

vastgesteld

Bestemmingsplan Hazenburg 2

Toelichting

Identificatiecode:

NL.IMRO.0687.BPARMHAZ2-VG01

datum:

20 april 2015

status:

Vastgesteld

Inhoudsopgave

0.	Inleiding	5
1.	Definiëring plangebied	6
1.1	Ligging en begrenzing van het plangebied	6
1.2	Vigerende bestemmingsplannen	7
1.3	Huidig gebruik	9
2.	Inventarisatie plangebied	10
2.1	Ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied	10
2.2	Ruimtelijke opbouw van het plangebied	16
2.3	Relatie met omgeving	19
2.4	Kabels en leidingen	21
2.5	Voorzieningen in de omgeving	21
3.	PLANBESCHRIJVING	23
3.1	Uitgangspunten	23
3.2	Bouwprogramma	24
3.3	Groen	24
3.4	Verkeer en parkeren	25
3.5	Water	26
3.6	Stedenbouwkundig ontwerp	27
4.	Beleidskader(s)	30
4.1	Rijksbeleid	30
4.2	Provinciaal beleid	31
4.3	Gemeentelijk beleid	35
5.	Functionele analyse plangebied	37
5.1	Archeologie	37
5.2	Cultuurhistorie	39
5.3	Flora en Fauna	43
5.4	Water	43
5.5	Milieu en omliggende functies	47
5.6	Externe Veiligheid	51
5.7	Bodem	52
5.8	Geluid	53
5.9	Luchtkwaliteit	56
5.10	Stikstof	57

5.11	Vergewisplicht	57
5.12	Conventionele explosieven	60
6.	Bestemmingsregeling	61
6.1	Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP)	61
6.2	Opzet van het nieuwe bestemmingsplan	61
6.3	Gehanteerde bestemmingen	63
6.4	Handhaving	68
7.	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	69
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	69
7.2	Economische uitvoerbaarheid	70
	Bijlagen	71

0. Inleiding

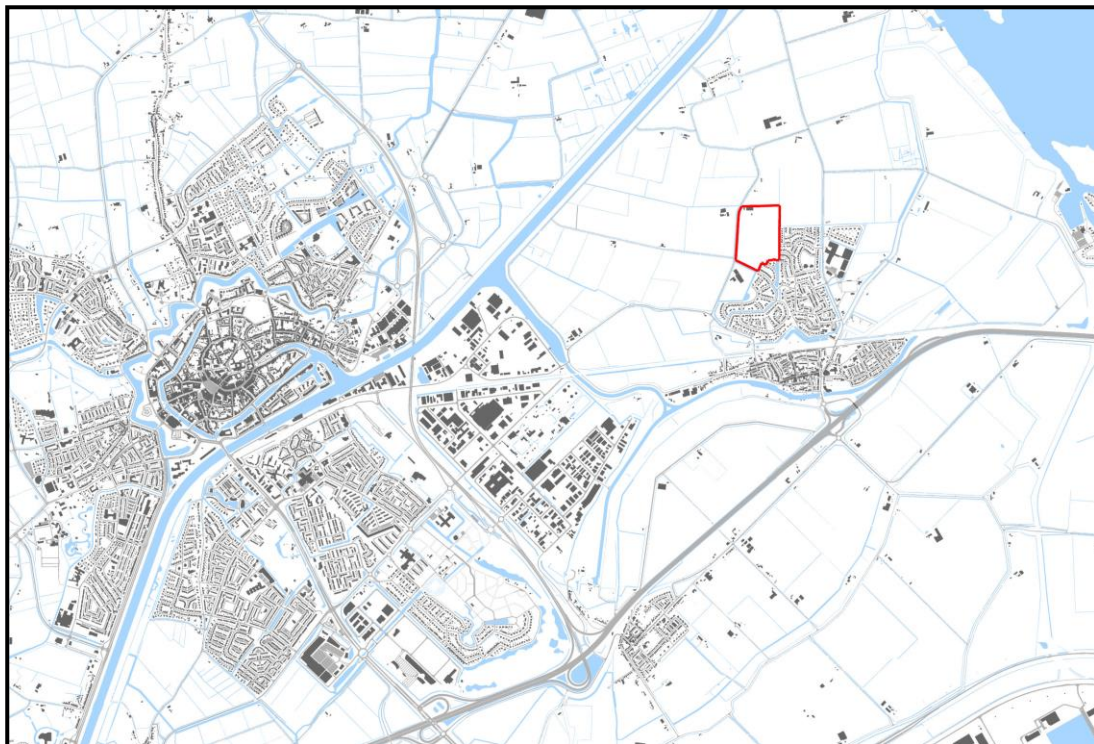
In het structuurplan van Arnhem uit 1971 is vastgesteld dat de uitbreiding van Arnhem is geprojecteerd aan de noordzijde van de spoorlijn. In de jaren '90 is de wijk "Brakenburg" gerealiseerd. Met de ontwikkeling van "Brakenburg II" en "Brakenburg III" is in hun opzet reeds rekening gehouden met een ontwikkeling in westelijke en noordelijke richting. Vanaf eind jaren '90 is gewerkt aan een visie voor een uitbreiding in westelijke richting, genaamd Hazenburg. Eind 2002 is het bestemmingsplan "Hazenburg" goedgekeurd. Ook in de planopzet van deze wijk is rekening gehouden met toekomstige uitbreidingen aan de noordzijde.

In de Kwaliteitsatlas uit 1998 en in de Herijkte Kwaliteitsatlas uit 2010 is de locatie Hazenburg II genoemd als uitbreidingslocatie tot het jaar 2020 en voor een deel na 2020. In 2009 en 2011 heeft Middelburg gronden aangekocht, met de bedoeling daar in navolging van de Kwaliteitsatlas een woningbouwplan te realiseren. Omdat Middelburg de gronden al heeft verworven en er sprake is van een directe marktvraag naar grote kavels (landhuiskavels) en twee-onder-één-kapwoningen, is ervoor gekozen de ontwikkeling van "Hazenburg II" te starten.

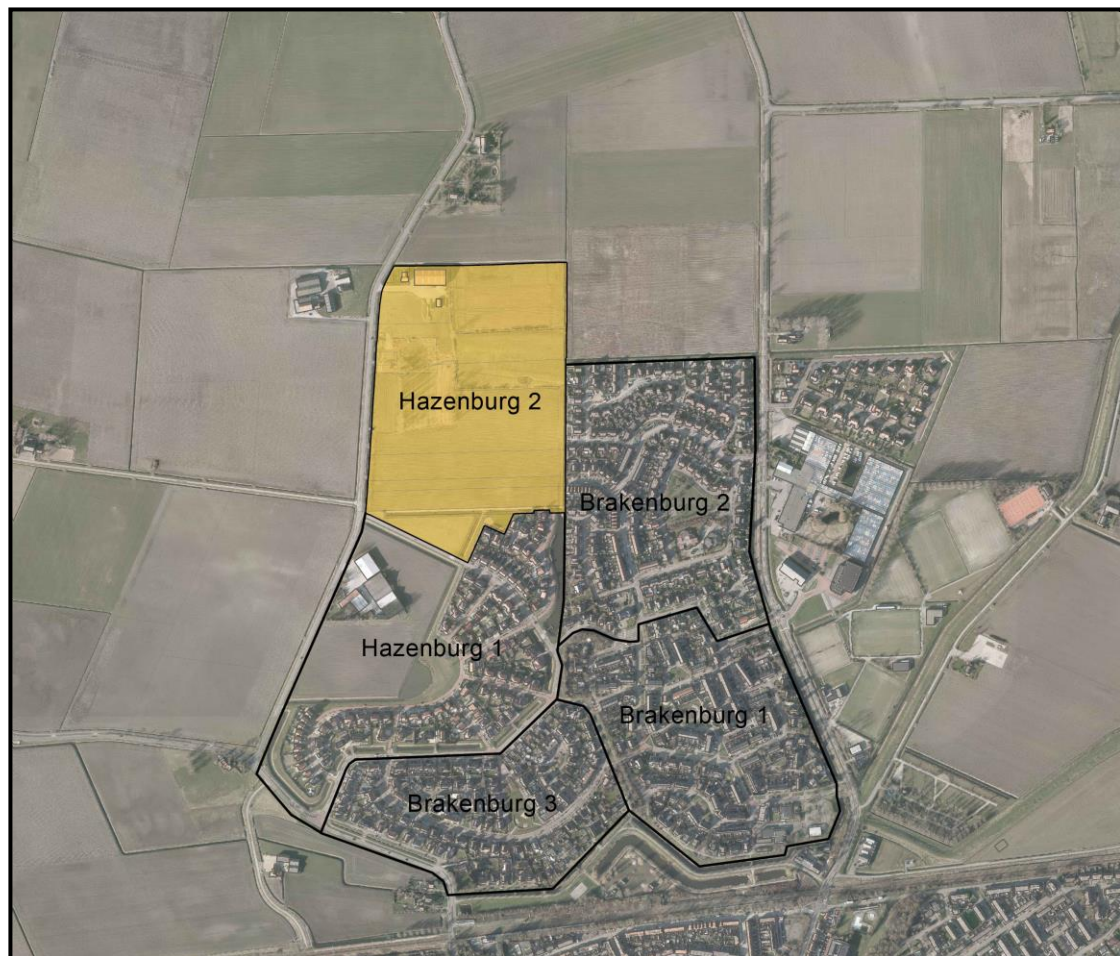
1. Definiëring plangebied

1.1 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied 'Hazenburg 2' is in figuur 1, op de overzichtskaart van de gemeente Middelburg, met rood aangegeven. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de watergang welke tevens aan de noordzijde van het perceel Derringmoerweg 7 loopt. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de bestaande woonwijk Brakenburg. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de straten Botter, Hengst en Kotter en daarmee deels aan de bestaande woningen horende bij de ontwikkeling 'Hazenburg 1'. Aan de westzijde wordt de grens van het plangebied gevormd door de Derringmoerweg. Het plangebied is in totaal circa 12 hectare groot en heeft een gemiddelde maaiveldhoogte van rond het NAP. De begrenzingen van het plangebied zijn aangegeven in figuur 2.



Figuur 1: ligging plangebied Hazenburg 2.



Figuur 2: Kaart begrenzing van het plangebied

1.2 Vigerende bestemmingsplannen

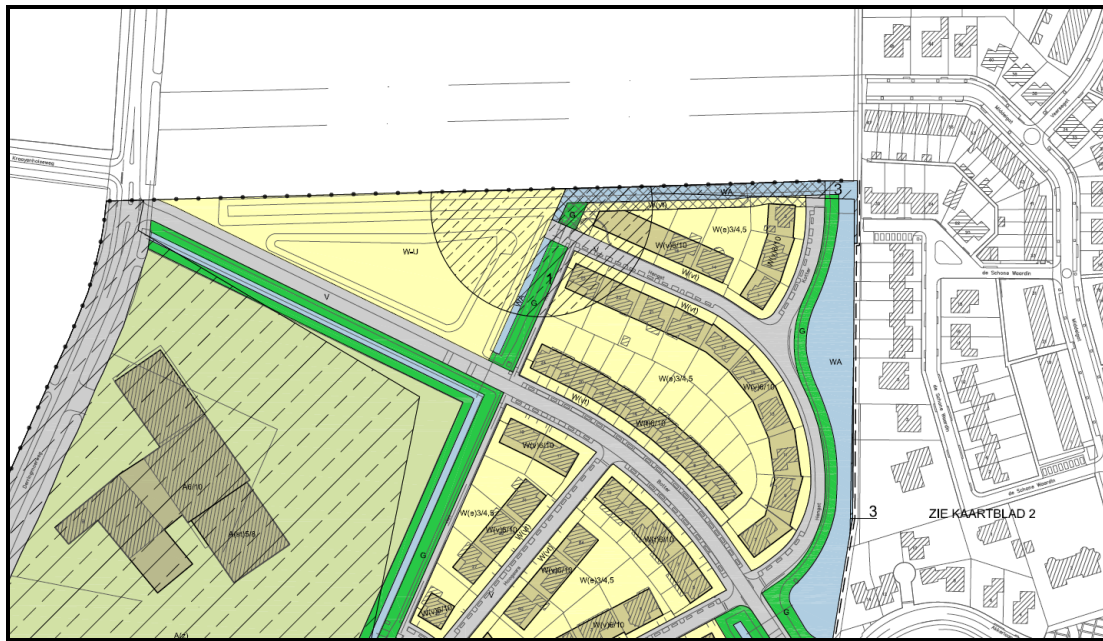
Met het bestemmingsplan "Hazenburg 2" worden de volgende bestemmingsplannen partieel herzien.

- "Arnemuiden", vastgesteld op 26 april 2010 (zie voor de uitsnede van de verbeelding figuur 3);
- "Buitengebied", vastgesteld op 28 september 2009 (zie voor de uitsnede van de verbeelding figuur 4).

Uit het bestemmingsplan 'Arnemuiden' betreft het gronden zijnde een punt aan de straat Botter. Deze gronden hebben de bestemming 'Wonen – uit te werken bestemming' en 'waarde – archeologie 1'.

Binnen deze bestemming is het wonen met bijbehorende erven en tuinen, groen- en speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, verkeersvoorzieningen en water toegestaan. Hiervoor dient het bestemmingsplan uitgewerkt te worden. Tot die tijd geldt een voorlopig bouwverbod.

Met betrekking tot de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 1' komt daarbij dat deze gronden mede bestemd zijn voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

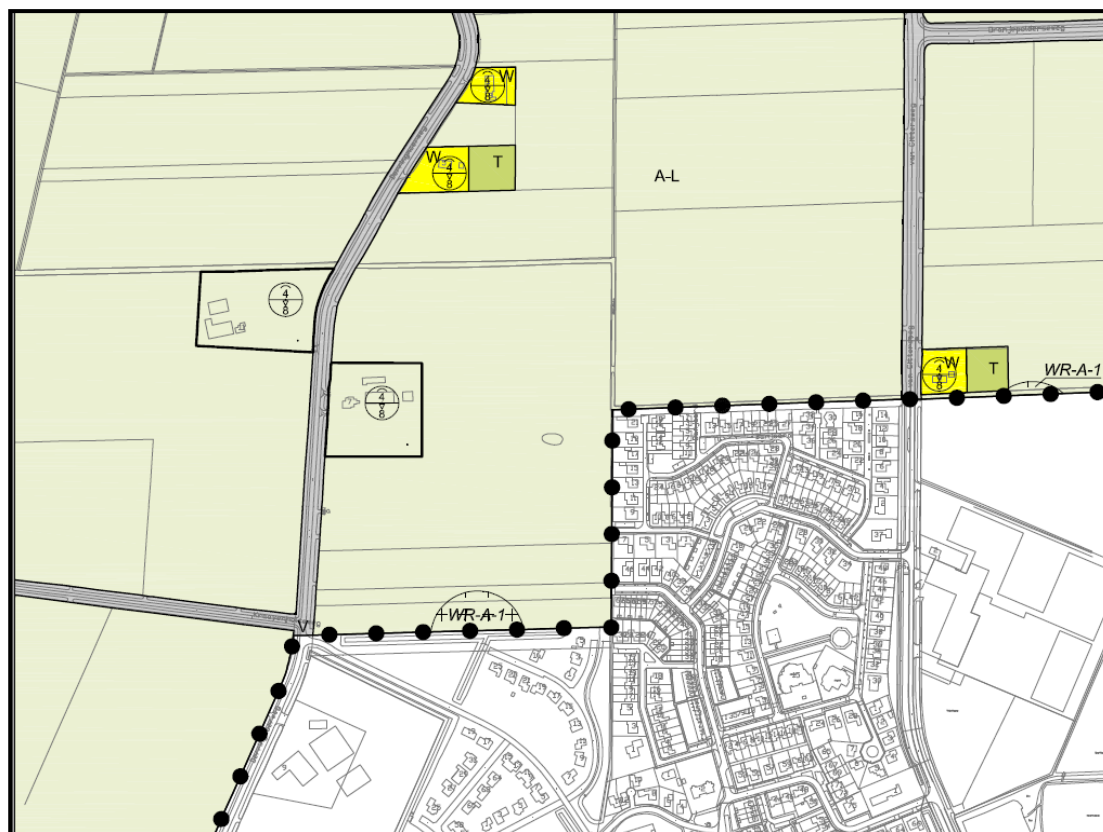


Figuur 3: uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Arnemuiden'

In het bestemmingsplan Buitengebied zijn de betreffende gronden bestemd voor 'Agrarisch met landschapswaarden' en 'Waarde – archeologie 1'. Binnen de bestemming 'Agrarisch met landschapswaarden' zijn toegestaan;

- a. grondgebonden agrarische bedrijven;
- b. het behoud, herstel en ontwikkeling van met het grondgebonden agrarisch gebruik samenhangende landschapswaarden in de vorm van kenmerkende openheid, beplantingspatroon en bebouwingspatroon.
- c. Aan de bestemming ondergeschikte extensieve dagrecreatie met bijbehorende recreatieve fiets-, wandel- en ruiterspaden en daarbij behorende voorzieningen;
- d. Bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

Met betrekking tot de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 1' komt daarbij dat deze gronden mede bestemd zijn voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.



Figuur 4: uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Buitengebied'

1.3 Huidig gebruik

In juli 2009 is middels een planologische procedure (wijzigingsprocedure) het bouwvlak van Derringmoerweg 7 circa 150 meter naar het noorden geschoven, ter hoogte van Derringmoerweg 4. Kort na het verlenen van deze vrijstelling/wijziging is het bestemmingsplan Buitengebied vastgesteld. Daarbij is abusievelijk de nieuwe situatie die na de verlening van de vrijstelling/wijziging is ontstaan, niet meegenomen. In het bestemmingsplan is het agrarisch bouwvlak niet op de juiste plaats ingetekend. Deze omissie wordt in voorliggend bestemmingsplan opgelost. De eigenaar van Derringmoerweg 7 is voornemens zijn bedrijfsactiviteiten te beëindigen en enkel nog hobbymatig agrarische activiteiten te ontplooiën. Middelburg heeft de gronden in 2009 en 2011 gekocht van de eigenaar van het perceel Derringmoerweg 7 met het voornemen in de toekomst woningbouw te plegen. Totdat gestart wordt met de realisering van woningbouw zijn de gronden in bruikleen gegeven aan dezelfde eigenaar. Het huidige gebruik van de gronden in het plangebied is daarmee agrarisch.

2. Inventarisatie plangebied

2.1 Ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied

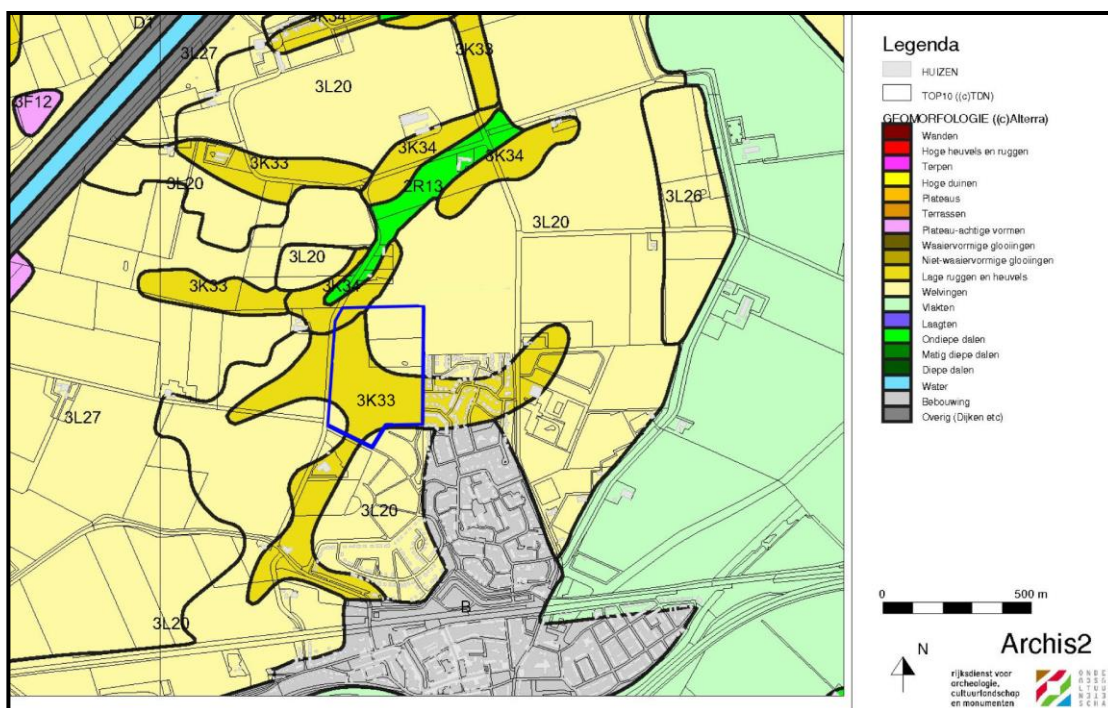
Bodem opbouw

De kernen van de huidige Zeeuwse eilanden worden gevormd door de locaties waar het veen niet (helemaal) is verdwenen. Deze restanten van het oorspronkelijke veengebied werden doorsneden door krekens en op het veen werd een kleidek afgezet. Door differentiële klink kwamen deze kreekafzettingen hoger te liggen dan het omringende landschap.

Tijdens de Late Middeleeuwen vond op grote schaal moertering plaats. Hierbij werd het veen onder het kleidek afgegraven voor zoutwinning; het kleidek werd vervolgens weer terug gezet. Het hoogteverschil tussen de kreekruggen en de omringende vlakten werd hiermee nog sterker geaccentueerd.

Vanaf de 8e eeuw werden er op oeverwallen van deze krekens nederzettingen gesticht. Rond 1200 zijn de delen van Zeeland die tot dan toe niet aan erosie ten prooi zijn gevallen en die worden aangeduid als Oudland, bedijkt en afgesloten van verdere mariene invloed. De delen van Zeeland waar het veen na de Romeinse Tijd is verdwenen en die na 1200 zijn bedijkt, worden Nieuwland genoemd (Berendsen 2005, Barends et al. 2005).

Het plangebied ligt op het Oudland. Volgens de geomorfologische kaart, zie figuur 5, op een getij-inversierug (3K33) en deels op een getij-oeverwal (3K34). In het noordoosten en uiterste zuidwesten komen welvingen in getij-afzettingen voor (3L20). Bodemkundig gezien komen er op de getij-inversierug kalkrijke poldervaaggronden in zware zavel voor. De vlakke van getijdeafzettingen is bodemkundig geclassificeerd als geëgaliseerde en verweerde zeekleigronden met plaatselijk veen binnen 120 cm –mv.

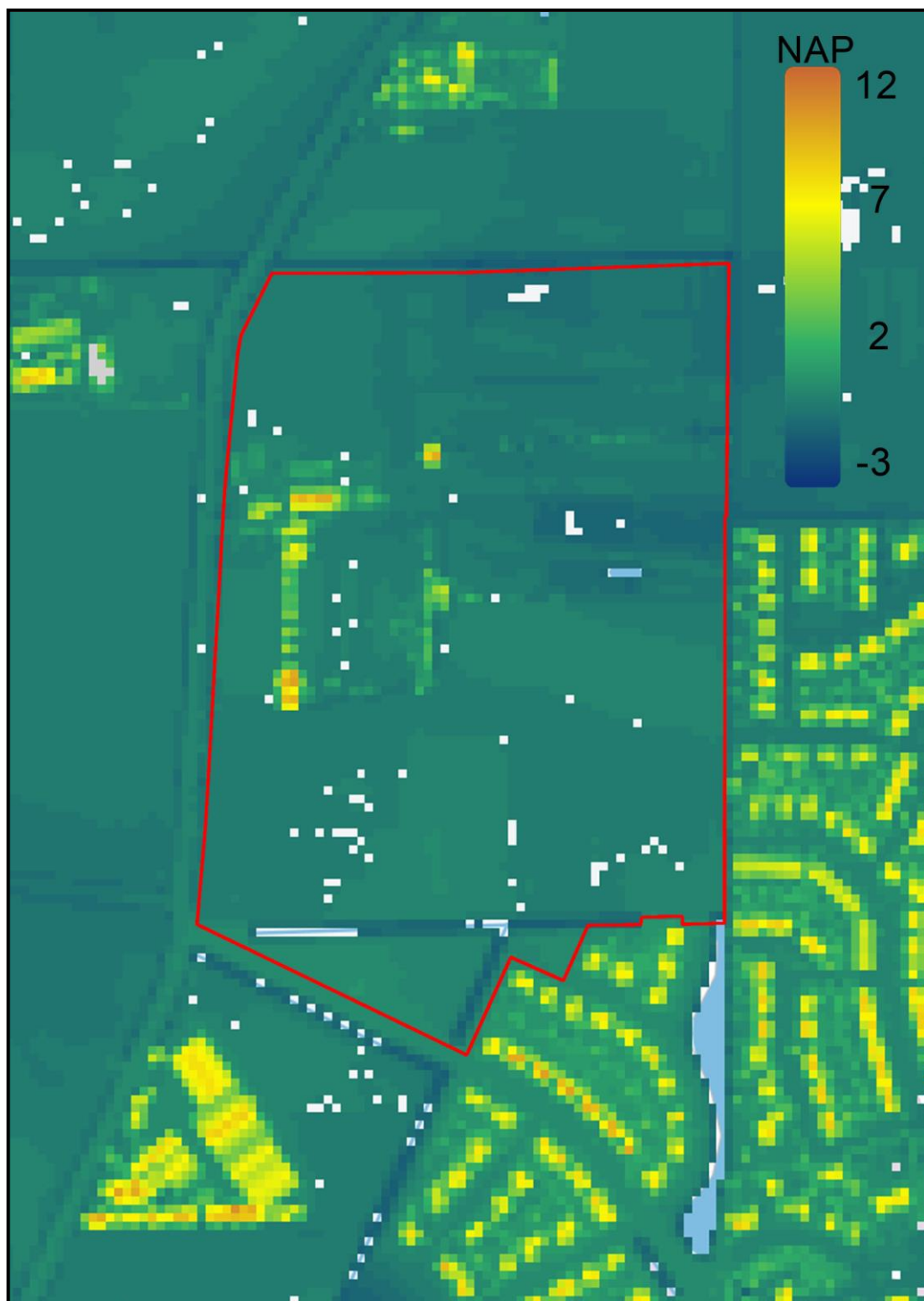


Figuur 5: Geomorfologische kaart van de onderzoekslocatie (blauw omlijnd) en omgeving. Bron: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed/Archis II.

De bodemkaart van Bennema & Van der Meer uit 1952 geeft een gedetailleerder beeld van de locatie (zie figuur 6). Uit deze kaart blijkt dat er mogelijk sprake is van twee verschillende getijdegeulen, namelijk een oost-west en een noord-zuid lopende geul, waarbij de laatste de jongste is. Op figuur 7 is de actuele maaiveldhoogte van het plangebied en omgeving weergegeven.



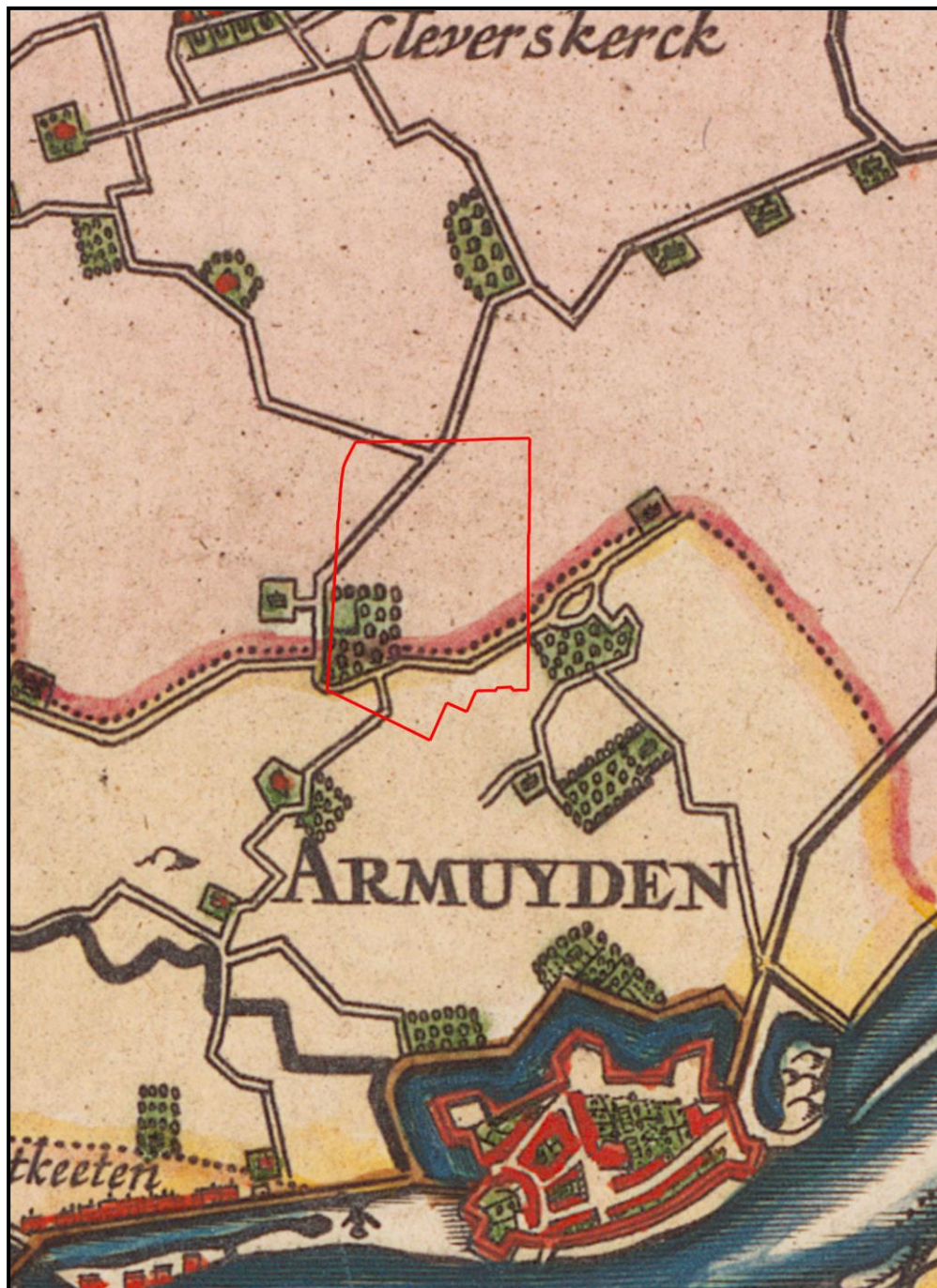
Figuur 6: bodemkaart van Bennema & Van der Meer uit 1952



Figuur 7: Actuele maaiveldhoogte van het plangebied

Bebouwing

De hoger gelegen kreekruggen in het landschap vormden vanaf de Vroege Middeleeuwen uitstekende vestigingsplaatsen. Op de historische kaarten is minstens vanaf de tweede helft van de 17e eeuw in de noordwestelijke hoek van het plangebied een boerderij weergegeven. De kaart van Visscher-Roman uit 1655 (zie figuur 8) toont ter hoogte van de voormalige boerderij aan de Derringmoerweg 7 bebouwing.

