruggebouwd. De ontsluiting vindt op dezelfde wijze plaats. De doorgang door het hofje wordt eenrichtingsverkeer.

Op basis van de huidige Nota parkeernormering Vlissingen 2018-2022 dient het aantal aan te leggen parkeerplaatsen 232 te bedragen voor 127 woningen. Hierbij wordt uitgegaan van een parkeernorm op basis van de gebruiksoppervlakte van de woning. Op basis van parkeernormen die eerder (2017) door de gemeente Vlissingen gehanteerd werden, zouden er 166 parkeerplaatsen aangelegd moeten worden voor 127 woningen. Hierbij werd onderscheid gemaakt in huur- en koopwoningen en ook in de huurprijs van de woningen. Omdat tussen de twee berekeningen een groot verschil zit (66,4 parkeerplaatsen) is er voor gekozen om parkeeronderzoek te laten uitvoeren om de parkeerbehoefte inzichtelijk te maken. Dit parkeeronderzoek is als Bijlage 6 bij deze onderbouwing gevoegd. In het parkeeronderzoek is het aantal huidige parkeerplaatsen voor de woningen aan het Ravesteynplein e.o. inzichtelijk gemaakt en is onderzoek uitgevoerd in twee vergelijkbare wijken in Vlissingen. Dit betreft de wijk rondom de Sottegemstraat en in de omgeving Schildersbuurt. Van deze wijken is de parkeercapaciteit bepaald en is door middel van tellingen op meerdere dagen en tijdstippen het bezettingspercentage onderzocht. Hieruit blijkt dat wanneer een parkeernorm van minimaal 1,2 tot maximaal 1,4 parkeerplaats per woning wordt aangehouden er voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn. Op basis van dit uitgevoerde onderzoek wordt voor het Ravesteynplein e.o. maatwerk geleverd, en kan worden afgeweken van het parkeerbeleid. Er is een maatschappelijk belang om de huidige woningen te vervangen door duurzamere woningen die voldoen aan de eisen van deze tijd (wooncomfort) en de stedenbouwkundige structuur van het hofje in stand te houden. Op basis van dit maatschappelijk belang en het parkeeronderzoek waaruit blijkt dat het verkeerskundig verantwoord is om af te wijken, kan van het parkeerbeleid worden afgeweken.

Momenteel zijn voor het Ravesteynplein e.o. 144 parkeerplaatsen aanwezig voor 183 woningen (0,78 parkeerplaats per woning). Uitgaande van een parkeernorm van 1,2 parkeerplaats per woning zal voor de 127 nieuwe woningen 152 parkeerplaatsen worden aangelegd. De parkeerdruk die in de huidige situatie wordt ervaren zal daarmee verminderen doordat het aantal woningen aan het Ravesteynplein e.o. afneemt van 183 naar 127 woningen en het aantal parkeerplaatsen zal toenemen van 144 naar 152 parkeerplaatsen.

Op onderstaande afbeelding is te zien dat dit aantal parkeerplaatsen reeds in het ontwerp van de openbare ruimte is ingepast. Met dit plan wordt voorzien in de eigen behoefte.

Indien uitgegaan wordt van een gemiddelde parkeernorm van 1,3 parkeerplaats per woning, dienen er nog 14 extra parkeerplaatsen beschikbaar te zijn. Uit eerder parkeeronderzoek (2018) is gebleken, dat er een onderbenutting is van het aantal aanwezige parkeerplaatsen in de omgeving. Uit het onderzoek komt voort dat er een gemiddelde parkeerdruk van ongeveer 60% is in de omgeving. Voor de overige parkeerbehoefte (uitgaande van een parkeernorm van 1,3) kan dan ook gebruik worden gemaakt van de parkeervoorzieningen in de omgeving.



