

Bestemmingsplan Binnenstad

Toelichting

identificatiecode:

NL.IMRO.0687.BPBNS.VO01
NL.IMRO.0687.BPBNS.ON01
NL.IMRO.0687.BPBNS.VG01

datum:

Februari 2014
Juni 2015
15 december 2015

status:

Voorontwerp
Ontwerp
Vastgesteld

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 - Doel en opzet bestemmingsplan	3
1.1 Aanleiding en doel.....	3
1.2 Plangebied	3
1.3 Vigerende regelingen	4
1.4 Leeswijzer	4
HOOFDSTUK 2 – Planbeschrijving	6
2.1 Historische beschrijving	6
2.2 Uitgangspunten en randvoorwaarden	15
2.2.1 Consolideren inclusief ontwikkeling	15
2.2.2 Rijksbeleid.....	18
2.2.3 Provinciaal beleid	19
2.2.4 Gemeentelijk beleid	19
HOOFDSTUK 3 - Functionele analyse plangebied	23
3.1. Cultuurhistorie.....	23
3.2. Functionele analyse	25
3.2.1. Wonen.....	25
3.2.2. Voorzieningen.....	27
3.2.3. Groen	30
3.2.4. Verkeer en parkeren.....	30
3.3. Water	30
3.4. Milieu.....	32
3.4.1. Bedrijvigheid.....	33
3.4.2. Geluid	33
3.4.3. Bodem	35
3.4.4 Leidingen en telecommunicatie	36
3.4.5. Externe Veiligheid	36
3.4.6. Luchtkwaliteit.....	40
3.5. Stikstofdepositie.....	40
3.5.1 Toetsingskader	40
3.5.2 Toetsing.....	40
3.5.3 Conclusie	41
3.6. Flora en fauna.....	41
3.7. Explosieven	41
3.8. Uitbreiding aantal ligplaatsen jachthaven	41
3.9. Archeologie	41
3.9.1 Wettelijk kader	41
3.9.2 Onderzoeksresultaten.....	42
3.9.3 Aandachtspunten voor beleid	43
HOOFDSTUK 4 – Bestemmingsregeling.....	45
4.1. Uitgangspunten en opzet bestemmingsregeling	45
4.2. Gehanteerde bestemmingen	46
HOOFDSTUK 5 – Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	58
5.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	58
5.2. Economische uitvoerbaarheid	74
BIJLAGE 1 – Molenbiotop traditionele windmolens	75
BIJLAGE 2 – Geluid en luchtkwaliteitskaarten 2011 en 2022	80
BIJLAGE 3 – Ruimtelijke onderbouwing gebied Zuidsingel/Korte Noordstraat/Koningsstraat	82

HOOFDSTUK 1 - Doel en opzet bestemmingsplan

1.1 Aanleiding en doel

Het voorliggende bestemmingsplan is een uitwerking van de ingezette actualiseringsopgave van de gemeente Middelburg, met als doelstellingen:

- reductie van het aantal bestemmingsplannen;
- samenhang en afstemming in opzet en inhoud van bestemmingsplannen;
- rechtszekerheid en klantgerichtheid, dat wil zeggen voor de burger duidelijk toegankelijke en op de actuele behoeften en eisen afgestemde bestemmingsplannen (onder andere via een meer globale en flexibele bestemmingsregeling);
- in de praktijk toepasbare en hanteerbare bestemmingsplannen.

Daarnaast wordt de actualiseringsopgave gebruikt om de bestemmingsregelingen af te stemmen op actueel beleid en wet- en regelgeving. Voor diverse gebieden in de gemeente Middelburg is deze actualiseringsopgave reeds geëffectueerd.

De opgave van dit bestemmingsplan is:

- het vastleggen van bestaand (legaal) gebruik van gebouwen en functies;
- het overnemen c.q. continueren van het voor het plangebied in de vigerende bestemmingsplannen (voor een beschrijving zie paragraaf 3.1) vastgelegde planologische beleid en van de op grond daarvan planologisch reeds mogelijke ontwikkelingen;
- de noodzakelijke actualisering en afstemming van de bestemmingsregeling op de huidige situatie en inzichten, wet- en regelgeving en maatschappelijke behoeften en eisen.

Dit bestemmingsplan is overwegend consoliderend van aard. Ruimtelijke ontwikkelingen waarover planologische zekerheid bestaat (bijvoorbeeld doordat daarvoor een vrijstellings-, ontheffings- of afwijkingsprocedure is doorlopen) zijn in dit bestemmingsplan overgenomen. Bij een dergelijk consoliderend plan vervalt de noodzaak van onderzoek en toetsing van planologische- en financieel-economische uitvoerbaarheid van (onderdelen uit) het plan. De aanwezige waarden in het plangebied moeten wel worden vermeld en benoemd, maar de betreffende planonderdelen behoeven niet te worden getoetst op mogelijke gevolgen voor deze waarden.

In dit bestemmingsplan zijn slechts enkele (kleinere) nieuwe ontwikkelingen meegenomen. Het gaat dan om ontwikkelingen die een geringe ruimtelijk impact hebben, bijvoorbeeld om verplaatsing van een kiosk bij de Koningsbrug. Ook is de voormalige locatie van Miniatuur Walcheren in dit bestemmingsplan voorzien van een nieuwe bestemming. Met deze nieuwe bestemming wordt het besluit van de gemeenteraad tot realisatie van een stadspark, verwerkt. In deze toelichting worden beide ontwikkelingen ruimtelijk onderbouwd.

Voor de locatie op de hoek Zuidsingel/Korte Noordstraat (locatie voormalige generaal-majoor Berhuijskazerne) is een planologische regeling opgenomen om de realisatie van woningen mogelijk te maken. In bijlage 3 bij deze toelichting is een beschrijving van de planologische regeling en de ruimtelijke onderbouwing ervan opgenomen.

Voor het overige zijn geen (grotere) nieuwe ontwikkelingen in dit bestemmingsplan meegenomen. Reden voor deze keuze is dat deze ontwikkelingen nog onvoldoende concreet zijn uitgewerkt om in dit bestemmingsplan mee te nemen.

1.2 Plangebied

Het plangebied heeft betrekking op de gehele binnenstad van Middelburg en enkele daaraan sluitende gebieden, te weten de Stationsomgeving en de omgeving van de Sprenccklaan. Een groot deel van het plangebied valt samen met het als beschermd stadsgezicht aangewezen deel van de binnenstad van Middelburg. Deze aanwijzing heeft plaatsgevonden in september 1985.

In figuur 1 is de ligging van het plangebied weergegeven:



Figuur 1: Globale ligging plangebied

1.3 Vigerende regelingen

Voorliggend bestemmingsplan vervangt de voor het aangegeven plangebied geldende beheersverordening Binnenstad, vastgesteld op 25 juni 2013.

Deze beheersverordening is vastgesteld, omdat voor (de omgeving van) de binnenstad van Middelburg niet tijdig voor de wettelijk gestelde termijn van 1 juli 2013 een bestemmingsplan gereed zou zijn. Daarom is gekozen om een beheersverordening als tijdelijke maatregel vast te stellen.

De beheersverordening legt de voorheen geldende bestemmingsplannen opnieuw vast als planologisch kader.

Daarnaast gelden binnen het plangebied de bestemmingsplannen Compagnieplein en Bachtensteene. In voorliggend bestemmingsplan wordt nu voor het gehele plangebied een eenduidig planologisch regime vastgelegd, zodat voldaan wordt aan één van de hoofddoelstellingen van het actualiseringstraject.

1.4 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is afgestemd op het overwegend consoliderend karakter van het bestemmingsplan. Dat betekent dat de informatie over het plangebied beknopt en gericht is, met uitzondering van de historische beschrijving van het plangebied. Deze beschrijving was ook opgenomen in het vigerende bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht en biedt een goed inzicht in hoe de stad Middelburg zich door de jaren heen heeft ontwikkeld.

De toelichting op de bestemmingsregeling is nauwkeurig beschreven. De reden daarvoor is, dat gekozen is de huidige bestemmingsregeling uit het bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht over te nemen.

Deze bestemmingsregeling werkt met relatielijnen waarbinnen bepaalde functies toegestaan en uitwisselbaar zijn. Deze werkwijze zorgt ervoor dat het voorliggende bestemmingsplan een groot aantal gemengde bestemmingen kent. De uitleg van de bestemmingsregeling is opgenomen in hoofdstuk 4.

De toelichting is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 is een kenschets van het plangebied opgenomen. Daarbij wordt ruimtelijk en functioneel inzicht gegeven in de hoofdstructuur en ingegaan op aandachtspunten en gewenste ontwikkelingen in het plangebied.
- In hoofdstuk 3 vindt een beknopte analyse van het plangebied plaats. Deze paragraaf gaat daarnaast in op de relevante en uitgevoerde (milieu)toetsen.
- Hoofdstuk 4 gaat in op de bestemmingsregeling. Eerst wordt een toelichting gegeven op de opzet van verbeelding en regels. Daarna wordt inhoudelijk ingegaan op de bestemmingen en de bijbehorende regels.
- In hoofdstuk 5 tenslotte wordt beschreven hoe de gemeente de handhaving van het bestemmingsplan nastreeft en wordt ingegaan op de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheidsaspecten van het plan.

HOOFDSTUK 2 – Planbeschrijving

2.1 Historische beschrijving

Het plangebied bestaat voor het grootste deel uit het gebied dat in september 1985 is aangewezen als beschermd stadsgezicht. Verder vallen binnen het plangebied een aantal gebieden die aansluiten op het beschermde stadsgezicht, zoals het Stationsgebied en het gebied rondom de Seissingel en Sprecklaan.

De aanwijzing tot Beschermd Stadsgezicht gaat uitgebreid in op het ontstaan en de ontwikkeling van met name het centrum van Middelburg:

“De stad Middelburg ontleent haar naam en haar ontstaan aan de, waarschijnlijk in de 9^e eeuw, aangelegde aarden (verdedigings)burg. Tot de reeks van dergelijke burgen, die gewoonlijk bestonden uit een opgehoogd terrein met daaromheen een aarden wal en een gracht, behoorden in Zeeland naast Middelburg in ieder geval Domburg, (Oost) Souburg, Burgh op Schouwen en mogelijk Aardenburg en Oostburg in Zeeuws-Vlaanderen. De ligging tussen Domburg (= Duinenburg) en Souburg (= Zuidburg) maakt de naam Middelburg verklaarbaar. De omtrek van deze ringvormige burgen is in de huidige plattegronden van Burgh, Souburg en Middelburg nog steeds duidelijk te herkennen, maar van deze is alleen de Middelburgse uiteindelijk geïncorporeerd in een stedelijke nederzettingsspatroon.

Nu vond in het Nederlandse kustgebied van oudsher bewoning plaats op van nature hoog (en droog) gelegen terreinen, dat wil zeggen de duinenrij, blijkens de vondsten in ieder geval al in de Romeinse Tijd al dan niet permanent bewoond, en op kreekruggen in het daarachter gelegen poelgebied. Zo bevindt zich de Middelburgse burg op een plaats waar twee van de drie belangrijkste kreekruggen van Walcheren elkaar ontmoeten.

Opmerkelijk daarbij is echter, dat deze burg grotendeels terzijde van het ontmoetingspunt van die kreekruggen is aangelegd en de latere stedelijke nederzetting voor een belangrijk deel juist erop. Deze kreekruggen worden buiten de huidige stadsplattegrond gemarkeerd door een drietal oude verbindingswegen, namelijk de Noordweg, de Seisweg en de Segeersweg, die binnen het stadsgebied hun voortzetting vinden in respectievelijk de Korte en Lange Noordstraat, Kromme Weele en Vlasmarkt en Segeerstraat en Lange Delft. De omstandigheid, dat op het kruispunt van deze wegen de Markt ontstond (met de Westmonsterkerk), dat op dit punt tevens de (oorspronkelijke) as door het burgterrein aansluit en de excentrische ligging van het burgterrein ten opzichte van het kreekrugstelsel, zouden kunnen duiden op de aanwezigheid van een landelijke nederzetting vóór de aanleg van de burg, maar daaromtrent is niets met zekerheid bekend.



(Abdy-complex, foto J. Pruijsers)

De omtrek van het oorspronkelijke burgterrein is ook in de huidige stadsplattegrond nog duidelijk te herkennen. Het verloop van de omwalling wordt gemarkeerd door de Bogardstraat, Lombardstraat, Burggang, Nieuwe Wal, Koorkerkhof en Abdijplein, één en ander gedeeltelijk gereconstrueerd in de wederopbouwtijd. De beter waarneembare ring daaromheen, gevormd door de Wagenaarstraat, het Hofplein, de Lange Noordstraat, Lange Delft en Sint Pieterstraat, markeert de buitensingel van de sinds lang gedempte gracht, die tussen beide ringen heeft gelegen. Deze gracht schijnt gedeeltelijk gebaseerd te zijn geweest op het natuurlijke beloop van de kreek de Arne, die verbinding gaf met de zee en voor een ander deel te zijn gegraven, waarop onder meer de benaming (Lange) Delft duidt.

Waarschijnlijk al in de 10^e eeuw was de Middelburgse burg, die in het jaar 1103 voor het eerst werd vermeld, centrum van een bestuursdistrict. Zeeland behoorde in die tijd bestuurlijk bij Vlaanderen. De aanwezigheid van een burg en een grafelijk bestuurscentrum nabij een belangrijk kruispunt van landwegen en water, dat in open verbinding stond met de zee, zal het uitgangspunt hebben gevormd voor de ontwikkeling van de stedelijke nederzetting Middelburg. De stichting van de Abdij in 1123 maakte Middelburg bovendien tot religieus centrum van de regio.

De stedelijke ontwikkeling vond in eerste instantie plaats vanuit het hiervoor genoemde knooppunt van landwegen, waar de markt ontstond en waar de eerste parochiekerk en het eerste schepenhuis met vleeshal verzezen, langs deze landwegen en de west- en zuidzijde van de burggracht. Die ontwikkeling moet zich in hoog tempo hebben voltrokken, want al in de vroege 12^e eeuw werd een tweede parochie gesticht: die van de Noordmonster (Sint Pieterskerk). In deze vroege ontwikkeling tot marktplaats voor de regio speelde de haven, of beter gezegd het deel van de Arne, dat als zodanig dienst deed, nog geen belangrijke rol. Het burgterrein behoorde niet tot het stadsgebied en bleef met uitzondering van het Gravensteen en de eerste gebouwen van de Adbij geruime tijd onbebouwd.

De bijzondere status van dit gebied wordt onder andere geïllustreerd door de omstandigheid, dat hier in de 13^e eeuw het Minderbroederklooster werd gesticht; gewoonlijk stichtten de bedel-orden hun kloosters geheel buiten of in de periferie van de stedelijke gebieden.

Nog duidelijker is het fysieke gevolg van deze bijzondere positie. Geen van de oude doorgaande route's verloopt via het burgterrein; ze gaan er daarentegen met een wijde boog omheen (via de Lange Noordstraat en de Lange Delft en later ook de Sint Pieterstraat en de Wagenaarstraat). In de ruimtelijke zin vormde de burg dan ook meer een obstakel dan een stimulans in de stedelijke ontwikkeling van Middelburg. Toen het burgterrein uiteindelijk deel ging uitmaken van het stadsgebied, was het stratenpatroon al zo lang op deze bijzondere situatie geënt, dat er nadien geen wezenlijke veranderingen in zijn doorgevoerd.

Het in 1217 verleende stadsrechtprivilege, dat naar een ouder (vermoedelijk uit de tweede helft van de 12^e eeuw stammend) handvest verwijst, werd in 1254 door de Rooms-koning Willem II vernieuwd en uitgebreid, waarbij de stad toestemming verkreeg tot de aanleg van een omwalling en stadsgracht. Het beloop van deze verdedigingswerken, in de huidige stadsplattegrond gemarkeerd door de nog bestaande binnengracht (de Nieuwe Haven, de lijn Kuiperspoort – Spuistraat en de Zuidsingel) geeft een indruk van de omvang van de stedelijke ontwikkeling tot dan toe. Bij de omwalling zal enerzijds reeds verstedelijkt gebied binnen de veste zijn getrokken. Anderzijds zal deze eerste uitleg met het oog op toekomstige ontwikkelingen wat ruimer zijn opgezet dan direct noodzakelijk. Zo geeft het ten opzichte van de burgring min of meer concentrische beloop van de oude stadsvest een duidelijke uitstulping te zien ten westen van de Markt, een indicatie van de mate van verstedelijking van dit gebied op dat tijdstip, terwijl de aanwezige knikken in het beloop van een aantal straten in het zuidoostelijk stadsdeel kunnen duiden op een dan nog niet voltooide ontwikkeling. Door de aanleg van de nieuwe omwalling verloor de oude burggracht haar defensieve betekenis en toen in 1255/56 de Abdij werd uitgebreid, zullen bij die gelegenheid de eerste gedeelten zijn gedempt. Omstreeks 1300 werd de haven ter plaatse van de stadsvest afgedamd, waarna het gedeelte binnen de veste eveneens werd gedempt. Kort daarop werd het Molenwater gegraven, aanvankelijk bedoeld als een zogenaamde houwer ten behoeve van een getijdewatermolen, later ook als spuibecken om de haven op diepte te houden. Waarschijnlijk werd al voor het einde van de 13^e eeuw begonnen met de bouw van stadsmuren.

In economisch opzicht kwam het accent weldra sterker te liggen op de internationale handel. Vanaf de 13^e eeuw trachtte het stadsbestuur voortdurend de eigen economische positie te versterken ten kosten van andere havenplaatsen op Walcheren, met name het nabijgelegen Arnemuiden. Vooral op basis van de geprivilegeerde stapel van onder andere laken, Engelse wol en Franse wijn wist Middelburg zich een belangrijke positie te verwerven in het op handelsgebied in die tijd zo belangrijke Scheldebekken; al was deze positie ten opzichte van Antwerpen bescheiden.