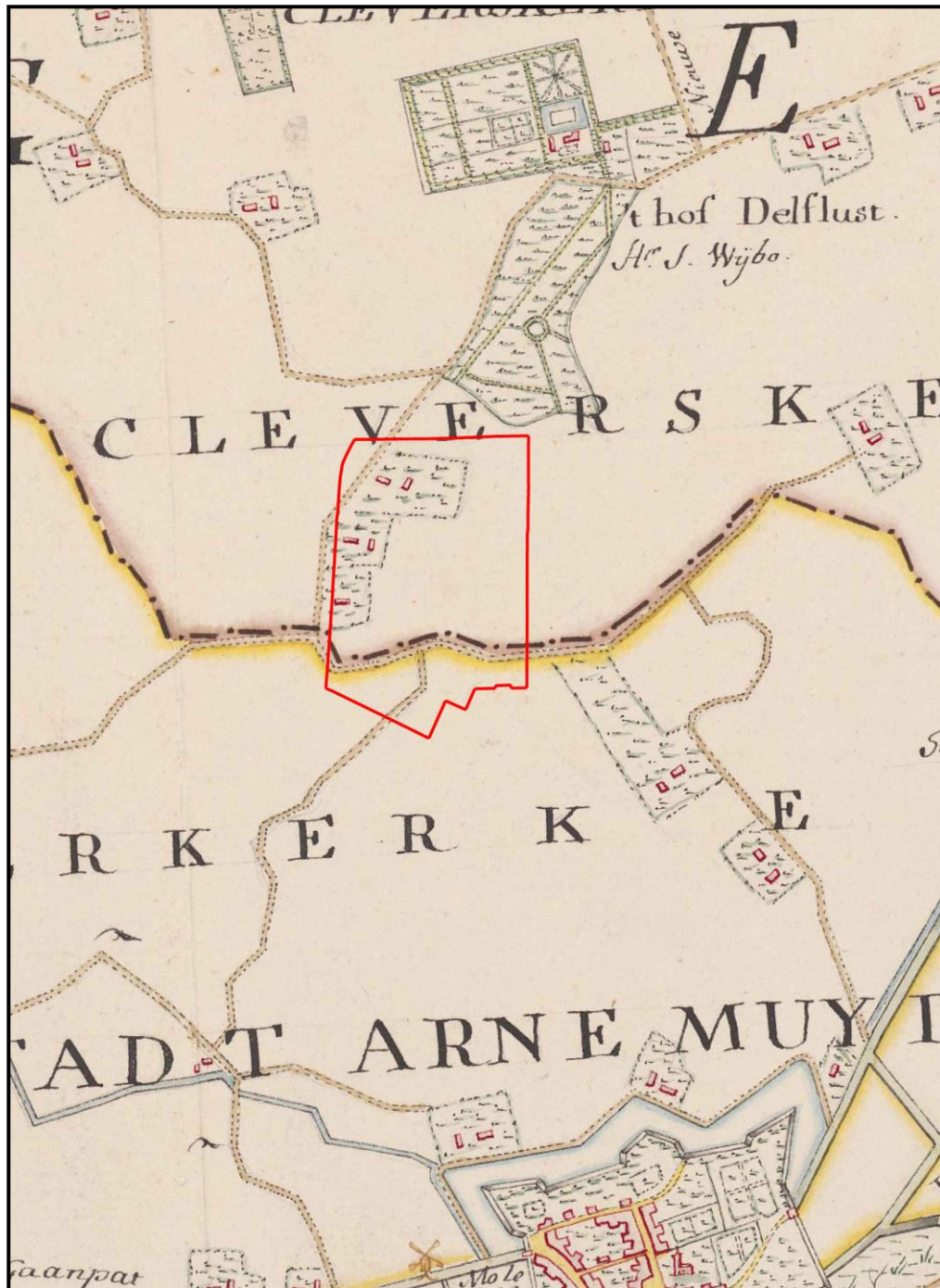


Figuur 8: Kaart van het plangebied van Visscher-Roman uit 1655

Het plangebied lijkt verder nog leeg te zijn, maar mogelijk valt de huidige bebouwing niet helemaal samen met de 16e-eeuwse bebouwing. De kaart van Jacob van Deventer (zie figuur 9) geeft een globale indruk van de omgeving van Arnhem en het plangebied. In het plangebied is nog geen bebouwing aanwezig, maar mogelijk geeft Van Deventer enkel de grotere boerderijen in het buitengebied weer. De mogelijkheid bestaat dus dat de 17e-eeuwse boerderij teruggaat op een Middeleeuws gebouw. Op de kaart van Hattinga (ca. 1750), (zie figuur 10) is de noordwestelijke hoek van het plangebied wel bebouwd.



Figuur 9: Kaart van het plangebied van Jacob van Deventer 17^{de} eeuw



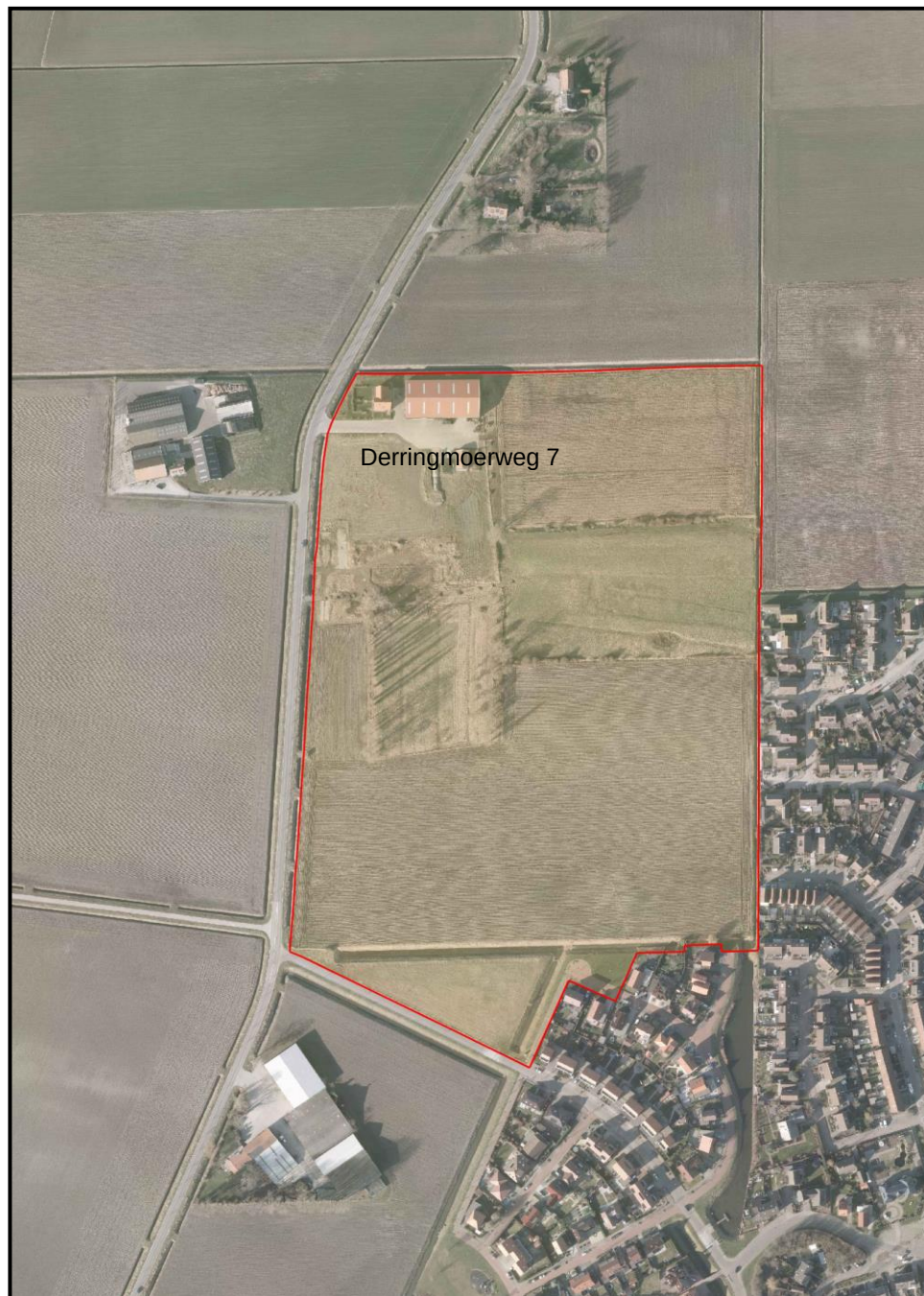
Figuur 10: Kaart van het plangebied van Hattinga circa 1750

Centraal over het plangebied, in oost-westelijke richting, liep in de 17e eeuw de Van Cittersweg, die mogelijk ook een Middeleeuwse voorloper had. Al zeker sinds de vorige eeuw is dit pad niet meer aanwezig. De Derringmoerweg, ook in de kaarten zichtbaar, volgt de loop van de kreekkrug. Tot aan de ruilverkaveling in de tweede helft van de 20e eeuw is het wegenpatroon nagenoeg ongewijzigd gebleven.

2.2 Ruimtelijke opbouw van het plangebied

Bebouwing

In het plangebied staat een boerderij aan de Derringmoerweg 7 welke in 2009 in gewijzigde functie meer naar het noorden is verplaatst. Deze is op de luchtfoto (zie figuur 11) van 2013 te zien en is de enige bebouwing in het plangebied. De andere gronden worden gebruikt voor agrarische doeleinden.

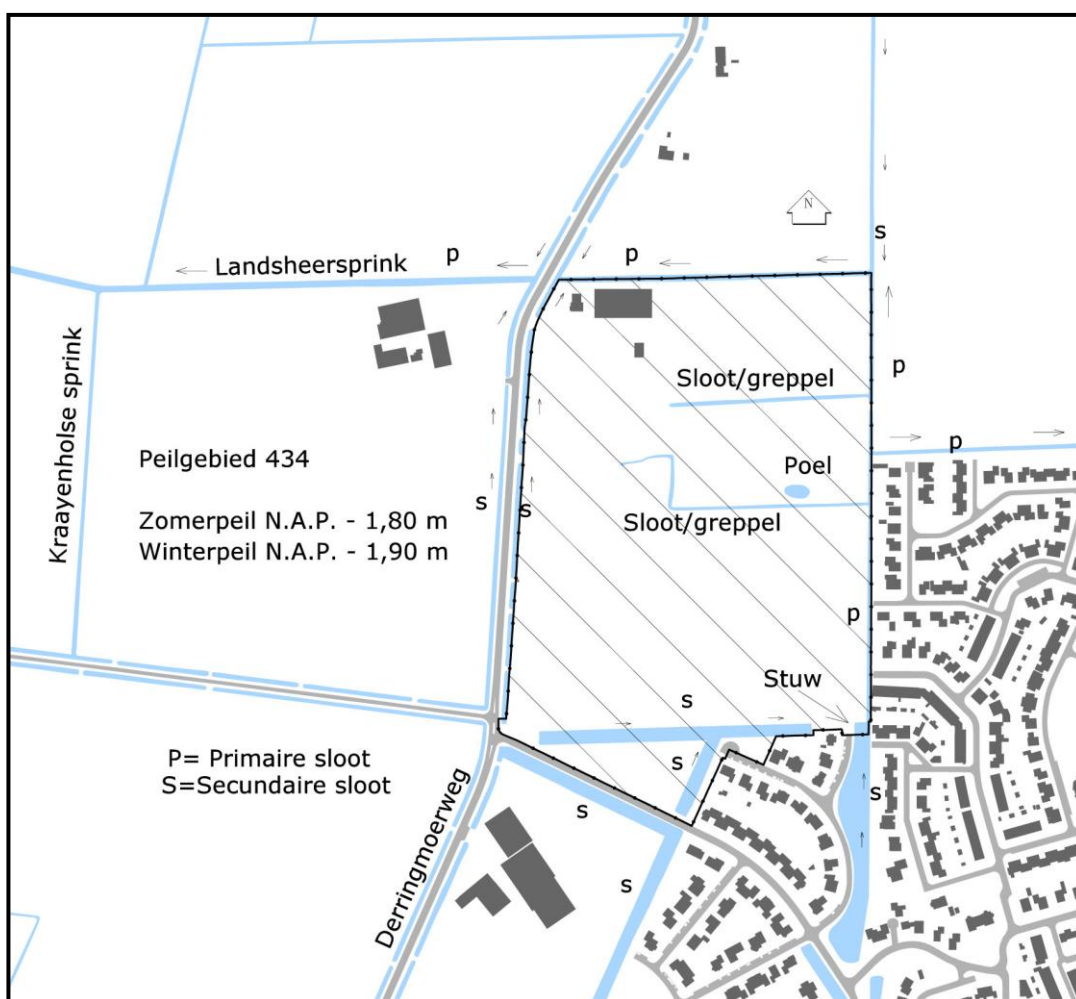


Figuur 11: Luchtfoto met het plangebied in het rood aangegeven.

Water

Het gehele plangebied is afgebakend door sloten. De noordkant van het plangebied is afgebakend door een primaire watergang in eigendom van Waterschap Scheldestromen. Aan de oostkant wordt deze watergang deels doorgezet, maar gaat over in een gemeentelijke sloot. Aan de zuidkant van het plangebied ter hoogte van de straten Kotter en Hengst is een brede waterpartij aanwezig, welke middels een stuw in verbinding staat met de gemeentelijke sloot. De waterpartij is bedoeld om in het plangebied doorgetrokken te worden, mede ter verbreding van de gemeentelijke sloot. Parallel aan de Derringmoerweg is een bermsloot aanwezig.

De ontwatering van het plangebied vindt plaats via greppels, welke afwateren in de Lantsheersprink. Deze staat in verbinding met de Kleverskerkse watergang. Via deze watergang komt het oppervlaktewater bij het gemaal Kleverskerke of gemaal Muidenweg en loost op het Veerse Meer. Het hemelwater dat in het plangebied valt zal veelal zijn weg zoeken naar het grondwater of het wordt afgevoerd via de gemeentelijke hemelwaterriolering naar het oppervlaktewater. Een overzicht van de waterlopen staat weergegeven in figuur 12.



Figuur 12: Overzicht waterlopen

Groen

Het gehele plangebied heeft een open karakter, welke vergelijkbaar is met de directe omgeving van het buitengebied. Kenmerkend zijn de laaggelegen gronden centraal in het plangebied. Dit deel wordt als weide gebruikt en heeft een kleine poel. Hagen en diverse boomsoorten kenmerken dit gebied. Ook een aantal resterende bomen van een voormalige boomgaard vormen een herkenningspunt. De bomen uit deze boomgaard zijn echter nog niet heel lang geleden gerooid.

Wegenstructuur

Binnen het plangebied liggen geen wegen, zie figuur 13. Direct daarbuiten bevinden zich;

Derringmoerweg, de doorgaande weg tussen Vliegveld Midden Zeeland en Middelburg, ten westen van het plangebied. Deze weg is eigendom van Waterschap Scheldestromen, is een 60km/u weg en heeft geen apart fietspad. Fietsen gebeurt op de rijbaan. De weg heeft aan beide kanten een wegsloot.

Botter, de wijkontsluitingsweg voor Hazenburg en een deel van Brakenburg naar de Derringmoerweg. Het is binnen de bebouwde kom een 30km/u weg, en buiten de bebouwde kom een 50 km/u weg. De Botter gaat in de wijk over in de Akkerlaan.

Hengst, een rustige smalle erftoegangsweg welke enkel voor auto's doodloopt aan de grens van het plangebied. Het is een zijstraat van de Botter en buigt tevens parallel hieraan. Het eerste deel van de straat ligt aan de waterpartij tussen Brakenburg en Hazenburg, ter hoogte van de vissteiger.

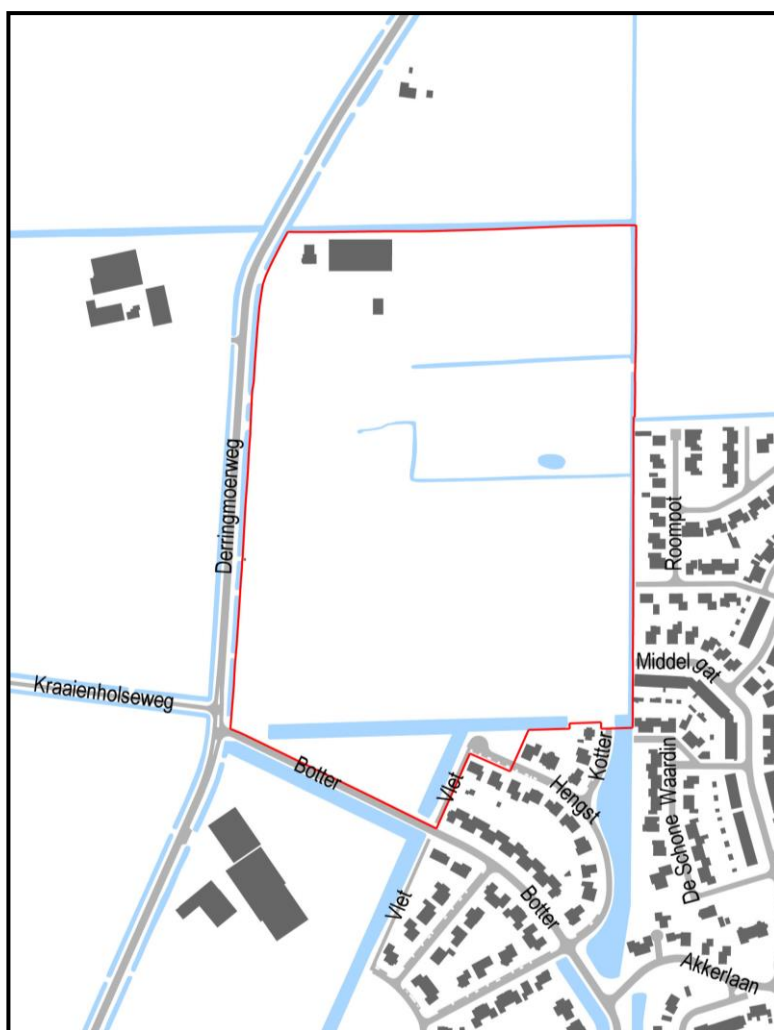
Kotter, een rustige smalle erftoegangsweg welke doodloopt aan de grens van het plangebied. Het is een zijstraat van de Hengst en ligt langs de waterpartij tussen Brakenburg en Hazenburg.

Vlet, is het fietspad welke loopt vanaf de groene halfronde wade in Hazenburg, genaamd Hazenvlet, via de Botter, naar het doodlopende deel van de Hengst.

De Schone Waardin, is een erftoegangsweg in Brakenburg welke voor het grootste deel parallel loopt aan de grote waterpartij tussen Brakenburg en Hazenburg. Aan de rand van het plangebied loopt deze straat dood.

Middelgat, is een erftoegangsweg in Brakenburg ten noorden van De Schone Waardin. Deze straat loopt haaks op het plangebied en loopt aan de rand van het plangebied dood. De straat is direct verbonden met Korenbloemlaan en Veeerse gat, welke als wijkontsluitingswegen dienen.

Roompot, is een erftoegangsweg in Brakenburg ten noorden van Middelgat. De straat loopt deels parallel aan het plangebied en is verbonden met Veeerse gat, welke samen met Middelgat en Korenbloemlaan de wijkontsluitingsweg van Brakenburg zijn.



Figuur 13: Straten grenzende aan het plangebied

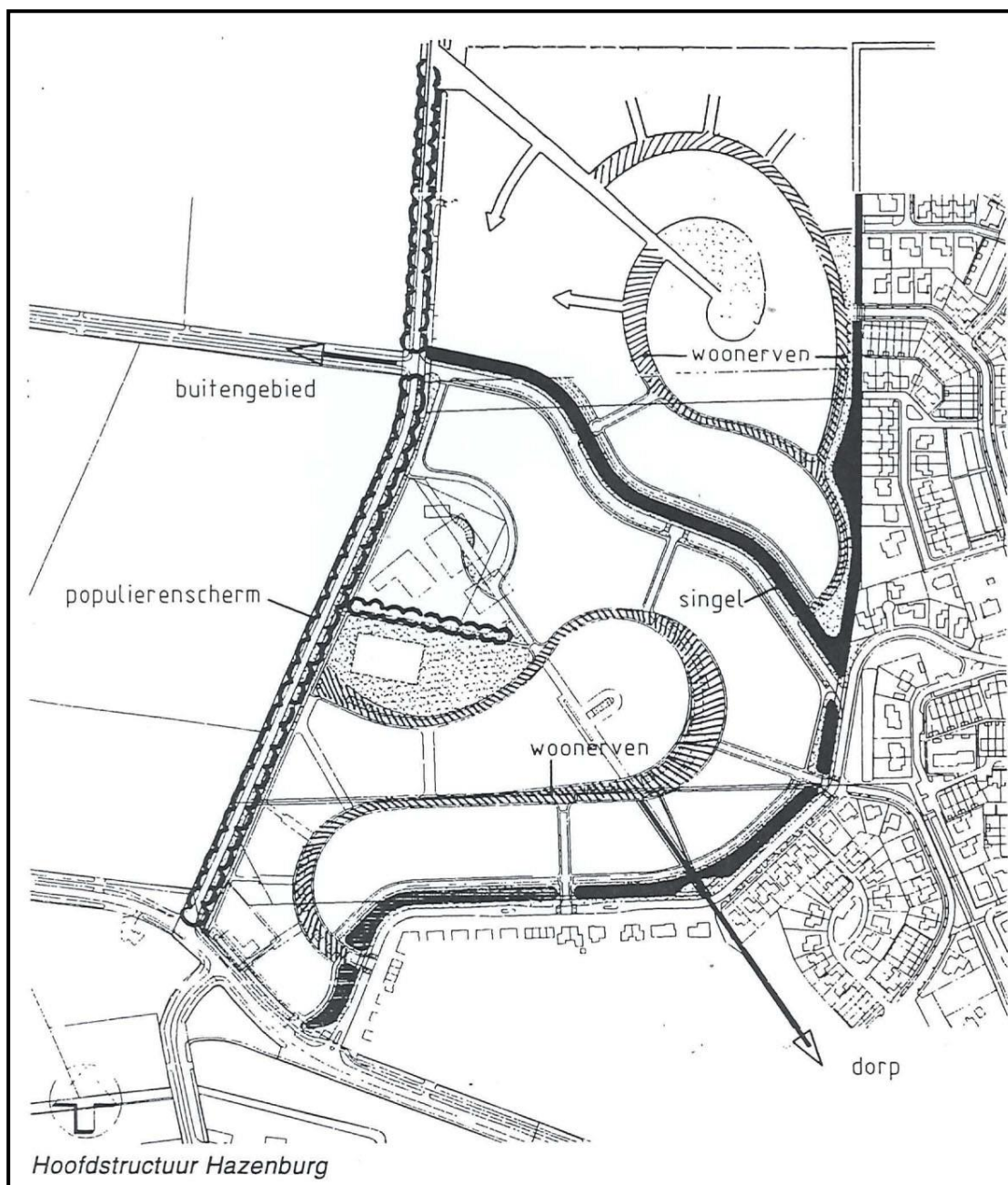
2.3 Relatie met omgeving

Grote ruimtelijke ontwikkelingen hebben in het plangebied niet plaats gevonden. Het plangebied ligt in het buitengebied en grenst voor een deel direct aan de bestaande bebouwing. De gronden worden vooral gebruikt voor agrarische doeleinden en hebben daarom een sterke relatie met het gebied ten noorden en ten westen. In het plangebied aan de Derringmoerweg 7 staat een woning met bijgebouw en opslagloods, welke de schaal hebben van andere bebouwing in de directe omgeving.

Aan de oost - en zuidkant grenst het plangebied direct aan de bestaande woonwijken Brakenburg en Hazenburg. Van een vloeiende overgang tussen stad en landschap is geen sprake en deze is daarom 'hard' te noemen. Dit zien we ook terug in de stedenbouwkundige opzet van Brakenburg, waar een aantal straten doodlopen waar nu het agrarische land begint, met toen der tijd de bedoeling deze door te trekken. Dit is ook terug te leiden naar eerdere planvisies voor dit gebied. In Hazenburg zien we hetzelfde bij de straten Kotter en Hengst. Ook deze straten lopen dood en vragen om een nette koppeling met nieuwe ontwikkelplannen.

Visievorming

De eerste visievorming voor het plangebied is van ruim 40 jaar geleden. In 1971 heeft de gemeente Arnemuiden een structuurvisie vastgesteld, "De ontwikkeling van Arnemuiden", zie figuur 14. Hoewel sterk figuratief, wordt hier aangegeven dat Arnemuiden in drie fasen zal groeien. Het plangebied 'Hazenburg 2' valt in fase II van deze structuurvisie.

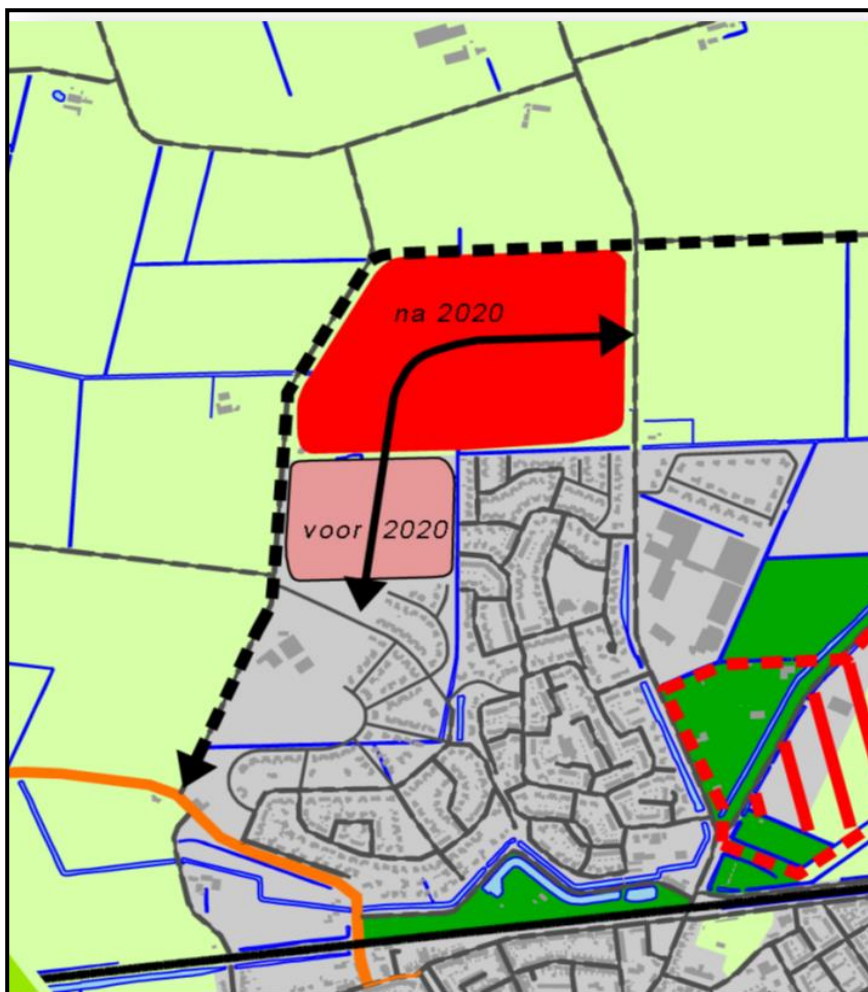


Figuur 14: Uitsnede structuurvisie 'De ontwikkeling van Arnhem'.

In het stratenpatroon van Brakenburg II west (1988), kan worden afgelezen dat er bij de opzet van deze uitbreiding rekening werd gehouden met uitbreiding aan westelijke- en noordelijke zijde.

Het bestemmingsplan Hazenburg is in eerste instantie opgezet door de toen nog zelfstandige gemeente Arnhem. Het plan is in 1995 in procedure gebracht en in 1996 door de raad van Arnhem vastgesteld. Het plan heeft het in de beroepsprocedure bij de Raad van State niet gered, omdat onvoldoende rekening werd gehouden met de belangen van de aangrenzende agrarische bedrijven. Na deze uitspraak, is het plan gewijzigd en opnieuw in procedure gebracht (2001).