Afbeelding 11 | Inrichtingsplan openbare ruimte Ravesteynplein e.o. (bron: gemeente Vlissingen)

Met de ontwikkeling neemt het aantal woningen af en het aantal parkeerplaatsen ten opzichte van de huidige situatie neemt toe met 8 parkeerplaatsen. De verkeersgeneratie zal nagenoeg gelijk blijven. De ontwikkeling heeft daarmee geen gevolgen voor de verkeersstructuur in de omgeving van het Ravesteynplein.

4.13 Water

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

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	Het plangebied is niet gesitueerd in of nabij een waterkering.
Voorkomen overlast door oppervlaktewater Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	De contouren van het huidige hofje komen terug in het nieuwe bouwplan. Ook daarbij is sprake van een hofje met een binnenterrein. De inrichting van de openbare ruimte is nog niet helemaal bekend. De inrichting van het binnenterrein zal in samenspraak met de bewoners worden bepaald. Uitgangspunt is wel dat hier weer openbaar groen terugkomt. De verharding zal ter plaatse niet toenemen. Omdat de woningen aan de Arbeidstraat en Hogeweg verder naar achteren komen, is hier extra ruimte voor openbaar gebied en openbaar groen. Aan de Arbeidstraat zal een overloopgebied voor parkeren gerealiseerd worden. Dit betreft een groengebied waar ook geparkeerd kan worden. Dit gebied zal half verhard worden. Omdat de oppervlakteverharding naar verwachting niet zal toenemen, is uitsluitend het dakoppervlak berekend. Hieruit blijkt dat in de huidige situatie 6.685 m ² aan dakoppervlak aanwezig is (woningen en schuurtjes). In de toekomstige situatie zal het dakoppervlak (woningen en schuurtjes) 5.954 m ² bedragen. Daarmee neemt het dakoppervlak af met 731 m ² . In het plangebied is geen water aanwezig. Watercompensatie is niet benodigd.
Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	Hemel- en afvalwater is reeds op het gemeentelijk rioolstelsel aangesloten. Onderzocht wordt of het hemelwater op de naastgelegen gracht geloosd kan worden en of in het middengebied eventueel een overloopgebied te creëren is. Het afvalwater zal op het bestaande rioolstelsel worden aangesloten.

Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	Het plan heeft geen gevolgen voor de grondwaterstand of grondwateroverlast. Er wordt geen grondwater onttrokken.
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	Het plan heeft geen gevolgen voor de grondwaterkwaliteit. Uitgangspunt is om geen uitlogende materialen te gebruiken.
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	Ten oosten van het plangebied is een gracht gelegen. Dit betreft een primaire watergang met een beschermingszone van 7 meter uit de insteek van leggerwateren. Het bouwplan ligt buiten de beschermingszone en heeft geen invloed op de oppervlaktewaterkwaliteit van de watergang. Onderzocht wordt of het hemelwater op de gracht geloosd kan worden. Hierbij wordt het waterschap betrokken. 
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	Ten opzichte van de huidige situatie vinden er geen wijzigingen plaats aan de huidige watergang. Er worden geen nieuwe watergangen of waterpartijen aangelegd die risico's zouden kunnen vormen voor de volksgezondheid.
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Bodemdaling ontstaat door het onttrekken van grondwater en/of het verhogen van de belastingen op het maaiveld. In deze ontwikkeling zal geen permanente grondwateronttrekking plaatsvinden waardoor bodemdaling door grondwateronttrekking niet aanwezig is.
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	In of in de nabijheid van het plangebied is geen natte natuur aanwezig. Dit aspect is niet van toepassing op dit plan.

Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	Ten oosten van het plangebied is een gracht gelegen welke een primaire watergang vormt. Het bouwplan vindt buiten de beschermingszone van deze watergang plaats (zie onder "Oppervlaktewaterkwaliteit"). Het plan heeft geen invloed op de mogelijkheden voor onderhoud van de gracht.
<i>Andere belangen waterbeheer</i>	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	De nabij gelegen gracht is in eigendom van het waterschap. Het plan heeft geen invloed op deze primaire watergang. Voor het overige zijn in de nabijheid van het plangebied geen eigendommen van het waterschap aanwezig.
Wegen in beheer bij het waterschap * in de bouwfase: Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen? * na realisatie: verkeersaantrekkende werking Veroorzaakt uw plan structureel verkeer? * na realisatie: bereikbaarheid Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken. Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd? * na realisatie: parkeren Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd? * na realisatie: (ver)bouwen Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd)).	Nabij het plangebied zijn geen wegen aanwezig die in het beheer zijn bij het waterschap. Dit punt is niet van toepassing op het plan.

4.14 M.e.r.-beoordeling

In onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn diverse activiteiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Hierbij moet beoordeeld worden of er sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden geldt een m.e.r.-plicht. In onderdeel D is per activiteit de drempelwaarde benoemd. Als een activiteit voorkomt in onderdeel D en boven de drempelwaarde komt, geldt voor het te nemen besluit een m.e.r.-beoordelingsplicht. Indien er activiteiten plaatsvinden die in onderdeel D zijn opgenomen, maar onder de drempelwaarde blijven, dient er nagegaan te worden of het project grote milieugevolgen heeft. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria uit bijlage III van de Europese richtlijn m.e.r.. 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 een besluit te nemen of er een m.e.r. moet worden uitgevoerd.

In onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. is de volgende activiteit opgenomen:

De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. De bijbehorende drempelwaarde is:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2000 woningen of meer of
- 200.000 m² bedrijfsvloeroppervlakte of meer.

Onderhavig project betreft herstructurering waarbij het aantal woningen zal afnemen. Het project blijft ver onder de genoemde drempelwaarde en betreft een binnenstedelijke locatie. De milieueffecten van het plan op de omgeving zijn, zoals beschreven in de voorgaande paragrafen, zeer beperkt. Het plan brengt geen hinder met

zich mee en er zijn geen risico's voor de menselijke gezondheid.

Omdat het project herstructurering betreft van een bestaande binnenstedelijke locatie waarbij het aantal woningen afneemt, wordt dit niet aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Daarnaast is er geen sprake van milieueffecten van enige omvang. Een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is daarom niet nodig.

4.15 Conclusie

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

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

Financiële uitvoerbaarheid

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

In onderhavig plan is sprake van een bouwplan. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin zijn onder andere afspraken gemaakt over planschade. Het plan is daarmee financieel uitvoerbaar.

Informatiebijeenkomst nieuwbouw

De gemeente Vlissingen en L'escaut Woonservice hebben op 19 november 2018 een openbare informatiebijeenkomst gehouden in de Open Wijksschool De Combinatie aan het Picassoplein. Tijdens deze bijeenkomst is het concept van de voorgestane nieuwbouw woningen getoond. Tne aanzien van de woningbouw zijn geen opmerkingen gemaakt die zouden moeten leiden tot aanpassing van het stedenbouwkundig concept en de programmatische invulling. Wel is aandacht gevraagd voor de parkeeroplossingen in relatie tot de parkeerdruk in de directe omgeving.

Vooroverleg

In het kader van het bestuurlijke vooroverleg, conform artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening, is het plan voorgelegd aan de provincie, het waterschap en de veiligheidsregio.

De provincie Zeeland heeft aangegeven geen opmerkingen op het plan te hebben. Het waterschap heeft verzocht rekening te houden met de onderhoudsstrook aan de Schuitvaartgracht. Bij het (her)planten van bomen dient tekening te worden gehouden met de regels uit de Keur. Deze zullen bij de planrealisatie in acht worden genomen. De veiligheidsregio heeft verzocht de paragraaf Externe veiligheid op enkele punten (bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid) aan te vullen. Dit is verwerkt in paragraaf 4.6.



Goessestraatweg 17A, 4421 AD, Kapelle

+31 (0) 85-9020222 • info@juust.nl

juust.nl