De groeiende handelspositie gaf al in de 14^e eeuw aanleiding tot verdere stadsuitbreidingen (al wordt tegenwoordig ook wel aangenomen dat deze al gedeeltelijk in de 13^e eeuwse uitbreiding waren inbegrepen). Bij de eerste in de jaren 1312/17 werd de zuidelijke stadsvest naar buiten verlegd, waardoor onder andere de bebouwing aan de Vlissingestraat in de stad werd opgenomen. Kort na het midden van de eeuw vond een uitbreiding plaats aan de oostzijde van de stad, waardoor een deel van de haven en de bebouwing daarlangs binnen de versterkte stad kwam te liggen. De begrenzing van de eerste uitleg wordt gemarkeerd door de Beenhouwerssingel, Kousteensedijk, Korendijk en Bellinkbrug, die van de tweede ruwweg door de huidige Hagepreekgang, Schuitvlotstraat en Pijpstraat. De verbinding tussen het Molenwater en de haven werd door overkluizingen in stand gehouden. Tot het midden van de 16^e eeuw heeft de stedelijke ontwikkeling de 13^e en 14^e eeuwse omgrenzingen niet overschreden. Kennelijk was het daardoor omsloten gebied van voldoende omvang om gedurende twee eeuwen de economische groei en de bevolkingsgroei te kunnen opvangen.

De alsdus ontstane situatie wordt weergegeven op de kaart, die Jakob van Deventer omstreeks 1550 vervaardigde. Deze kaart vertoont de volledige middeleeuwse omgrachting en ommuringen met 8 stadspoorten en ruim 65 muurtorens, het middeleeuwse stratennet met de aansluitende invalswegen, de havens en andere wateren, de belangrijkste kerkelijke en wereldlijke gebouwen en geeft voorts een goede indruk van de bebouwingsdichtheid in de verschillende stadsdelen. Goed is op de kaart van Van Deventer te zien, dat slechts kort voordien (1540) de Nieuwe Haven binnen de stadsvest werd gegraven: aan de kaaien is nog nauwelijks bebouwing aanwezig. Ook het havenkanaal, dat in 1531/35 naar het Sloe werd aangelegd ter vervanging van de dichtgeslibde Arne, is al weergegeven.

Het stratennet komt in belangrijke mate overeen met het huidige.

In relatie met hun hoofdfunctie, waarvan de basis al bij de oorsprong is gelegd, kunnen drie gebieden in de 16^e eeuwse stad duidelijk worden onderscheiden:

- *de voormalige Burg, oorspronkelijk centrum van kerkelijk en wereldlijk bestuur;*
- *de omgeving van de markt, de oude marktstad rond de Westmonster- of Sint Maartenskerk, waar zich behalve de grote markt verschillende kleinere marktplaatsen bevinden voor de regionale agrarische en ambachtelijke producten;*
- *de omgeving van de (oude) haven, centrum van de internationale zeehandel.*

De Lange Delft vormt de voornaamste verbinding tussen de oude marktstad en het havenkwartier.



zicht op stadhuis vanuit Lange Delft
(tekening jaren '90)

De van oorsprong geïsoleerde situering van de burg ten opzichte van de omringende stadsdelen, blijkt onder meer uit de weinig systematische onderlinge aansluiting van de straten binnen en buiten de burgring. Zelfs de lange as van het burgerterrein, gevormd door de Lange en Korte Burg en Balans, lijkt daarbuiten geen logisch vervolg te hebben. Overigens was de oorspronkelijke functionele scheiding tussen deze stadsdelen in de 16^e eeuw al grotendeels door functie-menging vervaagd en de aanleg van de Nieuwe Haven zou daartoe nog verder bijdragen. De burggracht blijkt volledig gedempt en het verloop ervan is nog slechts vaag zichtbaar. De oorspronkelijke buitensingel is een ringweg met aan beide zijden gesloten bebouwing en ook delen van het burgerterrein zelf zijn al geïncorporeerd in het stedelijke bebouwingspatroon.

De grootste bebouwingsdichtheid wordt aangetroffen in de omgeving van de markt en ook het stratennet is hier het meest verdicht. Afgezien van het feit dat de binnenstedelijke voortzettingen van de vijf hoofdinvalswegen elkaar op de Markt ontmoeten, lijkt er nauwelijks een systeem aan ten grondslag te liggen. Ten noorden van de Oude Haven zijn door intensivering van het grondgebruik verschillende zijstraatjes ontstaan.

Temidden van de intensief bebouwde gebieden bevinden zich diverse open terreinen van soms grote omvang, waarvan het merendeel behoorde bij de talrijke kloosters en conventen. Vooral de noordelijke helft van het burgerterrein en het gebied ten noorden van de burgring vormen als het ware een keten van religieus grondgebruik, waarbij vooral de omvang van het open terrein van het Begijnhof opvalt.

De tweede helft van de 16^e eeuw bracht belangrijke veranderingen op religieus, maatschappelijk en politiek terrein met zich mee, die deels evidente ruimtelijke gevolgen hadden. Nadat Middelburg in 1574 definitief aan Staatse zijde was gekomen, kwamen de vaak omvangrijke terreinen van de opgeheven kloosters toe aan de stad, die ze onder meer bestemde voor bebouwing met woningen, zoals in het geval van het Minderbroederklooster en het Begijnhof. De kloostergebouwen werden afgebroken of kregen een andere functie. Zo herbergt het omvangrijke Abdij-complex sedertdien zonder onderbreking het gewestelijk bestuur.

Het verlies van een aantal stapelrechten na de inname in 1574 en de algemene oorlogssituatie veroorzaakten een tijdelijke economische achteruitgang, waaraan echter al spoedig een einde kwam. Vooral de vestiging te Middelburg van vele Zuid-Nederlandse kooplieden na de val van Antwerpen in 1585 leidde een periode van ongekende bloei in. Dit noopte nog voor het einde van de eeuw tot een drietal stadsuitbreidingen, die vanwege de politiek situatie gepaard gingen met de aanleg van evenzovele nieuwe verdedigingswerken.

De eerste twee versterkingen werden in 1550 en 1578 aangelegd ter beveiliging van de havens. Zij maakten waarschijnlijk deel uit van een plan voor een geheel nieuwe fortificatie, tot het ontwerp waarvan het stadsbestuur al in 1546 opdracht had verstrekt aan de bekende Alexander Pasqualini. Binnen de noordelijke versterking ontstond in de jaren 1578/91 de zogenaamde 'Nieuwe Stad', waar overwegend de bevolkingsaanwas werd opgevangen.

Binnen de zuidelijke versterkingen ontwikkelden zich voornamelijk de handels- en scheepvaartactiviteiten en ontstonden de voor Middelburg zo karakteristieke kaaïen. Deze situatie wordt weergegeven op de kaart van Pieter Bast uit 1594. De Nieuwe Stad is dan bijna volledig bebouwd met uitzondering van de Verwerijstraat, die hier de noordelijke stadsvest vormt. De gordel van kaaïen langs de Oude en Nieuwe Haven is voltooid met uitzondering van de Kinderdijk en een deel van de Korendijk.



(Kinderdijk - foto: J. Pruijsers)

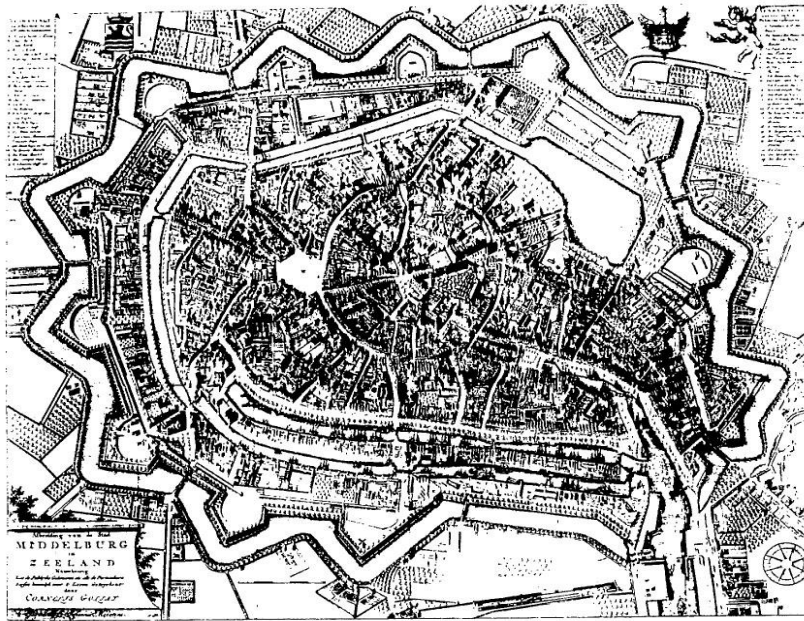
Verder zijn de eerder genoemde 'saneringen' duidelijk te zien. In de jaren 1595/98 werd tenslotte, aansluitend op de twee voorgaande, de fortificatie aangelegd zoals deze (althans in de plattegrond) in grote trekken tot op heden bestaat. De aarden omwalling met 13 bastions en een hoornwerk ter plaatse van de (Nieuwe) Dampoort, hoofdgracht en singels omsloot een strook land van wisselende breedte buiten de middeleeuwse stadsgracht, waarmee het stedelijke grondgebied zodanig werd uitgebreid, dat tot het einde van de 19^e eeuw alle stedelijke functies binnen deze omgeving hun plaats hebben kunnen vinden.

De in het laatste kwart van de 16^e eeuw begonnen economische opbloei, zette zich in de 17^e eeuw voort. Niet langer waren de Middelburgse handelsactiviteiten gebaseerd op oude stapelrechten, maar op eigen initiatieven, waarin de verschillende handelscompagnieën een belangrijke rol speelden, vooral nadat zij waren gebundeld in de Vereenigde Oost- en Westindische Compagnieën. De pakhuizen en werven van de compagnieën waren voornamelijk gevestigd langs het tot haven verbeterde zuidelijke deel van de oude stadsgracht. De Europese handel concentreerde zich voornamelijk langs de kaaïen van de Oude en Nieuwe Haven, getuige de benamingen van de verschillende erven.

In de zone tussen de oude en nieuwe stadsvest ontwikkelden zich, zoals gebruikelijk bij perifeer gelegen stadsgronden, allerlei ambachtelijke-industriële activiteiten, die vanwege stank- en geluidsoverlast of hun ruimtebeslag uit de binnenstad waren geweerd. Verschillende thans nog bestaande straatnamen herinneren aan deze functies, onder andere Beenhouwerssingel, Looierssingel, Volderijlaagte, Houttuinen etc. Verder bevonden er zich vele tuinen en enkele bijzondere gebouwen, zoals de Kloveniersdoelen en het Burgerweeshuis.

Van geconcentreerde bebouwing was slechts sprake nabij de invalswegen en de bruggen over de gracht. Het gebied was laag gelegen en moest door middel van speciaal daartoe gegraven watergangen achter de wallen worden gedraineerd. De woonfunctie concentreerde zich voornamelijk in de Middeleeuwse stad en de Nieuwe Stad. Speciaal voor dit laatste stadsdeel werd tussen 1647 en 1667 de barokke Oostkerk gebouwd. In 1657 telde Middelburg circa 30.000 inwoners, een hoogtepunt in de geschiedenis van de stad, dat tot ver na de Tweede Wereldoorlog niet meer werd bereikt.

De zeer gedetailleerde plattegrond van Cornelis Goliat uit 1657 (bijgewerkt tot 1688) toont Middelburg in haar bloeiperiode.



Vergelijking met de 16^e eeuwse kaarten maakt duidelijk, dat het stratenpatroon van de middeleeuwse stad niet wezenlijk is veranderd, maar er wel sprake is van een sterke toename van de bebouwingsdichtheid. Hetzelfde heeft zich voorgedaan in de havenkwartieren en vooral in de Nieuwe Stad. Op verschillende plaatsen worden de dichtgegroeide binnenterreinen binnen de gesloten bouwblokken door steegjes, gangen en poorten ontsloten, bijvoorbeeld de Kuiperspoort, Suikerpoort en Brouwerijpoort. Opmerkelijk is dat het terrein van het voormalige Begijnhof zelfs in deze periode nog voor een groot deel onbebouwd is. Duidelijk is de intensieve ontwikkeling langs de Nieuwe Haven te zien, waarvan de kaden nu aan beide zijden volledig zijn bebouwd.

Al voor het einde van de 17^e eeuw verplaatsten zich de internationale handelsroutes ten gunste van Rotterdam en kende Middelburg ook in de 18^e eeuw nog een betrekkelijke welvaart, met name door de slavenhandel en de kaapvaart, van enige groei was geen sprake meer. Na het midden van de eeuw begint de macht van de Compagnieën te tanen en de opheffing van de juist voor Middelburg zo belangrijke Westindische Compagnie leidde al voor de Franse tijd tot ernstige economische achteruitgang. In 1795 was het inwonertal gedaald tot ruim 20.000.

De Franse Tijd was voor Middelburg rampzalig. De voortdurende oorlogshandelingen en het Continentaal Stelsel legden de internationale koopvaart nagenoeg stil en zelfs Zeeuws-Vlaanderen viel als afzetgebied weg. Het havenkanaal werd niet meer onderhouden en verzandde tenslotte.

In de eerste jaren van het Koninkrijk der Nederlanden telde de stad minder dan 13.000 inwoners. De vrijgave van de doorvaart door de Westerschelde leidde tot een sterke economische opleving van Antwerpen ten nadele van Middelburg. Pogingen tot stimulering van het economisch leven door onder andere de aanleg van het Kanaal door Walcheren, noch de aanleg van de spoorlijn in 1872 hebben tot het beoogde doel geleid en tenslotte werden de resterende handels- en scheepvaartactiviteiten bijna geheel door Vlissingen overgenomen.

Uit vergelijking van de plattegrond van Cornelis Goliat en het Kadastraal Minuutplan van circa 1815 blijkt de gestagneerde ontwikkeling: de kaarten zijn nagenoeg identiek. Het belangrijkste verschil schuilt in de geringe bebouwingsdichtheid op de terreinen van de opgeheven Compagnieën en langs de Kousteensedijk. Zonder veel bezwaar kon door dit gebied het Kanaal door Walcheren worden aangelegd (tussen 1867 en 1872) met doorsnijding van de zuidelijke vestingswerken. Langs de noordzijde van dit kanaal ontstond na aanleg van de spoorlijn en de bouw van het station (1872) een nieuw havenfront aan een brede loskade.



Loskade
Tekening jaren '90

Andere veranderingen in het stadsbeeld in de 19^e eeuw zijn geweest: de afbraak van de Noordmonsterkerk in 1834 en de egalisering van de wallen, die omstreeks 1840 naar ontwerp van Karel George Zocher in plantsoenen werden getransformeerd. De stadspoorten werden gesloopt op de Koepoort en de restanten van de Dampoort na. Tegen het einde van de eeuw ontstond plaatselijk langs de buitensingels gesloten woonbebouwing van een bescheiden schaal.

De belangrijkste veranderingen in de historisch-ruimtelijke structuur en het uiterlijk aanzien zijn het gevolg geweest van het bombardement van de stad op 17 mei 1940, waarbij circa 600 panden, inclusief het Abdij-complex en het Stadhuis werden verwoest of zwaar beschadigd. In de na-oorlogse wederopbouw-periode werden de belangrijkste monumenten gerestaureerd en werd nieuwbouw gerealiseerd in een passende massa en vorm. Het stratenpatroon tussen Markt en Abdij onderging echter belangrijke wijzigingen, deels om verkeerstechnische redenen, deels omwille van visuele effecten met betrekking tot de adbij-kerken en het stadhuis. Bij latere saneringen ontstonden onder andere het Damplein en de verkeersroute Groenewoud – Looijerssingel – Klein Vlaanderen langs de westelijke vestingswerken.”¹

Wederopbouw tot heden

Zoals in de toelichting van de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht opgenomen, zijn de belangrijkste veranderingen in het uiterlijk van de stad een gevolg van de verwoesting van een groot gedeelte van de binnenstad op 17 mei 1940.

Als gevolg van een grote stadsbrand, veroorzaakt door Duitse beschietingen, gingen circa 600 panden verloren. Het Abdij-complex en het Stadhuis werden zeer zwaar beschadigd. Al tijdens de oorlog en in de na-oorlogse wederopbouwperiode werden de belangrijkste monumenten gerestaureerd en ontstond de voor Middelburg zo typerende Wederopbouwarchitectuur.

¹ Deze tekst is overgenomen uit de toelichting van het aanwijzingsbesluit van het Beschermd Stadsgezicht d.d. september 1985



(Markt en omgeving na bombardement op 17 mei 1940)

Het stratenpatroon werd hier en daar ingrijpend gewijzigd, onder meer tussen Markt en Abdij. Ook de Markt veranderde van vorm en aanzien, en Plein 1940 ontstond.

Bij latere saneringen vanaf de jaren '60 ontstonden onder andere het Damplein en de verkeersroute Groenewoud – Looijerssingel – Klein Vlaanderen langs de westelijke vestingswerken. Het Geeregebied werd grondig gesaneerd en er vonden grootscheepse restauraties in de binnenstad plaats. Bijvoorbeeld in de Spanjaardstraat en de Bellinkstraat).

Ondanks de oorlogsverwoestingen staat Middelburg met zo'n 1.200 beschermde Rijksmonumenten in de top 10 van Nederlandse monumentensteden.

In de jaren twintig werd begonnen om buiten de vesten nieuwe woonwijken te realiseren, bijvoorbeeld de wijk Nieuw Middelburg. Vanaf de jaren vijftig van de vorige eeuw tot heden, ontstonden nieuwe buitenwijken in concentrische vorm rond de oude stad: Griffioen, Stromenwijk, Klarenbeek, Middelburg-Zuid, Dauwendale, Reyershove, Veldzigt, Veersepoort en Mortiere.

Inbreiding vond met name plaats op het oude werventerrein (Maisbaai en omstreken) en aan het Molenwater.

Maisbaai

Het voormalige Vitrite-terrein aan de Maisbaai maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan. Dit gebied was, zoals hiervoor aangegeven, in gebruik voor opslag van goederen van de Verenigde Oostindische Compagnie in de pakhuizen aan de Kousteensedijk, Korendijk en Kinderdijk. Bij de Dokhaven vestigde zich de "Oost Indische Werf" en later ook de "West Indische Werf".