Voor gemeente Middelburg is het eerste beleidsstuk, na de samenvoeging met Arnhem, waar melding wordt gemaakt van woningbouw in het gebied van Hazenburg Noord, de kwaliteitsatlas van 1998. Later, in 2010, is er een herijking van de kwaliteitsatlas vastgesteld door de gemeenteraad, zie figuur 15.



Figuur 15: Uitsnede Herijkte Kwaliteitsatlas

2.4 Kabels en leidingen

Binnen het onderhavige gebied liggen geen planologisch relevante leidingen. In de nabijheid van het te ontwikkelen gebied bevinden zich diverse stroken met kabels en leidingen. Hieronder een globale opsomming.

- Aan de westzijde van het plangebied ligt langs de Derringmoerweg een rioolpersleiding evenals diverse nutsleidingen
- Aan de oostzijde van het plangebied liggen in de reeds bestaande delen van Hazenburg vrij verval riolering en nutsvoorzieningen
- Aan de zuidzijde liggen in de Botter vrij vervalrioolleidingen voor vuilwater en hemelwater en een duiker welke de sloten aan weerszijden van de Botter met elkaar verbindt
- In het plangebied liggen bestaande drainageleidingen welke komen te vervallen.

2.5 Voorzieningen in de omgeving

Het plangebied heeft in de directe omgeving geen voorzieningen. In Brakenburg bevinden zich twee maatschappelijke voorzieningen (twee basisscholen) en aan de Van Cittersweg een bedrijventerrein met ten zuiden daarvan maatschappelijke voorzieningen en sportvelden.

Een breed aanbod aan voorzieningen concentreert zich in de kern. Hier zijn aanwezig:

- diverse winkels voor dagelijkse - en niet dagelijkse goederen;
- horecavoorzieningen;
- zakelijke dienstverlening;
- diverse bedrijven;
- maatschappelijke voorzieningen;
- primair onderwijs;
- kerkgebouwen van verschillende gezindten.

Openbaar vervoer: In of direct buiten het plangebied bevinden zich geen bushaltes. Over de Derringmoerweg loopt de route van belbus, tussen Middelburg en Oranjeplaat.

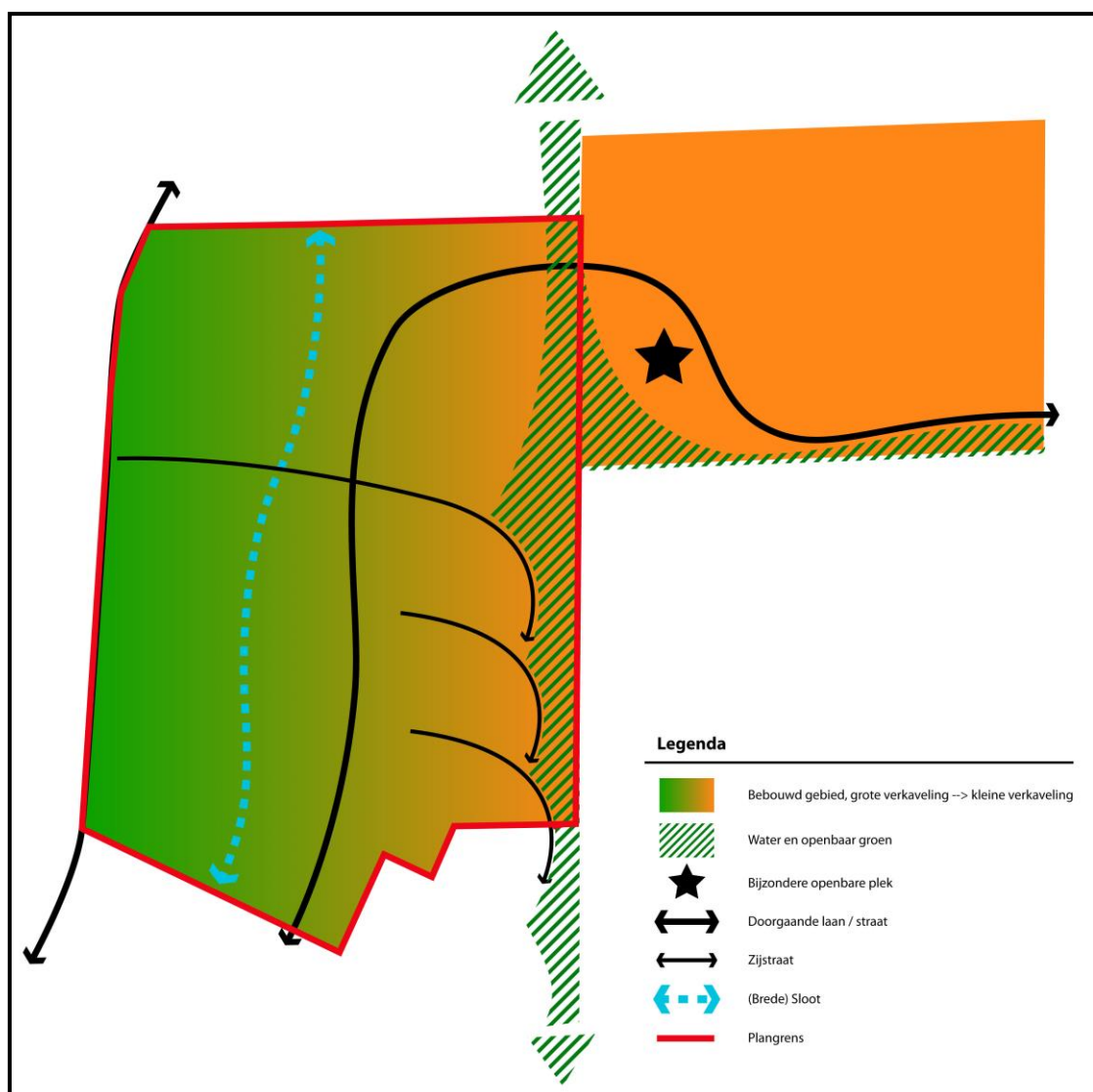
3. PLANBESCHRIJVING

3.1 Uitgangspunten

Voor de stedenbouwkundige verkaveling van "Hazenburg 2" zijn een aantal uitgangspunten geformuleerd, te weten:

- Flexibiliteit in het bouwprogramma, een flexibel bestemmingsplan;
- Een aantrekkelijke woonwijk ten noordwesten van Arnemuiden;
- Een doorzetting van de stedenbouwkundige structuur van 'Hazenburg 1';
- Een overgang tussen stad en landschap middels bebouwingsdichtheid cq. kavelgrootte;
- Een nieuwe wijkontsluitingsweg, aangesloten op de Derringmoerweg en de Botter;
- Een kwalitatief hoogwaardige watergang tussen landhuiskavels en grote kavels;
- Een groen/blauwe corridor als kwalitatieve en functionele scheiding tussen de bestaande woonbebouwing in Brakenburg en Hazenburg 2;

De uitgangspunten zijn in onderstaand figuur 16 schematisch weergegeven.



Figuur 16: Uitgangspunten 'Hazenburg 2'

3.2 Bouwprogramma

Sinds 2010 is de woningmarkt flink veranderd. Op dit moment is niet duidelijk welke richting de markt opgaat. Traditioneel is in Middelburg altijd gestreefd naar een evenwichtige wijkopbouw, zowel qua bewonersopbouw als woningtypen. Het woningbouwprogramma wordt hier ook op afgestemd. Voor een nieuw plan als "Hazenburg 2" kan dat betekenen dat het programma in alle woningcategorieën voorziet, zoals bij de grotere uitbreidingen meestal het geval zal zijn. Maar ook dat er een complementair woningaanbod aan de bestaande voorraad wordt toegevoegd, zoals veelal bij de kleinere uitbreidingen het geval is.

De demografische en economische ontwikkelingen, die de huidige woningmarkt sterk beïnvloeden, leiden ertoe dat nieuwbouw steeds meer complementair moet zijn aan de bestaande voorraad. De vraag naar nieuwbouw bestaat niet langer in alle woningcategorieën. Dit leidt tot een nieuwbouwprogramma dat strategisch aansluit op de bestaande voorraad en vooral flexibel en vraaggericht moet zijn.

De planopzet voor "Hazenburg 2" maakt het mogelijk woningbouw in diverse programmasamenstellingen te realiseren. Het plan is flexibel en kan inspelen op de vraag. De vraag kan worden bepaald door particulieren en/of marktpartijen (projectmatig). Er wordt flexibiliteit ingebouwd qua woningtypologie. Zo biedt het plan ruimte voor vrijstaande woningen, twee-aaneen gebouwde woningen, geschakelde woningen en aaneengebouwde woningen zonder dat de onderlinge hoeveelheden exact zijn bepaald. Daarnaast bestaat er een diversiteit in kaveldiepte en ligging, waarbij ook de kavelgrootte varieert.

De plancapaciteit van "Hazenburg 2" is in de woningbouwplanning opgenomen voor de periode 2015-2025. De capaciteit in voorliggend bestemmingsplan ligt op 80 tot 140 woningen, per jaar zullen er naar verwachting gemiddeld 10 woningen worden toegevoegd aan de woningvoorraad.

3.3 Groen

In het plan is ruimte gehouden voor groen. Om de groenelementen optimaal te benutten is ervoor gekozen om het groen zo veel mogelijk te clusteren. Dit heeft geleid tot een aantal groenelementen die voor het plan van grote ruimtelijke kwaliteit zijn. Bestaande beplanting is hierdoor ondergeschikt aan de nog aan te leggen groenstructuur. Het plan is dan ook niet om de bestaande beplanting heen ontworpen. Wel wordt geprobeerd om zo veel mogelijk bestaande bomen in het plangebied te behouden.

Straten

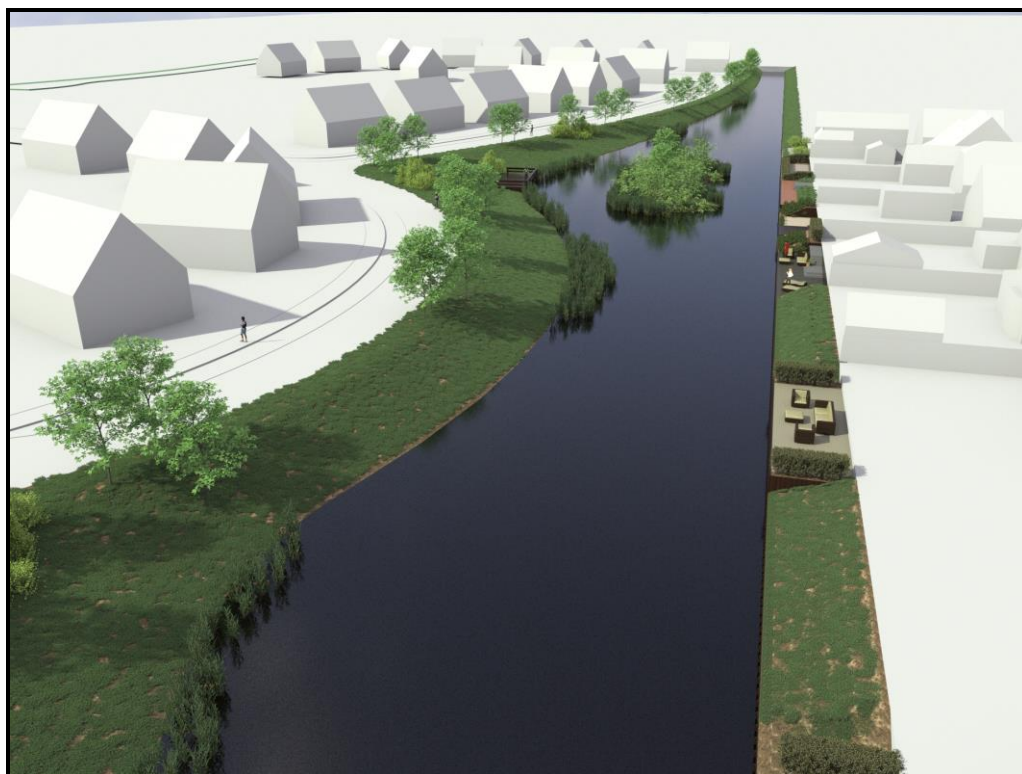
De wijkontsluitingsweg heeft een breed profiel waar, naast een rijbaan, voetpaden en parkeren ook ruimte is voor groen in de vorm van gras, onderbeplanting en bomen. Ook in de erftoegangswegen is tussen het parkeren ruimte voor groen.

Openbare terrein

Aan de zuidkant van het plangebied, ter plaatste van de aansluiting op de Botter is een openbaar stuk groen bedacht, waar ruimte is voor een speelvoorziening. De doelgroep van deze voorzieningen dient later bepaald te worden. Het groen geeft een ruime en groene entree aan "Hazenburg 2".

Waterpartij / Corridor

Tussen het plangebied en Brakenburg is een breed water- en groenprofiel bedacht. Dit is niet alleen de ruimtelijke drager van het plan, maar vormt tevens een functionele groenstructuur, welke omwonenden kunnen gebruiken om bijvoorbeeld te wandelen of te vissen. Het water heeft een dusdanige grote maat dat het creëren van een eiland een logisch element is om het grote wateroppervlak aantrekkelijker te maken en tevens om meer privacy te kunnen bieden aan bewoners aan de rand van Brakenburg. Een impressie van de corridor staat weergegeven in figuur 17 en geeft een indruk van wat het kan worden.



Figuur 17: Impressie waterpartij/Corridor

3.4 Verkeer en parkeren

Vrijwel het gehele plangebied is gesitueerd binnen de bebouwde kom. Dit gebied wordt een 30km/u zone, waar ook het profiel van de straten op is ingericht. Fietzers zullen op de rijbaan fietsen en voetgangers op een apart voetpad lopen.

Wijkontsluitingswegen

Het plangebied heeft een hoofdaansluiting op de Botter en de Derringmoerweg. De aansluiting op de Botter ligt ter plaatse van het bestaande fietspad Vlet. De aansluiting op de Derringmoerweg ligt ten zuiden van Derringmoerweg 7. Door de toevoeging van een kruispunt ligt hier een kans om de snelheid op de Derringmoerweg beter in de hand te houden.

Erftoegangswegen

Aan de zuidkant van het plangebied bevinden zich de straten Hengst en Kotter. Beide erftoegangswegen zijn in het plan doorgetrokken en verbonden met de overige infrastructuur in het plan. De wegen in Brakenburg zijn niet doorgetrokken binnen het plangebied, enkel voor het langzaamverkeer is een verbinding gemaakt.

Langzaamverkeer (fiets en voetganger)

Voor het langzaamverkeer is aansluiting gezocht met bestaande fietspaden/voetpaden in - en rond het plangebied. Er wordt aandacht besteed aan een langzaamverkeer-verbinding over de groen/blauw corridor in het plan.

Daar waar fiets- en voetpaden nieuwe wegen kruisen, wordt aandacht besteed aan de veiligheid van de fietser en de voetganger.

Parkeren

Parkeerplaatsen in Hazenburg 2 worden zowel op openbaar terrein als op privé terrein gerealiseerd. Het Middelburgs parkeerbeleid voor nieuwbouwwoningen is gebaseerd op de CROW-parkeerkencijfers uit het CROW 2012 Publicatie 317.

Parkeernorm "Hazenburg 2"	min	max
woning in dure klasse (vrijstaand):	1,7	2,5
woning middenklasse (bijv.: twee onder één kap):	1,6	2,4
woning goedkope klasse (bijv.: rijenhuis):	1,1	1,9

In het plangebied zal in principe een gemiddelde van de parkeernormen gehanteerd worden. Omdat de exacte invulling in typen woningen nog flexibel is, is ervoor gekozen om in de gebruiksregels van het bestemmingsplan een norm op te nemen per woning. Voor de woningen in de bestemmingen 'Wonen-Landgoed' en 'Wonen-Riant' is geregeld dat er op het eigen terrein minimaal twee parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Deze kavels zijn ruim opgezet waardoor er voldoende ruimte is om het parkeren op het eigen terrein op te lossen.

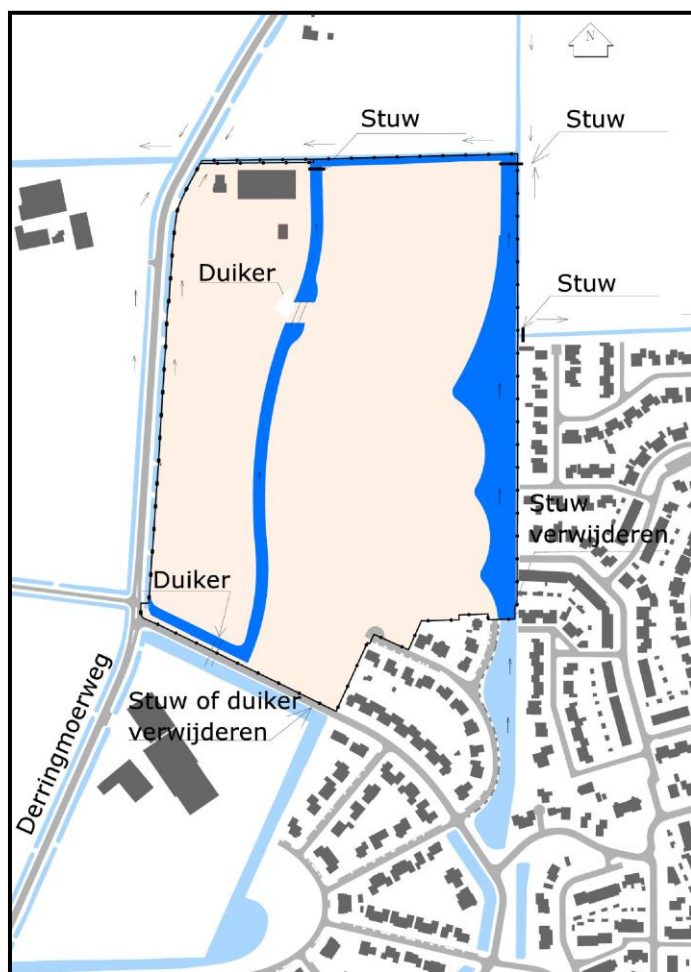
In de bestemming 'Wonen' dient op percelen met vrijstaande, geschakelde en twee-onder-één-kap woningen minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd te worden.

De overige benodigde plaatsen en de parkeerplaatsen voor rijwoningen zullen op openbaar terrein plaats te vinden. Hiervoor is voldoende ruimte gereserveerd binnen de bestemming Verkeer in het geval van de dichtste verkaveling met het maximum aantal van 140 woningen.

3.5 Water

In het plangebied worden enkele sloten gedempt. De afwatering wordt in overleg met het Waterschap Scheldestromen op andere wijze geregeld. Per saldo wordt in het plan meer water teruggebracht. Tussen de landhuiskavels en de grote kavels wordt een brede sloot toegevoegd, en tussen Brakenburg en het plangebied wordt de bestaande sloot vervangen door een brede waterpartij.

Het hemelwaterafvoer op de percelen wordt via drainage op het riool aangesloten. In de openbare ruimte wordt, daar waar mogelijk, gekozen voor het afvoeren via de straten. Hierdoor is het plangebied toekomst- en klimaatbestendiger geworden. Daarnaast wordt het maaiveld onder een kleine helling gelegd, waardoor het water op een natuurlijk wijze naar het oppervlakte water zal afvloeien.



Figuur 18: watersysteem "Hazenburg 2"

3.6 Stedenbouwkundig ontwerp

De opgave voor "Hazenburg 2" behelst één integrale gebiedsontwikkeling, waarbij middels een overgang tussen landschap en stad, een aantrekkelijke woonwijk wordt gerealiseerd.

Hoofdstructuur

De hoofdstructuur bestaat op hoofdlijnen uit drie aspecten. Ten eerste, een afnemende bebouwingsdichtheid van de kern richting het buitengebied. Dit betreft een overgang van agrarisch perceel formaat, zoals in het buitengebied, naar een regulier perceel-formaat, zoals in Brakenburg.

Ten tweede, een voortzetting van de stedenbouwkundige structuur, van het reeds bestaande Hazenburg, als een terugkerend element. De 'gekromde' erftoegangswegen (Hengst en Kotter) zijn verlengd, en deze structuur is met twee nieuwe erftoegangswegen in een gelijkvormig straatprofiel versterkt.

Ten derde vormt de voortzetting van de waterpartij tussen Hazenburg en Brakenburg een verbindend element en tevens een centrale groen- en waterstructuur voor het noorden van Arnhemuiden.

Verkaveling

De verkaveling is gerelateerd aan de nieuwe en bestaande infrastructuur. Hierbij kennen we drie soorten kavels; de landhuiskavels van circa 4.000 - 6.000 m², de grote kavels van circa 750 -1000 m² en de reguliere kavels van circa 150 - 500 m². De landhuiskavels liggen parallel aan de Derringmoerweg, en hebben een oost-west oriëntatie. De kavels kenmerken zich door een grote maat, welke terug te zien is in de bebouwingsdichtheid, maar ook in de hoeveelheid groen op het kavel.

De landhuiskavels liggen rug aan rug met de grote kavels, welke hun ontsluiting via een nieuwe wijkontsluitingsweg krijgen. Beide kavels worden gescheiden door een sfeervolle sloot, welke extra kwaliteit aan de kavels geeft. De meeste grote kavels hebben een tuin op het westen en zijn daarmee aantrekkelijk georiënteerd op de zon. Aan de noordkant van het plangebied buigt de wijkontsluitingsweg in oost-westelijke richting. De grote kavels, die hier parallel aan lopen, krijgen hierdoor een tuin op het noorden. Door de ruime diepte van de kavels en de relatief lage bebouwing ligt het grootste gedeelte van de tuin in de zon. Het gebied ten oosten van Hazenburg 2 en ten noorden van Brakenburg, is volgens de Herijkte Kwaliteitsatlas, gereserveerd als woningbouwlocatie voor na het jaar 2020.

Aan de oostkant van de wijkontsluitingsweg bevinden zich de reguliere kavels. Deze volgen de stedenbouwkundige structuur van 'Hazenburg 1' en bieden een fraaie diversiteit van kavels en zicht op een groen/blauw corridor. Aan de kant van Brakenburg wordt aansluitend op de groen/blauw corridor een strook van circa 4 meter aangeboden aan de eigenaren van de percelen die grenzen aan deze corridor. Hierdoor krijgen de eigenaren de mogelijkheid hun tuin op een aantrekkelijke manier aan te laten sluiten op de brede waterpartij. Bovendien wordt hierdoor tevens het zicht vanuit het plangebied op de achtertuinen verbeterd en werkt dat in die zin mee aan de kwaliteit van de groen/blauw corridor.

Een verkavelings-variant van het schetsontwerp is weergegeven in figuur 19.



Figuur 19: Schetsontwerp, variant in verkaveling

In het bestemmingsplan 'Hazenburg 2' wordt het stratenpatroon vastgelegd, maar wordt de verkaveling globaal aangegeven middels bouwstroken. Hierdoor ontstaat flexibiliteit in de uitvoering en kan geanticipeerd worden op veranderende behoefte in de woningmarkt. In het plan is het mogelijk een grote differentiatie in woningtypes toe te passen, zoals vrijstaande woningen, twee onder één kapwoningen, geschakelde woningen en aaneengebouwde woningen. Voor een evenwichtige verdeling en het creëren van samenhang wordt in overleg met de welstandscommissie nadere regels opgesteld met betrekking tot de stijl, de schaal en het materiaalgebruik van de woningen. Bedoelde regels worden gekoppeld aan de grondverkoop, waardoor regie kan worden gevoerd op de beeldkwaliteit.

Woonmilieu

Het plangebied sluit qua woonmilieu naadloos aan op het woonmilieu van de omliggende buurten, met name op 'Hazenburg 1'. Door het verlengen van de bestaande straten van 'Hazenburg 1' en het continueren van het straatprofiel en bebouwingstypologie in de rest van het plan, ontstaat samenhang. Ook het doorzetten van de waterpartij biedt voor 'Hazenburg 2' een gelijksoortig openbare groenvoorziening, dat het woonmilieu positief versterkt. In het plangebied wordt deze waterpartij nog iets groter gedimensioneerd, waardoor de beleving van het groen en water verder wordt vergroot.

De grote kavels krijgen een eigen identiteit, maar zijn wel onderdeel van eenzelfde woonmilieu als de reguliere kavels. Afwijkend op de reguliere kavels, bestaat op de grote kavels de mogelijkheid woningen van een groter formaat te realiseren. Samen met een afwijkende voorgevelrooilijn van 7 meter en een breed straatprofiel, krijgen deze woningen een ruimer en groenere omgeving.

De landhuiskavels aan de Derringmoerweg hebben een eigen woonmilieu, door het grote formaat, de ontsluiting en de ligging aan de rand van Arnhemuiden grenzend aan het buitengebied.

Hoogte bebouwing

Voor de woningen in het gehele plangebied is uitgegaan van een maximale bouwhoogte van 10 meter. De goothoogte is vastgesteld op 6 meter. Hiermee is het mogelijk om maximaal twee bouwlagen met een kap te realiseren.

Ter plaatse van de bestaande bebouwing aan Derringmoerweg 7 is de feitelijke situatie bestemd met een goothoogte van maximaal 4 meter en een bouwhoogte van maximaal 8 meter.

Overgang stad en landschap

'Hazenburg 2' wordt een wijk aan de rand van Arnhemuiden grenzend aan het agrarisch gebied en vormt een nieuwe overgang tussen stad en landschap. In tegenstelling tot de huidige situatie zullen vanaf het platteland meerdere landhuizen te zien zijn, met veel groen op de percelen. Het groen tussen de woningen heeft een coulissen-werking, waardoor niet alle landhuizen tegelijkertijd te zien zijn.

De kavelgrootte wordt stapsgewijs opgebouwd van een lage bebouwingsdichtheid grenzend aan het buitengebied, naar een hoge bebouwingsdichtheid aan de kant van Brakenburg.

Aan de noordkant van het plangebied grenzen de grote kavels direct aan het landschap. Doordat de woningen naar de weg toegekeerd zijn, en met de rug naar het landschap, ontstaat hier een zachte overgang.

Groene identiteit

De groen/blauwe corridor vormt een belangrijke drager van het plan. Het is een verlenging van het bestaande groen en water in 'Hazenburg 1'. Dit bestaande deel wordt gebruikt om langs te wandelen, te vissen, maar ook bewoners van Brakenburg hebben dankbaar gebruik gemaakt van deze groenstructuur door aan het water eigen verlaagde terrassen te realiseren. In het plangebied wordt deze structuur doorgezet en verbreed, waardoor er meer ruimte ontstaat voor water en groen. In het groen is ruimte voor bomen en beplanting, alsmede voor voetpaden.

De twee entrees naar het plangebied alsmede de wijkontsluitingsweg worden groen ingericht. De entree vanaf de Derringmoerweg krijgt een brede groenstrook aan beide kanten, waar ruimte is voor een voetpad en bomen en/of beplanting. De Botter krijgt een kleine waterpartij langs de weg en het begin van de wijkontsluitingsweg wordt gemarkeerd door een groengebied, waar tevens ruimte is voor een speelvoorziening.

4. Beleidskader(s)

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 inwerking getreden. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie schetst het rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau.

Door urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening nemen de ruimtelijke verschillen toe. Ambities tot 2040 zijn onder andere het aansluiten van woon- en werklocaties op de (kwalitatieve) vraag en het zoveel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering. Ook wil het rijk ervoor zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden. Dit moet voor zowel het landelijk als het stedelijk gebied gelden. In de SVIR is verder vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen toetst het Rijk enkel nog de principes van de 'ladder' voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk. (Samenwerkende) gemeenten zorgen voor (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering die past binnen de provinciale kaders. Ook zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningbouwprogramma's.

De ontwikkeling van "Hazenburg 2" als aantrekkelijk woongebied is in overeenstemming metgeen is vastgelegd in de regionale woningbouwafspraken. De SVIR is in overeenstemming met voorliggend bestemmingsplan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Rijk legt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu (SVIR). Het Barro is op 30 december 2011 inwerking getreden.

Het Barro heeft geen directe consequenties voor het plangebied.

Duurzaamheidsladder

Op 1 oktober 2012 is het gewijzigde Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro) in werking getreden. In de Bro wordt onder andere de "Duurzaamheidsladder" verplicht gesteld bij de voorbereiding van nieuwe stedelijke ontwikkelingen (artikel 3.1.6). Die "ladder" bestaat uit 3 treden die onderzocht moeten worden bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen, te weten:

- a) voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte;
- b) in hoeverre wordt binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio de behoefte opgevangen;
- c) als blijkt dat er geen mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied zijn, moet beschreven worden in hoeverre voorzien kan worden in de behoefte door locaties te gebruiken, die goed ontsloten zijn (door gebruik te maken van verschillende middelen van vervoer).

De toetsing van voorliggend bestemmingsplan aan de 'Duurzaamheidsladder' vindt plaats in paragraaf 4.2.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan 2012-2018

Als uitwerking van de nota 'Krachtig Zeeland' heeft de provincie Zeeland haar visie op Zeeland in het 'Omgevingsplan 2012-2018' vastgelegd. Het omgevingsplan, dat 28 september 2012 vastgesteld is, geeft vanuit een integrale visie inzicht in belangrijke thema's in het omgevingsbeleid voor de komende jaren.

Voor een krachtig Zeeland zijn economische groei, ontwikkeling en innovatie nodig. Daarom wordt ingezet op de sterke economische sectoren, het bieden van een aantrekkelijk vestigingsklimaat en het behoud en versterken van de kwaliteit van water en landelijk gebied. Het provinciaal omgevingsplan geeft invulling aan een groot deel van deze doelstellingen door ruimte te bieden voor economische vernieuwing en ontwikkeling van Zeeland en te zorgen voor een veilige en gezonde leef- en werkomgeving, tegen de achtergrond van veranderingen in rijksbeleid, bevolkingsontwikkeling en klimaat.