In de jaren zeventig van de 20^e eeuw begon het gebied te veranderen, door de aanleg van het Kanaal door Walcheren, aanleg van de spoorlijn, bouw van de Kanaal- en Koningsbrug en het Stationsgebouw en de aanleg van de Stationsstraat. De ruimte rondom het nieuwe kanaal werd heringericht.

In 1970 is de eerste stap gemaakt om de Vitrite te verplaatsen naar een buiten de stad gelegen industrieterrein. Uiteindelijk zijn in 1985-1986 de fabrieksgebouwen gesloopt en is dit bedrijf volledig gevestigd op het bedrijfsterrein Arnestein.

Na sanering van het bedrijfsterrein is een start gemaakt met het uitvoeren van het bestemmingsplan Maisbaai dat in juni 1987 was vastgesteld. Dit plan maakte de bouw van woningen op en in de omgeving van het voormalige Vitrite-terrein mogelijk. Ook werd in dit bestemmingsplan de aanleg van een jachthaven mogelijk gemaakt. De inrichting van het gebied heeft plaatsgevonden onder supervisie van de architect Aldo van Eyck. De woningbouwplannen in dit gebied zijn uiteindelijk middels diverse uitwerkingsplannen gerealiseerd.

In 1993 is een uitwerkingsplan (fase 4) vastgesteld, waarmee onder andere de realisatie van een cultureel centrum op een vrij liggend kavel mogelijk werd gemaakt. Dit cultureel centrum is tot op heden niet gerealiseerd. De plannen voor dit gebied zijn inmiddels gewijzigd. Het vrij liggende kavel is ingevuld met woningbouw (zorgwoningen). Voor dit bouwplan is op 16 april 2012 een nieuw bestemmingsplan "Compagnieplein" vastgesteld, dat inmiddels onherroepelijk is.

Dit bestemmingsplan is volledig overgenomen in voorliggend bestemmingsplan. De bouw van de betreffende woningen is inmiddels gereed.

Stationsgebied

Een deel van het kanaal door Walcheren, de Stationsbrug en het stationsgebouw vallen binnen de begrenzing van het beschermd stadsgezicht. Het stationsgebouw is een Rijksmonument. Met het bestemmingsplan Stationsomgeving 2000 (vastgesteld 22-10-2001) is een herinrichting van het gebied rondom het stationsgebouw ingezet.



Bij de herinrichting van het gebied is onder ander het busstation verplaatst naar een locatie naast het station. Het bestemmingsplan maakte daarnaast de bouw van kantoren aan beide zijden van het station mogelijk. Deels zijn deze kantoren gerealiseerd, zoals het kantoor van Rijkswaterstaat op de locatie van het voormalige zwembad, het kantoor van Grontmij aan de Schroeweg en het Waterschapskantoor en Stads kantoor aan de Kanaalweg.

In de strook tussen het station en de Schroeweg is tot op heden nog geen kantoorgebouw gerealiseerd. Wel is een planologische procedure gevoerd om tevens de bouw van appartementen in deze strook mogelijk te maken. Voor deze nieuw te bouwen woningen zijn vanwege de geluidsbelasting door het naastgelegen spoor hogere grenswaarden verleend. De verleende vrijstelling is in dit bestemmingsplan overgenomen. De grond is in eigendom van de gemeente.

Sprecklaan

In het bestemmingsplan Sprecklaan (vastgesteld in april 1975) is de woningbouw rondom de Seissingel en Sprecklaan planologisch geregeld. Daarnaast valt onder andere ook het terrein van het wooncomplex Hof ter Veste binnen dit plangebied. Voor Hof ter Veste zijn in de afgelopen jaren enkele vrijstellingsprocedures gevoerd om uitbreidingen mogelijk te maken. Deze verleende bouwvergunningen zijn in dit bestemmingsplan overgenomen.

Sint Pieterpoort

In 2001 is via een partiële herziening van het bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht de realisatie van de woningbouw Sint Pieterpoort mogelijk gemaakt. Het ging daarbij om de locatie gelegen tussen de Sint Pieterstraat, de Suikerpoortgang, de Suikerpoort en de Isabellagang/Pauwpoort. Op deze locatie stond voorheen de Rijks-HBS. In 1997 zijn de opstallen gesloopt. De voorbouw is daarbij bewaard gebleven vanwege de historische waarde van het pand. In de voorbouw is een poort gemaakt als ontsluiting van het binnenterrein. Voor het binnenterrein is een plan ontwikkeld voor de bouw van diverse soorten woningen in de huur- en koopsector. Vanwege de relatief hoge dichtheid en krappe maten is in het bestemmingsplan een strakke vaststelling van de bouwmassa's gehanteerd. De panden hebben een eenduidige bestemming gekregen. Deze voorschriften zijn in dit bestemmingsplan overgenomen.

Hofje onder de Toren

In oktober 2001 is tevens via een partiële herziening van het bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht de herontwikkeling van 'Het Hofje' planologisch mogelijk gemaakt, waarbij de woonfunctie wordt omgezet in centrumgebied met horeca, detailhandel en kantoren. De planologische mogelijkheden zijn overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Bachtensteene

Op 7 november 2011 is het bestemmingsplan Bachtensteene vastgesteld. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk een nieuw zorgcomplex te realiseren op een voormalige schoollocatie aan de Bachtensteene in Middelburg. Het zorgcomplex dient ter vervanging van het tevens aan de Bachtensteene gelegen huidige zorgcomplex Sint Willibrord. Dit zorgcomplex voldeed niet langer aan de eisen van de tijd. Het op 30 december 2011 onherroepelijk geworden bestemmingsplan, is in het voorliggende bestemmingsplan overgenomen. Het nieuwe zorgcomplex aan de Bachtensteene, zorgcentrum Willibrord, is inmiddels in gebruik genomen.

Compagnieplein

Op 16 april 2012 is het bestemmingsplan Compagnieplein vastgesteld. Dit bestemmingsplan regelt de bouw van een drietal appartementengebouwen op een locatie aan de Dokhaven, die tot voor kort leeg gehouden was. De locatie ligt tussen de historische bebouwing aan de Kinderdijk en de bebouwing in het Maïsbaaigebied. De gebouwen omvatten een aantal zorgappartementen en een zorglocatie, maar daarnaast ook reguliere appartementen. Het bestemmingsplan zoals dat in april 2012 is vastgesteld is in het voorliggende bestemmingsplan overgenomen.

Pauwpoort 3c

Voor deze locatie was een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren een woonbestemming. Realisatie van de woning paste niet binnen de vigerende bestemming ("Autoboxen") en functie ("magazijn en bergruimte"). Het college van burgemeester en wethouders heeft besloten met de aanvraag mee te werken door het voeren van een afwijkingsprocedure op grond van artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De verbouwing werd gezien als opwaardering van het bestaande straatbeeld en de ontwikkeling kon een positief effect hebben op de sociale controle in de straat. Om deze redenen is, na het voeren van de planologische procedure, de benodigde omgevingsvergunning verleend. Deze is in het voorliggende bestemmingsplan overgenomen.

2.2 Uitgangspunten en randvoorwaarden

Voor dit bestemmingsplan gelden een aantal uitgangspunten. In deze paragraaf worden de beleidsuitgangspunten beschreven.

2.2.1 Consolideren inclusief ontwikkeling

Zoals in hoofdstuk 1 is aangegeven, heeft dit bestemmingsplan hoofdzakelijk een consoliderend karakter. Dat betekent dat bestaand (legaal) gebruik van gebouwen en functies is vastgelegd. Daarnaast worden ruimtelijke ontwikkelingen en initiatieven waarover planologische zekerheid bestaat, bijvoorbeeld doordat een ontheffings- of bestemmingsplanprocedure is doorlopen, in dit plan overgenomen. Ook de bestaande mogelijkheden voor verandering en uitbreiding van aanwezige functies zijn zoveel mogelijk overgenomen.

De planopzet sluit daarmee aan bij het huidige actualiseringstraject van de gemeente Middelburg. Op deze werkwijze is op een drietal punten een uitzondering gemaakt in dit bestemmingsplan. Het gaat dan om de ontwikkelingen op de locatie van de voormalige Berghuiskazerne op de hoek Koningstraat/Zuidsingel. Voor deze locatie is in het voorliggende bestemmingsplan een bestemming opgenomen, waarmee op de bestaande bouwput woningen gerealiseerd kunnen worden. Omdat dit de enige grotere nieuwe ontwikkeling in het bestemmingsplan is, is er voor gekozen een specifieke ruimtelijke onderbouwing voor dit plan aan deze toelichting toe te voegen, waarin wordt ingegaan op de specifieke (sectorale) aspecten rondom de nieuwe planologische regeling. Het gaat om bijlage 3 bij deze toelichting.

Daarnaast zijn een tweetal ontwikkelingen in dit bestemmingsplan opgenomen, waarvoor niet eerder een planologische procedure is gevolgd. Het gaat om de verplaatsing van een kiosk bij de Koningsbrug en om de realisatie van een stadspark aan het Molenwater.

Ten aanzien van de kiosk gaat het om verplaatsing van de al jarenlang leegstaande kiosk op de brug aan de zijde van de bibliotheek naar een nieuwe locatie aan de Houtkaai. Deze locatie is gekozen in relatie tot de herinrichting van de kaaienroute. Na de opening van de N57 is gekeken naar de mogelijkheden om de Kaaienroute zodanig in te richten, dat hier sprake zal zijn van een 30-kilometer zone. Deze herinrichting betekent dat de looproute tussen centrum en station wijzigt. Voetgangers tussen centrum en station kunnen via de Segeerstraat, Houtkaai, Koningsbrug, Stationsstraat en Stationsbrug lopen. Dit betekent dat de voetgangersbewegingen met name aan de oostzijde van de Koningsbrug zullen lopen. Het ligt daarom meer voor de hand de kiosk te verplaatsen naar deze oostzijde, zodat de looproute tussen station en centrum nog aantrekkelijker wordt.

De tweede nieuwe ontwikkeling is de inrichting van een Stadspark bij het Molenwater. In dit gebied was vroeger Miniatuur Walcheren gehuisvest. Dit bedrijf is verhuisd naar het ZEP-terrein bij de wijk Mortiere. Het terrein van Miniatuur Walcheren had in het vorige bestemmingsplan de bestemming “terreinen voor openbare en bijzondere doeleinden”. Uitvoering van die functie op deze locatie ligt niet langer voor de hand. Nu ook niet langer sprake is van de mogelijke nieuwbouw van een theater op deze locatie en het bestaande theater aan het Molenwater zal worden verbouwd, is door de gemeenteraad besloten dat het gebied heringericht kan worden als Stadspark. Voor deze herinrichting is door de gemeenteraad een budget beschikbaar gesteld. In de raadsvergadering van december 2013 heeft de gemeenteraad besloten dat de inrichting van het park in een traject van burgerparticipatie, mede door omwonenden vormgegeven kan worden. Randvoorwaarde is wel dat in het gebied 50 extra parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden, ten opzichte van de huidige situatie, om in de gewijzigde parkeerbehoefte van het theater te voorzien. Dit bestemmingsplan voorziet in een bestemming, waarmee het Stadspark gerealiseerd kan worden, maar voorziet op dit moment nog niet in een regeling die de realisatie van de benodigde extra parkeerplaatsen mogelijk maakt. Dit omdat nog geen duidelijkheid bestaat over de exacte locatie van de parkeerplaatsen. Voor de invulling van het gebied is een traject van burgerparticipatie opgestart.

Ten opzichte van andere recente bestemmingsplannen vormt dit bestemmingsplan een bijzonder plan. In het vigerende plan voor het Beschermd Stadsgezicht is gewerkt met een model van gemengde bestemmingen en relatielijnen, waarbinnen functies gelimiteerd toegestaan zijn. Door deze werkwijze was een bepaalde flexibiliteit mogelijk, die in de afgelopen jaren bijzonder gunstig is gebleken voor de binnenstad. Dit model met de gemengde bestemmingen en relatielijnen is daarom in het voorliggende bestemmingplan voortgezet, binnen de mogelijkheden van de Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012).

Behouden functiemenging

Het algemene gemeentelijk beleid is gericht op behoud van de bestaande functiemenging in de kernen, om op die manier de leefbaarheid te waarborgen en continueren. Dit alles uiteraard binnen de randvoorwaarden van milieu- en woonkwaliteit. De binnenstad van Middelburg vormt een mix van woon- en niet-woonfuncties, waarbij relatief weinig klachten over overlast zijn. Voortzetting van dit beleid, zodat ook voor de toekomst een mix van woon- en niet-woonfuncties mogelijk blijft, is dan ook gewenst.

Hiervoor is een flexibele bestemmingsregeling van belang voor maatschappelijke en commerciële voorzieningen, aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten vanuit een woning. Het toelatingsbeleid en de bestemmingsregeling is afgestemd op het tegengaan van milieuhinder om zo milieu en woonkwaliteit te waarborgen. Om dit te kunnen bereiken wordt in het plangebied veel gebruik gemaakt van diverse varianten van de bestemming “gemengd”. Binnen deze bestemming kunnen functies tussen panden onderling “uitgewisseld” worden.

Een deel van het plangebied is opgedeeld in zogenoemde “relatielijnen”. Per relatielijn is in een tabel aangegeven hoeveel van welk soort functies toegestaan zijn. Op een zogenoemde “functiekaart” wordt door de gemeente bijgehouden, welke functies in gebruik zijn en welke nog beschikbaar zijn. Als een functie in een bepaald pand stopt, kan deze binnen de relatielijn in een ander pand gestart worden. Op deze wijze wordt flexibiliteit toegepast bij het verschuiven van functies.

In relatie tot een zorgvuldig ruimtegebruik, is het goed denkbaar dat eventueel vrijkomende bedrijfslocaties worden benut voor woningen en voor niet-hinderlijke andere functies. Door zo veel mogelijk gebruik te maken van gemengde bestemmingen, waarbinnen ook wonen is toegestaan, wordt flexibiliteit voor de toekomst geboden. Op de verdiepingen van de panden in het plangebied is veelal alleen wonen toegestaan, zodat de commerciële en andere functies meestal beperkt blijven tot de begane grond. Deze methode van het toepassen van gemengde bestemmingen, waarbinnen wonen in vrijwel alle gevallen (ook) is toegestaan, is een voortzetting van het beleid in het geldende bestemmingsplan. Dit nieuwe plan voorziet dus niet in een toename van het aantal woningen, ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht Middelburg.

Vastleggen van ruimtelijke kenmerken

Uit de beschrijving van het plangebied blijkt dat bepaalde aspecten van het bebouwingspatroon kenmerkend zijn voor het karakter en de ruimtelijke kwaliteit in het gebied. Zaken als bebouwingstypologie (gestapelde bouw, variatie), bebouwingshoogte, dakvorm, tuin en erf, kunnen bepalend zijn voor het karakter van een gebied. Daarom zijn dit soort aspecten in de bestemmingsregeling en op de verbeelding vastgesteld. Voor wat betreft de kaprichting is aan het bestemmingsplan een recente luchtfoto gevoegd, waarop de bestaande kaprichtingen zijn weergegeven. In de regels wordt naar dit kappenplan verwezen, zodat in voorkomende gevallen bij aanvragen voor een omgevingsvergunning ook getoetst kan worden aan de bestaande, en in stand te houden, kaprichting.

Behouden van cultuurhistorische waarden

Behoud en versterking van de aanwezige cultuurhistorische waarden in het plangebied wordt van belang geacht. Essentiële cultuurhistorische gegevens en kwaliteiten worden daarom zoveel mogelijk vastgelegd in het bestemmingsplan. Voor de binnenstad van Middelburg is in dit verband het behouden van het archeologisch erfgoed, behoud van de aanwezige monumenten en de samenhang van de bebouwing binnen het Beschermd Stadsgezicht van belang.

In paragraaf 2.1 is een uitgebreide beschrijving opgenomen van de (cultuur)historie van de binnenstad van Middelburg. In paragraaf 3.2 wordt verder aangegeven hoe met cultuurhistorie in het plangebied wordt omgegaan.

Consolideren kantoorontwikkeling Stationsgebied

In het Stationsgebied zijn een aantal arbeidsintensieve en publieksaantrekkende functies ondergebracht. Zo zijn langs het Kanaal door Walcheren het kantoor van het Waterschap Scheldestromen en het Stadskantoor gerealiseerd. Naast het monumentale stationsgebouw is een busstation gerealiseerd, zodat een knooppunt voor openbaar vervoer is ontstaan.

In de strook tussen de Schroeweg en het stationsgebouw zijn kantoren toegestaan. Totdat deze kantoren worden gebouwd, is het braakliggende terrein deels in gebruik als tijdelijk parkeerterrein. Ook zijn een aantal (tijdelijke) camperstandplaatsen op het terrein gerealiseerd. Daarnaast is een vrijstellingsprocedure gevoerd om de bouw van een complex met woningen langs het spoor te bouwen. De mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan én deze vrijstelling worden in het bestemmingsplan overgenomen.

De stedenbouwkundige uitgangspunten uit het bestemmingsplan Stationsomgeving 2000 blijven van kracht. De bebouwing aan de Loskade blijft functioneren als een historisch stadsfront. De toegestane maat en schaal worden bepaald door bestaande bebouwing, zichtlijnen en maten in de openbare ruimte. In algemene zin geldt dat, om het historisch silhouet van Middelburg in stand te houden, op incidenten na de hoogte van het kerkgebouw bij de Lange Jan als maximum bouwhoogte zou moeten gelden. In het bestemmingsplan Stationsomgeving 2000 is dit vertaald naar een maximale bouwhoogte van 28 meter. Voor de locatie van het Waterschapskantoor is deze hoogte in dit bestemmingsplan overgenomen.

In 2002 is voor het Stadskantoor een vrijstelling van het bestemmingsplan verleend, waarbij een tweetal van de vier torens van het gebouw deze hoogte overschrijden. In de lijn van de verleende vrijstelling is voor deze locatie een maximale bouwhoogte van 30 meter opgenomen.

Behouden en versterken van groen- en watervoorzieningen

Een kenmerkend element van groen en water in het plangebied vormt het Bolwerk. Het Bolwerk en de bijbehorende Veste is aangewezen als Rijksmonument. De begrenzing van dit Rijksmonument is op de plankaart overgenomen. Daarnaast is een passende bestemming toegekend: de Veste is bestemd als 'Water' en het Bolwerk als 'Groen'. Binnen het Bolwerk zijn beperkt functies toegestaan, en zijn bepaalde functies expliciet uitgesloten. Zo is bijvoorbeeld 'verkeer te water' op dit Rijksmonument uitgesloten. De bestaande functies zijn positief bestemd en behouden hun uitbreidingsmogelijkheden. De bestaande groen- en waterelementen in het plangebied worden gewaarborgd. Het gaat dan om die elementen die belangrijk zijn voor de ruimtelijke structuur, bijvoorbeeld door hun historische waarde of doordat ze een buffer kunnen vormen tussen functies of van belang zijn voor de waterhuishouding. Voor zover van toepassing zijn deze elementen bestemd als 'Water' of 'Groen'.

Daarnaast is voor het Bolwerk een dubbelbestemming “Waarde bolwerk en vesten” opgenomen. In de regels van deze bestemming is onder andere een vergunningenstelsel opgenomen, waardoor bepaalde werken of werkzaamheden (bijvoorbeeld het ophogen of afgraven van grond of het aanplanten van bomen) vergunningplichtig is gesteld. Deze regeling is opgenomen om de bijzondere waarden van dit Rijksmonument te kunnen beschermen.

2.2.2 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. Vanaf 2035 groeit de bevolking niet meer. De samenstelling van de bevolking, en daarmee de samenstelling van huishoudens, verandert. 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 heeft het Rijk enkel nog een ‘ladder’ voor duurzame verstedelijking opgenomen (gebaseerd op de ‘SER-ladder’). De bedoeling is dat hierdoor de bestuurlijke drukte afneemt en er ruimte ontstaat 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.

Ter versterking van het vestigingsklimaat in de stedelijke regio's rondom de main-, brain- en greenports geldt een gebiedsgerichte, programmatische urgentieaanpak. In krimpregio's wordt het interbestuurlijke programma bevolkingsdaling doorgezet.

Dit bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van aard. De SVIR werpt geen belemmeringen op in het kader van onderhavig bestemmingsplan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het rijk legt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Het Barro is op 30 december 2011 inwerking getreden.

Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt, zijn onder andere de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen.

Het Barro heeft geen directe consequenties voor het betreffende 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).

In voorliggend bestemmingsplan is betreffende de ontwikkeling aan de locatie Zuidsingel/Korte Noordstraat sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. De toetsing van deze ontwikkeling aan de 'Duurzaamheidsladder' is opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting.

2.2.3 Provinciaal beleid

Omgevingsplan 2012-2018

Als uitwerking van de nota 'Krachtig Zeeland' heeft de provincie Zeeland haar visie op Zeeland in het ontwerp 'Omgevingsplan 2012-2018' vastgelegd. Het omgevingsplan, op 28 september 2012 vastgesteld door Provinciale Staten, 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. De provincie zal als stuwende kracht werken om die slag te maken. Daarom wil zij inzetten 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

Met de Verordening Ruimte geeft de provincie aan welke onderdelen van het provinciale beleid (de provinciale belangen, zoals die in het Omgevingsplan zijn beschreven) bindende betekenis hebben voor gemeentelijke plannen.

In de Verordening Ruimte Provincie Zeeland die op 28 september 2012 door PS is vastgesteld, worden regels gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In de Verordening zijn onder andere de kanaaldijken en (een deel van de) kades en kaaien van het Kanaal door Walcheren aangeduid als regionale waterkering. Ook de Keur van het Waterschap stelt eisen aan het bestemmingsplan voor deze waterkering. In het bestemmingsplan is voor de keurzone een gebiedsaanduiding 'Waterkering' opgenomen, waarbinnen de bescherming van de waterkering is geregeld.

De kanaaldijken zijn daarnaast in de Verordening Ruimte aangeduid als "bestaande natuur". In voorliggend bestemmingsplan hebben de kanaaldijken en (een deel van) de kades en kaaien de bestemming "water" gekregen, omdat het kanaal een druk bevaren route voor recreatie- en werkverkeer is.

Tot slot wordt voor het plangebied in de Verordening een tweetal molens aangeduid als "landschapspunt". De verordening stelt dat een bestemmingsplan ten aanzien van dergelijke cultuurhistorische waarden mede strekt tot behoud en bescherming ervan, en daartoe regels stelt. Ter bescherming van de molens is daarom de algemene gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotop' opgenomen. Deze regeling voorkomt dat binnen een afstand van 400 meter tot het middelpunt van de molen nieuwe bebouwing wordt opgericht met een hoogte die meer bedraagt dan 1/75 van de afstand van het bouwwerk tot het middelpunt van de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek. Daarmee is de cultuurhistorische waarde van de molens voldoende gewaarborgd en is het onderhavige bestemmingsplan niet in strijd met de ontwerp Verordening Ruimte.

2.2.4 Gemeentelijk beleid

Kwaliteitsatlas

De kwaliteitsatlas is een belangrijk integraal beleidsdocument van de gemeente Middelburg. In deze atlas wordt een richting 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 moet zich als woon- en vestigingsplaats onderscheiden door 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.

De gemeente heeft zich aangesloten bij het provinciaal beleid om 50% van de woningbouwproductie te laten plaatsvinden binnen bestaand stedelijk gebied.

Gemeentelijk Horecabeleidsplan

Het horecabeleidsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 18 november 2002. Dit integraal opgestelde beleid, geeft de algemene doelstellingen ten aanzien van de ontwikkeling van horeca weer. In het beleidsplan is de gemeente opgedeeld in deelgebieden en wordt per deelgebied de accenten en ontwikkelingsmogelijkheden weergegeven. Tot slot bevat het beleidsplan de integrale beleidsuitgangspunten ten aanzien van bijvoorbeeld aspecten van openbare orde en veiligheid. In het beleidsplan is het centrum van Middelburg opgedeeld in 7 deelgebieden: Stationsstraat, Damplein, Markt, Vlasmarkt/Tympaanplein/Pottenmarkt, Langeviele/Geere, Vismarkt, Overig centrum Middelburg.

Per deelgebied wordt in het plan het doel weergegeven en wordt aangegeven met welke middelen dit doel behaald zal worden.

In het beleidsplan worden ook consequenties genoemd voor het bestemmingsplan. Aangezien de bestemmingsplannen voor de binnenstad sinds vaststelling van het Horecabeleidsplan niet zijn geactualiseerd, worden deze consequenties in het nu voorliggende bestemmingsplan doorgevoerd.

Als uitwerking van het Horecabeleidsplan zijn in dit bestemmingsplan horeca-categorieën toegepast. Aan de regels is als bijlage de Staat van Horeca-activiteiten toegevoegd. In deze Staat worden horecabedrijven opgesplitst in drie categorieën: categorie 1 (lichte horeca), 2 (middelzware horeca) en 3 (zware horeca). Categorie 1 is daarnaast nog ingedeeld in 3 subcategorieën.

In de Staat is beschreven welk soort horecabedrijf binnen welke categorie is ingedeeld. Op de verbeelding is bij een aantal horecabedrijven, via het gebruik van een functieaanduiding, aangegeven tot welke categorie horeca zich in het pand mag vestigen. Voor de overige locaties is in de relatijflijnentabel (bijlage bij de regels) vastgelegd tot welke horecacategorie is toegestaan.

Ten opzichte van het Horecabeleidsplan uit 2002 zijn in dit bestemmingsplan daarnaast een aantal wijzigingen doorgevoerd:

- Zoals hiervoor aangegeven is categorie 1 (de "lichte horeca") opgesplitst in een drietal subcategorieën. Binnen deze categorie zijn horecabedrijven toegestaan die in beginsel alleen overdag en 's avonds geopend zijn en zich met name richten op het verstrekken van etenswaren en maaltijden. Maar tussen een lunchroom of een restaurant waar ook afgehaald kan worden (bijvoorbeeld een McDonalds) kunnen grote verschillen zitten in de mogelijke overlast voor de omgeving. Daarom heeft de gemeente er bij de start van de actualisering van de bestemmingsplannen voor gekozen om deze horeca-categorie op te splitsen. De categorie staat nu uit de subcategorieën 1a, 1b en 1c. Binnen 1a is alleen aan detailhandel verwante horeca toegestaan. Het gaat dan om horecabedrijven met een zeer beperkte hinder voor de omgeving, zoals een lunchroom, koffiebar of ijssalon. Binnen categorie 1b zijn overige lichte horeca bedrijven toegestaan. Het gaat dan om een bistro of restaurant, waarbij geen bezorg- of afhaalservice bestaat of een hotel. Binnen categorie 1c zijn lichte horecabedrijven toegestaan die een relatief grote verkeersaantrekkende werking hebben en daarmee meer overlast voor omwonenden kunnen geven. Het gaat dan om restaurants met een bezorg- en/of afhaalservice of bedrijven die onder categorie 1a en 1b vallen, maar die een bedrijfsoppervlak hebben van meer dan 250 m².

- Op een tweetal locaties is het aantal panden waar horeca ontwikkeld kan worden, verlaagd. Het gaat om de Markt, waar aan de zuid-west zijde in de afgelopen jaren detailhandelsbedrijven zijn ontwikkeld (bijvoorbeeld de Drukkery en The Sting), in plaats van horeca. Het gaat hier dus om het vastleggen van de feitelijke situatie. Ook aan de Blauwe Dijk is de mogelijkheid voor het vestigen van horeca verlaagd. Ook dit gaat om het vastleggen van een feitelijke situatie, omdat hier weliswaar horeca was toegestaan, maar nooit is gevestigd.
- Op diverse locaties is het aantal toegestane horeca-functies opgehoogd. Het gaat hier in vrijwel alle gevallen om het vastleggen van een feitelijke situatie. Het gaat dus om situaties waarvoor in het verleden vrijstelling of afwijking van het bestemmingsplan is verleend. Deze situaties worden in dit bestemmingsplan formeel vastgelegd. Het gaat dan om het gebied Bree/Wagenaarstraat, Pottenbakkerssingel/Domburgs Schuitvlot, de Koorkerkstraat, de oostzijde van de Sint-Jansstraat, de Nieuwe Burg en een deel van de Lange Noordstraat.
- Voor een aantal locaties is het gemeentebestuur van mening dat een verruiming van het aantal horeca-eenheden wenselijk is. Het gaat dan om locaties, die in het Horecabeleidsplan reeds worden genoemd als horeca-ontwikkelingslocaties en om locaties waar in de nabije toekomst een wijziging wordt voorzien.
In het Horecabeleidsplan wordt de Vlasmarkt genoemd als ontwikkellocatie voor harde horeca. Daarom is voor zowel de noord- als de zuidzijde van de Vlasmarkt een uitbreiding van het aantal horeca-eenheden opgenomen. Hetzelfde geldt voor de Pottenmarkt.
Voor de binnenstad wordt gekeken naar de mogelijkheid voor de ontwikkeling van een vershal. Het is de bedoeling deze in de Geere Passage te realiseren. Daarnaast wordt Plein 1940 heringericht. Bij beide ontwikkelingen wordt een uitbreiding van het aantal (zachte) horeca-eenheden voorzien.
Voor de jachthaven in het centrum is in het bestemmingsplan een mogelijkheid opgenomen voor een kleine uitbreiding. Om het gebied rondom de jachthaven aantrekkelijker te maken, is een geringe uitbreiding (3 extra) van het aantal horeca-eenheden aan de oostzijde van de Kinderdijk opgenomen.
De noordzijde van de Dam is, sinds de opening van het parkeerterrein aan de Oude Veerseweg meer onderdeel geworden van een looproute naar het centrum. Om deze reden is voor de noordzijde van de Dam een geringe uitbreiding van het aantal horeca-eenheden opgenomen.
Voor het Hofje onder de Toren is de mogelijkheid opgenomen om het volledige hofje ten behoeve van horeca te gebruiken.

Terrassenbeleid

Op 23 maart 2015 is het herzien gemeentelijk Terrassenbeleid vastgesteld. In dit beleid worden regels gesteld voor terrassen binnen de gemeente. Het gaat dan zowel om regels met betrekking tot openingstijden, gebruik van muziek of terrasverwarmers, maar ook om regels die betrekking hebben op het materiaal dat gebruikt mag worden. Bijvoorbeeld het terrasmeubilair of de terrasafscheiding, het materiaal dat als terrasafscheiding, of het terrasmeubilair dat gebruikt mag worden. Omdat deze regels voldoende rechtszekerheid geven omtrent de inrichting van een terras, worden in dit bestemmingsplan geen aanvullende regels gesteld. Wel zal uiteraard het gebruik van de grond voor een terras moeten passen binnen de bestemmingsomschrijving die in dit bestemmingsplan is opgenomen.

In het bestemmingsplan is een algemene mogelijkheid opgenomen om af te wijken van de bestemmingsplanregels, waarmee nieuwe terrassen met de eventueel bijbehorende terrasschermen op openbaar gebied en binnenterreinen toegestaan kunnen worden.

In het Terrassenbeleid zijn ook regels opgenomen over het toestaan van terrasboten. In de beleidsnota is een kaart opgenomen, waarop zes vakken zijn aangewezen, waar per vak één terrasboot toegestaan kan worden. Deze vakken zijn met een gebiedsaanduiding op de verbeelding van het bestemmingsplan overgenomen. Binnen de regels van de gebiedsaanduiding is het aantal toegestane terrasboten opgenomen.

In de beheersverordening Binnenstad was een mogelijkheid opgenomen om stoepen te bebouwen ten behoeve van een overdekt terras. Deze mogelijkheid is in voorliggend bestemmingsplan niet overgenomen, omdat de stoepen in met name het Beschermd Stadsgezicht te waardevol worden geacht.

Historische waardenkaart

De gemeenteraad heeft op 27 mei 2013 de Bouwhistorische Waardenkaart Binnenstad vastgesteld. Op deze kaart zijn de panden in de Binnenstad geïnventariseerd en gewaardeerd. Deze waardering is weergegeven in hoog, middelhoog of laag en is op de kaart middels kleuren aangegeven. In dit bestemmingsplan komen de aanduidingen uit deze waardenkaart terug binnen de bestemming “Waarde – Beschermd Stadsgezicht”.

Binnen deze bestemming is het raadsbesluit om aanvullende regels te stellen ten aanzien van het slopen van panden in het Beschermd Stadsgezicht Middelburg verwerkt. Deze regels ten aanzien van slopen zijn gekoppeld aan de bouwhistorische waarde van een pand, zoals die op de Bouwhistorische Waardenkaart is aangeduid. Het college is bevoegd om de bouwhistorische waarden van een pand op de waardenkaart te wijzigen op voorwaarde dat uit onderzoek blijkt dat het bouwwerk een andere bouwhistorische waardering verdient en/of wijziging noodzakelijk is of gewenst is met het oog op de bescherming of veiligstelling van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden.

Groenbeleidsplan 2006-2016

Het doel van het groenbeleidsplan is om een duurzame groenstructuur te behouden en te ontwikkelen en een kader te bieden voor de gewenste onderhoudskwaliteit van het openbaar groen. De uitgangspunten zijn vastgelegd in beleidsuitspraken over ruimtelijke opbouw, ecologie, spelen en veiligheid in het groen en beheer. Voor belangrijke vraagstukken voor het groen geeft het groenbeleid richtlijnen. De gemeente wil terughoudend omgaan met het overdragen van snippergroen aan particulieren. De gemeentelijke hoofdgroenstructuur en de ecologische structuur vormen het robuuste raamwerk voor het groen en dienen beschermd te worden.

Ook de waardevolle bomen in de gemeente verdienen bescherming. Op 25 februari 2013 is door het college van burgemeester en wethouders de Beleidsnotitie “Waardevolle bomen in Middelburg” vastgesteld. In deze beleidsnotitie is een lijst opgenomen van alle waardevolle bomen op openbaar én op particulier terrein. Door de Stichting Tuin van Zeeland heeft een inventarisatie van alle waardevolle bomen in de gemeente plaatsgevonden. Dit heeft geresulteerd in een lijst van 920 bomen, die deels binnen het plangebied van dit plan vallen.

Deze lijst is toegevoegd aan de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). De bomen op de lijst mogen zonder een kapvergunning, waaraan een zorgvuldige afweging ten grondslag ligt, niet gerooid worden. De bescherming van deze bomen vindt dus plaats via de APV. De waardevolle bomen zijn in de ondergrond van de analoge (papieren) versie van dit bestemmingsplan opgenomen. De bedoeling hiervan is een signaleringsfunctie richting de lezer dat er op de locatie sprake is van een waardevolle boom.

Het bestemmingsplan bevat verder geen regels ten aanzien van deze bomen, omdat de regels al in de beleidsnotitie zijn opgenomen. Omdat het gaat om elementen met uitsluitend een signaleringsfunctie, waar in juridische zin in het plan geen uitspraken worden gedaan, worden deze elementen niet opgenomen in de digitale dataset.

Milieubeleid

De gemeente Middelburg streeft in haar beleid naar een structurele toepassing van de duurzaamheidsuitgangspunten in de bouw en stedelijke ontwikkeling, zodat tot een optimaal leefbare woonomgeving wordt gekomen. Daarnaast heeft de gemeente in het Klimaatbeleid de doelstelling opgenomen om bij te dragen aan een lager energieverbruik in de gemeente, om de toename van het broeikaseffect tegen te gaan en op die manier een bijdrage te leveren aan het gedachtegoed van een duurzame samenleving.

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 en snelle verbindingen voor de fiets na te streven, extra doorsteekjes/fietsverbindingen te maken en zorgen voor voldoende fiets-parkeermogelijkheden bij maatschappelijke voorzieningen.