Verordening Ruimte Provincie Zeeland

De Verordening Ruimte is op 28 september 2012 vastgesteld en vervangt de Provinciale Ruimtelijke Verordening Zeeland. In de Verordening Ruimte maakt de provincie vooraf duidelijk welke onderdelen van het provinciale beleid (de provinciale belangen, zoals die in het Omgevingsplan zijn beschreven) bindende betekenis hebben voor gemeentelijke plannen. Zo worden er regels gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het kader van duurzame verstedelijking (artikel 2.1) moet in het bestemmingsplan aannemelijk gemaakt worden dat het plan voorziet in een aantoonbare regionale behoefte, waarbij in die behoefte primair wordt voorzien binnen een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van bedrijvigheid, haventerrein, kantoren en wonen alsmede daarbij behorende voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur, met uitzondering van lineaire bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken, door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.

Toetsing

'Duurzaamheidsladder'

De locatie "Hazenburg 2" is als uitbreidingslocatie voor woningbouw in Arnemuiden opgenomen in diverse beleidsplannen. De eerste vermelding is in de structuurvisie uit 1971. Vanaf eind jaren '90 is gewerkt aan een visie voor de ontwikkeling van "Hazenburg". In 2002 is het bestemmingsplan "Hazenburg" goedgekeurd. Het plan "Hazenburg 2" is een voortzetting van deze reeds ingezette uitbreiding van Arnemuiden.

In de Kwaliteitsatlas uit 1998 en in de Herijkte Kwaliteitsatlas uit 2010 is de locatie "Hazenburg 2" genoemd als uitbreidingslocatie tot het jaar 2020 en voor een deel na 2020. Verder is "Hazenburg 2" als locatie opgenomen in de woningbouwplanning van Middelburg en in de regionale woningmarktafspraken. In de Walcherse Woningmarktafspraken 2013-2022 is de uitbreiding "Hazenburg" opgenomen met een capaciteit van totaal 180 woningen. De eerste vijf jaar 40 woningen, productie tweede vijf jaar 100 woningen en na 2022 nog 40 woningen.

- a. Zoals in de Walcherse Woningmarktafspraken wordt aangegeven, kent Walcheren dorpen met een heel specifiek karakter. Nieuwbouw in deze dorpen is met name bedoeld om te voldoen aan de specifieke vraag van de plaatselijke bevolking. De kern Arnemuiden is één van deze dorpen. Deze kern kent zijn eigen woningmarkt waarbij in circa 95% van de gevallen de woningverkoop tussen de bevolking onderling plaats vindt.
- b. Onder de inwoners van Arnemuiden bestaat behoefte naar het woonmilieu 'landelijk wonen', met grote landhuiskavels aan de rand van de kern. Daarnaast is in Arnemuiden sprake van een specifieke vraag naar twee-onder-een-kapwoningen in de prijsklasse tussen de 200.000 euro en 350.000 euro. De ontwikkeling van zowel de landhuiskavels als de twee-onder-een-kapwoningen is binnen de bestaande kern niet mogelijk. In de Herijkte Kwaliteitsatlas is vastgelegd dat verdere uitbreiding van Arnemuiden ten behoeve van de directe marktvraag, plaats moet vinden aan de noordzijde van de kern, aansluitend aan de wijk 'Hazenburg'. De ontwikkeling van deze wijk, die begin jaren '00 is ingezet, is als enige als uitbreidingslocatie in Arnemuiden in de Walcherse Woningmarktafspraken opgenomen en wordt middels voorliggend bestemmingsplan voortgezet.
- c. De planlocatie sluit goed aan op het bestaand stedelijk gebied van Arnemuiden en op de bestaande wegenstructuur. Arnemuiden is bereikbaar via de A58 en op een afstand van hemels-

breed circa 630 meter ligt het NS-station Arnhem. Daarnaast loopt de route van de belbus langs het plangebied.

De ontwikkeling van "Hazenburg 2" is niet strijdig met het door de 'duurzaamheidsladder' beoogd beleid.

'Bufferzones'

In het kader van agrarische functies zijn in artikel 2.7 van de Verordening Ruimte regels vastgelegd over de aan te houden bufferzones tussen agrarische bedrijven en burgerwoningen. Inzake het plan "Hazenburg 2" zijn hiervan het eerste en derde lid van belang; het gaat namelijk om een bestemmingsplanwijziging waarbij een woonfunctie wordt toegevoegd binnen een afstand van honderd meter van een buiten de bebouwde kom gesitueerd agrarisch bouwvlak, niet zijnde kassen.

Artikel 2.7

1. In een bestemmingsplan waarin voor de eerste maal woon- of verblijfsrecreatieve bestemmingen worden aangewezen worden nieuwe woon- of verblijfsrecreatieve functies niet toegelaten binnen een afstand van 100 meter tot buiten de bebouwde kom gesitueerde gronden waarop agrarische gebouwen anders dan kassen zijn toegelaten.
3. In afwijking van het eerste en het tweede lid kan een kleinere afstand worden gehanteerd indien aannemelijk wordt gemaakt dat geen of nagenoeg geen hinder optreedt bij woon- of verblijfsrecreatieve functies en de kleinere afstand niet leidt tot onevenredige beperkingen in de bedrijfsvoering van de betrokken agrarische bedrijven.

Aan de randen van het plangebied van "Hazenburg 2" zijn twee agrarische bouwvlakken gelegen; ten noordwesten is op het perceel Derringmoerweg 4 een veehouderij gevestigd en ten zuiden is op het perceel Derringmoerweg 9 een akkerbouwbedrijf gevestigd. Daarnaast is ten oosten van perceel Derringmoerweg 4 in juli 2009 een agrarisch bedrijf aan de Derringmoerweg 7 in gewijzigde vorm verplaatst. Door het verlenen van een vrijstelling ex artikel 15 WRO is het agrarisch bouwvlak van dit bedrijf ongeveer 150 meter naar het noorden verschoven. Het betreffende bouwvlak is niet langer ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf in gebruik. In voorliggend bestemmingsplan heeft het kavel dan ook de bestemming 'Wonen-Landgoed' gekregen met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen -2; een vrijkomend agrarisch bedrijf'.

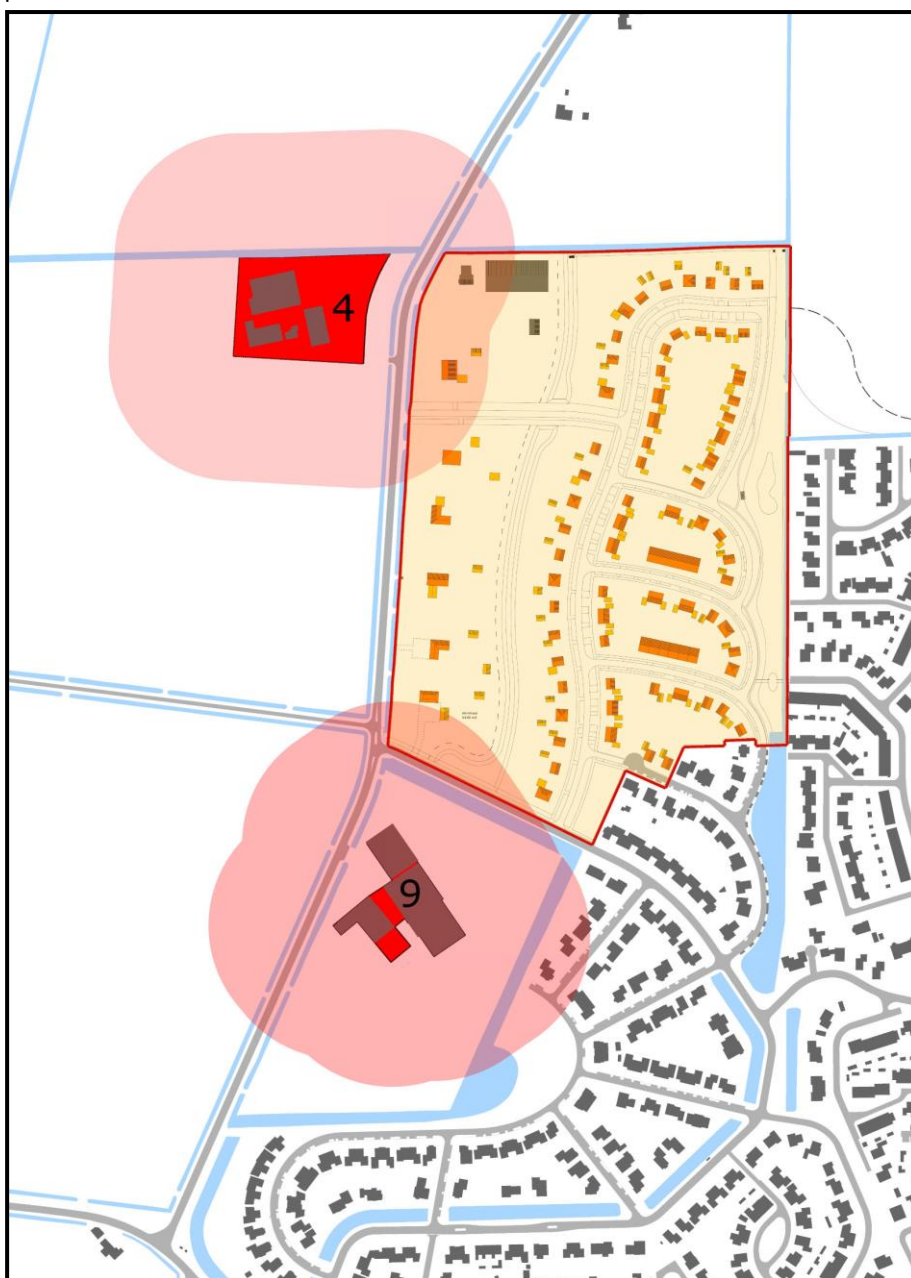
In figuur 20 zijn de agrarische bouwvlakken met de daarbij behorende bufferzone van 100 meter weer gegeven. In de provinciale verordening worden in artikel 2.7 lid 3, twee voorwaarden genoemd waarmee afgeweken kan worden van de bufferzone van honderd meter tussen een woonbestemming en een agrarisch bouwvlak. Voor het plan "Hazenburg 2" zijn deze voorwaarden als volgt getoetst:

- a. In de planopzet van "Hazenburg 2" is uitgegaan van een geleidelijke overgang tussen de kern Arnhem en het buitengebied. De overgang wordt vormgegeven middels het toepassen van verschillende bebouwingsdichtheden en de grootte van de kavels. Van de kern richting het buitengebied neemt de bebouwingsdichtheid steeds verder af en worden de kavels in oppervlak groter. In de strook die grenst aan het agrarisch gebied is sprake van de laagste bebouwingsdichtheid en van de grootste kavels. Deze woonkavels die direct grenzen aan de Derringmoerweg, hebben een landelijk karakter en sluiten qua karakter en maatvoering aan op de bestaande woning aan de Derringmoerweg 7. Tussen het perceel Derringmoerweg 7 en Derringmoerweg 9 zijn maximaal zeven landhuiskavels geprojecteerd. Slechts twee van deze woningen zijn gesitueerd binnen de afstand van 100 meter van een agrarisch bouwvlak. Het landelijk karakter van de kavels impliceert dat deze gelegen zijn binnen de invloedssfeer van agrarische activiteiten. Voor drie landhuiskavels, waaronder de twee kavels op de kortste afstand tot aan de agrarische bouwvlakken zijn er kandidaat kopers die hebben aangegeven op de hoogte te zijn van de situatie, zich bewust te zijn van de agrarisch invloedssfeer en hier graag hun woning te willen realiseren.
- b. De veehouderij aan de Derringmoerweg 4 heeft op basis van de vergunde situatie een geurcirkel voor wat betreft de geuremissie van geiten en een afstandscontour voor wat betreft rundvee. Deze geurcirkel valt deels over het plangebied, maar middels een gemeentelijke verordening wordt (mede op basis van bovenstaande motivering onder a) een ruimere norm toegepast, zodat deze volledig buiten het plangebied valt. Het toevoegen van een woonbestemming geeft geen beperkingen voor de bedrijfsvoering op basis van de verleende vergunning. De eigenaren worden wel beperkt in toekomstige uitbreidingsmogelijkheden. Zij zijn hiermee bekend en hebben richting de gemeente aangegeven hiertegen geen bezwaar te maken. Tevens is een afspraak gemaakt over compensatie.
- c. Ter voorkoming dat in de toekomst veehouderijactiviteiten kunnen worden uitgebreid in de richting van de nieuwe woningen, is ervoor gekozen met de veehouderij de bovenstaande afspraken vast te leggen in een overeenkomst en daarin tevens vast te leggen dat de eigenaren zich

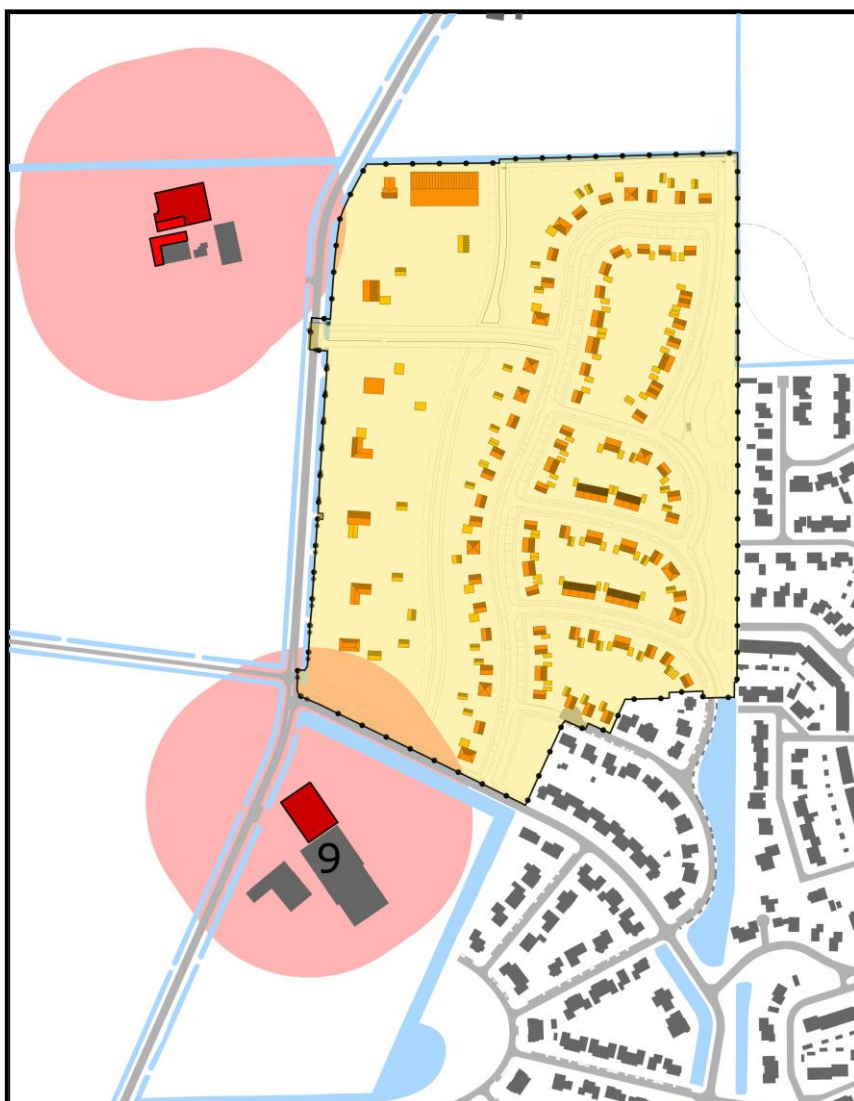
verplichten op het perceel binnen de zone van 100 meter tot aan de nieuwe woningen en de bestaande woning aan de Derringmoergweg 7, geen nieuwe gebouwen of andere bouwwerken, bestemd voor milieuhinderlijke/-belastende activiteiten te realiseren. Hiermee wordt voor toekomstige bewoners van de nieuwe woningen gegarandeerd dat bij mogelijk kleine uitbreidingen de hinder niet toeneemt. Door de opgenomen regeling wordt een bufferzone van 100 meter geborgd tussen nieuwe woningen en milieuhinderlijke/-belastende activiteiten. In figuur 21 is, als zijnde een indicatie, de zone van 100 meter opgenomen, gemeten vanuit de huidige geitenloods.

- d. Het bedrijf aan de Derringmoergweg 9 is een akkerbouwbedrijf. Mocht men in de toekomst willen kiezen voor veeteelt, dan is dit, doordat er op korte afstand reeds woningen gerealiseerd zijn, in de huidige situatie al niet mogelijk. Het toevoegen van een nieuwe woonbestemming geeft geen verandering van deze situatie.

Bij Derringmoergweg 7 is hierboven al aangegeven dat er geen sprake meer is van een agrarische bedrijfsvoering. De bestemming van dit bedrijf is in voorliggend bestemmingsplan aangepast.



Figuur 20: Kaart naastgelegen agrarische bouwvlakken en bufferzones



Figuur 21: Indicatie 100 meter zone vastgelegd in overeenkomst met de eigenaren van de veehouderij aan de Derringmoerweg 4

Concluderend, aan de gestelde voorwaarden in de Provinciale Verordening Ruimte voor het toepassen van een kleinere afstand voor de bufferzone tussen agrarische bedrijven en nieuwe woonfuncties, kan worden voldaan. Aan de provincie is daarin in overleg van 12 maart 2013 gevraagd om een afwijking van de verordening op grond van artikel 2.7 lid 3. In dit overleg heeft de provincie geconstateerd dat ingestemd kan worden met de (hierboven beschreven) ruimtelijke onderbouwing van de gemeente.

Naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan heeft nader overleg met de provincie plaatsgevonden over de onderbouwing van het afwijken van de verordening. Afgesproken is dat de onderbouwing nader wordt aangevuld inzake het bedrijf aan de Derringmoerweg 4. De betreffende aanvullingen zijn in bovenstaande tekst onder sub c verwerkt.

4.3 Gemeentelijk beleid

Kwaliteitsatlas 2030

De kwaliteitsatlas is een belangrijk integraal beleidsdocument van de gemeente Middelburg. In deze kwaliteitsatlas wordt beleid uitgestippeld voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente tot het jaar 2030.

Middelburg streeft naar kwalitatief goede woonmilieus. Goede woningen in een aantrekkelijke omgeving. De eerste opzet van de Kwaliteitsatlas (1998) ging uit van het realiseren van kwaliteit door groei. Woningen bouwen, nieuwe gebieden inrichten en daarmee draagvlak voor een hoger voorzieningenniveau realiseren. Volgens de toen geldende visie, dé manier om de stad naar een hoger niveau te tillen. Langzamerhand is duidelijk geworden, dat groei niet langer vanzelfsprekend is. Kwaliteit moet voorop staan. Middelburg wilt als woon- en vestigingsplaats een aantrekkelijke en complete stad te zijn. Mensen moeten graag in Middelburg (blijven) wonen. Potentiële nieuwkomers treffen een aantrekkelijke stad aan en voelen zich welkom in Middelburg. Door woonmilieus aan te bieden voor alle leeftijdscategorieën in zowel stedelijke als landelijke omgeving blijft Middelburg voor iedereen een aantrekkelijke plaats om zich te vestigen.

Regionale (woningbouw)afspraken

De locatie Hazenburg 2 is in de Kwaliteitsatlas aangewezen als uitbreidingslocatie voor woningbouw voor de periode tot het jaar 2020 en voor een deel na het jaar 2020.

In de Walcherse Woningmarktafspraken 2013-2022 is de uitbreiding "Hazenburg" opgenomen met een capaciteit van totaal 180 woningen. De eerste vijf jaar 40 woningen, productief tweede vijf jaar 100 woningen en na 2022 nog 40 woningen.

Duurzaamheid

De gemeenteraad heeft de Middelburgse Visie Milieu (MVM) 2013-2018 vastgesteld. In de MVM is het duurzaamheidsbeleid opgenomen. Het separaat vastgestelde klimaatbeleid 'Op weg naar een energieneutraal Middelburg in 2050' met bijhorende route kaart voor 2013-2018 is hier in opgenomen.

De MVM heeft betrekking op alle milieu thema's. In dit kader zijn met name de thema's klimaat en energie, duurzaam bouwen en wonen, groen in de woonomgeving en ruimtelijke ordening relevant.

De belangrijkste ambities en doelstellingen die voor een plan relevant zijn en uitgangspunt moeten zijn worden hierna genoemd.

- De gemeente Middelburg heeft als doel volledig energieneutraal te zijn. De streefdatum om dit te realiseren is 2050 en indien de (financiële) omstandigheden gunstig zijn zo mogelijk eerder, met als doel de toename van het broeikaseffect tegen te gaan, de economische positie te handhaven en de beschikbaarheid van energie te waarborgen. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan een duurzame (economisch) gezonde samenleving.
- Energieneutraal bouwen is het uitgangspunt bij nieuwbouw;
- Middelburg streeft uiteindelijk naar een duurzaam gebouwde omgeving die voorziet in de huidige behoefte maar ook (economische) waarde heeft in de toekomst.
 - Duurzaam bouwen werkt door op verschillende momenten tijdens de levenscyclus van het gebouw:
 - Ontwerp en uitvoering van de bouw of renovatie. Niet alleen ontwerpen en uitvoeren met korte termijn wensen (inhoudelijk en financieel) maar gericht op een waardevastheid voor de langere termijn.
 - Benutting (eerste gebruik) van het gebouw. Hierbij spelen aspecten zoals comfort, energiegebruik, waterverbruik, woonlasten, mobiliteit.
 - Gebruik van het gebouw op de langere termijn. Hierbij spelen naast de genoemde zaken tijdens het gebruik tevens aspecten zoals aanpasbaarheid aan andere woonwensen of andere gebruiksvormen.
 - Beëindiging gebruik van het gebouw. Een volledig duurzame sloop betekent dat bouwdelen na gebruik weer terugkeren in de (biologische of technologische) kringloop. Daarnaast betekent duurzame beëindiging dat er geen belemmeringen achterblijven op het perceel zoals bijvoorbeeld verontreinigingen en ondergrondse infrastructuur.
- Stimuleren van biodiversiteit, ecologische omstandigheden en stimuleren gebruik van inheemse soorten.
- Bij nieuwe projecten aansluiten bij het reeds aanwezige groen;
- Voor gebieden waar nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden verwacht, worden de ecologische en natuurwaarden in beeld gebracht.
- Optimaal gebruik van zonne-energie (zowel actief als passief).

- Betere onderlinge afstemming van het bouwkundig- en stedenbouwkundig ontwerp, waarbij het ontwerp van de woning optimaal inspeelt op de zon oriëntatie. Stimuleren van energiebesparende maatregelen en opwekken duurzame energie om een energieneutrale woon- of werk-omgeving te creëren.
- Creëren van natuurlijke groene elementen (groene dooradering en natuur benutten voor biodiversiteit, klimaatverbetering, koelte, vochtregulatie en windkering, voor recreatie, productie, educatie e.d.). De voor Middelburg kenmerkende groene “scheggen” (groenstroken vanaf de rand van de binnenstad richting het buitengebied) zoveel mogelijk behouden.
- Verstedelijking moet zo min mogelijk leiden tot versnippering van de groenstructuur; waar mogelijk worden verbindingen gerealiseerd tussen groene gebieden. Als natuur moet wijken, wordt dit in andere delen van het plan of elders in de gemeente gecompenseerd.
- Inspelen op gevoel van identiteit door het benutten van landschappelijke elementen en patronen. Lokale identiteit benutten door bijvoorbeeld sloten en watergangen in ontwerp op te nemen en kreekkruggen te accentueren (door type bebouwing in combinatie met groen, oude kronkelwegen te handhaven in het ontwerp, e.d.).
- Duurzaam, gezond, veerkrachtig watersysteem creëren (zoals benutten van regenwater, toepassen van waterzuivering, beperken van verhard terreinoppervlak en dakbedekking, doorlatende verhardingsmaterialen gebruiken, vijvers in combinatie met groen aanleggen voor koelte in de zomer).
- Toepassen van selectieve auto-ontsluiting en creëren van autoluwe zones (door bijvoorbeeld snelheid beperkende voorzieningen voor autoverkeer, concentreren van parkeerterreinen, een dicht net van
- Woonstraten met een verblijfsfunctie en sociale controle en openbare groenstructuur met vanzelfsprekende ontmoetingsplekken. Bij ontwikkelingen niet alleen letten op de huidige behoeften maar vooral ook op de toekomstige wensen en (economische) waarde.
- De verschillende milieuaspecten (zoals geluid, bodem, grondverzet, lucht, duisternis) zoveel mogelijk als kans benutten. De bestaande watersystemen, de groenstructuur, de bodemkwaliteit enzovoort zijn onderdeel van het afwegingskader in ruimtelijke plannen, ecologische, agrarische en recreatieve ontwikkelingen. Waardoor tevens een plan zo min mogelijk last heeft van belemmeringen of bedreigingen.
- Duurzaamheidsaspecten meenemen in alle fasen van een ontwikkeling (bij onder andere ontwerp, aanbesteding en realisatie van wijk, verkavelingen en gebouwen);
- Als natuur moet wijken wordt dit zoveel mogelijk in andere delen van de stad gecompenseerd.
- In ruimtelijke plannen of visies ruimte aangeven voor duurzame energie onder andere door het aanwijzen van locaties voor de opwekking ervan.

Fietsvriendelijke gemeente

Gemeente Middelburg streeft ernaar een fietsvriendelijke stad te worden. Zo is in het Mobiliteitsplan opgenomen dat de fietser moet kunnen concurreren met de automobilist. Ook in de Kwaliteitsatlas krijgt de fietser voorrang. Dit kan o.a. door in nieuwe wijken 30km in te voeren, korte snelle verbindingen voor de fiets na te streven, extra doorsteekjes/fietsverbindingen te maken en zorgen voor voldoende fietsparkeermogelijkheden bij maatschappelijke voorzieningen.

Welstand

De gemeente Middelburg heeft een eigen welstandsnota vastgesteld vanuit de overtuiging dat de gemeente het belang van een aantrekkelijk gebouwde omgeving dient te behartigen. Door het ontwikkelen van een zowel intern als extern samenhangend stelsel van beleidsregels voor de welstandsadvisering zet de gemeente haar visie op het ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de rol van de welstandszorg daarin uiteen. Het hebben van een dergelijk stelsel van regels beoogd de bouwende burger vooraf informatie en inzicht te verschaffen over de wijze waarop de welstandsc commissie zijn bouwplan zal adviseren. De criteria die bij deze advisering een rol spelen worden met deze nota meer geobjectiveerd en gemotiveerd.

Het stedenbouwkundig plan kan aanleiding zijn voor bijstelling van het welstandsbeleid voor de locatie. Voordat de gronden worden uitgegeven wordt in overleg met de welstandsc commissie een richtlijn opgesteld voor bouwmassa en materiaalgebruik, eventueel gekoppeld aan een beeldkwaliteitsplan. De richtlijn of beeldkwaliteitsplan wordt verankerd in de grondverkoop.

5. Functionele analyse plangebied

5.1 Archeologie

Wettelijk en beleidskader

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. Om dit meewegen te laten plaatsvinden wordt, naast de bestaande regelgeving en beleid, een economische factor toegevoegd. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, dus de kosten voor inventarisatie, (voor)onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie, worden door de initiatiefnemer betaald.

De provincie Zeeland en gemeente Veere streven naar een versterking van de relatie tussen archeologie en ruimtelijke ordening. In de geest van het Verdrag van Malta is in 2007 een wijziging van de monumentenwet 1988 in de vorm van de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) van kracht geworden. Een belangrijk onderdeel van de WAMZ is dat de verantwoordelijkheid voor het cultureel erfgoed bij de gemeenten komt te liggen. In de WAMZ wordt geregeld dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening houdt met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. Volgens de wet kan in het belang van de archeologische monumentenzorg bij een bestemmingsplan worden bepaald dat de aanvrager van een aanleg- en bouwvergunning een rapport dient over te leggen, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende is vastgesteld. Vooruitlopend op de WAMZ hebben de Walcherse gemeenten een eigen archeologiebeleid geformuleerd en vastgesteld in de Nota Archeologische monumentenzorg Walcheren 2006, die in 2008 is geëvalueerd in de Nota Archeologische monumentenzorg Walcheren evaluatie 2008. Deze laatste nota schrijft nu het vigerende archeologiebeleid binnen de gemeente Veere voor, waardoor het provinciale archeologiebeleid op de tweede plaats komt. Om ervoor te zorgen dat het Nederlandse archeologisch erfgoed wordt beschermd en er bij ruimtelijke afwegingen rekening wordt gehouden met archeologische waarden, is vanuit het Rijk een Archeologisch Informatiesysteem (ARCHIS) opgesteld, waarin alle bekende archeologische waarden zijn opgenomen. Terreinen van archeologisch belang of waarde zijn vastgelegd op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK). Om een indicatie te krijgen voor een archeologische verwachting is een archeologisch verwachtingsmodel opgesteld in de vorm van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Beide kaarten, naast enkele historische kaarten, liggen aan de basis van de Walcherse archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart 2008. De vrijstellingsregeling behorende bij het Walchers archeologiebeleid gaat uit van deze laatste kaart.

Onderzoek

Naar aanleiding van de ontwikkeling van Hazenburg 2 is op advies van de Walcherse Archeologische Dienst een uitgebreid verkennend archeologisch onderzoek (zie bijlage 1) uitgevoerd naar de te verwachten archeologische waarden in het gebied. Het onderzoeksbureau ARC bv heeft in eerste instantie een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek door middel van boringen en een oppervlaktekartering verricht (A.J. Wullink, Een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek door middel van boringen op een aantal percelen aan de Derringmoerweg te Arnhemuiden, gemeente Middelburg (Z), ARC-rapport 2009-149, Geldermalsen 2009; en zie ook: J.E. van den Bosch & L.R. van Wilgen, Aanvullende Archeologische Inventarisatie Bestemmingsplan Arnhemuiden-Hazenburg, Gemeente Middelburg, Heinenoord 2000).