In dit bestemmingsplan gaat het om een bestaande situatie, waarbij geen nieuwe ontwikkelingen op het gebied van fietsen voorzien zijn.

HOOFDSTUK 3 - Functionele analyse plangebied

3.1. Cultuurhistorie

Behoud en versterking van de aanwezige cultuurhistorische waarden in het plangebied wordt van belang geacht. Essentiële cultuurhistorische waarden in het plangebied worden, voor zover mogelijk, vastgelegd in het bestemmingsplan. Voor de binnenstad van Middelburg is in dit verband het behouden van het archeologisch erfgoed en de aanwezige monumenten en de samenhang van de bebouwing binnen het Beschermd Stadsgezicht van belang.

De archeologische waarden zijn, in overleg met de Walcherse Archeologische Dienst, op de verbeelding aangegeven. Voor de gebieden met archeologische waarden gelden aanvullende regels, die gebaseerd zijn op het gemeentelijk archeologisch beleid.

De bescherming van monumenten vindt plaats via de Monumentenwet (voor Rijksmonumenten) en via de aanwijzing tot Beschermd Stadsgezicht van een deel van het plangebied.

Monumenten

In het plangebied bevinden zich in totaal 1166 beschermde Rijksmonumenten. Daarnaast zijn in het plangebied 92 gemeentelijke monumenten aanwezig. Een overzicht van alle Rijksmonumenten in het plangebied is te vinden op de website: <http://monumentenregister.cultureelerfgoed.nl/php/main.php>. De Rijksmonumenten hebben in dit bestemmingsplan geen bijzondere aanduiding of bestemming gekregen. Bescherming van Rijksmonumenten vindt plaats via de Monumentenwet 1988. Een verdere bescherming middels regels in dit bestemmingsplan is dan ook niet nodig.

Net als bij de waardevolle bomen is er voor gekozen om de Rijks- en gemeentelijke monumenten alleen in de analoge (papieren) ondergrond van het bestemmingsplan op te nemen. Dit is gedaan door een monumentenschildje op te nemen. Deze schildjes hebben uitsluitend een signaleringsfunctie richting de lezer.

Omdat hogere wetgeving de regels voor de Rijksmonumenten bepaald (Monumentenwet), zijn in dit bestemmingsplan geen nadere regels opgenomen. Omdat het gaat om elementen met uitsluitend een signaleringsfunctie, waar in juridische zin in het plan geen uitspraken worden gedaan, worden deze elementen niet opgenomen in de digitale dataset.

Een uitzondering is gemaakt voor het Bolwerk en de bijbehorende Veste, dat is aangewezen als Rijksmonument. Voor het gebied is een dubbelbestemming toegepast. Enerzijds zijn het Bolwerk en Veste bestemd als "Water" en "Groen", maar anderzijds is ook de bestemming "Waarde – Bolwerk Veste" aan het gebied gegeven. Via deze regeling wordt een beperking doorgevoerd in de functies die in dit gebied toegestaan zijn.

Een aantal panden of bouwwerken zijn met de aanduiding "cw" (cultuurhistorische waarde) op de verbeelding aangeduid. Het gaat dan bijvoorbeeld om poorten die wel aangewezen zijn tot Rijksmonument, maar die in de lijn met het vigerende bestemmingsplan, binnen de bestemming "verkeer" vallen. Om de cultuurhistorische waarde aan te geven, hebben deze poorten ook de aanduiding "cultuurhistorisch waardevol" gekregen.

Ook sommige muren en schuttingen zijn specifiek op de verbeelding opgenomen. Het gaat dan om muren en schuttingen die cultuurhistorisch waardevolle elementen van de Binnenstad zijn. De hoge tuinafscheidingen van minimaal 1,80 meter hoog, die op veel plaatsen in het directe centrum zijn gerealiseerd in het verleden, geven de tuinen een stadse uitstraling. De muren en schuttingen grenzen vaak aan steegjes in openbaar gebied. De betreffende elementen zijn met een gebiedsaanduiding op de verbeeldingen aangegeven. In de regels is opgenomen onder welke voorwaarden bijvoorbeeld sloop/herbouw van de muren en schuttingen toegestaan kan worden.

Beschermd Stadsgezicht

Voor een deel van het plangebied geldt de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht. De inschrijving van deze aanwijzing in het register vond op 28 november 1996 plaats. Een deel van de toelichting van deze aanwijzing is in paragraaf 2.1 als beschrijving van het plangebied opgenomen.

Het aanwijzingsgebied is met een dubbelbestemming ("Waarde Beschermd Stadsgezicht") op de verbeelding aangeduid. Voor deze 'waarde' zijn specifieke regels opgenomen om het beschermde stadsgezicht te beschermen.

Zo zijn regels opgenomen dat de situering, vorm en afmetingen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken niet mag afwijken van de situatie ten tijde van tervisielegging van het ontwerpplan. Ook de bestaande nokrichtingen moeten aangehouden worden. Om dit te kunnen toetsen is een luchtfoto aan het bestemmingsplan toegevoegd. Ook zijn regels opgenomen over de hellingshoeken van daken en het materiaal waarin gevels uitgevoerd mogen worden.

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht schrijft in artikel 2.16 voor dat een omgevingsvergunning voor de sloop van panden gelegen binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht geweigerd mag worden, als naar oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk is, dat op de plaats van het te slopen bouwwerk een ander bouwwerk kan of zal worden gebouwd. Deze regeling waarborgt alleen dat er geen open gaten overblijven in een beschermd stadsgezicht. Het gemeentebestuur vindt deze regeling onvoldoende om de cultuurhistorische waarden van het beschermde stadsgezicht te waarborgen.

Om deze reden is het slopen van panden binnen het gebied dat is aangeduid als "Waarde – Beschermd Stadsgezicht" omgevingsvergunningplichtig gesteld. Hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bruggen mogen niet zonder vergunning van het college van burgemeester en wethouders gesloopt worden. De omgevingsvergunning mag slechts verleend worden als aan één of meer van de voorwaarden die in de regels gesteld zijn, voldaan wordt.

Zo kan vergunning verleend worden voor panden die op de Bouwhistorische Waardenkaart (vastgesteld op 27 mei 2013) met een gele kleur zijn aangeduid en waarvoor omgevingsvergunning is verleend voor de bouw van een vervangend bouwwerk.

Ook kan vergunning verleend worden als op basis van nader onderzoek is vastgesteld dat op de betrokken locatie geen cultuurhistorische waarden in het geding zijn, of als de bestaande waarden door de sloopactiviteiten niet worden geschaad. Voordat de omgevingsvergunning verleend kan worden, moet schriftelijk advies gevraagd worden van de gemeentelijke Monumentencommissie.

Waarborg windvang traditionele molens

Binnen het plangebied vallen een tweetal windmolens, te weten Molen de Hoop aan het Vlissings Bolwerk en de Seismolen aan het Seisbolwerk. Beide molens zijn aangewezen als Rijksmonument. Aanvullend op de bescherming via het monumentenbeleid is het van belang dat de molen kan blijven functioneren. Hiervoor is een onbelemmerde windtoetreding nodig. Bebouwing en begroeiing in de nabijheid van een molen kunnen windbelemmeringen veroorzaken, waardoor rendementsverlies ontstaat.

Daarnaast kunnen bebouwing en begroeiing leiden tot windturbulenties en tot wisselende windkrachten op het wiekenkruis en askop, waardoor schade kan ontstaan aan het mechaniek van de molen (wanneer deze in bedrijf is). Dit betekent dat in de omgeving van een molen beperkingen (moeten) worden gesteld aan de hoogte van obstakels. Het gebied waarbinnen deze hoogtebeperkingen gelden, wordt de molenbiotoop c.q. een molenbeschermingszone genoemd. De molenbiotopen van de beide molens in het plangebied vallen deels over het plangebied. Daarnaast valt de molenbiotoop van de stellingmolen "De Koning" (Veerseweg 80) voor een klein deel over het plangebied. In bijlage 1 wordt nader ingegaan op de molenbiotoop en de bouwbeperkingen die gelden.

De gemeente beschouwt de toegelaten hoogtematen op basis van de biotoopformule zoals opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) niet als dwingende hoogte maten, maar als richtlijn. De provinciale Ruimtelijke Verordening geeft ook aan dat rekening moet worden gehouden met bestaande situaties en rechten. Het provinciaal beleid wordt in deze vorm in voorliggend bestemmingsplan gecontinueerd: de bestaande situatie hoeft niet aangepast te worden, bij eventuele nieuwe ontwikkelingen dient wel rekening te worden gehouden met de molenbiotoop.

In het geldende plan is geen regeling opgenomen voor beplanting. Erfbeplanting en beplantingen in de openbare ruimte zijn of worden doorgaans niet hoger dan de bestaande bebouwing. Gelet op de vigerende rechten, de eerbiedigende werking van de PRV en de plaatselijke situatie is er geen aanleiding voor een aanlegvergunningstelsel.

3.2. Functionele analyse

Het functionele karakter van de binnenstad van Middelburg wordt bepaald door de (historische) relaties tussen de stad en zijn omgeving. Een drietal relaties zijn in het bijzonder te onderscheiden:

- bestuurscentrum voor Zeeland, waardoor er een hoge concentratie is van rijks-, provinciale- en regionale instanties;
- winkelcentrum voor de regio, waardoor een groot deel van de binnenstad bezet is met een rijke schakering van winkels;
- toeristisch centrum voor Walcheren, waarin na – of in plaats van – een strandbezoek winkels, restaurants, café's of attracties bezocht kunnen worden.

3.2.1. Wonen

De woonfunctie vormt één van de belangrijke functies in het plangebied. De dichtheid van woningen in de binnenstad is hoog. Het wonen is het duidelijkst in het straatbeeld aanwezig, als het zich op de begane grond van een pand afspeelt. Dit is in grote delen van de binnenstad het geval.

Daarnaast hebben ook straten, waarin de niet-woonfuncties het straatbeeld op de begane grond bepalen, nog steeds een belangrijke woonfunctie met woningen op de verdiepingen.

Het gemeentelijk beleid is er op gericht de woonfunctie in de binnenstad te behouden. Niet alleen in gevallen waarbij het volledige pand voor wonen wordt gebruikt, maar ook op de verdiepingen van panden waarbij de begane grond voor een niet-woonfunctie wordt gebruikt. Het wonen op de verdiepingen bevordert de leefbaarheid en sociale controle in de binnenstad. Daarom geldt in dit bestemmingsplan wonen op de verdiepingen als uitgangspunt.

Splitsing woongebouwen in appartementen

Het gemeentelijk beleid ziet daarnaast op de mogelijkheid om gebouwen waarin de woonfunctie is toegestaan, te verbouwen en op te splitsen in meerdere wooneenheden. In de binnenstad zijn veel grote panden aanwezig die vaak te groot zijn voor de huisvesting van één gezin. Om deze, vaak historische, panden te behouden en de leefbaarheid te bevorderen, is het binnen de regels van dit bestemmingsplan voor panden in de binnenstad mogelijk om deze panden op te splitsen. Daarom is in de woonbestemming geen maximum aantal woningen geregeld, maar wordt de woonfunctie begrensd door het beschikbare volume.

Toevoegen woonfuncties

In het voorliggende bestemmingsplan is op een aantal locaties extra woonbestemmingen toegevoegd ten opzichte van het oude bestemmingsplan. Het gaat dan om locaties of panden waar in de afgelopen planperiode planologische procedures zijn gevoerd om woningen toe te voegen op locaties waar het vigerende bestemmingsplan dat niet voorzag. Het gaat dus om het opnemen van bestaande rechten, waarvoor de planologische procedures (en daarmee alle benodigde onderzoeken et cetera) in de afgelopen jaren reeds zijn gevoerd.

Hierna zijn de locaties kort beschreven.

Schuiffelstraat 1c

Het betreft een pand dat voorheen de bestemming bedrijven en bergingen had, waarbinnen niet gewoond mocht worden. De bovenverdiepingen van dit pand zijn verbouwd tot woning. Het volledige pand heeft in het voorliggende bestemmingsplan de bestemming "Wonen" gekregen.

Schuttershofstraat 1a

Het betreft het mogelijk maken van het vestigen van woningen op de verdiepingen boven de Schuttershofstraat 1a. Het pand had voorheen de bestemming openbare en bijzondere doeleinden en recreatie-inrichting, waarbij het vestigen van woningen op de bovenverdieping niet mogelijk was. In het pand was voorheen een sportschool/fitness gevestigd, maar staat nu al enige tijd leeg. De Schuttershofstraat is een erg smalle straat, waardoor de locatie lastig te bereiken is en moeilijk een nieuwe invulling krijgt. Mede omdat het pand aansluit op de naastgelegen woonpanden, is het wenselijk om woningen mogelijk te maken op de locatie. In het voorliggende bestemmingsplan heeft het pand de bestemming cultuur en ontspanning gekregen, waarbinnen wonen op de verdiepingen mogelijk is. Binnen de regels is het mogelijk om onder bepaalde voorwaarden af te wijken van de gebruiksregels en zo ook wonen op de begane grond mogelijk te maken.

Korte Geere 20

Het betreft het realiseren van een woning boven een bestaande winkel. De bovenverdieping was voorheen in gebruik als opslag voor de detailhandelsfunctie en wordt, overeenkomstig de uitgangspunten ten aanzien van wonen, geschikt gemaakt voor bewoning. Het pand heeft in dit bestemmingsplan de bestemming GD-10 met de functieaanduiding 'wonen' gekregen, waardoor de woning gerealiseerd kan worden.

Veerseweg 5-7

Voor het pand aan de Veerseweg 5-7 is door de eigenaar een verzoek ingediend om de hier gevestigde fietsenwinkel te verhuizen naar een andere locatie in de stad (buiten het plangebied van dit bestemmingsplan). Als voorwaarde aan medewerking aan dit verzoek is gesteld, dat de vigerende bestemming van het pand Veerseweg 5-7 ("wonen en detailhandel") gewijzigd moet worden naar een enkelbestemming "wonen", zodat het gaat om het verplaatsen van een detailhandelsbestemming binnen het bestaand bebouwd gebied. De eigenaar heeft met deze voorwaarde ingestemd, zodat in het voorliggende bestemmingsplan voor dit pand de enkelbestemming "Wonen" is opgenomen.

In tegenstelling tot de hierboven genoemde voorbeelden zijn er de afgelopen planperiode ook diverse verzoeken ingediend ten behoeve van de vestiging van stedelijke functies op de verdiepingen. Omdat dit ten koste gaat van woonruimte op de verdiepingen is hier altijd terughoudend mee omgegaan. Ook in dit voorliggend bestemmingsplan is het de bedoeling om dit standpunt te handhaven.

Studentenhuisvesting

In de afgelopen jaren zijn op diverse plaatsen in de binnenstad locaties voor de huisvesting van studenten van de Roosevelt Academy gerealiseerd. Het ging daarbij in alle gevallen om hergebruik van bestaande panden. Omdat deze studentenwoningen zelfstandige units zijn, worden ze onder de reguliere woonfunctie geschaard en vallen ze binnen de bestemming "Wonen".

Wonen in relatie tot zorg

Door de veranderde samenstelling van de bevolking en het veranderende landelijk beleid op het gebied van zorg, is er de laatste jaren meer vraag naar kleinschalige zorgvoorzieningen. Ook in het gemeentelijk beleid met betrekking tot woonservicezones wordt ingezet op kleinschalige woon- zorgvoorzieningen. Het is voor de gemeente een uitgangspunt om de oudere inwoners in de binnenstad te houden en prettig te laten wonen in flexibele, aangepaste woningen nabij stedelijke voorzieningen.

In de binnenstad zijn een aantal grootschalige zorglocaties aanwezig waar sprake is van intensieve zorg, zoals 't Gasthuis. Wel worden deze voorzieningen steeds verder aangepast aan de moderne eisen voor zorgwoningen, waardoor patiënten hun eigen kamer hebben en deze niet meer hoeven te delen. Het Gasthuis heeft, doordat het een grootschalig verpleeg- en verzorgingshuis is, de bestemming Maatschappelijk gekregen.

Daarnaast zijn er in de binnenstad diverse kleinere locaties aanwezig waar intensieve zorg plaatsvindt, maar waar ook groepswoningen, (senioren)appartementen en / of levensloopbestendige-appartementen zijn gerealiseerd. Bij de (senioren)appartementen en levensloopbestendige-appartementen is sprake van een woning met een eigen keuken en badkamer. Daarbij kan aanvullend een bepaalde mate van zorg worden ingekocht. Deze combinatie van zorg en wonen is wat betreft de ruimtelijke uitstraling gelijk aan die van een 'normale' eengezinswoning. Om die reden is ervoor gekozen de (senioren)appartementen en levensloopbestendige-appartementen onder te brengen in de bestemming Wonen.

Wanneer er sprake is van intensieve zorg en / of groepswoningen waarbij de verzorging voortdurend of nagenoeg voortdurend plaatsvindt en waarbij in sommige gevallen tevens afzonderlijke ruimten aanwezig zijn ten behoeve van de verzorging, is er sprake van een andere ruimtelijke uitstraling (in het straatbeeld).

In voorliggend bestemmingsplan zijn deze typen van woon-zorgvoorzieningen aangeduid middels de functieaanduiding 'zorgwoning'. In het kader van duurzaamheid en daarmee de flexibiliteit van panden bestaat wel de mogelijkheid om deze panden in de toekomst om te vormen tot 'normale' eengezinswoningen.

3.2.2. Voorzieningen

Bedrijven/kantoren

De bedrijfsfunctie van de binnenstad is van geringe betekenis. De grotere bedrijven zijn in de afgelopen jaren verplaatst naar Arnestein of naar het bedrijventerrein Mortiere. De binnenstad blijft wel de plaats waar, naast detailhandelsbedrijven, kleinschalige bedrijfsactiviteiten die qua milieucategorie in het gebied passen, een plaats kunnen vinden.