Uit deze vooronderzoeken is gebleken dat volgens de oude kaarten in de Nieuwe Tijd geen andere bebouwing binnen het plangebied heeft bestaan anders dan (ter plaatse van) de inmiddels gesloopte boerderij van de heer Koster (Derringmoerweg 7). Het booronderzoek heeft wel locaties in kaart gebracht waar het top van het onderliggende veen tussen middeleeuwse moerteringskuilen intact is gebleven. Op deze zogenaamde 'veeneilandjes' rust een verhoogde archeologische verwachting op resten van bewoning in de IJzertijd en de Romeinse Tijd. Daarnaast leverde de combinatie van het booronderzoek en de oppervlaktekartering ook enkele plaatsen ter hoogte van de binnen het plangebied aanwezige kreekruigten een verhoogde archeologische verwachting op met betrekking tot resten van middeleeuwse bewoning.

De Walcherse Archeologische Dienst heeft daarom geadviseerd om een proefsleuvenonderzoek uit te voeren ter hoogte van deze gebiedsdelen met een verhoogde archeologische verwachting. Nog in de aanloop van dit onderzoek, in mei 2013, kwamen bij de bodemsanering op het erf van de voormalige boerderij van de heer Koster interessante archeologische structuren uit de Middeleeuwen en de Nieuwe

Tijd tevoorschijn (Memo WAD 31-05-2013, bijlage 2). Op basis hiervan zijn nog enkele extra proefsleuven in het plan van aanpak en het programma van eisen voor het proefsleuvenonderzoek opgenomen.

In december 2013 heeft de Walcherse Archeologische Dienst het proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. In verschillende sleuven heeft zij vondsten en sporen van een middeleeuwse huisplaats, boerenerv of nederzetting gevonden. De datering ligt op basis van het gevonden aardewerk in de periode tussen 900 en 1200 na Chr.

Op basis van deze resultaten zijn drie archeologische vindplaatsen gekarteerd en gemarkeerd in de bijgaande verbeelding. Hier heeft de Walcherse Archeologische Dienst vooruitlopend op de graaf- en bouwwerkzaamheden behorende bij de ontwikkeling van het plangebied Hazenburg 2 in september 2014 een opgraving uitgevoerd. De resultaten van de opgraving zijn opgenomen in de memo van de Walcherse Archeologische Dienst d.d. 13 oktober 2014, in bijlage 3.

Conclusie

In het plangebied zijn op basis van het uitgevoerde archeologische vooronderzoek drie vindplaatsen in kaart gebracht. In figuur 22 zijn de vindplaatsen rood omlijnd. De Walcherse Archeologische Dienst heeft deze vindplaatsen in september 2014 opgegraven, nog voordat de graaf- en bouwwerkzaamheden behorende bij de ontwikkeling van het plangebied Hazenburg 2 zijn begonnen.

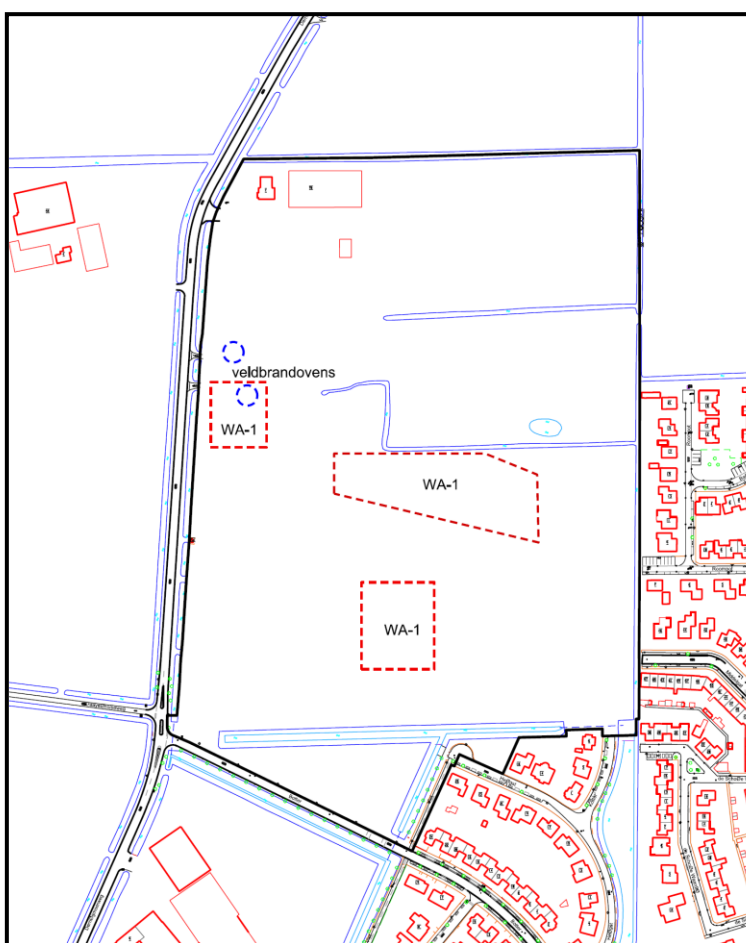
Het archeologisch onderzoek inclusief de opgravingen heeft aangetoond dat het plangebied Hazenburg II gedurende de periode 1000-1400 intensief bewoond is geweest. Hierbij werd het natuurlijke reliëf van het terrein optimaal benut voor de inplanting van (mogelijk meerdere) boerenerven. In het nog grotendeels onbedijkte Walcheren bleek de invloed van de zee nog erg sterk en meermaals werden de Middeleeuwen gedwongen ingrijpende maatregelen te nemen om het tij letterlijk te keren.

Gezien de omvang van het te ontwikkelen gebied en de dichtheid aan middeleeuwse sporen is het zeker niet ondenkbaar dat er zich meerdere woonkernen in dit gebied bevinden.

Tijdens het bouwrijp maken van het gebied zal de Walcherse Archeologische Dienst daarom een bijkomende archeologische begeleiding uitvoeren om eventuele archeologische resten alsnog in kaart te brengen. Met name bij de aanleg van de wegcunetten en het ontgraven van de watergangen kunnen

nog archeologische sporen opduiken. De Walcherse Archeologische Dienst wil dan ook minstens twee weken van tevoren op de hoogte gebracht worden van de aanvang van de werkzaamheden.

Advies over bovenstaande kan ingewonnen worden bij de Walcherse Archeologische Dienst.



Figuur 22: archeologische verbeelding: plangebied met drie middeleeuwse vindplaatsen (rood omlijnd in de afbeelding). Verder zijn hier geen waardevolle archeologische gebieden bekend.

5.2 Cultuurhistorie

Kader

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Zij pleit voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie, dus (onder meer) monumenten en archeologie gezamenlijk, in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken. De verwachting daarbij is dat overheden, initiatiefnemers, eigenaren, ontwikkelaars en ruimtelijke ontwerpers er toe aangezet worden om de waarde van het cultureel erfgoed als kans te zien bij de ontwikkeling van gebieden en het realiseren van economische en maatschappelijke doelen. (www.cultureelerfgoed.nl)

Sinds 1 januari 2012 is het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden. Met dit besluit wordt uitvoering gegeven aan enkele maatregelen uit de beleidsbrief Modernisering van de Monumentenzorg die op 28 september 2009 aan de Tweede Kamer is aangeboden. Met dit besluit is het verplicht geworden om cultuurhistorische waarden vooraf in het proces van ruimtelijke ordening te verankeren. Sinds de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) in 2007 is dit al een feit voor archeologische waarden. De verantwoordelijkheid voor cultuurhistorische waarden komt bij de gemeente te liggen. Dit houdt in dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening houdt met zowel de aanwezige ondergrondse als de bovengrondse cultuurhistorische waarden. Voorafgaande daaraan moeten gemeenten een inventarisatie en analyse maken van de cultuurhistorische waarden.

In lijn met de MoMo neemt de gemeente Middelburg voortaan in haar bestemmingsplannen een integrale paragraaf Cultuurhistorie op. Hierin wordt voor het plangebied van het betreffende bestemmingsplan een inventarisatie en een analyse van de aanwezige cultuurhistorische waarden gepresenteerd. Aan deze inventarisatie zullen / kunnen consequenties ten opzichte van het vaststellen van een dubbelbestemming cultuurhistorie en / of archeologie verbonden worden.

Voor onderhavig bestemmingsplan Hazenburg wordt in onderstaande paragrafen eerst de inventarisatie en analyse van (gebouwde) monumenten gepresenteerd, vervolgens die van de archeologische waarden en tenslotte van de "overige cultuurhistorische waarden".

Monumenten

Bij cultuurhistorische waarden aangaande gebouwd erfgoed gaat het over de positieve waardering van bouwsporen, objecten, patronen, structuren die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen. Deze cultuurhistorische elementen kan men niet allemaal als beschermd monument of gezicht aanwijzen, maar zijn wel onderdeel van de manier waarop we ons land beleven, inrichten en gebruiken.

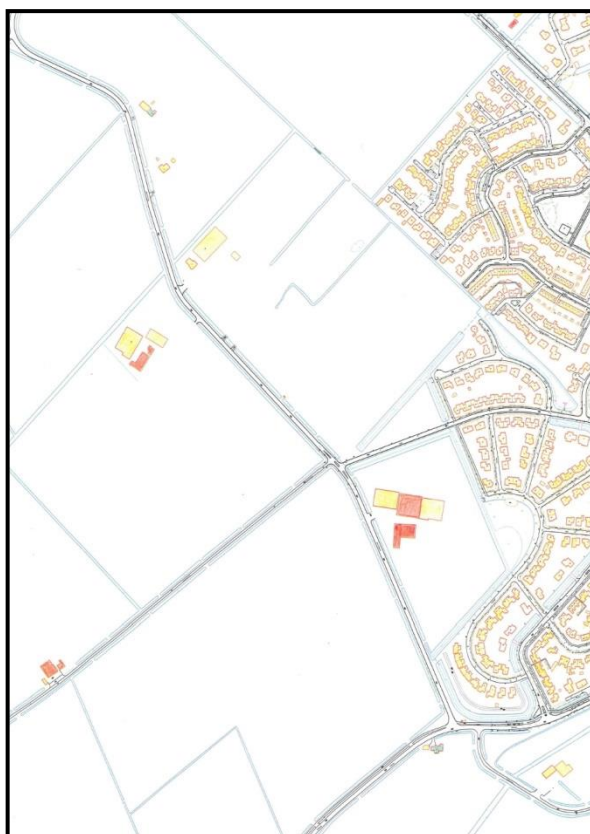
Door wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, van het Besluit ruimtelijke ordening dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Voor het bestemmingsplan Hazenburg is een analyse verricht naar de aanwezige cultuurhistorische waarden. Daar zijn conclusies aan verbonden die in dit bestemmingsplan worden verankerd. Om een indicatie te krijgen voor een bouwhistorische verwachting is een bouwhistorische waardenkaart opgesteld met een indicatie naar de te verwachten nog aanwezige bouwhistorische kwaliteiten. Er zijn in het onderzochte plangebied geen beschermde rijks- of gemeentelijke monumenten aangetroffen.

Bouwhistorische waarden

Naar aanleiding van de herziening van het bestemmingsplan Hazenburg heeft de ambtelijke dienst veldonderzoek uitgevoerd en een beperkte bureaustudie uitgevoerd naar de te verwachten bouwhistorische waarden in het gebied.

In dit kader is de gebouwde omgeving bezocht en geanalyseerd.

In het plangebied bevinden zich geen gebouwen meer met bouwhistorische kwaliteiten (zie uitsnede bouwhistorische waardenkaart). De historische boerderij Klaverwijk die in het plangebied was gesitueerd, is onlangs gesloopt. Hierna zijn voor dat gebied een uitsnede uit de bouwhistorische waardenkaart, oude kadastrale kaarten en een luchtfoto opgenomen.



Rood: hoge bouwhistorische verwachting
 Groen: middelhoge bouwhistorische verwachting
 Geel: lage bouwhistorische verwachting

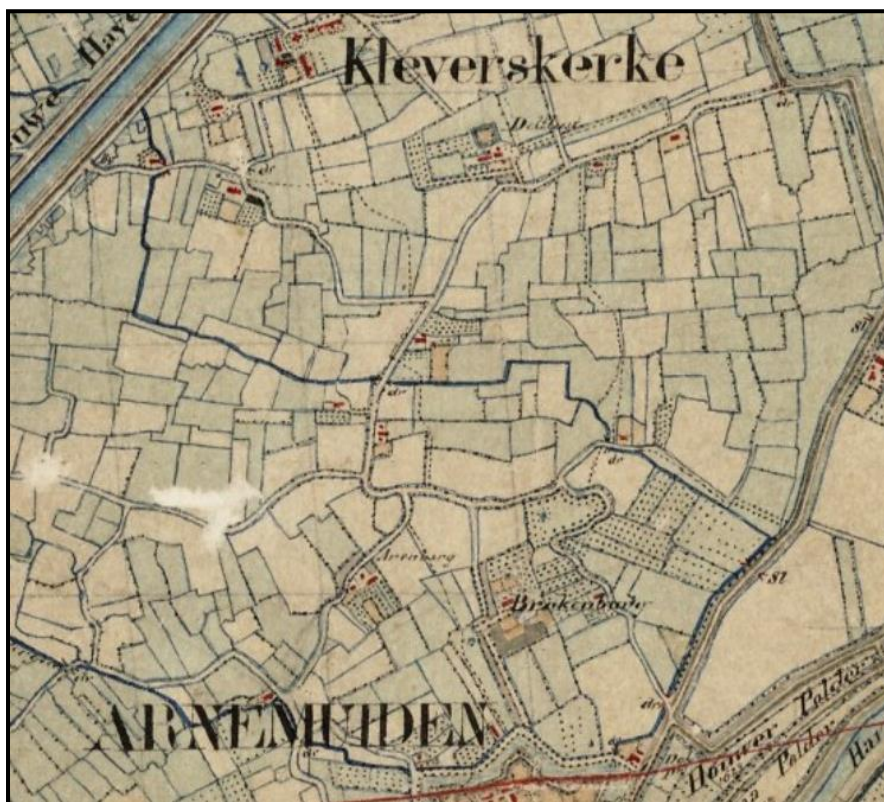
Figuur 23: Uitsnede bouwhistorische waardenkaart



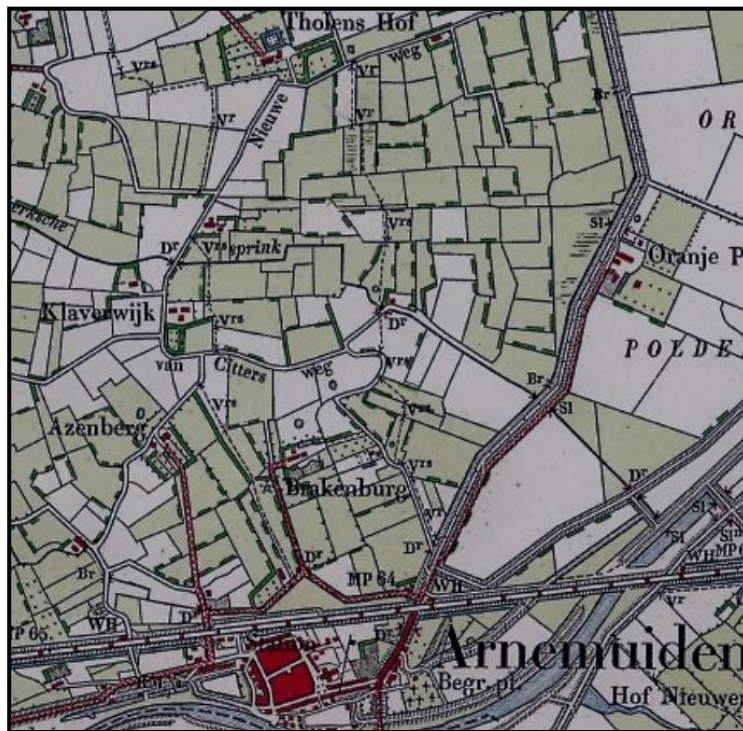
Figuur 24:
 Polderkaart
 uit 1750



Figuur 25: Kadastrale kaart 1811-1832



Figuur 26: Topografische kaart 1857



Figuur 27: Topografische kaart 1912



Figuur 28: Royal Airforce Luchtfoto 1944

Conclusies en aanbevelingen

De herverkaveling en herinrichting van het gebied, heeft tot gevolg gehad dat de cultuurhistorische waarden van het plangebied Hazenburg geheel zijn verdwenen. De huidige bebouwing en inrichting van het plangebied is vrij recent en heeft volgens de bouwhistorische waardenkaart een lage waarde.

5.3 Flora en Fauna

Kader

Wat de soortenbescherming betreft is de Flora- en faunawet van belang. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Flora- en faunawet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen.

Onderzoeksgegevens

Om de voorliggende ontwikkeling mogelijk te maken is in april 2014 een quickscan Flora- en Fauna uitgevoerd door Adviesbureau Wieland. Deze quickscan met daarin de conclusies uit dit onderzoek staan in bijlage 4.

De adviezen uit de quickscan worden bij de werkzaamheden in acht genomen. Indien nodig zal op zorgvuldige wijze worden gehandeld, zoals het in acht nemen van het vleermuisprotocol.

Het plangebied is niet aangewezen als NB-wetgebied. Het dichtstbijzijnde gebied dat aangewezen is als Natura 2000 gebied is het Veerse Meer op een afstand van meer dan twee kilometer. De voorgenomen werkzaamheden hebben geen effect op de instandhoudingsdoelstellingen van dit gebied.

Nabij het plangebied liggen gebieden aangewezen in het kader van de Ecologische Hoofdstructuur. De geplande werkzaamheden hebben geen nadelig effect op de overige natuurwaarden van de gebieden die aangewezen zijn in het kader van de EHS.

In navolging van de quickscan is in de zomer 2014 nader onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 5) naar zoogdieren en amfibieën om te bepalen of deze soorten in het werkgebied (en wijdere omgeving) voorkomen.

In het werkgebied zijn drie vleermuissoorten vastgesteld zijnde; de gewone dwergvleermuis, de ruige dwergvleermuis en de watervleermuis. Uit het onderzoek blijkt dat de geplande werkzaamheden geen nadelige effecten hebben op de gewone dwergvleermuis en de watervleermuis. De geplande werkzaamheden kunnen wel effect hebben op de ruige dwergvleermuis indien het merendeel van de opgaande beplanting wordt gekapt. Indien het merendeel van de beplanting wordt gekapt, wordt middels maatregelen die zijn opgenomen in het mitigatieplan van d.d. november 2014 (zie bijlage 6) de eventueel nadelige effecten beperkt waardoor de functionaliteit van de voortplantingsverblijven (en of vaste rust- en verblijfsplaatsen) wordt gegarandeerd.

In het nader onderzoek zijn drie soorten amfibieën vastgesteld zijnde; bruine kikker, groene kikker en de rugstreeppad. Uit het onderzoek blijkt dat de geplande werkzaamheden geen nadelige effecten hebben op de bruine- en groene kikker. De rugstreeppad is vastgesteld in het studiegebied maar niet in het werkgebied. In het werkgebied zijn ook geen geschikte voortplantingswateren aanwezig. Geadviseerd wordt tijdens de werkzaamheden rekening te houden met de rugstreeppad en tijdens de realisatie van de wijk de situatie te monitoren waardoor indien nodig snel maatregelen getroffen kunnen worden.

5.4 Water

Kader

De watertoets is een belangrijk instrument om te verzekeren dat de waterhuishouding vanaf het begin van de planvorming integraal deel uitmaakt van de ontwikkeling. Met name het vasthouden, bergen en afvoeren van regenwater is daarbij een belangrijk aandachtspunt.

Op basis van het Besluit op de ruimtelijke Ordening (Bro) zijn gemeenten verplicht om bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van de betrokken Waterbeheerders (artikel 3.1.1 Bro). In de toelichting bij het ruimtelijk plan dient voorts een waterparagraaf te worden opgenomen. Deze waterparagraaf moet een beschrijving bevatten van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het betreffende ruimtelijke plan voor de waterhuishouding en vormt de schriftelijke weerslag van de watertoets.

Het watersysteem bevindt zich in het beheersgebied van het Waterschap Scheldestromen. Het voor-overleg met het waterschap heeft in augustus 2013 plaats gevonden. Het wateradvies is opgenomen in bijlage 7.

Dit bestemmingsplan beoogt een woningontwikkeling tussen de Derringmoerweg en Brakenburg.

Bestaande situatie waterhuishouding

Algemeen

In het plangebied komt wateroverlast weinig voor en is er nauwelijks risico voor inundatie. Als er nu water op de landbouwpercelen staat is dit het gevolg van een combinatie van onvoldoende infiltratie en verdamping.

De te dempen waterpartij aan de noordkant van de Botter is aangelegd als waterberging voor het bestemmingsplan Hazenburg I. Deze berging zal gecompenseerd worden in de aan te leggen waterberging van het bestemmingsplan Hazenburg II.

In het gemeentelijk milieubeleidsplan (2008) wordt op het beleidsterrein "Gemeentelijk water" gesproken over het maatschappelijk doel: "Het doel is te komen tot stedelijke watersystemen die duurzaam, gezond en veerkrachtig zijn". Dit sluit ook aan bij de doelen die in het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP, 2009) worden gesteld.

- Het in hoge mate voorkomen van (water)overlast voor de gemeenschap.
- Het voorkomen van verontreiniging van oppervlaktewater, bodem, en grondwater.
- Het beheersen van kosten voor rioleringszorg.

Eén van de speerpunten om dat te bereiken is het doorgaan met de afkoppelwerkzaamheden. Dit moet leiden tot een afkoppelpercentage van circa 50% in 2050.

Waterkansenkaarten provincie Zeeland

In het kader van de afstemming met de ruimtelijke ordening zijn in het Omgevingsplan van de provincie Zeeland waterkansenkaarten opgesteld voor onder andere stedelijke functies. Deze kaarten zijn beschikbaar via de provinciale website. Aan deze kaart zijn voor het plangebied de volgende gegevens te ontlezen:

- De ondergrond van Hazenburg Noord II bestaat uit schor licht en veen.
- Het noordelijke deel is het minst geschikt voor uitbreiding
- De wijk is matig tot sterk zettingsgevoelig.
- In de gehele wijk zijn geen mogelijkheden tot infiltratie.
- Het gebied staat zeer gering onder invloed van zoute kwel.

Aan de hand van de criteria uit de Handreiking watertoets van het Waterschap Scheldestromen is nagegaan of de beoogde functiewijzing in strijd is met de waterdoelstellingen of dat er compenserende waterhuishoudkundige maatregelen moeten worden getroffen. De toets heeft plaats gevonden en is in onderstaande tabel opgenomen.

Plannaam:	Bestemmingsplan Hazenburg II
Situering	In de kern Arnemuiden, tussen de Derringmoerweg en Brakenburg.
Planomschrijving	Ontwikkeling woningbouw met een bruto planoppervlakte van ca. 12 ha. Er zullen maximaal 140 woningen worden gebouwd.

Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkering	Het plangebied ligt buiten de invloedssfeer van waterkeringen.

Wateroverlast	Het bestemmingsplan ligt in het GPG 434. Het zomerpeil bedraagt N.A.P. - 1,80 m en het winterpeil N.A.P. - 1,90 m. Door het plaatsen en verplaatsen van stuwen wordt het water in het bestemmingsplan Hazenburg I en II op een vast peil van N.A.P. - 1,60 m gehouden. Het verhard oppervlak van de daken, garage-opritten en afvoerende wegverhardingen bedraagt 3,05 ha. Bij een regengebeurtenis van 75 mm moet 2.290 m³ water worden geborgen. Volgens het exploitatieplan wordt binnen het plangebied 1,1 ha oppervlaktewater aangelegd, terwijl er 0,38 ha. wordt gedempt. Dit geeft een netto toename van 0,72 ha. Bij een toename van 0,72 ha. oppervlaktewater en een extra verharding van 3,05 ha, resulteert dit in een peilstijging van ca. 0,32 m. Bij een T = 100 bui bedraagt de bergingshoogte volgens het waterschap N.A.P. -0,70 m. Bij een peil van N.A.P. - 1,60 m bedraagt de bergingsruimte dus 0,90 m. Dit is meer dan de eerder genoemde toename van 0,32 m en dus is de voorgestelde waterberging met 0,72 ha ruim voldoende. Het gemiddelde maaiveld in het plan wordt geschat op 0,55 - N.A.P en is dus relatief laag t.o.v. T100 waterpeil. Adviesbouwpeil door waterschap is NAP - 0,40 m. De wegen worden 0,20 m boven het geschatte maaiveldhoogte aangelegd op N.A.P. - 0,35 m het woningpeil ligt hier weer 0,10 m boven op N.A.P. - 0,25. Beide hoogten bevinden zich (ruim) boven de inundatiehoogte van N.A.P. - 0,70 m. Langs de noordelijke sloot wordt op de erfgrans een duurzame betuining geplaatst.
Hemel- en afvalwater	De d.w.a van het nieuwe plangebied wordt via een bestaande pompput in De Botter met een persleiding en diverse tussengemalen afgevoerd naar het rioleringsstelsel van Middelburg. Het lozingspunt bevindt zich bij het gemaal Grenadier. Dit gemaal is het afleveringspunt. Van hieruit loopt een persleiding naar de RWZI in Ritthem. Bij het ontwerp van het gemaal aan de Botter is al rekening gehouden met een toename op dit stelsel vanuit het nieuwe bestemmingsplan Hazenburg 2. De landhuiskavels aan de Derringmoerweg worden d.m.v. een drukriolering op de riolering aangesloten. Het regenwater van daken, particuliere- en openbare wegverhardingen wordt via de rijbaan of een hemelwaterriolering rechtstreeks afgevoerd naar het oppervlaktewater dat wordt aangelegd. De gemeente past hierbij de afkoppelbeslisboom toe. Op particulier erf kan op de hemelwaterriolering een drainage worden aangesloten.
Waterschapsobjecten	Om dit plangebied te laten aansluiten op de peilhoogte van N.A.P. - 1,60 m van Hazenburg 1 moeten de 2 aanwezige stuwen, bij uitbreiding van de waterpartij, in overleg met het waterschap richting Landsheersprink worden verplaatst. Ook in de geheel nieuw te graven sloot achter landhuiskavels wordt een stuw geplaatst. Alle stuwen krijgen een hoogte van N.A.P. - 1,60 m. Op deze manier wordt voorkomen dat polderwater het gebied instroomt. Voor het overige zijn er geen waterschapsobjecten in het geding.

Watervoorziening / -aanvoer	Het oppervlaktewater staat via een stuw in verbinding met de Lantsheersprink en Kleverskerkse watergang. Door onder het oppervlaktewater een minimale waterdiepte van 1,00 m aan te houden wordt rietgroei voorkomen en ontstaan robuuste waterpartijen. Deze waterpartijen zorgen er ook voor dat dat zoute kwel wordt terug gedrongen. Het schone (zoete) hemelwater van verharde oppervlakten wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. Particuliere woningen kunnen het regenwater opvangen en voor spoel- en waswater gebruiken. Vaak zijn er economische motieven om hier niet voor te kiezen.
Volksgezondheid	Door de aanleg van riolering worden watergerelateerde ziekten geminimaliseerd. Ten aanzien van de volksgezondheid kan verder worden opgemerkt dat door de aanleg van, zoveel als mogelijk, natuur- en kindvriendelijke oevers de verdrinkingsrisico's worden verkleind.
Bodemdaling	De bodemdaling is hier niet van toepassing.
Grondwateroverlast	Door het toepassen van drainage onder woningen wordt grondwateroverlast tegen gegaan. De drainage kan worden aangesloten op de hemelwaterafvoer. Infiltratie is, gelet op de bodemopbouw, niet mogelijk.
Grondwaterkwaliteit	Volgens het grondwaterbeheersplan van de provincie bevindt het plangebied zich niet in de bufferzone van een kwetsbaar natuurgebied voor natuur en land-bouw/natuur en drinkwater. Doordat geen grondwater wordt onttrokken vormt de beoogde woningbouw geen belemmering. Door toepassing van het convenant duurzaam bouwen (geen uitlogende materialen enz) wordt de grondwaterkwaliteit niet negatief beïnvloed.
Oppervlaktewaterkwaliteit	De waterkwaliteit in het plangebied is over het algemeen matig. Het oppervlaktewater is in het algemeen sterk brak. In het stedelijk waterplan wordt een laag ambitieniveau voor het oppervlaktewater in het plangebied genoemd. Het aanwezige oppervlaktewater concentreert zich nu in smalle sloten, die in droge tijden niet altijd waterhoudend zijn. De nieuw te graven waterpartijen zijn door hun grote oppervlakte en diepte in staat om droge en natte perioden op te vangen. Daarnaast worden ze door het plaatsen van stuwen gescheiden van het polderwater. De voeding gebeurt in principe door hemelwater uit de schoonwaterriolering. De waterkwaliteit zal hierdoor verbeteren.
Grondwaterkwantiteit en verdroging	Er zijn geen klachten over grondwateroverlast bekend. Grondwateroverlast is door de voorgestane bouw- en rioleeringswijze niet aan de orde. Onder de te bouwen woningen zal drainage worden aangelegd die op de hemelwaterriolering (eventueel met terugslagklep) wordt aangesloten. Infiltratie van hemelwater is niet mogelijk. In de Provinciale Verordening Waterhuishouding wordt een ontwateringsdiepte van 0,70 m onder het maaiveld als richtlijn genoemd. Bij de bouw van woningen wordt hiermee rekening gehouden. Verdroging is hier niet aan de orde.
Natte natuur	Het plangebied grenst niet aan natte natuurgebieden. Het huidige gebied bestaat grotendeels uit bouwland, doorsneden door afwateringsgreppels. In de nieuwe situatie zal met name door de toename van oppervlaktewater en groen zich een gevarieerde flora en fauna zich kunnen ontwikkelen.