De relatief hoge concentratie van overheidsinstanties zorgt voor een grote concentratie van kantoren in de binnenstad. Zo is het Stads kantoor aan de rand van het centrum aan de Kanaalweg gevestigd, naast het kantoor van het Waterschap Scheldestromen. Het provinciaal bestuur benut het Abdijcomplex en enkele kleinere locaties in de stad. Rijkswaterstaat is gevestigd in een kantoor aan het Kanaal door Walcheren, op de vroegere locatie van het gemeentelijk zwembad.

De binnenstad vormt ook een locatie waar (kleinere) kantoren van instellingen en organisaties een plaats vinden. Kantoren komen met name voor als onderdeel van straatwanden waarin ook andere functies vertegenwoordigd zijn, bijvoorbeeld aan de Dam en de Loskade en langs de Kaaien. Rondom het kanaal is er daarnaast een concentratie van grotere kantoren, zoals het kantoor van Rijkswaterstaat en het Waterschap Scheldestromen en de strook grond tussen het station en de Schroeweg, waar de realisatie van kantoren mogelijk is. Buiten het plangebied vormt overigens ook Veldzigt voor de stad Middelburg een belangrijk vestigingsgebied voor kantoren.

Bij de aanduiding van bedrijven en kantoren in het plangebied wordt daarnaast gewerkt met de aanduidingen “met publieksfunctie” en “zonder publieksfunctie”. Dit verschil is toegevoegd, omdat het in sommige straten in de binnenstad gewenst is om functies te realiseren die een bepaalde “aanloop” creëren, waar andere functies in de omgeving van mee kunnen profiteren. Een nadere uitleg van deze aanduidingen is opgenomen in hoofdstuk 4 onder de beschrijving van de diverse artikelen.

Maatschappelijke voorzieningen

Ook het onderwijs is in de binnenstad vertegenwoordigd met basisscholen aan onder andere de Nederstraat en universitair onderwijs in de vorm van de Roosevelt Academy (RA). Deze laatste gebruikt een aantal panden in de binnenstad als campus. De hoofdlocatie is gevestigd aan de Lange Noordstraat 1. Ook het Stadhuis aan de Markt wordt door de RA benut. Studenten van de Rooseveltacademy krijgen in het centrum huisvesting aangeboden in campussen. Deze campussen zijn onder andere gevestigd in het Bagijnhof en in het Roggeveenhuys (net buiten het plangebied). Ook andere maatschappelijke functies zoals het medisch centrum, bibliotheek en het theater hebben hun plaats in de binnenstad. Rondom de Kinderdijk en de Maisbaai is een jachthaven gerealiseerd, die ook een belangrijke toeristische functie heeft.

In het plangebied komen daarnaast op verschillende locaties zorginstellingen voor. Het gaat dan bijvoorbeeld om het Medisch Centrum aan het Noordbolwerk, maar ook het Gasthuis (centrum voor zorg en reactivering) of zorgcentrum Sint Willibrord. Ook op andere locaties in het plangebied komen grotere en kleinere zorgcentra voor.

Detailhandel

De detailhandel is met name geconcentreerd langs de route Damplein – Korte en Lange Delft – Markt – Langeviele – Lange Geere. Ook in de zijstraten van deze route zijn veel detailhandelsbedrijven gevestigd, zoals bijvoorbeeld in de Segeerstraat, Sint Janstraat, Nieuwe Burg, Korte Geere, Pottenbakkerssingel en een deel van de Lange Noordstraat.

Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid voor een kleine uitbreiding van detailhandel in de toekomst. Deze uitbreiding vindt plaats op een tweetal locaties: aan de Kinderdijk en de Rotterdamse Kaai. De wens bestaat om de huidige jachthaven in de toekomst om te vormen naar een passantenhaven. Bij deze ontwikkeling zou een kleine toename van het aantal detailhandelsfuncties rondom de Kinderdijk passen, zodat hier bijvoorbeeld watersportwinkels kunnen vestigen. Het voorheen geldende bestemmingsplan voorzag voor het gebied Rotterdamse Kaai en Damplein met name kantoorfuncties. Onder andere vanwege een gebrek aan parkeerruimte, is hier inmiddels minder behoefte aan.

De route Rotterdamsekaai/Damplein vormt bovendien een schakel tussen de binnenstad en het parkeerterrein aan de Oude Veerseweg. Een uitbreiding van detailhandelsfuncties (met drie eenheden) op deze route ligt voor de hand.

Regelmatig worden verzoeken ingediend voor de realisatie van een klein horecagedeelte in een detailhandelsbedrijf. Er is sprake van branchevervaging tussen detailhandel – en horecabedrijven. In de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) (vastgesteld d.d. 23 februari 2015) is opgenomen dat geen exploitatievergunning is vereist voor een openbare inrichting in een winkel, voor zover de exploitatie daarvan ondergeschikt is aan de winkelactiviteit. Voor de voorwaarden wanneer ondergeschikte horeca bij detailhandel is toegestaan, wordt verwezen naar voorliggend bestemmingsplan en/of nadere beleidsregels.

In voorliggend bestemmingsplan is in de bestemmingen waar detailhandel is toegestaan, in de specifieke gebruiksregels opgenomen dat ondergeschikte horeca bij detailhandel onder voorwaarden is toegestaan. Een van de voorwaarden is dat het in hoofdzaak moet gaan om een detailhandelsbedrijf in levensmiddelen, zoals een bakker die zijn zelfgemaakte producten ter plaatse serveert. De horeca-activiteit wordt daarmee een verlenging van de detailhandelsactiviteit. Andere voorwaarden zijn dat de horeca-activiteit uitsluitend in pandig plaatsvindt waarbij het horecavloeroppervlak ten hoogste 15%, met een maximum van 15 m², van het winkelvloeroppervlak betreft. De opgenomen oppervlaktemaat is afgeleid van enkele reeds bestaande situaties in de binnenstad waar een detailhandelsbedrijf ondergeschikte horeca-activiteiten onderneemt.

Horeca

De horecafuncties concentreren zich met name aan het Damplein, de Markt, de Pottenmarkt, Plein 1940, de Sint Janstraat en de Vlasmarkt. Ook aan de Pottenbakkerssingel is horeca gevestigd. Aan deze Singel is tevens de enige terrasboot gevestigd die Middelburg rijk is. De verscheidenheid in het aanbod van restaurants, lunchrooms, café's etc. is groot.

Dit bestemmingsplan voorziet ook in een geringe toename van het aantal horecafuncties aan de Kinderdijk. Deze ontwikkeling past bij de wens de huidige jachthaven om te vormen naar een passantenhaven.

Verspreid over het centrum zijn een aantal hotels gevestigd, onder andere aan de Loskade en het Damplein. In het pand op de hoek van de Schroeweg en de Kanaalweg (kantoor Grontmij) is tevens een hotel toegestaan. Deze mogelijkheid was ook in het geldende bestemmingsplan Stationsgebied opgenomen, maar is tot op heden niet benut. Gezien de ligging van het pand, dicht bij een OV-knooppunt en aan een invalsweg richting het centrum, is de gemeente van mening dat deze locatie nog steeds geschikt is voor de vestiging van een hotel. Daarom is de aanduiding uit het geldende bestemmingsplan, in dit nieuwe bestemmingsplan overgenomen.

Aan de Lange Noordstraat 60 is vergunning verleend voor de vestiging van een luxe 5-sterren hotel, bestaande uit familiekamers. De hiervoor verleende afwijking van het bestemmingsplan is nu in de bestemmingsregeling vertaald.

Het voormalig Polderhuis aan de Nieuwe Burg is jarenlang als kantoor in gebruik geweest, maar wordt niet langer voor deze functie gebruikt. Er is omgevingsvergunning verleend voor de realisatie van een hotel in dit pand. Voor deze hoek in de binnenstad wordt de gemengde bestemming behouden, maar er worden extra mogelijkheden voor horeca toegevoegd, zodat de vestiging van het hotel op deze locatie planologisch vertaald is.

Voor het overige biedt dit bestemmingsplan geen mogelijkheden voor de nieuwvestiging van hotels. Als gedurende de planperiode toch een verzoek wordt ingediend, zal dat afzonderlijk beoordeeld worden en kan, indien er geen ruimtelijke bezwaren zijn, met een afzonderlijke planologische procedure medewerking verleend worden.

In het voormalig postkantoor aan de Lange Noordstraat 48 is medewerking verleend aan de vestiging van een studentensociëteit ten behoeve van de studenten van de Roosevelt Academy. Voor dit plan is een afwijking van het bestemmingsplan verleend. Deze is in het voorliggende bestemmingsplan verwerkt.

De invulling van de bovenverdiepingen van dit pand, is op dit moment overigens nog niet volledig duidelijk. Daarom is in het voorliggende bestemmingsplan de nu geldende bestemming overgenomen. Mocht een plan ingediend worden, dat niet binnen de regels van voorliggend bestemmingsplan past, dan zal een afweging plaatsvinden of medewerking aan het verzoek gewenst is.

Kiosken

In het plangebied bevinden zich 9 kiosken op diverse locaties. Deze kiosken waren oorspronkelijk bedoeld als kleine gebouwen ten behoeve van detailhandelsdoeleinden, maar op verschillende locaties betreft het ook lichte horeca functies.

De kiosken zijn gesitueerd op locaties waar een grote passantenstroom loopt of op drukke pleinen en bij toeristische trekpleisters.

Het betreft de volgende kiosken:

- 2 kiosken Achter de Houttuinen en Pottenbakkerssingel die momenteel gebruikt worden als de verkooppunt voor de rondvaart en als bloemenkiosk;
- 2 kiosken aan de oostzijde van de Markt die momenteel gebruikt worden als bloemenkiosk, verkoop van ijs en als snackbar;
- 2 kiosken op de Koningsbrug die momenteel gebruikt worden als viskraam en voor de verkoop van broodjes;
- 1 kiosk op het westelijk deel van het Damplein die gebruikt wordt als snackbar;
- 1 kiosk bij de splitsing Koepoortlaan – Molenwater die ook gebruik wordt als snackbar;

Het geldende bestemmingsplan biedt tot slot ruimte om op de Rotterdamsekaai bij de Beatrixbrug één extra kiosk te realiseren. Omdat de verwachting is dat de passantenstroom in dit gedeelte van de binnenstad groter wordt door de grote bezetting van het parkeerterrein aan de Oude Veerseweg, is ervoor gekozen om de optie voor deze kiosk te behouden.

Alle kiosken hebben in dit bestemmingsplan de bestemming 'Detailhandel' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca tot en met categorie 1a' gekregen. Deze specifieke wijze van bestemmen zorgt ervoor dat de functies die nu al bestaan, tussen de kiosken uitwisselbaar zijn en dat de invulling flexibel is. De mogelijkheden voor horeca binnen de kiosken is wel beperkt tot maximaal horeca categorie 1a, waardoor er wel ondernemingen in kunnen komen zoals broodjeszaken, cafetaria's en ijssalons, maar geen café of restaurant. De oppervlakte van de kiosken is niet toereikend voor grote horecavestigingen en omdat de kiosken vaak dicht bij woonbebouwing gesitueerd zijn, is zwaardere horeca niet gewenst.

Verplaatsing kiosk Koningsbrug

Voor het project Herstructurering Kaaienroute is een visie opgesteld voor het deel vanaf de Stationsbrug tot aan de Rotterdamsekaai. In deze visie is rekening gehouden met de bestaande voetgangersstroom tussen het centrum en het station. Kenmerkend is dat deze passantenstroom via de Stationsstraat voornamelijk aan de oostzijde plaatsvindt, doordat dit de kortste route van en naar de Segeersstraat betreft. In het project Herstructurering Kaaienroute is aan deze zijde het trottoir flink verbreed, waardoor er ruimte is ontstaan voor een verblijfsgebied. Dit komt ten gunste van het gebruik van deze plek en de locatie van de vis-kiosk, omdat er als het ware een klein plein ontstaat op de brug.

Aan de westkant van de Koningsbrug bevindt zich een tweede kiosk. De levensvatbaarheid van deze kiosk is beduidend slechter dan de vis-kiosk, vooral door het lagere aantal voorbijgangers en de verscholenheid achter het bestaande trafostation. Dit uit zich ook in de lage architectonische uitstraling en achterstallig onderhoud van het bouwwerk. Onderzocht is daarom of voor deze kiosk een meer levensvatbare locatie gevonden kan worden, die de omgeving ten gunste komt. Door deze kiosk te verplaatsen richting de bestaande passantenstroom aan de oostkant van de brug kunnen meerdere voordelen behaald worden. Niet alleen wordt het verblijfsgebied meer benadrukt en gebruikt, maar ook de levensvatbaarheid van de kiosk wordt vergroot.

Dit geeft tevens financieel-economische ruimte om te investeren in de architectonische kwaliteit van het bouwwerk en in het onderhoud van de kiosk. Gezien deze voordelen is er voor gekozen in dit bestemmingsplan de ruimte voor een kiosk aan de westzijde van de Koningsbrug te laten vervallen en deze te verplaatsen naar de oostzijde van de Koningsbrug.

Dit komt ten goede van de kwaliteit van het verblijfsgebied op de Koningsbrug en vormt daarmee in algemene zin een verbetering voor dit deel van de binnenstad.

3.2.3. Groen

Bestaande groen- en waterelementen in het plangebied worden gewaarborgd voor zover die van belang zijn voor de ruimtelijke structurering en inpassing van en/of als bufferelement tussen in het plangebied aanwezige functies en elementen en/of van belang zijn voor de waterhuishouding. Binnen de bestemming "Groen" is onder andere de realisatie van nutsvoorzieningen toegestaan. Het gaat hier om openbare voorzieningen met beperkte afmetingen. Zo mag een nutsvoorziening maximaal 15 m² groot en 3 meter hoog zijn.

De gemeente Middelburg heeft voor de binnenstad geïnvesteerd in ondergrondse afvalcontainers, waarin bewoners hun afval kunnen deponeren. Deze containers worden veelal binnen openbare bestemmingen, zoals "groen" en "verkeer" gerealiseerd. Het gaat hier om grotendeels ondergrondse bouwwerken. Om realisatie van dit soort openbare voorzieningen mogelijk te maken, zijn binnen de bestemmingen groen en verkeer specifieke regels opgenomen.

Het Molenwaterpark wordt heringericht. Voor deze herinrichting is een traject voor burgerparticipatie gestart. De inrichting van het park past binnen de bestemming "groen" die aan het gebied is gegeven. Het bebouwingspercentage dat op basis van het voorgaande bestemmingsplan in dit gebied was toegestaan, wordt teruggebracht naar 5%. Daarnaast is in het voorliggende bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen om in het park een paviljoen te realiseren, waar een lichte horecacategorie (bijvoorbeeld een lunchroom of theehuis) toegestaan is.

3.2.4. Verkeer en parkeren

De bestaande wegen en straten zijn in het bestemmingsplan overgenomen.

Parkeren in de binnenstad vindt plaats op het maaiveld en in parkeergarages. Net buiten het plangebied van dit bestemmingsplan, aan de Oude Veerseweg is een parkeerterrein/transerium gerealiseerd. Op diverse locaties in de stad zijn ondergrondse parkeergarages aanwezig, zoals onder de Albert Heijn aan de Pottenbakkerssingel, Achter de Houttuinen, onder het kantoor van het Waterschap en het Stadskantoor aan de Kanaalweg en bij de bibliotheek aan de Kousteensedijk. Tot slot zijn op sommige parkeerplaatsen, onder andere op het Hof van Tange en op het parkeerterrein aan de Oude Veerseweg camperstandplaatsen aangewezen, waar tegen betaling in campers overnacht mag worden. Deze standplaatsen zijn, binnen de bestemming verkeer, specifiek aangeduid.

3.3. Water

De actualisatie van het bestemmingsplan geeft gelegenheid tot het invoegen van een waterparagraaf en dus de mogelijkheid tot het aandragen van waterinformatie en wateraandachtspunten. Het proces wordt samengevat onder de naam Watertoets. De watertoets is een beoordeling van de invloed, die de ontwikkeling of het beheer van een plangebied heeft in dit geval de binnenstad - op het watersysteem in dat gebied. Deze waterparagraaf is overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgesteld. Deze vormt de schriftelijke weerslag van de vereiste watertoets en geeft inzicht in de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het waterschap heeft een wateradvies gegeven in het kader van de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan (zie tevens paragraaf 5.1 maatschappelijke uitvoerbaarheid).

Dit bestemmingsplan heeft in hoofdzaak een consoliderend karakter. Er zijn in het plangebied geen grote en ingrijpende wijzigingen in de bebouwing en infrastructuur voorzien. Voor zover er wel wijzigingen op het gebied van bebouwing en infrastructuur gaan plaats vinden, geeft de watertoets de randvoorwaarden waaraan voldaan moet worden.

Bestaande situatie waterhuishouding Binnenstad

Algemeen

De binnenstad kent enkel oppervlaktewater in de Vesten, de Herengracht en binnenhavens, alsmede enkele sloten langs de randen van het bestemmingsplan. De ontwatering van het plangebied vindt dus hoofdzakelijk plaats via grotere waterlopen. De Vesten voeren via het gemaal Boreel hun overtollig oppervlaktewater af naar het Kanaal door Walcheren.

De Herengracht en binnenhavens staan rechtstreeks in verbinding met dit kanaal. Het Kanaal door Walcheren loost op de Westerschelde. Gezien het ontbreken van oppervlaktewater in het plangebied, zal het hemelwater dat in dit gebied valt zijn weg zoeken naar het grondwater of wordt afgevoerd via het gemeentelijke rioleringsstelsel.

In het plangebied komt wateroverlast weinig voor en is er nauwelijks risico voor inundatie. Als er water op straat optreedt, is dit het gevolg van onvoldoende mogelijkheden tot afvoer naar de riolering.

In de gemeentelijk Visie Milieu (2013-2018) 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, namelijk:

- 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 deze doelen te bereiken is het doorgaan met de afkoppelwerkzaamheden. Dit moet in 2050 leiden tot een afkoppelpercentage van circa 50%.

Riolering

Het rioleringsstelsel in het plangebied voldoet aan de zogenaamde basisinspanning voor milieumaatregelen. De kern heeft grotendeels een gemengd rioolstelsel. (ca. 29 km gemengd en 6 km gescheiden) Het gemengde stelsel heeft in totaal 2 overstorten. Ieder van deze overstorten heeft een achterliggend bergbezinkbassin. Het ene bergbezinkbassin bevindt zich bij de watertoren, de andere bij de oude Veerseweg, net buiten dit plangebied. Al het ingezamelde hemelwater wordt geloosd op het aanwezig oppervlaktewater en in sommige gevallen waarbij het stelsel nog niet helemaal compleet is op de aanwezige vuilwaterriolering.

Geen van de overstorten levert waterkwaliteits-problemen op. Bij vervanging van de riolering zal beoordeeld worden of de aanleg van een gescheiden stelsel mogelijk is uit het oogpunt van waterkwaliteit en -kwantiteit. Indien zich nieuwe ontwikkelingen in het plangebied voordoen, wordt in principe een (verbeterd) gescheiden stelsel aangelegd.

Waterkwaliteit

Door het Waterschap is in haar waterbeheersplan gesteld dat de kwaliteit van het grondwater minimaal voldoende moet zijn om de algemene ecologische functie te vervullen. Dit ecologische ambitieniveau is gedefinieerd als een zodanige toestand, dat zich in het watersysteem een normaal functionerend ecosysteem kan ontwikkelen. Voor het bebouwde gebied van de gemeente Middelburg is momenteel weinig inzicht in de bestaande waterkwaliteit.

De gemeente heeft in het GRP opgenomen dat, nu sinds 2007 alle rioolstelsels voldoen aan de zogenaamde basisinspanning, de richtlijn voor de vuiluitwerp uit rioolstelsel, de komende planperiode het "waterkwaliteitsspoor" worden gevolgd. Hierbij zal worden geëvalueerd wat de effecten op het ontvangende oppervlaktewater zijn van de uitgevoerde maatregelen.

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 ontleen:

- de ondergrond van het plangebied bestaat uit veen en lichte schor;
- de kern is weinig zettingsgevoelig;
- in de gehele kern zijn geen mogelijkheden tot infiltratie;
- het gebied staat deels onder invloed van zoute kwel;
- in de kern komt (zeer) geringe zoetwaterbelvorming voor.

Veiligheid

Het Waterschap Scheldestromen heeft ingevolge de Waterschapswet de bevoegdheid om regels te stellen om zijn taak te kunnen uitoefenen. Eén van de taken is de waterkeringszorg. De Keur watersysteem Waterschap Scheldestromen 2012 gaat zoveel mogelijk uit van één reglementeringssysteem voor alle waterkeringen.

In het plangebied zijn langs het Kanaal door Walcheren en de binnenhavens waterkeringen aanwezig. Een gedeelte van de Maisbaai en het stationsgebied zijn zelfs buiten de waterkeringzone gelegen. De invloedssfeer van de kering heeft consequenties voor bebouwing in het plangebied. De begrenzing wordt vastgesteld door de beheerder, het Waterschap Scheldestromen.

Wateroverlast

Binnen het plangebied is geen wateroverlast bekend.

Watervoorziening

Aanvulling van het grondwater met zoet water door middel van infiltratie in de bodem is gezien de bodemsamenstelling niet mogelijk. Het gebied bevindt zich niet in de omgeving van een infiltratiegebied voor natuur- of drinkwatervoorzieningen.

Bodemdaling

Het gebied heeft een weinig zettingsgevoelige ondergrond.

Grondwaterkwaliteit

Er zijn geen signalen dat de grondwaterkwaliteit problemen oplevert.

Grondwateroverlast

Er is in de kern geen sprake van grondwateroverlast.

Natte natuur

Het gebied is niet verbonden met een gebied met de functie natte natuur.

Oppervlaktewater

Een deel van de Vesten en aansluitende watergangen vallen onder de Kader Richtlijn Water (KRW). Deze oppervlaktewaterlichamen hebben een typering van zwak brakke wateren. Om deze reden wordt voor het verwijderen van het onkruid langs het talud en bermen van de watergang een milieuvriendelijke werkwijze toegepast. Langs de Sint Laurensse watergang zijn in 2010 natuur vriendelijke oevers aangelegd. In de rest van het plangebied ontbreekt hiervoor de ruimte. Of de beschikbare ruimte in het aanwezige oppervlaktewater voldoende is om op de steeds intensievere buien voorbereid te zijn, zal uit nadere onderzoeken moeten blijken. Het feit dat de Veste een boezemwater is, geeft aan dat het peil redelijk stabiel is en in tijd van wateroverschot kan het overvloedige water gemakkelijk via het gemaal Boreel op het kanaal door Walcheren lozen. Er zijn verder geen knelpunten bekend over de waterkwaliteit.

Verdroging

Toevoeging van hemelwater aan de bodem zal (wanneer dit voorkomt) de verdroging verminderen.

Volksgezondheid

De wijze waarop nu met afval- en hemelwater wordt omgegaan levert enkel risico op voor de volksgezondheid bij riool overstorten. De hiervoor nodige maatregelen zijn uitgevoerd in het kader van het rioleringsplan. Er zijn ten aanzien van de overstorten geen problemen bekend.

Conclusie

Uit deze beschrijving van de waterhuishouding en de toetsing aan de richtlijnen en criteria komen geen directe consequenties naar voren voor de bestemmingsregeling van voorliggend plangebied.

3.4. Milieu

In deze paragraaf wordt ingegaan op de milieuaspecten van in het plangebied aanwezige bedrijven. Onderscheid wordt gemaakt in: bedrijven, horeca, agrarische- en overige bedrijvigheid.

3.4.1. Bedrijvigheid

Staat van Bedrijfsactiviteiten

In het plangebied komen verschillende soorten bedrijven voor. Voor de milieuzonering en bestemmingsregeling van bedrijven wordt in het voorliggende bestemmingsplan een Staat van Bedrijfsactiviteiten gehanteerd. Gelet op het karakter van de binnenstad van Middelburg, is gekozen voor de Staat van Bedrijfsactiviteiten “functiemenging” (voor een nadere toelichting op deze staat wordt verwezen naar bijlage 1 van de regels). Deze staat is gekoppeld aan de planvoorschriften van het bestemmingsplan en is een eerste globaal toetsingskader voor de toelaatbaarheid van bedrijven. In een concrete situatie blijft de milieuwetgeving bepalend.

In de staat van bedrijfsactiviteiten is een onderverdeling gemaakt in bedrijven met en zonder een publieksfunctie (bijlage 1 van de regels). Deze werkwijze is overgenomen uit het geldende plan voor het beschermd stadsgezicht. Reden van deze onderverdeling is dat met name het centrum gebaat is bij winkels en bedrijven die publiek aantrekken. De gemeente vindt het daarom van belang om alleen bedrijven met een publieksaantrekkende werking in het directe centrum toe te staan. Bedrijven die minder publiek aantrekken kunnen zich vestigen in de centrumschil.

Staat van Kantooractiviteiten

In het bestemmingsplan wordt daarnaast gebruik gemaakt van een Staat van Kantooractiviteiten. Gelet op het karakter van de binnenstad van Middelburg, vindt de gemeente het van belang een onderscheid te maken in kantoren met een publieksaantrekkende werking en kantoren zonder een publieksaantrekkende werking. In de Staat van Kantooractiviteiten die in bijlage 3 behorend bij de regels is opgenomen, wordt dit onderscheid nader vormgegeven.

3.4.2. Geluid

Verkeerslawaaï

De Wet Geluidhinder (Wgh) merkt woningen en appartementen aan als geluidsgevoelige functie. Een nieuwe geluidsgevoelige functie moet voldoen aan de normen zoals de Wgh die noemt. In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen gerealiseerd, behalve op de locatie Zuidsingel/Koningstraat. Zie hiervoor de bijlage bij deze toelichting.

In de afgelopen jaren is door de Minister voor verschillende panden binnen het plangebied een hogere grenswaarde verleend. Deze panden zijn weergegeven op de zogenaamde A-lijst. Deze lijst is niet toegevoegd aan de toelichting van dit bestemmingsplan, maar is uiteraard wel bij de gemeente beschikbaar.

In het vigerende bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht is in de bijlagen een tekening opgenomen met geluidbelastingswaarden en met geluidsbelaste gevels. Deze tekening is in het voorliggende bestemmingsplan niet overgenomen. De geluidsbelastingswaarden die op de oude kaart vermeld staan, zijn achterhaald en gebaseerd op verouderde gegevens. Vernieuwing van deze kaart met recentere gegevens is weinig zinvol, omdat de geluidsbelasting op een pand kan wijzigen zodra in de omgeving van het pand een wijziging optreedt. Het is niet mogelijk een kaart met waarden van geluidsbelasting op te nemen, die voor de gehele planperiode van 10 jaar geldig zal zijn.

De Wet Geluidhinder verplicht tot het doen van akoestisch onderzoek. Als uitwerking van de Middelburgse Visie Milieu 2008-2012 zijn geluids- en luchtkarten opgesteld voor het jaar 2011 en over 10 jaar op 2022. Deze kaarten geven een globaal inzicht in de geluids- en luchtkwaliteit in Middelburg. Maar de kaarten en gebruikte modellen zijn onvoldoende fijnmazig om de exacte geluidsbelasting per woning af te lezen. Daarnaast zijn allerlei correcties, die volgens de Wet geluidhinder moeten worden toegepast voor de beoordeling van geluid, niet meegenomen. De geluidskarten zijn als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. De kaarten bieden wel voldoende inzicht in de globale akoestische belasting op het plangebied. Op de kaarten wordt via kleuren de geluidstoestand aangegeven. Indien de kleur op de kaart paars of rood is, is de kwaliteit slecht. Indien de kleur op de kaart groen is, is de kwaliteit goed. De overige kleuren geven een kwaliteit aan die tussen goed en slecht ligt en voldoet aan de wettelijke normen. De toekomstkaarten voor 2022 zijn gebaseerd op verwachtingen en zijn daardoor onzeker, ondanks dat de kaarten zo zorgvuldig mogelijk opgesteld zijn.

Net als in het vigerende bestemmingsplan, wordt in dit voorliggende gebruik gemaakt van gemengde bestemmingen. Binnen deze bestemmingen zijn naast functies als detailhandel, bedrijven of kantoren, veelal ook woningen toegestaan.

Omdat ook in de vigerende bestemmingsplannen op deze locaties gemengde of gecombineerde bestemmingen gelden, waarbinnen woningen zijn toegestaan, is geen sprake van een toevoeging van nieuwe woningen. Om deze reden zijn voor deze locaties geen aanvullende eisen op het gebied van akoestiek opgenomen.

Voor een aantal routes in het plangebied vindt een herinrichting plaats, waardoor de geluidsbelasting ter plaatse zal afnemen. Het gaat dan specifiek om de herinrichting van de Kaaienroute. Deze gehele route wordt afgewaardeerd en heringericht als 30 km/h-zone. Binnen het plangebied resteren dan enkel de Kanaalweg en de route Het Groene Woud/Looierssingel/ Walensingel als wegen waar 50 km/u toegestaan is.

Spoorweglawaaï

Aan de rand van het plangebied ligt het spoor. Op dit spoor vindt uitsluitend personenvervoer plaats. Het spoort heeft volgens de zonekaart een (geluids)zone van 100 meter. De contouren van deze zone zijn niet op de verbeelding opgenomen. Reden daarvoor is dat de contour kan variëren, afhankelijk van snelheden, spooropbouw en afscherming. Er is geen wettelijke verplichting om de zone van het spoor op de verbeelding op te nemen.

Op het terrein ten westen van het stationsgebouw zijn in de afgelopen jaren plannen ontwikkeld om een woongebouw naast het spoor te realiseren. Voor dit gebouw is een vrijstellingsprocedure op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening gevoerd. Tevens zijn voor de geplande woningen in dit gebouw hogere grenswaarden verleend. De vrijstelling zoals die verleend is, is verwerkt in dit bestemmingsplan.

Geluidszone bedrijventerrein Arnestein

De geluidszone van het bedrijventerrein Arnestein ligt voor een klein deel over het plangebied. De zone is daarom op de verbeelding weergegeven. In het gebied waar de geluidsbelasting als gevolg van industrielawaai hoger ligt dan 50 dB(A), zijn geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen.

Overigens blijkt uit het zonebewakingsmodel van Arnestein, dat op 5 meter hoogte nagenoeg overal in het plangebied voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde.

In figuur 2 is een uitsnede van het zonebewakingsmodel van Arnestein opgenomen.



3.4.3. Bodem

Gemeente Middelburg
Afdeling Ruimtelijk Beleid

Overigens is in de gehele binnenstad sprake van een binnenstedelijke historische verontreiniging. Deze wordt echter niet gesaneerd. In de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart en bijbehorende beleid is aangegeven hoe met de binnenstedelijke historische verontreiniging omgegaan wordt.

3.4.4 Leidingen en telecommunicatie

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevant aan te merken solitaire leidingen en geen leidingstroken, hoogspanningsverbindingen en optisch vrije paden voor telecommunicatieverbindingen aanwezig, die planologisch relevant zijn. Er zijn op dit gebied dan ook geen belemmeringen voor de in het plangebied aanwezige functies.

3.4.5. Externe Veiligheid

Algemeen

Bij ruimtelijke plannen moet ten aanzien van externe veiligheid aan verschillende aspecten aandacht besteed worden, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

In het externe veiligheidsbeleid moet onderscheid gemaakt worden tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, als hij/zij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of een vervoersas.

Het GR geeft de kans per jaar weer, dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt, als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het GR bestaan geen wettelijke normen waaraan voldaan moet worden, maar bij nieuwe ontwikkelingen bestaat wel een verantwoordingsplicht. Daarbij moet gemotiveerd worden waarom voor de bewuste ontwikkeling op deze locatie een toename (of een overschrijding) van het GR aanvaardbaar wordt geacht.

Op grond van de provinciale beleidsvisie Externe Veiligheid (april 2012) en de gemeentelijke beleidsvisie is bij ruimtelijke plannen geen uitgebreide verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk wanneer:

- de geplande (kwetsbare) objecten buiten het invloedsgebied liggen (geen groepsrisico);
- het een enkel (kwetsbaar) object in een nagenoeg maagdelijke omgeving betreft (groepsrisico zeer laag) of;
- het een enkel (kwetsbaar) object in een al zeer volle omgeving betreft, waardoor het effect op het groepsrisico marginaal is.

Als de risicosituatie niet voldoet aan de hiervoor genoemde voorwaarden, is een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico vereist. Hierbij moet aandacht worden besteed aan de aspecten zelfredzaamheid van personen, beheersbaarheid van het ongeval en de resteffecten die overblijven zelfs als alle redelijkerwijs te treffen maatregelen zijn getroffen.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Het besluit geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij het voeren van een planologische procedure moet aan deze normen worden voldaan.

Wet Basisnet

De regelgeving omtrent het Basisnet is op 1 april 2015 in werking getreden.

Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het Basisnet heeft betrekking op Rijksinfrastructuur: hoofdwegen, hoofdwaterwegen en hoofdspoorwegen (enkele uitzonderingen daargelaten).

Het Basisnet heeft als doel een evenwicht voor de lange termijn tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen en de bebouwde omgeving die hier langs ligt en de veiligheid van omwonenden. Het Basisnet stelt verder regels aan het vaststellen en beheersen van de risico's voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

De wetgeving over het Basisnet, ook wel "Wet Basisnet genoemd", is een heel stelsel van wetten en regels die hun oorsprong hebben liggen in verschillende gebieden. Dit zijn o.a. de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, Besluit externe veiligheid transportroutes, Regeling basisnet en het Bouwbesluit. Voor ruimtelijke ordening in relatie tot de transportroutes is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) ontstaan. Dit besluit is gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet milieubeheer (Wm).

Het Bevt hanteert een vaste grens van 200 meter, vanaf de buitenrand van de transportroute, waarbuiten in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Buiten de 200 meter is een verantwoording niet noodzakelijk. Wel geldt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen die nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogelijk maken buiten de 200 m in de toelichting aandacht moet worden gegeven aan de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid voorzover het binnen het invloedsgebied van de transportroute is gelegen.

Ten aanzien van de verantwoordingsplicht groepsrisico wordt, net als bij het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), onderscheid gemaakt tussen een volledige verantwoording en een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Een volledige verantwoording kan bovendien achterwege blijven indien kan worden aangetoond dat:

- a. het groepsrisico, niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico, of;
 - b. het groepsrisico, gelet op de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen, met niet meer dan 10% toeneemt en;
 - c. de oriëntatiewaarde, gelet op de dichtheid van personen, niet wordt overschreden.
 - d. Indien sprake is van een volledige verantwoording dienen maatregelen ter beperking van het GR, alternatieve ruimtelijke ontwikkelingen met een lager GR en mogelijkheden en voorgenomen maatregelen ter beperking van de omvang van een calamiteit te worden overwogen. Een beperkte verantwoording houdt wel rekening met de effecten van een calamiteit en vindt alleen plaats als het plangebied binnen het invloedsgebied (effectgebied) van transportassen is gelegen.
- In het Bevt zijn tevens plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Een PAG is een zone, waarbinnen een aanvullende verantwoording noodzakelijk is met betrekking tot het al dan niet nemen maatregelen om de effecten van een plasbrand te beperken en de zelfredzaamheid van personen.

Toetsing plangebied

Voor het onderhavige bestemmingsplan is sprake van een ruimtelijk plan waarin een spoorweg en een kanaal liggen. De routing gevaarlijke stoffen ligt langs de grens van het bestemmingsplan. Verder ligt net buiten de grens van het bestemmingsplan de risicovolle inrichting Eastman Chemical met een invloedsgebied. Op deze inrichting is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) van toepassing en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (hierna: Revi). In de omgeving van het plangebied liggen een aantal niet-categoriale inrichtingen. Dit houdt in dat de veiligheidsafstanden van deze inrichtingen berekend zijn doormiddel van de Kwantitatieve risicoanalyse (hierna: QRA). Deze veiligheidsafstanden dienen toegepast te worden en er dient invulling te worden gegeven aan de verantwoordingsplicht met betrekking tot het groepsrisico. Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen, met uitzondering van de locatie Zuidsingel. In de specifieke onderbouwing verderop in deze toelichting is op de externe veiligheidsaspecten voor deze locatie ingegaan.