Onderhoud waterlopen	Langs de sloten worden onderhouds- c.q. schouw-stroken aangelegd. De grotere wateroppervlakten worden vanaf het water onderhouden. De gemeente sluit met de eigenaar van het aanliggende noordelijke kavel een kwantitatieve verplichting. Het onderhoud van de Lantsheersprink zal dan altijd aan de overzijde van het plangebied plaats vinden. Verder wordt het wateroppervlak bij de eilandjes minimaal 3,50 m breed. De gemeente zorgt voor opstelplaatsen voor het baggerwerk.
Scheepvaart en/of wegbeheer	Het plangebied grenst niet aan vaarwegen.
Waterschapswegen	Het plan krijgt een nieuwe hoofdontsluiting op de Derringmoerweg. De Derringmoerweg is in eigendom en beheer bij het waterschap. In overleg met de wegbeheerder zal deze kruising, alsmede de kruising met de Botter worden vormgegeven. De bebouwing wordt op minimaal 20,00 m uit de assen van de wegen gesitueerd.

5.5 Milieu en omliggende functies

Kader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat een goed woon-en leefklimaat kan worden gegarandeerd bij woningen met in de directe omgeving bedrijven. Verder moet worden voorkomen dat bestaande bedrijven onevenredig in haar belangen worden geschaad. Om de milieufactoren te bepalen moet worden uitgegaan van de 'omgekeerde werking' van de milieuregelgeving. In de bestemmingsplantoets wordt daardoor getoetst of ter plaatse van de te bestemmen gevoelige objecten voldaan zou kunnen worden aan de eisen die de milieuregelgeving stelt.

In de omgeving van het plangebied zijn twee agrarische bedrijven gelegen. Het gaat hierbij om een geitenhouderij (Derringmoerweg 4) en een akkerbouwbedrijf (Derringmoerweg 9). Daarnaast bevindt zich aan de Derringmoerweg 7 een voormalig akkerbouw bedrijf.

Op grond van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering, uitgave 2009, valt de geitenhouderij in categorie 3.2 en geldt als gevolg van het aspect geur een richtafstand van 100 meter tot aan woningen. De overige twee bedrijven vallen onder categorie 2 waarbij de grootste afstand wordt bepaald door het aspect geluid en er een afstand van 30 meter geldt.

Derringmoerweg 4

Het agrarisch bedrijf aan de Derringmoerweg 4 te Arnemuiden betreft in hoofdzaak een geitenhouderij en melkveehouderij met circa 500 melkgeiten en circa 40 melkkoeien. De dichtstbijzijnde woning is een voormalig agrarische woning aan de Derringmoerweg 7 in het buitengebied gelegen, tegenover het agrarisch bedrijf, op een afstand van ruim 110 meter. De afstand van de schuur tot aan de dichtstbijzijnde nieuw te ontwikkelen woning in het plangebied, bedraagt circa 125 meter.

Geur

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) gelden geurnormen. De geplande geurgevoelige objecten moeten zijn gelegen buiten de wettelijk geldende geurcontouren en afstandscontouren van de aanwezige veehouderijen.

De Wgv biedt gemeenten de mogelijkheid om voor bepaalde gebieden af te wijken van de wettelijk aan te houden afstanden. Middels een geurverordening kunnen hogere geurnormen of kortere afstanden worden vastgesteld om daarmee meer ruimte te reserveren voor ruimtelijke ontwikkelingen, zonder dat daarbij de veehouderij in hun bedrijfsvoering wordt belemmerd.

De aan te houden afstand tot aan geurgevoelige objecten binnen een bebouwde kom kan volgens de Wgv maximaal worden teruggebracht tot 50 meter. De geurnorm kan maximaal 8,0 ouE/m³ bedragen volgens de Wgv.

Bij het vaststellen van een hogere geurnorm of kortere afstand moet overwogen worden of een lager niveau van bescherming acceptabel wordt geacht voor de toekomstige bewoners. Daarbij kan mede het maximaal aantal te houden dieren waarvoor de afstanden gelden, een rol spelen.

Wanneer voor het gebied een geurnorm van 8,0 ouE/m³ wordt vastgesteld kunnen alle ruimtelijke ontwikkelingen binnen dit gebied doorgang vinden. Mocht de veehouderij (toch) uitbreidingsplannen hebben, dan zijn daar vervolgens nog enige mogelijkheden voor. Bij een vergunningaanvraag of melding in het kader van het Activiteitenbesluit wordt getoetst aan de (aangepaste) geurnorm van 8,0 ouE/m³ op de dichtstbijzijnde geplande woningen.

Onderzoek De Roever, oktober 2012

In oktober 2012 is door bureau De Roever onderzoek uitgevoerd naar de ligging van geur- en afstandscontouren en naar overige geuraspecten. Hierbij is gekeken naar voorgrondbelasting, afstanden en achtergrondbelasting. Het volledige onderzoek is terug te vinden in bijlage 8 van voorliggend bestemmingsplan.

Afstanden

De te realiseren woningen binnen het plangebied zullen onderdeel uitmaken van de bebouwde kom in termen van de Wgv. De aan te houden afstanden bedragen daarom 100 meter. Het plangebied ligt buiten de aan te houden afstand van de agrarisch bedrijf aan de Derringmoerweg 4. Daarnaast moet de afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf (onafhankelijk van de diersoort die er wordt gehouden) minimaal 25 meter bedragen tot aan een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom en 50 meter voor binnen de bebouwde kom.

Aan de voorgeschreven afstand van 100 meter en 50 meter wordt voldaan waardoor de afstanden geen knelpunt vormen voor de ontwikkeling van 'Hazenburg 2'.

Achtergrondbelasting

Als vuistregel geldt dat de achtergrondbelasting bepalend is voor de mate van hinder, wanneer deze meer dan het dubbele van de voorgrondbelasting bedraagt. In de omgeving van het plangebied is één andere veehouderij gelegen. Deze veehouderij aan de Doeleweg 6 met 30 vleesstieren, waarvoor in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) geuremissiefactoren zijn vastgesteld, ligt op een afstand van circa 1.300 meter van het plangebied. Verder zijn binnen een afstand van twee kilometer geen andere veehouderijen met dieren waarvoor in de Rgv geuremissiefactoren zijn vastgesteld, gelegen. De achtergrondbelasting is om die reden niet bepalend voor de geurhinder ter plaatse van het plangebied.

Normen

In principe geldt dat buiten de vergunde geurcontour van 2,0 ouE/m³ en de vergunde afstandscontour van 100 meter een acceptabel woon- en verblijfsklimaat is gegarandeerd. Binnen deze contouren is in principe geen sprake van een acceptabel woon- en verblijfsklimaat.

De te realiseren woningen binnen het plangebied liggen voor een gedeelte binnen de geurcontour van 2,0 ouE/m³ van de veehouderij. Daarnaast is er nog sprake van uitbreidingsmogelijkheden van de veehouderij binnen het bouwvlak. Dit is meegenomen in het onderzoek van De Roever als 'worstcase scenario'. In de worst-case situatie is het gedeelte van het plangebied dat binnen de geurcontour van 2,0 ouE/m³ ligt groter dan het huidig vergunde. Binnen de geurcontour van 2,0 ouE/m³ is een wijziging van de bestemming, die het vestigen van geurgevoelige objecten mogelijk maakt, niet mogelijk, zonder dat daarbij de veehouderij wordt belemmerd in de mogelijkheden om de positie, vorm en indeling van de stallen binnen het bouwvlak te wijzigen. Het te benutten bouwvlak wordt dan kleiner.

Wanneer woningen worden gerealiseerd buiten de worst-case geurcontour van 2,0 ouE/m³ en de worst-case afstandscontour van 100 meter wordt de veehouderij aan de Derringmoerweg 4 niet in hun belangen geschaad.

De geursituatie en de nieuwbouwplannen zijn voorgelegd aan de eigenaar van de veehouderij. De eigenaar van de veehouderij heeft aan de gemeente aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de nieuwbouwplannen. Er zijn voor de toekomst geen grote uitbreidingsplannen voorzien. Uit het overleg blijkt dat wat betreft de toekomstige geursituatie kan worden uitgegaan van de situatie die op dit moment vergund is.

Gebiedsvisie en geurverordening

Gelet op de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied is het wenselijk en mogelijk om voor het gebied een aangepaste geurnorm vast te stellen. De geurnorm voor het plangebied Hazenburg 2 wordt middels een geurverordening gewijzigd van 2,0 ouE/m³ naar 8,0 ouE/m³.

Hiervoor is door de Roever het rapport 'Gebiedsvisie, onderbouwing verordening ogv Wet geluidhinder en veehouderij', nummer 20130563, opgesteld. Het volledige rapport is terug te vinden in bijlage 9 van voorliggend bestemmingsplan.

In deze gebiedsvisie is gekeken of er sprake is van een acceptabel woon- en verblijfsklimaat bij vaststelling van een hogere geurnorm. Wanneer een hogere geurnorm wordt vastgesteld resulteert dit in een lager beschermingsniveau voor de te realiseren woningen. Gezien de volgende redenen achter wij een lager beschermingsniveau voor de te realiseren woningen binnen het plangebied acceptabel:

Voorgrondbelasting

De voorgrondbelasting bedraagt op zijn hoogst 6,5 ouE/m³ op de rand van het plangebied. Bij een geurbelasting van 6,5 ouE/m³ hoort een woon- en verblijfsklimaat dat zich bevindt op de grens tussen de klassen 'slecht' en 'tamelijk slecht' (zie tabel 3 paragraaf 3.5 van het rapport). Omdat de te realiseren woningen buiten de geurcontour van 6,5 ouE/m³ van de veehouderij aan de Derringmoerweg 4 worden gepland is sprake van een (op zijn minst) 'tamelijk slecht' woon- en verblijfsklimaat. Dit woon- en verblijfsklimaat doet zich alleen voor bij enkele woningen aan de rand van het plangebied. Verderop in het plangebied is het woon- en verblijfsklimaat beter ('matig' tot uiteindelijk 'zeer goed').

Afstanden

De stallen met dieren waarvoor in de Rgv geen geuremissiefactoren zijn opgenomen liggen op een afstand van meer dan 100 meter van het plangebied. Wat betreft deze dieren is ter plaatse van het plangebied geen geurhinder te verwachten.

Achtergrondbelasting

Er zijn geen andere veehouderijen in de omgeving die van invloed zijn op het plangebied. De dichtstbijzijnde andere veehouderij met dieren waarvoor in de Rgv geuremissiefactoren zijn vastgesteld ligt op een afstand van ongeveer 1.300 meter van het plangebied. Verder zijn binnen een afstand van twee kilometer geen andere veehouderijen met dieren waarvoor in de Rgv geuremissiefactoren zijn vastgesteld. Wat betreft de achtergrondbelasting is ter plaatse van het plangebied geen geurhinder te verwachten.

Aanwezigheid veehouderijen bekend

De toekomstige bewoners van de te realiseren woningen kunnen de aanwezigheid van de veehouderijen meenemen in hun overweging zich op die plaats te vestigen. De geursituatie is in het rapport inzichtelijk gemaakt en kan een onderdeel vormen in de besluitvorming van de toekomstige bewoners.

Overgangsgebied naar agrarisch gebied

Het plangebied bevindt zich aan de rand van de bebouwde kom van Arnhem. Vanuit de te realiseren woningen aan de rand van het plangebied kijkt men direct uit over het agrarische gebied rondom Arnhem. Het gebied kan worden gezien als een overgangsgebied tussen het dorp Arnhem en het grote agrarische gebied daaromheen. Gezien de ligging direct aan het agrarische gebied is overwogen dat een lager niveau van bescherming voor de te realiseren woningen aanvaardbaar wordt geacht.

Belemmering bedrijfsvoering veehouderij

De veehouderij heeft binnen het bouwvlak nog mogelijkheden om de positie, vorm en indeling van de stallen te wijzigen. Uit het overleg met de eigenaren van de veehouderij blijkt dat wat betreft de toekomstige geursituatie kan worden uitgegaan van de situatie die op dit moment is vergunning. Mocht de veehouderij (toch) uitbreidingsplannen hebben, dan zijn daar nog enige mogelijkheden voor. Omdat de vergunde geurcontour van 8,0 ouE/m³ op enige afstand van het plangebied ligt en omdat de dichtstbijzijnde geplande woningen zich niet precies aan de rand van het plangebied bevinden (bouwvlak en voorgevelrooilijn) blijft voor de veehouderij nog enige ruimte voor uitbreiding van de bedrijfsvoering. Wel zijn de uitbreidingsmogelijkheden kleiner dan in de situatie zonder de ontwikkeling van 'Hazenburg 2'. Deze situatie is met de eigenaren van de veehouderij besproken waarbij zij aangegeven hebben hiermee in te kunnen stemmen.

Uit de gebiedsvisie blijkt dat het vaststellen van een hogere geurnorm van 8,0 ouE/m³ voor het plangebied van voorliggend bestemmingsplan mogelijk en gewenst is. Bij de geurnorm van 8,0 ouE/m³ kunnen de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen doorgang vinden, waarbij woon- en verblijfsklimaat aanvaardbaar wordt geacht. Ook aan de overige criteria bij het vaststellen van een andere geurnorm wordt vol-

daan. Het belang van een geïntegreerde aanpak van de verontreiniging wordt niet geschaad en een even hoog niveau van bescherming wordt bereikt.

Bij de geurnorm van 8,0 ouE/m³ en de afstanden kan nog altijd niet het gehele plangebied worden benut voor woningbouw zonder daarbij de veehouderij te belemmeren. Omdat de vergunde geurcontour van 8,0 ouE/m³ op enige afstand van het plangebied ligt en omdat de dichtstbijzijnde geplande woningen zich niet precies aan de rand van het plangebied bevinden (bouwvlak en voorgevelrooilijn) blijft voor de veehouderij nog enige ruimte voor uitbreiding.

Q-koorts

Inzake de mogelijke risico's op Q-koorts is advies ingewonnen bij de GGD. Enkel voor intensieve veehouderijen geldt een adviesafstand van minimaal 250 meter. Deze afstand is niet gekozen uit het oogpunt van Q-koorts, maar omdat binnen de afstand van 250 meter hogere concentraties fijn stof, endotoxinen en vee-specifieke MRSA-bacterie zijn gemeten met mogelijk negatieve gezondheidseffecten. Q-koorts verspreidt zich over een afstand van 5 kilometer. Belangrijk om Q-koorts te voorkomen is dat de geiten tijdig gevaccineerd worden. De veehouderij aan de Derringmoerweg 4 is geen intensieve veehouderij. De geiten worden op dit bedrijf tijdig gevaccineerd.

Derringmoerweg 9

Het agrarisch bedrijf aan de Derringmoerweg 9 te Arnhemseveld betreft een akkerbouwbedrijf en valt onder het Activiteitenbesluit. Op het agrarisch bouwvlak staat een loods voor de opslag van aardappelen en uien. De loods staat op de rand van het bouwvlak waarbij de ventilatie openingen zijn gericht naar de geprojecteerde bouwvlakken voor woningbouw. Tevens vindt op de locatie op- en overslag van landbouwproducten plaats.

In het bestemmingsplan 'Hazenburg 1' is destijds voor de gronden binnen 100 meter van het bedrijf de bestemming 'uit te werken woondoeleinden' opgenomen. Op basis van gemaakte afspraken met de eigenaar van het akkerbouwbedrijf is in ditzelfde bestemmingsplan vastgelegd dat de afstand van het agrarisch bouwvlak tot aan de woonbebouwing niet minder dan 100 meter mag bedragen.

In een overeenkomst is eveneens opgenomen dat in een straal van 100 meter, gemeten vanaf de opslagloods op het erf, geen woningen of andere hindergevoelige objecten worden gerealiseerd. In het plangebied van voorliggend bestemmingsplan bedraagt de afstand vanaf de loods tot aan de meest nabij geprojecteerde woningen 100 meter.

Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat als gevolg van het geluid, afkomstig van de ventilatoren van de opslagloods van landbouwproducten, op de gevels van zowel reeds bestaande woningen als van de nieuw geprojecteerde woningen, niet aan de geluidsnorm van 45 dB(A) uit het Activiteitenbesluit wordt voldaan. Deze overschrijding is gebaseerd op uitgevoerde metingen en opgave van de bedrijfstijden door de eigenaar van het akkerbouwbedrijf. Op de bestaande woningen wordt de norm met 12 dB overschreden. Op de meest nabij de opslagloods nieuw geprojecteerde woning wordt de norm met 18 dB overschreden. Opgemerkt dient te worden dat wegens de bedrijfsvoering de ventilatoren enkel een gering aantal dagen per jaar op vol vermogen werken waardoor sprake is van deze overschrijding.

Zoals hierboven is beschreven wordt in navolging van vastgelegde afspraken in voorliggend plan een afstand van 100 meter aangehouden tussen de aardappelloods en de nieuw geprojecteerde woningen. De afstand is daarmee groter dan die uit de richtlijn "bedrijven en milieuzonering" die een afstand van 30 meter aanhoudt tussen bedrijfsgebouwen van akkerbouwbedrijven en nieuw te bouwen woningen. Gezien de aangehouden afstand en de in een overeenkomst vastgelegde afspraken zou het bedrijf met een normale bedrijfsvoering en geen bijzondere omstandigheden (zonder bovenmatige maatregelen) aan het Activiteitenbesluit moeten kunnen voldoen.

Daarnaast heeft de eigenaar destijds met de bouw van de aardappelloods een melding in het kader van het Besluit akkerbouwbedrijven en milieubeheer ingediend. Per brief heeft de gemeente aangegeven in te kunnen stemmen met de gedane melding waarbij er tevens op is gewezen dat het bedrijf moet voldoen aan de voorschriften die aan het besluit zijn verbonden.

Op basis van het bovenstaande kan worden afgedwongen dat ter plaatse van de woningen aan de geluidsnormen van het Activiteitenbesluit wordt voldaan, waardoor ter plaatse van deze woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Echter is vooralsnog het streven de overschrijding van de geluidsnormen met de eigenaar in goed overleg op te lossen. Ten behoeve hiervan is nader akoestisch onderzoek verricht door De Roever Omgevingsadvies. Uit dit onderzoek blijkt dat middels het aanbrengen van coulissendempers aan de aardappelloods zowel op de bestaande woningen als op de nieuw geprojecteerde woningen aan de geluids-

normen van het Activiteitenbesluit kan worden voldaan. De nadere uitwerking van het aanbrengen van de coulissendempers gebeurt in overleg met de eigenaar. Bij het bereiken van overeenstemming hierover worden de gemaakte afspraken vastgelegd in een overeenkomst. Het uitgangspunt is dat de gemeente de kosten voor het aanbrengen van de coulissendempers voor haar rekening neemt.

Derringmoerweg 7

Aan de Derringmoerweg 7 is een voormalig agrarisch bedrijf gevestigd, bestaande uit een woning en een landbouwschuur. Hobbymatig worden er maximaal 5 landbouwdieren gehouden. Op het bedrijf is het Activiteitenbesluit van toepassing. Echter gelden er geen afstanden ten aanzien van geur omdat het aantal landbouwdieren onder de drempel van het Activiteitenbesluit blijft.

De aan te houden afstanden tussen de schuur en de geprojecteerde woningen bedraagt ten minste 50 meter. Omdat het een voormalig agrarisch bedrijf betreft en er geen milieubelastende activiteiten plaatsvinden vormt dit geen belemmering voor de realisering van de woningbouw.

In voorliggend bestemmingsplan heeft het voormalig agrarisch bedrijf de bestemming 'Wonen - landgoed' gekregen met daarnaast de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 2; een voormalig agrarisch bedrijf'. Wegens de wijziging van de bestemming zijn de gevolgen van deze wijziging onderzocht voor het tegenover gelegen agrarisch bedrijf aan de Derringmoerweg 4.

De kortste afstand van een diervverblijf van het perceel Derringmoerweg 4 tot aan de woning van Derringmoerweg 7 bedraagt meer dan 100 meter. Hetgeen reeds onder het kopje 'Derringmoerweg 4' is geschreven inzake de nieuw te ontwikkelen woningen in relatie tot de veehouderij, is eveneens van toepassing van de aanpassing van de bestemmingsplan van de bestaande woning aan de Derringmoerweg 7. De functiewijziging vormt geen verdere belemmering voor het bedrijf aan de Derringmoerweg 4.

5.6 Externe Veiligheid

Kader

Voor het bestemmingsplan 'Hazenburg 2' is sprake van een ruimtelijk plan waarbinnen geen risicovolle inrichtingen met een invloedsgebied aanwezig zijn.

Opslag propaan

Op het agrarische bedrijf aan de Derringmoerweg 9 ligt, ten behoeve van de verwarming van een opslagloods voor landbouwproducten, op een afstand van ruim 80 meter een propaantank met een inhoud van 10 m³. Ondanks dat de tank niet onder het Besluit externe veiligheid voor inrichtingen valt, is de tank opgenomen in de risicokaart. Op de tank zijn de voorschriften uit het Activiteitenbesluit van toepassing. Afhankelijk van de bevoorrading dient de minimale afstand van de tank tot aan (beperkt) kwetsbare objecten maximaal 25 meter te bedragen.

Gelet op de afstand tot aan kwetsbare objecten vormt de opslag van propaan geen belemmering voor de ontwikkeling van 'Hazenburg 2'.

Eastman Chemical Middelburg

Plaatsgebonden risico.

Volgens de Regeling externe veiligheid inrichtingen is het invloedsgebied berekend door middel van een QRA. Uit de QRA blijkt dat bij de inrichting de PR 10-6 binnen of nabij de inrichtingsgrens ligt.

Groepsrisico.

Het bedrijf Eastman heeft een invloedsgebied van 225 meter*1, het bestemmingsplan ligt op ongeveer 1,5 km van Eastman.

Kloosterboer Vlissingen V.O.F.

Plaatsgebonden risico.

Volgens de Revi is het invloedsgebied berekend door middel van een QRA. Uit de QRA blijkt dat bij de inrichting de PR 10-6 binnen of nabij de inrichtingsgrens ligt.

Groepsrisico.

Over een deel van het plangebied ligt een invloedsgebied van de inrichting Kloosterboer, op- en overslag. Het invloedsgebied reikt tot 6.500 meter. Voorliggend bestemmingsplan valt binnen deze afstand, namelijk op circa 4 km. Echter, deze afstand is berekend voor de 'worst case' situatie (meest giftige stof, maximale hoeveelheid personen 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 benoemswaardige veranderingen in het groepsrisico veroorzaken. In de concept Beleidsvisie Externe Veiligheid*2 is 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 en er binnen het plangebied nieuwe of bestaande objecten of functies van meer dan 250 personen bevinden. Het invloedsgebied is berekend door middel van een QRA.

Verder liggen in de nabijheid van het bestemmingsplan geen risicobronnen, zoals andere transportroutes gevaarlijke stoffen over het water of het spoor, buisleidingen etc., welke van invloed zijn op het plan of waar het plan invloed op uitoefent. Voor wat betreft de kerncentrale is voorliggend bestemmingsplan gelegen in de Jodiumprofylaxe-zone en dus ook in de schuilzone.

Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor voorliggend bestemmingsplan.

5.7 Bodem

Kader

Wet bodembescherming

Als sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan is de Wet bodembescherming (Wbb) van kracht. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Via de Wbb heeft de Rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Besluit bodemkwaliteit

Het doel van het Besluit bodemkwaliteit (2008) is de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor het gebruik van de bodem. Gebruiksfuncties kunnen worden afgestemd op de aanwezige kwaliteit. Ook geeft het besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren.

Relatie Wabo, Wbb en Woningwet (Ww)

De inwerkingtreding van de Wabo (1 oktober 2010) heeft effect op de Wbb en de Woningwet (Ww): in de Wabo is aangegeven dat in plaats van de aanhoudingsgrond (uit de Ww) een afstemmingsregeling wordt opgesteld waarbij de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning wordt afgestemd op de acties ten aanzien van de bodemverontreiniging. Deze afstemmingsregeling is opgenomen in artikel 6.2c van de Wabo. Voorts geldt ten aanzien van de bodem dat artikel 8, tweede lid, onderdeel c, van de Woningwet gemeenten verplicht in hun bouwverordening voorschriften omtrent het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem op te nemen. Die voorschriften dienen op grond van artikel 8, vierde lid, van de Woningwet in elk geval betrekking te hebben op het verrichten van onderzoek naar aard en mate van verontreiniging van de bodem, op de aard en omvang van dat onderzoek en op inrichting van het op te stellen onderzoeksrapport.

Beleid provincie Zeeland

Het beleid van de provincie Zeeland gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit.

Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch bodemonderzoek, te worden verricht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden activiteiten hebben plaatsgevonden met een verhoogd risico op bodemverontreiniging dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van geconstateerde belemmeringen uit dit onderzoek, kan vervolgens worden nagegaan welke maatregelen moeten

worden genomen om die belemmeringen weg te nemen (functiegericht saneren). Bij nieuwe ontwikkelingen dient vooraf inzicht te zijn verkregen in de bodemhygiëne.

Bodemonderzoeksgegevens:

Het deel van het plangebied grenzend aan de straat Botter is in 2000 ten tijde van het bestemmingsplan 'Hazenburg 1' onderzocht in het onderzoek 'Verkennd bodemonderzoek 804243' van adviesbureau SMA'. Dit deel van de wijk Hazenburg maakt op grond van de Bodemkwaliteitskaart onderdeel uit van de zone 'Wijk > 1990 Arnemuiden'. Uit gegevens van deze zone blijkt dat de bodem licht verontreinigd kan zijn met een aantal zware metalen.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat in de bovengrond een lichte verhoging van kwik voor komt maar dat de ondergrond schoon is. In het grondwater komt een lichte verhoging van kwik voor en een matige verhoging van arseen. Deze arseen verhoging komt veelvuldig voor in Zeeuwse kleigebieden. Concluderend voldoet de bodemkwaliteit aan de functieklasse 'Wonen'.

Voor wat betreft de overige gronden is in 2008 in opdracht van gemeente Middelburg een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door ABO Milieuconsult B.V. met kenmerk GOE08.00098. Uit het onderzoek blijkt dat de bovengrond plaatselijk schoon dan wel licht verontreinigd is met PCB's en lood. De ondergrond is eveneens plaatselijk schoon dan wel licht verontreinigd met PCB's en molybeën. Het grondwater is veelal licht verontreinigd met een aantal zware metalen, xylenen en dichloormethaan. De matig tot ernstige verontreiniging van barium in het grondwater in peilbuis 39, 56, 69, en 85 wordt vergeleken met die van arseen. De oorzaak van de verontreiniging moet een natuurlijke oorsprong hebben. Er is niet veel bekend over het gedrag van barium, in onopgeloste vorm is er, in tegenstelling tot arseen, geen gezondheidsrisico. Nader onderzoek geeft veelal geen duidelijker beeld van de omvang of oorzaak. Er kan voorafgaand van de wijziging van het bestemmingsplan een aantal peilbuizen worden herbemonsterd om mogelijk uitsluit te geven. De verwachting is dat het van nature komt, er is geen enkele aanleiding om te aan te nemen dat daar een verontreiniging is ontstaan.

De vorige locatie van de boerderij Derringmoerweg 7 is geheel ontgraven van alle afvalstoffen zoals, puin, asbest, asfalt e.d. De locatie ligt globaal gezien een halve meter onder het maaiveld. Er is analytisch alleen een eindsituatie bepaald voor asbest. Er was op dat moment geen duidelijkheid waar de toerit en aangrenzende sloot zouden komen. De ondergrond zal vergelijkbaar zijn met de ondergrond van de rest van het perceel.

Conclusie

De grond is geschikt voor de bodemfunctie wonen. De kwaliteit is AW/ Wonen. Een gesloten grondbalans is het meest wenselijke. Selectief ontgraven zal lastig zijn maar wanneer grond afgevoerd moet worden, is het raadzaam om de klasse Wonen op locatie te behouden.

De volledige onderzoeken zijn als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd, bijlage 10 t/m 14.

5.8 Geluid

Kader

De Wet geluidhinder (Wgh) waarborgt dat gevoelige functies zoals de woningen, die met dit plan mogelijk worden gemaakt, niet bloot komen te staan aan te hoge geluidswaarden. Dit om een goede milieuhygiënische situatie te waarborgen. De Wgh gaat uit van verschillende zones van wegen waarbinnen onderzocht dient te worden of voldaan wordt aan de grenswaarden die diezelfde wet geeft. Deze zones gelden alleen voor wegen waar 50 km/u of harder gereden mag worden.

Op de Derringmoerweg geldt een maximale snelheid van 60 km/h. Een weg met een dergelijke maximale snelheid heeft volgens de Wgh een zone aan beide zijden van 200 meter.

Op de wegen binnen het plangebied geldt een maximum snelheid van 30 km/h en deze wegen zijn volgens de Wgh niet gezoneerd.

Onderzoeksgegevens

Doormiddel van een akoestisch onderzoek zijn de gevolgen van alle wegen op het plan onderzocht. Dit onderzoek is uitgevoerd met het SRM 2 rekenprogramma Geomilieu van DGMR.

De verkeerscijfers voor de Derringmoerweg zijn afkomstig van het verkeersmodel van Goudappel Coffing uit 2011 en zijn met een jaarlijkse groei van 2% door berekenend naar 2024.

In het plangebied komen maximaal 140 woningen. Per woning is overeenkomstig CROW gerekend met 6 vervoersbewegingen.

Het plangebied kent 2 ontsluitingswegen die aansluiten op de Derringmoerweg. Er is gerekend met worstcase verkeerscijfers, waarbij boven op de geëxtrapoleerde verkeerscijfers voor 2024 er vanuit gegaan is dat de verkeersbewegingen uit het plangebied volledig via de 2 aansluitingen op de Derringmoerweg rijden. Op de Derringmoerweg tussen de Doeleweg en de eerste afslag naar het plangebied is gerekend met 1451 motorvoertuigen per etmaal, op de Derringmoerweg tussen beide afslagen is gerekend met 898 motorvoertuigen per etmaal en op het deel noordelijk van de afslag naar het plangebied met 520 motorvoertuigen per etmaal. Op het drukste deel van de 30 km wegen binnen het plangebied rijden maximaal minder dan 500 motorvoertuigen per etmaal.

Bij de verdeling van motorvoertuigen over de dag, is er uitgegaan van een uurgemiddelde percentage motorvoertuigen van 7% gedurende de dagperiode, 4% gedurende avondperiode en 0,5 % in de nacht. Verder is het aandeel vrachtverkeer zeer beperkt; op de Derringmoerweg 2% middelzwaar- en 1% zwaar-, en binnen het plangebied is gerekend met 1% zwaar verkeer.

Verder is de bodem deels hard en deels zacht ingevoerd overeenkomstig de plankaart. Daarnaast is conform de Wgh een aftrek van 5 dB toe gepast.

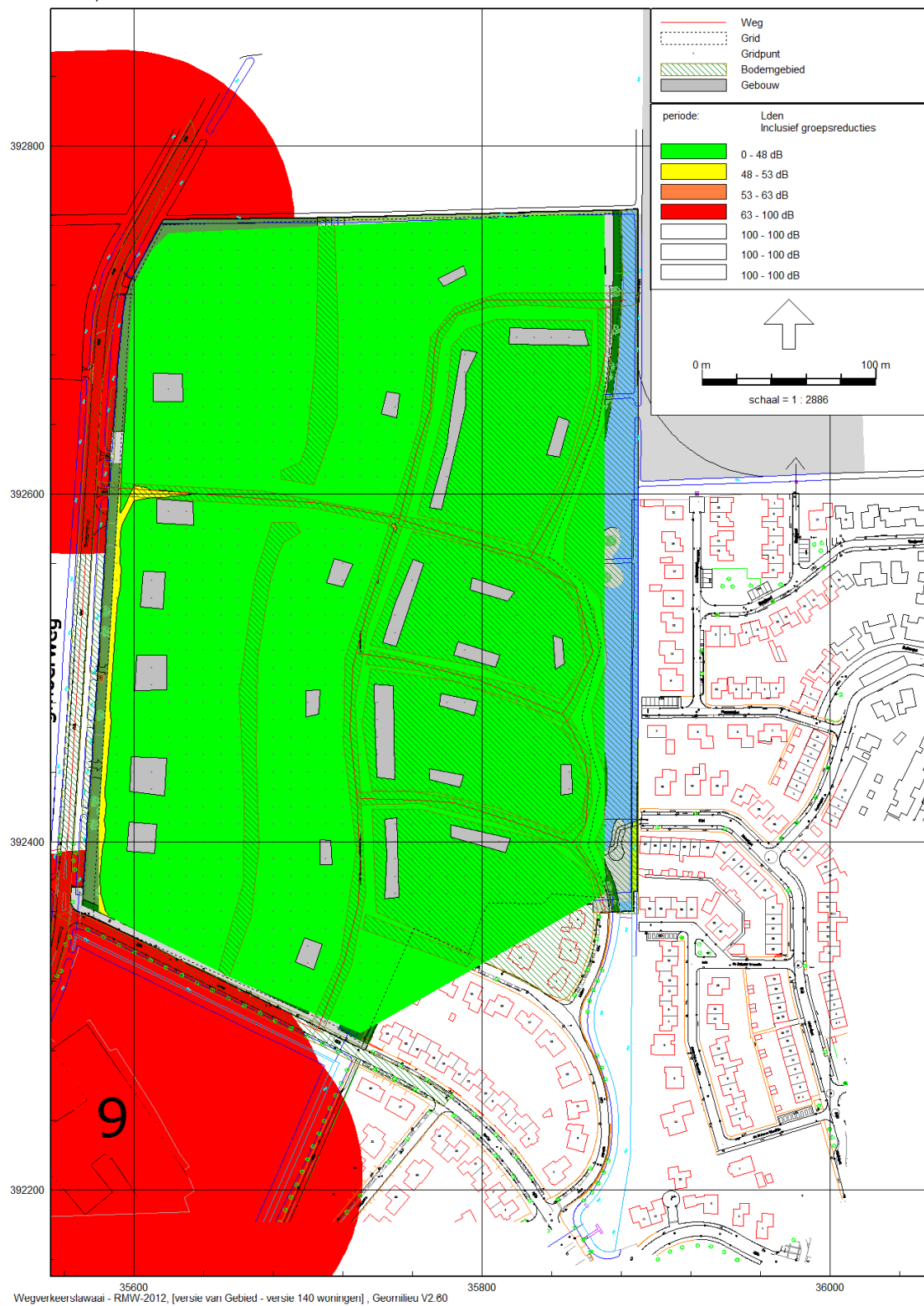
Vervolgens is getoetst of aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB werd voldaan.

Conclusie

Uit de onderstaande kaart blijkt dat op de gevels van woningen op een waarneemhoogte van 5 m ruimschoots aan de voorkeur 48 dB wordt voldaan.

versie 140 woningen
7 nov 2014, 10:10

Gemeente Middelburg



5.9 Luchtkwaliteit

Kader

De Wet luchtkwaliteit is opgenomen in de Wet milieubeheer (Wm). De kern van titel 5.2 van de (Wm) bestaat uit luchtkwaliteitseisen, gebaseerd op de Europese richtlijnen. Voor verschillende stoffen zijn normen opgenomen, maar vooral fijn stof en stikstofdioxide zijn relevant. Een overzicht van deze luchtkwaliteitseisen voor fijn stof en stikstofdioxide:

Stikstofdioxide (NO ₂)	Mens		40/60 µg/m ³	Grenswaarde ⁴⁾
	Mens	Uurgemiddelde; overschrijding is toegestaan op niet meer dan 18 keer per jaar	200 µg/m ³	Grenswaarde ⁵⁾
	Mens	Uurgemiddelde; waargenomen gedurende drie opeenvolgende uren in een gebied van minimaal 100 km ²	400 µg/m ³	Alarmdrempel ⁶⁾
Fijn stof (PM ₁₀)	Mens	Jaargemiddelde	40 µg/m ³	Grenswaarde
	Mens	Daggemiddelde; overschrijding is toegestaan op niet meer dan 35 dagen per jaar	50 µg/m ³	Grenswaarde
Fijnere fractie van fijn stof (PM _{2,5}) ⁸⁾	Mens	Jaargemiddelde	25 µg/m ³	Grenswaarde (2015)
	Mens	Jaargemiddelde, gemiddelde op basis van metingen op stedelijke achtergrondlocaties, de zogeheten blootstellingsconcentratie	20 µg/m ³	Grenswaarde (2015)
	Mens	Jaargemiddelde, gemiddelde op basis van metingen op stedelijke achtergrondlocaties over de jaren 2009 tot en met 2011 respectievelijk over de jaren 2018 tot en met 2020	0-20% (15% vermindering voor Nederland ¹⁰⁾	Streefwaarde (2020, ten opzichte van 2010)
	Mens	Jaargemiddelde	20 µg/m ³	Grenswaarde, indicatief (2020)

Er zijn verplichtingen opgenomen in de Wm op grond van Europese richtlijnen, namelijk voor: plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. Verder regelt de Wm het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. De EU heeft Nederland in april 2009 derogatie (verlenging van de termijn om luchtkwaliteitseisen te realiseren) verleend. Dat betekent dat de grenswaarden voor fijn stof sinds medio 2011 gelden (in plaats van 2005) en grenswaarden voor NO₂ per 2015 (in plaats van 2010). Tot 2015 geldt voor NO₂ een tijdelijk verhoogde grenswaarde voor het jaargemiddelde van 60 microgram/m³ (in plaats van 40 microgram/m³).

Het uitgangspunt is dat de grenswaarden voor luchtkwaliteit worden gehaald. In artikel 5.16 lid 1 van de Wm staat opgesomd wanneer een (luchtvervuilend) project toelaatbaar is. Dan moet aannemelijk worden gemaakt, dat het project aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden voldoet:

1. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde
2. een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit
3. een project draagt slechts in 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging
4. een project is opgenomen in, of past binnen, het NSL of een regionaal programma van maatregelen

NIBM

De afkorting NIBM staat voor 'Niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging. Het gaat dan bijvoorbeeld om een ruimtelijk project of (te vergunnen) activiteit, waarvan de bijdrage aan de luchtverontreiniging beperkt is. Om die reden is geen toetsing aan de grenswaarden luchtkwaliteit nodig. Dat kan omdat de effecten van NIBM-projecten zijn betrokken bij de berekening van de trendmatige ontwikkeling van de achtergrondconcentraties in Nederland. Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) bevat voldoende verbetermaatregelen om deze effecten te compenseren.

De uitvoeringsregels voor NIBM staan in de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM).

Wanneer draagt een project niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging? Per 1 augustus 2009 geldt de volgende voorwaarde: het project of de activiteit draagt maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde bij aan de concentraties fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2).

Daarnaast is in de Regeling NIBM een lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die per definitie niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Het betreft dan specifiek gekwantificeerde bedrijfsactiviteiten of het realiseren van kantoor- en woningbouwlocaties in een maximale omvang. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Het bevoegd gezag kan ook aannemelijk maken dat een gepland project NIBM bijdraagt. Soms kan een kwalitatieve beschrijving al voldoende zijn. Er zullen ook situaties zijn waarin berekeningen nodig zijn. De handreiking gaat daar op in.

Op grond van Voorschrift 3A.2 (Woningbouwlocaties) zijn deze NIBM indien: Aangewezen ingevolge artikel 4, eerste lid, worden woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3000 woningen omvat.

In het project worden maximaal 140 woningen gerealiseerd waardoor het project NIBM is en de gevolgen van het plan voor de luchtkwaliteit niet verder moeten worden onderzocht.

Voor ruimtelijke projecten geldt uiteraard ook het principe van een goede ruimtelijke ordening. Uit de Grootchalige concentratie kaarten (GCN) blijkt dat de concentraties van fijn stof (PM 10 maximaal 20-22 ug/m3 in 2011, 2015 en 2030 worden steeds beter) en stikstofdioxide (maximaal 20-25 ug/m3 in 2011, 2015 en 2030 wordt steeds beter) ruimschoots onder de grenswaarden ligt.

Verder ligt op een afstand van ten minste 125 meter van de meest nabij gelegen te ontwikkelen woning een agrarisch bedrijf waar 500 melkgeiten en 40 melkkoeien worden gehouden. Gelet op de aard van het bedrijf en de afstand tot het bedrijf zal de luchtkwaliteit ter plaatse van de geprojecteerde woningen niet zodanig worden beïnvloed dat de het woon- en leefklimaat hierdoor niet goed meer is.

Geconcludeerd wordt dat luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van dit plan.

5.10 Stikstof

Met behulp van Aerius zijn berekeningen uitgevoerd naar de stikstofdioxide depositie. In de nieuwe wijk 'Hazenburg 2' zijn maximaal 140 woningen geprojecteerd, die maximaal 840 vervoersbewegingen te weegbrengen. Zowel de woningen als de rijlijnen zijn ingevoerd in Aerius.

Uit de berekening in het rapport d.d. 10 november 2014 opgenomen in bijlage 15, blijkt dat de depositie minder 0,1 mol op verzuringsgevoelig gebied betreft en stikstofdepositie in kader van provinciaal beleid deze ontwikkeling niet belemmert.

5.11 Vergewisplicht

Kader

Om het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven, dient in een vroeg stadium te worden beoordeeld of de toekomstige activiteiten mogelijk significante negatieve gevolgen op milieu, natuur of landschap hebben. Een eerste stap hierin is het uitvoeren van een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Navolgend worden de resultaten van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling beschreven.

Wet modernisering m.e.r., Besluit m.e.r. en Europese richtlijn

Op 1 juli 2010 is de Wet Modernisering m.e.r. in werking getreden. Deze wet wijzigt de Wet milieubeheer daar waar het gaat om de procedures en de wettelijke bepalingen aangaande het (al dan niet verplicht) opstellen van een milieueffectrapport (MER) en heeft tot doel de regelgeving te vereenvoudigen. Samenhangend hiermee is op 1 april 2011 het besluit tot wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden.

De belangrijkste wijzigingen betreffen het aanpassen van de richtlijnen m.b.t. de activiteiten waarvoor een m.e.r.-beoordeling of een m.e.r. moet worden opgesteld. De plandrempels zijn

gewijzigd, maar het karakter ervan is eveneens gewijzigd. De beoordelingsdrempels uit het oude Besluit m.e.r. (onderdeel C en D van de bijlage bij het besluit) zijn vanaf 1 april indicatief. Voor het Hof-arrest van 15 oktober 2009 (Hof van Justitie van de Europese Gemeenschappen, zaaknummer C255/08) was het voldoende te beoordelen of een activiteit onder of boven de genoemde drempelwaardes valt. Na de uitspraak van het Hof moet het bevoegd gezag, als de drempel van de D-lijst van de bijlage bij het Besluit m.e.r. niet wordt overschreden, kijken of andere omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de Europese M.e.r.-richtlijn aanleiding geven tot het doen van een m.e.r. In bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende de milieu-beoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten' zijn de selectiecriteria beschreven die bepalen of er mogelijk sprake is van aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu. Hierbij moet worden gedacht aan de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en natuurlijk de mate van verontreiniging of hinder. Ten tweede is de locatie van de projecten van belang. Daarbij moet in ogenschouw worden genomen of een project in de nabijheid van een gevoelig gebied is gelegen. Voorbeelden van gebieden die extra aandacht vragen zijn wetlands, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurgebieden en bij wet beschermde gebieden. Bij de samenhangende beoordeling van bovenstaande kenmerken van een project en de potentiële aanzienlijke milieugevolgen dient het volgende ten allen tijde te worden meegewogen:

- het bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking);
- het grensoverschrijdende karakter van het effect;
- de waarschijnlijkheid van het effect'
- de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.

Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

Selectiecriteria Europese richtlijn

1. Kenmerken van de activiteiten

Bij activiteiten met mogelijke significante negatieve milieueffecten moeten de volgende aspecten in het bijzonder in overweging worden genomen:

- de omvang van het project/de activiteit;
- de cumulatie met andere projecten;
- het gebruik van natuurlijke hulpbronnen;
- de productie van afvalstoffen;
- verontreiniging en hinder;
- risico op ongevallen, specifiek met gevaarlijke stoffen of technologieën.

2. Plaats van de activiteiten

De locatie van een project/activiteit bepaalt mede de impact van dit project. Daarom moet de kwetsbaarheid van een gebied waar het project invloed op heeft in de beoordeling worden betrokken. In het bijzonder moet in overweging worden genomen:

- het bestaande gebruik;
- de relatieve rijkdom aan natuurlijke hulpbronnen van het gebied, specifiek de kwaliteit en
- het regeneratievermogen ervan;
- het opnamevermogen/de gevoeligheid van het natuurlijk milieu met in het bijzonder aandacht voor de volgende gebieden:
 - wetlands;
 - kustgebieden;
 - berg- en bosgebieden;
 - reservaten en natuurparken;
 - gebieden die in de wetgeving van de lidstaten zijn aangeduid of door die wetgeving worden beschermd;
 - speciale beschermingszones, door de aangewezen krachtens Richtlijn 79/409/EEG en
 - Richtlijn 92/43/EEG;

- gebieden waarin de bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inza-
- ke
- milieukwaliteit reeds worden overschreden;
- gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid;
- landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang.

3. Kenmerken van het potentiële effect

In samenhang met de kenmerken en de locatie van de activiteiten/projecten moet bij potentiële effecten van een project in het bijzonder het volgende in overweging worden genomen:

- het bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking);
- het grensoverschrijdend karakter van het effect;
- de orde van grootte en de complexiteit van het effect;
- de waarschijnlijkheid van het effect;
- de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.

Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet 1998 (hierna: NB-wet) vormt in Nederland het wettelijke kader voor o.a. de aanwijzing en bescherming van Natura 2000-gebieden. De wet bepaalt dat projecten en andere handelingen die de kwaliteit van natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000-gebied kunnen verslechteren, of die een significant verstoringseffect kunnen hebben op soorten waarvoor het gebied is aangewezen, niet mogen plaatsvinden zonder vergunning (artikel 19d, eerste lid, NB-wet).

Het proces om te komen tot een vergunning in het kader van de NB-wet wordt de habitattoets genoemd. De habitattoets dient om vast te stellen of, en zo ja, onder welke voorwaarden, een activiteit in en rondom een Natura 2000-gebied kan worden toegelaten. Als een activiteit buiten een Natura 2000-gebied plaatsvindt, maar er wel negatieve gevolgen te verwachten zijn in het Natura 2000-gebied, moet een beoordeling plaatsvinden van de effecten die de activiteit kan hebben op de beschermde natuurwaarden. De toetsing kan uit drie onderdelen bestaan: de voortoets, de feitelijke habitattoets (verslechtings- en verstoringstoets of passende beoordeling) en daarna eventueel de ADC toets. Een ADC toets houdt een onderzoek in naar Alternatieven, het aantonen van Dwingende redenen van openbaar belang en het vooraf en tijdig treffen van Compenserende maatregelen. Indien er sprake is van het opstellen van een Passende Beoordeling, is de activiteit eveneens m.e.r.-plichtig.

Onderzoeksgegevens

Het bestemmingsplan heeft tot doel een woningbouwlocatie voor 140 woningen te realiseren. Het betreffen landbouwgronden, die een woonbestemming krijgen. Deze gronden liggen tegen de bebouwde kom van Arnemuiden en sluiten aan op een bestaande woonwijk Hazenburg 1 in Arnemuiden. De gronden zijn momenteel voor akkerbouw in gebruik.

Gevoelige gebieden in en nabij het plangebied

In het Besluit m.e.r. is bepaald wat onder een gevoelig gebied moet worden verstaan. Dit zijn onder andere beschermde natuurmonumenten, habitat- en vogelrichtlijngebieden (Natura2000-gebieden), onderdelen van de Ecologische Hoofdstructuur, boringsvrije zones en door een bestemmingsplan beschermde gebieden met landschappelijke of cultuurhistorische kwaliteiten.

Natura2000-gebieden

In de omgeving van het plangebied liggen enkele Natura2000-gebieden. Dit betreffen het 'Veerse Meer' en de 'Manteling van Walcheren'.

Het 'Veerse Meer' ligt op een afstand van ruim 4 km. Het Natura2000-gebied omvat het gehele Veerse Meer, vanaf de Veerse Dam in het noordwesten tot aan de Zandkreekdijk in het oosten. De oevers (ca. 10 meter) van het meer behoren eveneens tot het Natura-2000gebied 'Veerse Meer'. Het gebied is aangewezen op grond van de Europese Vogelrichtlijn. In het aanwijzingsbesluit van het Natura2000-gebied 'Veerse Meer' zijn de vogelsoorten opgenomen waarvoor het gebied is aangewezen.

Het betreft zowel broedvogels als niet-broedvogels.

Daarnaast is op een afstand van ongeveer 6 km van het plangebied het Natura2000-gebied 'Manteling van Walcheren'.

Dit Natura2000-gebied omvat het waterwingebied Oranjezon langs de Noordzee tussen Oostkapelle en Vrouwenpolder en is aangewezen op grond van de Europese Habitatrichtlijn. De 'Manteling van Walcheren' is aangewezen vanwege het voorkomen van enkele bijzondere habitattypen en één Habitatrichtlijnsoort.

Besluit m.e.r.

Op de D-lijst van de bijlage bij het Besluit m.e.r. zijn de activiteiten, plannen of besluiten opgenomen waarvoor het opstellen van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Onderdeel D11.2.: De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.

In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Natuurbeschermingswet

In het kader van de regelgeving van de Natuurbeschermingswet moet er een voortoets worden uitgevoerd om te bepalen of een project mogelijk significante negatieve gevolgen op een Natura2000-gebied heeft. Deze voortoets is uitgevoerd door Bureau Wieland.

Geconcludeerd is dat er geen significante negatieve effecten te verwachten zijn. Het uitvoeren van een Passende Beoordeling wordt niet noodzakelijk geacht. Dit houdt tevens in dat er op basis van de Natuurbeschermingswet geen m.e.r.-plicht is.

Tevens blijkt uit berekeningen met Aeries dat de bijdrage op verzuringsgevoelige natura 2000 gebieden kleiner dan 0,1 mol bedraagt en dus geen significant negatieve gevolgen heeft.

Kenmerken van de potentiële effecten

De effecten van het plan op de milieuthema's zoals bodem, water, landschap, cultuurhistorie, archeologie geluid, lucht, externe veiligheid, milieuhinder en ecologie zijn in het kader van het bestemmingsplan uitgebreid onderzocht.

Conclusie

In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan is in voldoende mate inzicht gekregen in de milieugevolgen van het plan. Het plan leidt niet tot milieueffecten van dusdanige omvang dat er sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen (zoals deze in de Europese richtlijn zijn benoemd). Het opstarten van een m.e.r.-beoordelings- of m.e.r.-procedure is niet aan de orde.

5.12 Conventionele explosieven

Op locaties waar oorlogshandelingen hebben plaatsgevonden kunnen niet ontplofte explosieven zijn achtergebleven. In Middelburg hebben ten tijde van de Tweede Wereldoorlog zodanige oorlogshandelingen plaatsgevonden dat het risico bestaat dat er niet ontplofte explosieven in de grond aanwezig zijn. In december 2011 heeft het college van B en W beleid vastgesteld met betrekking tot het "omgaan met conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog". Binnen bedoeld beleid is voor de gemeente een "explosievenkaart" opgesteld. Op deze kaart zijn gebieden aangegeven in 5 categorieën die het risico van het aantreffen van explosieven weergeven. Afhankelijk van het aangegeven risico en de aard van de uit te voeren werkzaamheden dienen maatregelen te worden getroffen.

Van de gebieden die wit zijn op de explosievenkaart is het uit historisch oogpunt niet bekend dat hier oorlogshandelingen hebben plaatsgevonden. Uit historisch oogpunt is het aannemelijk dat hier geen vliegtuigbommen liggen. Echter is hier niet uit te sluiten dat geen conventionele explosieven kunnen liggen. Wanneer er binnen deze gebieden grondroerende werkzaamheden moeten worden uitgevoerd, hoeft vooraf aan de werkzaamheden geen vooronderzoek te worden uitgevoerd conform de bestaande1 regelgeving. Het protocol "Toevalstreffer CE uit de WO II" is wel van toepassing op deze gebieden. Genoemd protocol is opgenomen in de nota "Omgaan met Conventionele explosieven".

Het plangebied 'Hazenburg 2' is op de explosievenkaart geïnventariseerd in de laagste risicocategorie, de categorie "onbekend", in wit aangegeven op de risicokaart.

6. Bestemmingsregeling

6.1 Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP)

Het juridische kader voor dit bestemmingsplan vormt de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Sinds 1 januari 2010 moeten conform de Wro alle nieuwe ruimtelijke plannen digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar worden gemaakt. Het gaat dan onder andere om bestemmingsplannen, provinciale verordeningen en structuurvisies. Deze plannen worden digitaal beschikbaar gesteld voor burgers, bedrijven en andere overheidsinstanties.

Dit bestemmingsplan is opgebouwd volgens de bindende afspraken uit de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012), zoals die zijn verankerd in het Bro. Daarnaast voldoet dit bestemmingsplan aan de eisen die het Bro stelt aan de regels van het bestemmingsplan. Het gaat dan bijvoorbeeld om een aantal standaardbegrippen, de wijze van meten, regels ten aanzien van overgangsrecht en de anti-dubbeltelbepaling.

6.2 Opzet van het nieuwe bestemmingsplan

Ten aanzien van de opzet van het bestemmingsplan (verbeelding en regels) is het volgende van belang.

Planvorm

De Wro biedt de keuze uit drie planvormen:

- a. het gedetailleerde bestemmingsplan;
- b. het zogenaamde globale eindplan;
- c. het globale uitwerkingsplan met een uitwerkingsplicht.

Het verschil tussen de plannen is dat de plannen onder a. en b. meteen een basis bieden voor het verlenen van omgevingsvergunning voor bouwen en dat de plannen onder c. eerst moeten worden uitgewerkt voordat een omgevingsvergunning voor bouwen verleend kan worden. Het is denkbaar dat in één bestemmingsplan verschillende planvormen worden toegepast, afhankelijk van het te voeren beleid en strategie (regiefunctie gemeente).

De keuze van de planvorm wordt in belangrijke mate bepaald door het gewenste ruimtelijke beleid en de regiefunctie van de gemeente. Het spanningsveld tussen flexibiliteit en rechtszekerheid speelt hierin een belangrijke rol. Gedetailleerde bestemmingsplannen bieden in beginsel meer rechtszekerheid, terwijl globale eindplannen meer ontwikkelingsmogelijkheden bieden binnen één bestemming. Overigens is een mengvorm van bovenstaande plannen mogelijk.

Het voorliggende bestemmingsplan is zo'n mengvorm tussen gedetailleerd en globaal. Binnen de bouwstroken zijn meerdere woningtypen denkbaar. Voor alle woningen is een maximale bouwhoogte opgenomen. Na realisatie woningen zal bij een herziening een gedetailleerder bestemmingsplan worden gemaakt.

Opzet verbeelding

Algemeen

Het bestemmingsplan moet voldoen aan de eis van rechtszekerheid. Dit betekent dat een bestemmingsregeling duidelijk en voor één uitleg vatbaar is. In aansluiting hierop en in relatie tot digitale ontwikkelingen verdient het de voorkeur de bestemmingsregeling zo veel mogelijk op de verbeelding te visualiseren en de planregels zo transparant mogelijk te houden. Uitgangspunt is dat zoveel mogelijk informatie op de verbeelding wordt aangegeven en dat de verbeelding digitaal wordt opgebouwd.

Daarbij is gebruik gemaakt van een combinatie van de GBKN (Grootschalige Basiskaart Nederland) en de digitale kadastrale ondergrond.

Bestemmingen

Op de verbeelding wordt per perceel aangegeven welke bestemming geldt en waar bebouwing is toegestaan. In bepaalde gevallen vloeit dit reeds direct uit de bestemming voort. Zo mogen op de gronden met de bestemmingen Groen en Verkeer in principe geen gebouwen worden opgericht (met uitzondering van gebouwen voor nutsvoorzieningen). In andere gevallen geeft het bouwvlak op de verbeelding of een oppervlaktemaat in de planregels de mate aan waarin er mag worden gebouwd.

Door middel van hoofdletters wordt de bestemming aangeduid, zoals G voor Groen en W voor Wonen.

Op het analoge renvooi wordt de betekenis aangegeven van de bestemmingen en de aanduidingen. De volgorde van de bestemmingen in het renvooi komt overeen met de volgorde van de planregels (alfabetisch). Tevens wordt in een onderhoek op de verbeelding de naam van het bestemmingsplan aangegeven, de datum van terinzagelegging, vaststelling en (eventueel) van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ook is het identificatienummer van het bestemmingsplan en het kaartblad aangegeven. De analoge verbeelding bestaat uit 1 kaartblad inclusief een renvooi, op een schaal van 1:1.000.

Aanduidingen

Binnen het bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van bouwaanduidingen, waarmee specifieke bouwregels worden bepaald. Deze bouwaanduidingen worden tussen rechte haken, cursief weergegeven. Zo staat W *[vrij]* voor de bestemming Wonen waarbij de woningen vrijstaand mogen worden gerealiseerd. Ten slotte worden maatvoerings-aanduidingen op de kaart aangegeven zoals de maximaal toegestane hoogtemaat (bouwhoogte). Bij het toekennen van de aanduidingen is zo veel mogelijk gebruik gemaakt van de standaard (en verplichte) aanduidingen uit SVBP2012 en het gemeentelijk handboek.

Opzet planregels

Overeenkomstig SVBP2012 kent de indeling in hoofdstukken waarin de regels zijn opgenomen de volgende vaste volgorde.

- In hoofdstuk 1 (inleidende regels) worden in de regels gehanteerde begrippen, voor zover nodig, gedefinieerd, en wordt de wijze van meten bepaald.
- In hoofdstuk 2 (bestemmingsregels) worden alfabetisch de regels gegeven waarmee de bestemmingen die op de verbeelding voorkomen nader worden omschreven.
- Hoofdstuk 3 (algemene regels) bevat een aantal regels die voor alle bestemmingen gelden, zoals een anti-dubbeltelbepaling, een procedureregulering, dan wel regels die voor de nodige flexibiliteit kunnen zorgen, zoals algemene afwijkingsregulering of wijzigingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregulering) ten slotte geeft overgangsrecht voor bestaand gebruik en bestaande bebouwing en de titel van het plan.

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2, Bestemmingsregels) wordt als volgt opgebouwd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels (onderverdeeld in toelaatbaarheid van bouwwerken en bouwhoogte, oppervlakte en inhoud);
- nadere eisen
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden;

Een bestemmingsartikel behoeft niet alle elementen te bevatten. Dit is afhankelijk van de aard van de bestemming. Alle bestemmingen bevatten wel een bestemmingsomschrijving en bouwregels.

6.3 Gehanteerde bestemmingen

Artikel 3 Groen

Al het structurele groen is bestemd tot Groen. In de bestemmingsomschrijving is voorts bepaald dat de gronden mogen worden gebruikt voor groenvoorzieningen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, voet- en fietspaden, bruggen en duikers en perceelontsluitingen t.b.v. de aangrenzende woon- en / of tuinbestemmingen.

Artikel 4 Tuin

De (voor)tuinen grenzend aan de bestemming 'Wonen' zijn bestemd tot 'Tuin'. Binnen deze bestemming zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, met uitzondering van overkappingen. Er is een mogelijkheid om af te wijken van deze regel ten behoeve van een erker of een portaal.

Artikel 5 Tuin – Landgoed

De (voor)tuinen grenzend aan de bestemming 'Wonen - Landgoed' zijn bestemd tot 'Tuin - Landgoed'. Binnen deze bestemming zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, met uitzondering van overkappingen. Er is een mogelijkheid om af te wijken van deze regel ten behoeve van een erker of een portaal. De gronden zijn tevens bestemd voor de aanleg en / of instandhouding van bos, dan wel beplanting ten behoeve van het behoud en/of herstel van de landschappelijke waarden. In verband met dit laatste is een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor het vellen of rooien van houtopstanden.

Artikel 6 Verkeer

De openbare wegen, voet- en fietspaden in het plangebied zijn bestemd tot 'Verkeer'. Binnen deze bestemming zijn tevens groenvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterberging toegestaan. In de bestemmingsomschrijving is tevens bepaald dat de bestemming mag worden gebruikt voor nutsvoorzieningen.

Artikel 7 Water

De bestemming Water is toegepast bij de structurele waterlopen in het plangebied. Binnen deze bestemming zijn water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding toegestaan evenals, bruggen, steigers, duikers en voet- en fietspaden. Daarnaast zijn groenvoorzieningen en speelvoorzieningen toegestaan in verband met de nog te definiëren invulling van de brede water- en groencorridor die grenst aan de bestaande wijk Brakenburg.

Artikel 8 Wonen

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor het wonen en bijbehorende erven, toegangs- en achterpaden. Er is een onderscheid gemaakt in afzonderlijke bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. Hierdoor is sprake van een rustiger kaartbeeld en wordt een duidelijk onderscheid gemaakt in delen van de woonpercelen waarop bebouwing mogelijk is (bebouwingsvlakken en erven) en delen waarop geen of nauwelijks bebouwing mogelijk is (voor-, zijtuin).

Door middel van het bouwvlak is aangegeven waar in hoofdzaak hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bijgebouwen zijn toegestaan. Daarnaast zijn 'gevellijnen' opgenomen ter versterking van de stedenbouwkundige structuur. Geregeld is dat de voorgevel van de hoofdgebouwen in deze gevellijn gesitueerd dient te worden. Ter plaatse van een dubbele gevellijn, dit betreffen hoeklocaties waar twee straten samenkomen, dient het hoofdgebouw in beide gevellijnen te worden gesitueerd.

De flexibiliteit in woningtypologie is groot doordat in de meeste bouwvlakken meerdere woningtypes toe worden gestaan. In de bouwvlakken zijn twee aaneen gebouwde woningen, geschakelde woningen en vrijstaande woningen toegestaan. Aanvullend hierop zijn in twee bouwvlakken ook aaneengebouwde woningen toegestaan, waarmee ruimte wordt geboden voor sociale woningbouw.

Wat betreft de bouw- en nokhoogte is aansluiting gezocht bij de bestaande woningen in de wijk Hazenburg. De goothoogte is bepaald op 6 meter en de nokhoogte op 10 meter.

Afhankelijk van de vraag in de woningmarkt zal nader met de welstandscommissie richtlijnen worden opgesteld voor kleur, materiaalgebruik en bouwmassa. Mogelijk leidt dit tot een beeldkwaliteitsplan, waarin aanvullende beperkingen worden gesteld aan de bouwvoorschriften. Deze worden dan privaatrechtelijk bij de grondverkoop vastgelegd en bij eerstvolgende herziening opgenomen in het bestemmingsplan.

In het plan zijn door het bevoegd gezag een aantal standaard nadere eisen opgenomen voor kapvormen en dakkapellen en voor parkeervoorzieningen. Deze is opgenomen om de parkeerverdeling op openbaar- en privaat terrein bij te sturen indien dit noodzakelijk is.

Ook zijn in de regels door het bevoegd gezag een aantal standaard afwijkingen opgenomen, zoals voor het verhogen van de oppervlakte erfbouw en voor de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken. De laatst genoemde afwijking is opgenomen ten behoeve van een hogere kapvorm. Er zijn ook enkele specifieke afwijkingen opgenomen. Hiermee kan binnen de verkaveling afgeweken worden van afstandsmaten tot zijdelingse perceelgrenzen, de afstand van de voorgevel van een bijbehorend bouwwerk tot de voorgevel van een hoofdgebouw, het toestaan van dakopbouwen en het ter plaatse van tweeaneengebouwde woningen toestaan van aaneengebouwde woningen.

In de specifieke gebruiksregels is onder andere opgenomen dat vrije beroepen zijn toegestaan. Op basis van jurisprudentie blijkt dat in elk geval de volgende beroepen gezien worden als vrij beroep: Advocaat, Acupuncturist, Alternatieve genezer, Accountant-administratieconsulent, Bouwkundig architect, Belastingconsulent, Dierenarts voor kleine huisdieren, Fysiotherapeut, Gerechtsdeurwaarder, Grafisch ontwerper/webdesigner, Huidtherapeut, Huisarts, Interieurarchitect, Juridisch adviseur, Kunstschilder/kunstenaar (al dan niet beëdigd), Logopedist, Makelaar, Medisch specialist, Nagelstylist, Notaris, Oefentherapeut, Cesar/Mensendieck, Organisatieadviseur Orthopedagoog, Psycholoog, Raadgevend adviseur, Redacteur, Registeraccountant, Schoonheidsspecialist, Stedenbouwkundige, Tandarts, Tandartspecialist, Tolk-vertaler, Tuin- en landschapsarchitect en Verloskundigenpraktijk.

Bij een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bestemmingsplan van gebruiksregels onder bepaalde voorwaarden voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten aan huis.

Daarnaast is in de specifieke gebruiksregels geregeld dat er minimaal één opstelvak/parkeerplaats op het eigen erf gerealiseerd dient te worden. Wanneer sprake is van sociale woningbouw, bestaat een mogelijkheid af te wijken van deze regel middels een omgevingsvergunning.

Artikel 9 Wonen – Landgoed

De gronden met de bestemming 'Wonen-Landgoed' zijn bestemd voor vrijstaande woningen op een perceel vanaf circa 3.000 m² met de daarbij behorende voorzieningen waaronder erven, tuinen, paden, wegen en parkeervoorzieningen. De gronden zijn tevens bestemd voor de aanleg en / of instandhouding van bos, dan wel beplanting ten behoeve van het behoud en/of herstel van de landschappelijke waarden. In verband met dit laatste is een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor het vellen of rooien van houtopstanden.

Ook in deze bestemming is een onderscheid gemaakt in afzonderlijke bestemmingen Wonen en Tuin. Hierdoor is sprake van een rustiger kaartbeeld en wordt een duidelijk onderscheid gemaakt in de delen van de woonpercelen waarop bebouwing mogelijk is (bebouwingsvlakken en erven) en de delen waarop geen of nauwelijks bebouwing mogelijk is (voor-, zij en in sommige gevallen - achtertuin).

Door middel van het bouwvlak is aangegeven waar in hoofdzaak hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bijgebouwen zijn toegestaan. Bij één kavel is daarnaast de bouwaanduiding [bij] opgenomen wat regelt dat in deze zone enkel bijgebouwen zijn toegestaan. In de betreffende zone zijn wegens aan te houden afstanden tot agrarische activiteiten geen milieugevoelige functies toegestaan. Omdat een bijgebouw functioneel onderschikt dient te zijn aan de functie van het hoofdgebouw, zijn bijgebouwen wel toegestaan.

In het plan zijn door het bevoegd gezag een aantal standaard afwijkingen opgenomen, zoals voor de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken. Deze afwijking is opgenomen ten behoeve van een hogere kapvorm. Er zijn ook enkele specifieke afwijkingen opgenomen. Hiermee kan bijvoorbeeld binnen de verkaveling afgeweken worden van de oppervlakte erfbouw en voor het toestaan van dakopbouwen. Wegens de grootte van de kavels kan tevens afgeweken worden om een derde vrijstaand bijgebouw toe te staan, evenals voor de aanleg van een zwembad.

In de specifieke gebruiksregels is onder andere opgenomen dat vrije beroepen zijn toegestaan. Op basis van jurisprudentie blijkt dat in elk geval de volgende beroepen gezien worden als vrij beroep: Advocaat, Acupuncturist, Alternatieve genezer, Accountant-administratieconsulent, Bouwkundig architect, Belastingconsulent, Dierenarts voor kleine huisdieren, Fysiotherapeut, Gerechtsdeurwaarder, Grafisch ontwerper/webdesigner, Huidtherapeut, Huisarts, Interieurarchitect, Juridisch adviseur, Kunstschilder/kunstenaar (al dan niet beëdigd), Logopedist, Makelaar, Medisch specialist, Nagelstylist, Notaris,

Oefentherapeut, Cesar/Mensendieck, Organisatieadviseur Orthopedagoog, Psycholoog, Raadgevend adviseur, Redacteur, Registeraccountant, Schoonheidsspecialist, Stedenbouwkundige, Tandarts, Tandartspecialist, Tolk-vertaler, Tuin- en landschapsarchitect en Verloskundigenpraktijk.

Bij een omgevingsvergunning kan bevoegd gezag afwijken van het bestemmingsplan van gebruiksregels onder bepaalde voorwaarden voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten aan huis.

Het perceel van het voormalig agrarisch bedrijf aan de Derringmoerweg 7 is specifiek bestemd middels de aanduiding 'specifieke vorm van wonen -2'. Ter plaatse van deze aanduiding zijn de bouw- en nokhoogte bepaald aan de hand van de bestaande bebouwing.

Omdat sprake is van voormalig agrarische bebouwing is ervoor gekozen middels een omgevingsvergunning af te kunnen wijken van de gebruiksregels, om bedrijfsmatige activiteiten toe te staan. De bedrijfsmatige activiteit moet behoren tot maximaal categorie B2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'. Voorwaarden om medewerking te verlenen middels een omgevingsvergunning zijn onder andere dat het bedrijf in kleinschalige omvang wordt uitgeoefend en de activiteiten plaatsvinden in bestaande bebouwing.

Artikel 10 Wonen - Riant

De gronden met de bestemming 'Wonen- Riant' zijn bestemd voor vrijstaande woningen en bijbehorende erven, toegangs- en achterpaden. Er is in deze zone net als bij de bestemmingen 'Wonen' en 'Wonen – Landgoed' een onderscheid gemaakt in afzonderlijke bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. Hierdoor is sprake van een rustiger kaartbeeld en wordt een duidelijk onderscheid gemaakt in de delen van de woonpercelen waarop bebouwing mogelijk is (bebouwingsvlakken en erven) en de delen waarop geen of nauwelijks bebouwing mogelijk is (voor- en zijtuin).

Door middel van het bouwvlak is aangegeven waar in hoofdzaak hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bijgebouwen zijn toegestaan. Daarnaast zijn 'gevellijnen' opgenomen ter versterking van de stedenbouwkundige structuur en het 'begeleiden' van de ontsluitingsweg. Geregeld is dat de voorgevel van de hoofdgebouwen in deze gevellijn gesitueerd moeten worden. Ter plaatse van een dubbele gevellijn, dit betreffen hoeklocaties waar twee straten samenkomen, dient het hoofdgebouw tevens in de gevellijn aan de zijkant te worden gesitueerd.

Wat betreft de bouw- en nokhoogte is aansluiting gezocht bij de bestaande woningen in de wijk Hazenburg. De goothoogte is bepaald op 6 meter en de nokhoogte op 10 meter.

Afhankelijk van de vraag in de woonmarkt zal nader met de welstandscommissie richtlijnen worden opgesteld voor kleur, materiaalgebruik en bouwmassa. Mogelijk leidt dit tot een beeldkwaliteitsplan, waarin aanvullende beperkingen worden gesteld aan de bouwvoorschriften. Deze worden dan privaatrechtelijk bij de grondverkoop vastgelegd en bij eerstvolgende herziening opgenomen in het bestemmingsplan.

In het plan zijn door het bevoegd gezag een aantal standaard nadere eisen opgenomen voor kapvormen en dakkapellen en voor parkeervoorzieningen. Deze is opgenomen om de parkeerverdeling op openbaar- en privaat terrein bij te sturen indien dit noodzakelijk is.

In het plan zijn door het bevoegd gezag een aantal standaard afwijkingen opgenomen, zoals voor het verhogen van de oppervlakte erfbouw en voor de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken. De laatst genoemde afwijking is opgenomen ten behoeve van een hogere kapvorm. Er zijn ook enkele specifieke afwijkingen opgenomen. Hiermee kan binnen de verkaveling afgeweken worden van afstandsmaten tot zijdelingse perceelgrenzen, de afstand van de voorgevel van een bijbehorend bouwwerk tot de voorgevel van een hoofdgebouw, het toestaan van dakopbouwen en het toestaan van twee aaneen gebouwde woningen. Om ook bij het afwijken van het woningtype de ruime opzet van de in de verkaveling opgenomen strook met grote kavels te behouden, is voor het afwijken ten behoeve van twee aaneen gebouwde woningen de voorwaarde opgenomen dat er sprake moet zijn van een minimale perceelsbreedte van 15 meter.

In de specifieke gebruiksregels is onder andere opgenomen dat vrije beroepen zijn toegestaan. Op basis van jurisprudentie blijkt dat in elk geval de volgende beroepen gezien worden als vrij beroep: Advocaat, Acupuncturist, Alternatieve genezer, Accountant-administratieconsulent, Bouwkundig architect, Belastingconsulent, Dierenarts voor kleine huisdieren, Fysiotherapeut, Gerechtsdeurwaarder, Grafisch ontwerper/webdesigner, Huidtherapeut, Huisarts, Interieurarchitect, Juridisch adviseur, Kunstschilder/kunstenaar (al dan niet beëdigd), Logopedist, Makelaar, Medisch specialist, Nagelstylist, Notaris, Oefentherapeut, Cesar/Mensendieck, Organisatieadviseur Orthopedagoog, Psycholoog, Raadgevend

adviseur, Redacteur, Registeraccountant, Schoonheidsspecialist, Stedenbouwkundige, Tandarts, Tandartspecialist, Tolk-vertaler, Tuin- en landschapsarchitect en Verloskundigenpraktijk.

Bij een omgevingsvergunning kan bevoegd gezag afwijken van het bestemmingsplan van gebruiksregels onder bepaalde voorwaarden voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten aan huis.

Daarnaast is in de specifieke gebruiksregels geregeld dat per woning tenminste twee opstelvakken/parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden waarbij van belang is dat deze naast elkaar worden gesitueerd. Dit ter voorkoming dat twee opstelvakken achter elkaar worden gesitueerd.

Artikel 11 Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling is verplicht voorgeschreven in het Bro en als zodanig onverkort overgenomen.

Artikel 12 Algemene bouwregels

Het eerste lid biedt een regeling voor bouwwerken die qua maatvoering afwijken van de planregels, maar die reeds zijn opgericht bij het in werking treden van dit bestemmingsplan. Voor deze bouwwerken gelden, in afwijking van de overige bestemmingsbepalingen, de bestaande maten als minimaal toelaatbaar.

In het tweede lid is vastgelegd dat in het plangebied niet meer dan 140 woningen zijn toegestaan.

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

Deze regels zijn van toepassing voor alle gronden in het plangebied en geven aan dat de gronden en bouwwerken niet in strijd met de bestemming gebruikt mogen worden. In het artikel worden een aantal zaken opgesomd die in ieder geval onder strijdig gebruik vallen. Te denken valt dan aan de opslag van vuurwerk, plaatsen van caravans etc, maar ook de opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 2 meter.

Artikel 14 Algemene aanduidingsregels

Ten zuiden van het plangebied aan de Derringmoerweg 9 is een agrarisch bedrijf gelegen. In verband met de uit de Verordening Ruimte afkomstige bufferzone van 100 meter en de privaatrechtelijke afspraken die zijn gesloten met de eigenaren van het agrarisch bedrijf, is middels een gebiedsaanduiding geregeld dat binnen de 100 meter alleen bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan.

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

Dit artikel biedt een aantal algemene afwijkingsbevoegdheid voor het bevoegd gezag om van de algemene maatvoeringsbepalingen in het bestemmingsplan af te wijken voor kleine afwijkingen.

Daarnaast voorziet dit artikel in de mogelijkheid om een omgevingsvergunning te verlenen voor het realiseren van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en het realiseren van een transparante erfafscheiding ter ondersteuning van beplanting, grenzend aan het openbaar gebied tot een hoogte van 2 meter.

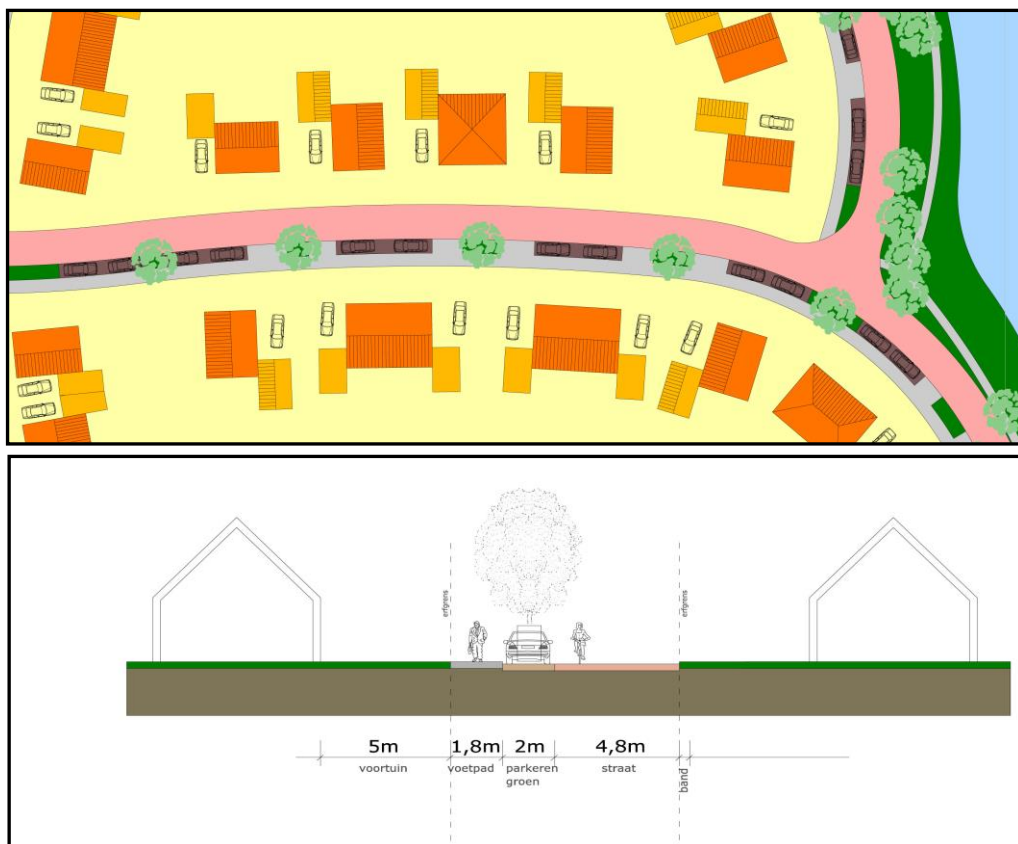
Artikel 16 Algemene wijzigingsregels

De flexibiliteit in woningtypologie is in het plangebied groot doordat in de meeste bouwvlakken meerdere woningtypes worden toegestaan. In het deel van het plangebied waar de aanduidingen 'Wetgevingszone – wijzigingsgebied - 1' en 'Wetgevingszone – wijzigingsgebied - 2' zijn opgenomen, zijn naast vrijstaande -, geschakelde-, en tweeaaneengebouwde woningen ook aaneengebouwde woningen gestaan. In de regels is vastgelegd dat bij vrijstaande -, geschakelde-, en tweeaaneengebouwde woningen minimaal één parkeerplaats op het eigen terrein gerealiseerd moet worden. Bij aaneengebouwde woningen is de parkeerbehoefte gesitueerd in het openbaar gebied. Gezien de parkeerbehoefte van invloed is op het straatprofiel, zijn er verschillen in het straatprofiel tussen aaneengebouwde woningen of de andere woningtypen. In voorliggend bestemmingsplan is wat betreft het straatprofiel in de gebieden met de aanduiding uitgegaan van de ontwikkeling van aaneengebouwde woningen. Dit betekent dat is uitgegaan van een breed straatprofiel. Wanneer blijkt dat er andere woningtypen worden gerealiseerd kan dit middels de wijzigingsbevoegdheid worden gewijzigd naar een smaller straatprofiel. Omdat een dergelijk smaller straatprofiel consequenties heeft voor de situering van de bestemmingen Wonen, Tuin en Verkeer kunnen deze bestemmingen wat betreft situering middels de wijzigingsbevoegdheid worden aangepast.

In de onderstaande afbeeldingen zijn zowel het in de verbeelding opgenomen breed straatprofiel weergegeven als het smaller straatprofiel bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid.



Figuur 29: In de verbeelding opgenomen breed straatprofiel



Figuur 30: Het smaller straatprofiel (na toepassen van de wijzigingsbevoegdheid)

Artikel 17 Overgangsrecht

De hier genoemde bepalingen (lid 1 en lid 2) zijn verplicht voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening en als zodanig onverkort overgenomen.

Artikel 18 Slotregel

Dit artikel bevat de citeertitel van het bestemmingsplan.

6.4 Handhaving

Het gemeentebestuur is bevoegd om administratiefrechtelijk op te treden op grond van de Gemeentewet en de Algemene wet bestuursrecht (Awb) ten aanzien van activiteiten, die in strijd zijn met het bestemmingsplan. Het spreekt echter vanzelf dat het weinig zin heeft bestemmingsplannen op te stellen die slecht worden nageleefd.

Om een aanvaardbaar handhavingsbeleid tot stand te brengen, dient in de eerste plaats het draagvlak te worden vergroot. In verband hiermee dient het bestemmingsplan voor zoveel mogelijk betrokkenen een duidelijke, toegankelijke en op de hedendaagse behoeften en eisen afgestemde bestemmingsregeling te bevatten. Om het draagvlak nog verder te vergroten heeft de gemeente een integrale Nota Handhaving vastgesteld.

Verder kan door informatie te verstrekken omtrent de inhoud van het bestemmingsplan een groter begrip worden gekweekt bij de burger. Het geven van voorlichting vormt daarom de eerste schakel in de handhavingsactiviteiten. Van gemeentewege zullen hiertoe de nodige activiteiten worden ondernomen.

Daarnaast dient bestuurlijke bereidheid te ontstaan om regels in de praktijk toe te passen en te handhaven. Ten aanzien van overtredingen zal een actief handhavingsbeleid worden gevoerd. Getracht wordt de controlewerkzaamheden ten aanzien van geconstateerde overtredingen op een intensieve manier uit te voeren.

Om de benodigde inzet van extra middelen zo beperkt mogelijk te houden, maar ook om tot een samenhangend handhavingsbeleid te komen, zullen handhavingsactiviteiten zoveel mogelijk worden afgestemd. Controle in het kader van het bestemmingsplan wordt gekoppeld aan controle in het kader van milieuwetgeving en omgekeerd.

Wanneer eenmaal sancties moeten worden getroffen, zal dit op consistente wijze en met inachtneming van de juridische spelregels, worden gedaan. Indien de activiteiten niet kunnen worden gelegaliseerd, zullen de instrumenten van aanschrijving, stillegging bouw, bestuursdwang en dwangsom worden toegepast. De uitvoering van de strafrechtelijke vervolging ligt in handen van het Openbaar Ministerie.

7. Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient inzicht te worden gegeven in de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Het gaat daarbij zowel om de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de planvoorbereiding zijn betrokken alsook om de resultaten van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro.

Kwaliteitsteam Middelburg

Beeldbepalende ontwikkelingen en projecten van enige omvang, worden ter advisering voorgelegd aan het Kwaliteitsteam Middelburg. Het Kwaliteitsteam opereert vanuit de strategische optiek en adviseert in het vakgebied van architectuur, stedenbouw en landschapsarchitectuur inzake; beleidsontwikkelingen (zoals de Kwaliteitsatlas), initiatieven voor ontwikkelingen, opdrachten aan stedenbouwkundige bureaus, architectenkeuze, programma van eisen, volume, hoofdvorm et cetera.

De ontwikkeling 'Hazenburg 2' is in de bijeenkomst van 15 november 2013 besproken met het Kwaliteitsteam. Het team was van mening dat er sprake is van een uitermate logische opzet van het plan, inclusief de waterscheiding en de verdeling van het plan in 'longen'.

Informatiebijeenkomst en meedenkavonden

Op 13 november 2013 is het plan 'Hazenburg 2' gepresenteerd in een openbare informatiebijeenkomst. Door de verantwoordelijk wethouder en door de stedenbouwkundige is de opzet van het plan uitgelegd en de planning voor het vervolg van de ontwikkeling besproken.

Na afloop van de bijeenkomst konden belangstellenden zich opgeven om deel te nemen aan de 'meedenkavonden' die in december 2013 en januari 2014 georganiseerd zijn. Tijdens de meedenkavonden kon meegedacht worden over onderwerpen inzake de inrichting van het plan zoals; de groencorridor, de straatinrichting, het parkeren, de groenvoorzieningen, de speelvoorzieningen en paden. Op 11 december 2013 vond de eerste meedenkavond plaats. Aan de hand van de uitgangspunten die deze avond zijn georganiseerd, is gestudeerd op ontwerpvarianten van de straatinrichting, de groencorridor en de openbare inrichting.

Vervolgens vond op 29 januari 2014 de tweede meedenkavond plaats waarin deze ontwerpvarianten zijn gepresenteerd. Aan de hand van de bespreking van de varianten zijn de voorkeursvarianten per onderdeel bepaald.

In een openbare informatieavond in juni 2014 is het definitieve ontwerp van het plan 'Hazenburg 2', waarin de uitkomsten uit de meedenkavonden zijn meegenomen, voor breder publiek gepresenteerd.

Betrokkenheid burgers en maatschappelijke organisaties

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en de Middelburgse inspraakverordening zijn ingezetenen van de gemeente en in de gemeente belanghebbende natuurlijke en rechtspersonen bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan betrokken.

Dit gebeurt op de manier zoals beschreven in de gemeentelijke Inspraakverordening. In deze verordening is bepaald dat de openbare voorbereidingsprocedure, geregeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, van toepassing is. Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan als gevolg van het wettelijk voorgeschreven vooroverleg aan diverse instanties worden verzonden.

De procedure ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan is als volgt verlopen. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 12 juni 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen bij de vakbalie van de Dienst Ruimte in het Stads kantoor. Het plan was tijdens de genoemde periode tevens digitaal beschikbaar via de gemeentelijke website (www.middelburg.nl) en de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende de termijn van terinzagelegging konden inspraakreacties mondeling of schriftelijk naar voren worden gebracht. Voor het einde van het termijn zijn twee inspraakreacties ingediend en drie vooroverlegreacties. Naar aanleiding van de ingekomen reacties is een 'Rapport inspraak en vooroverleg, voorontwerpbestemmingsplan Hazenburg 2' opgesteld. Deze is terug te vinden in bijlage 16.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

In de Wet ruimtelijke ordening is de Grondexploitatiewet opgenomen. In deze wet is verplicht kostenverhaal door de gemeente geregeld. De gemeente legt dit kostenverhaal vast in een exploitatieplan. Kostenverhaal is aan de orde en dient te worden verzekerd indien op grond van een bestemmingsplan, een projectbesluit of een projectafwijkingbesluit is (artikel 6.2.3. t/m 6.2.5. Bro) rechtstreeks bouwplannen (als genoemd in artikel 6.2.1 Bro) mogelijk worden gemaakt. Voor een wijzigingsbevoegdheid wordt kostenverhaal verplicht bij het vervaardigen van het wijzigingsplan.

Van een exploitatieplan kan worden afgeweken door in het kostenverhaal anderszins te voorzien door een overeenkomst te sluiten met de betreffende grondeigena(a)r(en) in het gebied waar bouwmogelijkheden mogelijk worden gemaakt of door volledig gemeentelijk grondeigendom.

In "Hazenburg 2" is sprake van gemeentelijk grondeigendom. Inzake het perceel, Derringmoerweg 7, is in verband met de wijziging van de bestemming in combinatie met de ruiling van gronden, een overeenkomst gesloten met de desbetreffende eigenaar.

Bijlagen

1. Archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek 2009-149;
2. Memo Walcherse Archeologische Dienst inzake archeologische inspectie d.d. 31 mei 2013;
3. Memo Walcherse Archeologische Dienst inzake opgravingen d.d. 13 oktober 2014;
4. Quicksan natuurwetgeving d.d. 10 april 2014;
5. Aanvullend natuuronderzoek d.d. 18 september 2014;
6. Mitigatieplan d.d. 20 november 2014;
7. Wateradvies Waterschap Scheldestromen d.d. 30 juni 2014;
8. Rapport Geur 20121410,C01;
9. Rapport Gebiedsvisie, onderbouwing verordening ogv Wet geurhinder en veehouderij, 20130563,C01;
10. Verkennend bodemonderzoek (ABO) d.d. 17 december 2008;
11. Verkennend bodemonderzoek (ABO) d.d. 17 december 2008 deel 2;
12. Verkennend bodemonderzoek (ABO) d.d. 17 december 2008 deel 3;
13. Beoordelingsformulier bodemonderzoek d.d. 23 november 2012;
14. Verkennend bodemonderzoek Hazenburg (SMA) d.d. 8 juni 2008;
15. Aeries rapportage inzake stikstofdepositie d.d. 10 november 2014;
16. 'Rapport inspraak en vooroverleg, voorontwerpbestemmingsplan Hazenburg 2 d.d. november 2014.