Beschrijving huidige situatie

Uit de gegevens van de gemeente Middelburg is gebleken dat in de directe omgeving van het plangebied, de bedrijven Eastman Chemical Middelburg en Kloosterboer Vlissingen V.O.F. liggen. Beide inrichtingen zijn aangewezen als 'niet-categoriale inrichtingen'. Dit houdt in dat er voor deze bedrijven een QRA opgesteld moet worden om de risico's ten aanzien van externe veiligheid te toetsen aan de normen uit het Bevi. Aan de Laan der Verenigde Naties ligt de categoriale inrichting LPG tankstation Esso Cevaal. Dit tankstation en het bijbehorende invloedsgebied vallen niet binnen het plangebied. Binnen het plangebied ligt daarnaast een spoorlijn voor personenvervoer en een kanaal. Net buiten het plangebied ligt een transportroute voor gevaarlijke stoffen.

Esso Cevaal

Esso Cevaal is een LPG tankstation. Het tankstation ligt buiten het bestemmingsplan binnenstad Middelburg. Echter het invloedsgebied ligt wel binnen het bestemmingsplan binnenstad Middelburg.

Plaatsgebonden risico: Voor het tankstation met LPG gelden vaste afstanden uit het Bevi en de Revi. Gezien er sprake is van een nieuwe situatie op grond van het Bevi dienen we rekening te houden met afstanden uit tabel 1 en 2 van bijlage I van de Revi. Door middel van ambtshalve wijziging is de doorzet LPG beperkt tot 1.000 m³ per jaar.

De onderstaande afstanden zijn van toepassing.

Doorzet per jaar < 1.000 m ³	Afstand (m) vanaf vulpunt	Afstand (m) vanaf ondergronds reservoir	Afstand (m) vanaf afleverzuil
PR 10 ⁻⁵	25	15	--
PR 10 ⁻⁶	45	25	15

Er vallen geen (beperkt) kwetsbare objecten binnen de risicocontouren zoals in de tabel hierboven staat aangegeven.

Binnen het invloedsgebied van het LPG tankstation liggen binnen het bestemmingsplan binnenstad Middelburg 4 woningen en seniorenwoningen. Het bejaardenhuis Hof Ter Veste ligt buiten het invloedsgebied. Het invloedsgebied bedraagt een straal van 150 meter van het vulpunt. Na het invullen van de LPG rekentool, op www.groepsrisico.nl, is gebleken dat het groepsrisico de oriëntatiewaarde niet overschrijdt. Bij het invullen van de rekentool zijn alle objecten binnen het invloedsgebied meegenomen, dus ook de objecten buiten het bestemmingsplan binnenstad Middelburg.

Eastman Chemical Middelburg

- 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. Deze is dus niet van invloed op onderhavig bestemmingsplan.
- Groepsrisico: Het bedrijf Eastman heeft een invloedsgebied van 492 meter. De grens van het plangebied voor dit bestemmingsplan ligt op ongeveer 1.100 meter van Eastman. Het plangebied van dit bestemmingsplan valt daarmee ruim buiten het invloedsgebied 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. Deze is dus niet van invloed op onderhavig bestemmingsplan.
- Groepsrisico: Het invloedsgebied van Kloosterboer reikt tot 6.500 meter, maar valt buiten het plangebied van onderhavig bestemmingsplan.

Winkelschip Jos Boone

In dit winkelschip vindt onder andere de opslag plaats van K-3 producten (brandbare vloeistoffen) en gasflessen plaats. Op basis van het Activiteitenbesluit moet een afstand van 20 meter tot omliggende woningen aangehouden worden in verband met de opslag van deze brandstoffen. Het schip heeft echter geen contour op basis van het Besluit Externe Veiligheid.

N57

De routing gevaarlijke stoffen binnen de gemeente Middelburg loopt over de N57. Deze loopt langs, maar niet in het plangebied. Voor de routing gevaarlijke stoffen is een rapportage opgesteld door Cauberg-Huygen². In deze rapportage van 12 maart 2010 is het plaatsgebonden risico en het groepsrisico bepaald met het programma RBM II. Uit deze rapportage blijkt het volgende:

² Rapportage groepsrisicoberekening N57 voor het Kanaalgebied te Middelburg door Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV, referentie 20080382-16, 12 maart 2010

- Plaatsgebonden risico:

PR-contour (l/jr)	N57 2020
10^{-5}	--
10^{-6}	--
10^{-7}	23
10^{-8}	84

Uit bovenstaande tabel blijkt dat er geen sprake is van een plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar.

- Groepsrisico:

Voor de N57 is het groepsrisico berekend voor de huidige en toekomstige situatie. Tevens is het groepsrisico bepaald met het in het Basisnet Weg vastgestelde plafond voor LPG-transporten. Het groepsrisico wordt per kilometer bepaald:

	N57	
Situatie	Normwaarde	% oriëntatiewaarde
Huidige situatie – cijfers 2020	0,00001	0,1
Toekomstige situatie – cijfers 2020	0,00009	0,9
Huidige situatie – cijfers 2020 incl. GF3 plafond	0,00011	1,1
Toekomstige situatie – cijfers 2020 inclusief GF3 plafond	0,00073	7,3

Uit bovenstaande tabel blijkt dat het groepsrisico in de huidige situatie op basis van de vervoerscijfers voor 2020 ruim onder de oriëntatiewaarde ligt. De normwaarde bedraagt 0,1% van de oriëntatiewaarde. De ontwikkelingen binnen het kanaalgebied zorgen voor een toename van het groepsrisico tot een waarde van 0,9% van de oriëntatiewaarde.

Uitgaande van de plafondwaarde voor LPG-transporten, zoals in het Basisnet Weg is vastgesteld en de bepalende factor voor het groepsrisico, is het groepsrisico hoger maar blijft ruim onder de oriëntatiewaarde. In de huidige situatie ligt het groepsrisico op 1,1% van de oriëntatiewaarde. Door de ontwikkelingen binnen het Kanaalgebied (buiten het plangebied van voorliggend bestemmingsplan) neemt het groepsrisico toe tot 7,3% van de oriëntatiewaarde.

Kanaal door Walcheren

Voor het transport over het kanaal zijn door Adviesgroep AVIV BV berekeningen uitgevoerd om het individuele risico en het groepsrisico vast te stellen. De berekeningen zijn uitgevoerd met IPORBM. De uitkomsten zijn vastgelegd in een rapport ³. Uit het rapport blijkt dat er geen 10^{-6} contour op de kade aanwezig is. De 10^{-7} en 10^{-8} contouren liggen net over de oever. Het groepsrisico is aanzienlijk lager dan de oriënterende waarde.

Spoor

Binnen het plangebied ligt de spoorlijn. Over de spoorlijn vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Dit is opgenomen in het rapport van Adviesgroep AVIV VB ⁴.

Buisleidingen met gevaarlijke stoffen

Er liggen geen planologisch relevante buisleidingen in of in de directe nabijheid van het plangebied.

Kwetsbare objecten

Binnen het plangebied liggen diverse (beperkt) kwetsbare objecten. Het gaat om scholen, kantoren, kinderdagverblijven, verzorgingstehuizen, woongelegenheden, medische centra, kerkgebouwen, hotels, clubgebouwen en dergelijke. Deze objecten vormen een belangrijk aandachtspunt op het gebied van externe veiligheid. Verder liggen in de nabijheid van het plangebied geen risicobronnen die van invloed zijn op het plan of waarop functies binnen het plangebied invloed uitoefenen.

³ Externe veiligheid stationszone Middelburg, Adviesgroep AVIV BV, project 00285, 10 april 2000 door ir. G.A.M. Golbach

⁴ Risico-inventarisatie spoortransport gevaarlijke stoffen Zeeland, Adviesgroep AVIV BV, project 05822, januari 2006 door ir. G.W.M. Tiemessen en ing. A.J.H. Schulenberg.

Voor wat betreft de kerncentrale ligt een klein deel van het plangebied in de Jodiumprofylaxe-zone. Het grootste deel van het plangebied valt binnen de schuilzone.

Conclusie

Binnen het plangebied zijn veel (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig. In het bestemmingsplan worden geen (grotere) nieuwe ontwikkelingen geregeld. Indien in de toekomst nieuwe ontwikkelingen ontstaan, worden deze geregeld middels een afzonderlijke planologische procedure. In die procedure dient dan uiteraard een nieuwe externe veiligheidstoets plaats te vinden. Op dit moment zijn er verder geen wijzigingen bekend. Gezien de bekende gegevens zoals hierboven beschreven, vormt externe veiligheid geen belemmering voor het onderhavige bestemmingsplan.

3.4.6. Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet Luchtkwaliteit (Wlk). Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een bestemmingsplan, uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

Het onderhavige bestemmingsplan is met name een consoliderend plan, waarbij bestaande functies worden bestemd. Het plan maakt geen (grotere) nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Er is dus geen sprake van wijzigingen die van invloed kunnen zijn op de luchtkwaliteit voor de omgeving. Onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit is daarom niet noodzakelijk.

3.5. Stikstofdepositie

3.5.1 Toetsingskader

Om de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden terug te dringen heeft het ministerie van Economische Zaken samen met o.a. het ministerie van Infrastructuur en Milieu de PAS ontwikkeld. PAS staat voor Programmatische Aanpak Stikstof. In de PAS worden maatregelen opgenomen om de stikstofdepositie verder te laten dalen als voorwaarde voor het realiseren van de doelstellingen in het kader van Natura 2000. De PAS zal naar verwachting per 1 januari 2015 in werking treden. Na in werking treden van de PAS zal sprake zijn van gewijzigde regelgeving. Tot die tijd zal echter aangetoond moeten worden dat ontwikkelingen waarbij mogelijk sprake is van stikstofemissie, niet zullen leiden tot een toename in de depositie op stikstofgevoelige habitattypen met significant negatieve effecten tot gevolg.

Als een bestemmingsplan een mogelijke toename van de stikstofemissie toestaat, moet in het plan de depositie inzichtelijk gemaakt worden en hoe zich dat verhoudt tot de kritische depositiewaarde en de achtergrondwaarde.

3.5.2 Toetsing

De (extra) depositie van stikstof (NOx) als gevolg van de geplande activiteiten voor dit bestemmingsplan is niet bekend, maar zal naar verwachting uiterst beperkt zijn. Het nieuwe bestemmingsplan Binnenstad Middelburg heeft met name een conserverend karakter. De enige mogelijke extra uitstoot wordt veroorzaakt door een kleine toename van transportbewegingen ten opzichte van de huidige situatie, woningbouwplannen op de hoek Zuidsingel/Korte Noordstraat en uitbreiding van het aantal ligplaatsen in de jachthaven. Het plan voorziet niet in grootschalige ontwikkelingen met substantiële wijzigingen in verkeersstromen, gebruik van industriële (stook)installaties of iets dergelijks.

Meest nabij gelegen stikstofgevoelige habitattypen zijn de duingebieden binnen het Natura 2000-gebieden 'Westerschelde & Saeftinghe' en 'Manteling van Walcheren' welke op minimaal 10 kilometer afstand van de binnenstad Middelburg liggen.

Stikstofdepositie met negatieve effecten op de kwaliteit van habitattypen tot gevolg, zijn door de beperkte uitbreiding van ontwikkelingsmogelijkheden in combinatie met de ruime afstand tot stikstofgevoelige habitats dan ook uit te sluiten. Nadere berekeningen zullen niet leiden tot andere inzichten en worden daarom niet noodzakelijk geacht.

3.5.3 Conclusie

Er is geen uitstoot van stoffen met een mogelijk significant effect op daarvoor gevoelige habitattypen aan de orde. De meest nabij gelegen stikstofgevoelige habitattypen zijn gelegen in de Natura 2000-gebieden 'Westerschelde & Saefthinghe' en 'Manteling van Walcheren', gelegen op ruim 10 kilometer van het plangebied. Het bestemmingsplan Binnenstad Middelburg leidt op die plaatsen niet tot extra stikstofdepositie.

3.6. Flora en fauna

Het onderhavige bestemmingsplan is met name een consoliderend plan, waarbij bestaande functies worden bestemd. Het plan maakt geen grote nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Om deze reden heeft geen onderzoek naar flora en fauna plaatsgevonden. Er vinden immers geen wijzigingen plaats in de leefgebieden van beschermde flora en fauna. Voor de ontwikkelingen aan de Zuidsingel is een specifieke onderbouwing als bijlage aan deze toelichting opgenomen, waarin ook op het aspect "flora en fauna" ingegaan wordt.

3.7. Explosieven

De gemeente Middelburg heeft onderzoek uitgevoerd naar mogelijke vindplaatsen van "conventionele explosieven". Ook in het plangebied kunnen mogelijk nog explosieven uit de Tweede Wereldoorlog aangetroffen worden in de bodem. In het beleidsstuk "Conventionele Explosieven Middelburg (30 september 2013) is aangegeven hoe omgegaan moet worden met onderzoek en eventuele ruiming. Bij deze beleidsnota hoort tevens een kaart, waarop risicogebieden zijn aangegeven. De gegevens van deze kaart zijn niet op de plankaarten van onderhavige bestemmingsplan opgenomen, omdat deze al via de beleidsnota beschikbaar zijn.

3.8. Uitbreiding aantal ligplaatsen jachthaven

Binnen de bestemming "Water" is middels een aanduiding aangegeven waar een jachthaven gerealiseerd mag worden. Deze jachthaven bestaat nu uit circa 160 ligplaatsen. Bij de Watersportvereniging leeft al jaren de wens om het aantal ligplaatsen uit te breiden. De fysieke ruimte daarvoor is echter zeer beperkt. Om te voorkomen dat het bestemmingsplan een eventueel obstakel vormt voor een uitbreiding in de toekomst, is in de regels van dit bestemmingsplan opgenomen dat binnen het gebied met de aanduiding "jachthaven" maximaal 250 ligplaatsen gerealiseerd mogen worden. De uitbreiding die wordt toegestaan is kleiner dan 100 plaatsen. Dat betekent dat formeel geen mer-beoordeling plaats hoeft te vinden.

Wel bestaat de zogenoemde vergewisplicht, waarbij gekeken wordt of het besluit significante milieugevolgen heeft. Bij deze vergewisplicht wordt niet alleen gekeken naar de uitbreiding, maar ook naar de bestaande situatie. In dit geval heeft een beoordeling plaatsgevonden van de kenmerken van de activiteit, de plaats van de activiteit, de samenhang met andere activiteiten ter plaatse en de kenmerken van die gevolgen.

De activiteit bestaat uit het afmeren van een beperkt aantal extra jachten bij een bestaande jachthaven met voldoende voorzieningen, zoals een havenontvangstinstallatie en dergelijke, gelegen in een stedelijk gebied in de nabijheid van het Kanaal door Walcheren (een intensief bevaren route). Deze activiteit heeft naar mening van het gemeentebestuur geen significante milieugevolgen.

Voor deze kleine uitbreiding is op grond van het Besluit MER geen milieueffectrapportage of mer-beoordeling noodzakelijk. Wel is een vergewisplicht uitgevoerd waaruit blijkt dat er geen significante milieugevolgen zijn.

3.9. Archeologie

3.9.1 Wettelijk kader

In 1992 heeft Nederland het Verdrag van Valletta (Malta) ondertekend. Dit verdrag bepaalt, dat er op verantwoorde wijze dient te worden omgegaan met het archeologisch erfgoed, onder andere bij ruimtelijke planontwikkelingen. Dit verdrag heeft inmiddels zijn weerslag verkregen in een wijziging van de Monumentenwet 1988, die op 1 september 2007 in werking is getreden, de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ).

Een belangrijk uitgangspunt is dat het behoud in situ (op de oorspronkelijke plaats) voorgaat op het behoud ex situ (opgraven en bewaren in depot).

Van belang is dat door middel van vooronderzoek tijdig inzicht wordt verkregen in de archeologische waarden van een gebied, zodat deze bij beoogde planontwikkelingen kunnen worden betrokken. Voor de ruimtelijke ordening is een belangrijke bepaling, dat de wet niet van toepassing is op projecten met oppervlakte kleiner dan 100 m². De gemeenteraad kan een hiervan afwijkende andere oppervlakte vaststellen.

In 2006 heeft de gemeenteraad van Middelburg de 'Nota Archeologische Monumentenzorg Walcheren 2006' vastgesteld. Het provinciaal bestuur heeft bij brief van 24 januari 2006 met de inhoud van deze nota ingestemd.

Inmiddels is de "Nota archeologische monumentenzorg Walcheren 2006" geëvalueerd. In april 2009 heeft de gemeenteraad de nieuwe "Nota archeologische monumentenzorg Walcheren evaluatie 2008" vastgesteld. Onderdeel van deze nota vormt een gewijzigde vrijstellingsregeling waarbij (onder meer) is bepaald, dat in gebieden met een middelhoge en hoge verwachtingswaarde grondwerkzaamheden zonder archeologisch onderzoek mogen plaatsvinden tot een diepte van 0,40 m en een oppervlakte van 500 m² (Waarde Archeologie 3).

Op de door de provincie beheerde Archeologische MonumentenKaart (AMK) zijn gebieden van vastgestelde archeologische waarde aangeduid. Deze gebieden worden AMK-terreinen genoemd. Voor gebieden ter hoogte van AMK-terreinen met een vastgestelde archeologische waarde en voor gebieden ter hoogte van een zogenaamde verwachtingszone op basis van historische kaarten en voor gebieden binnen een straal van 50 meter rondom een vindplaats, geldt dat uitsluitend bodemingrepen die niet dieper gaan dan 0,40 meter onder huidig maaiveld en geen grotere oppervlakte hebben dan 30 m² vrijgesteld zijn van archeologisch onderzoek (Waarde Archeologie 1). De middeleeuwse dorpskernen, ook AMK-terreinen, zijn hiervan uitgezonderd. Voor deze gebieden is een vrijstelling geregeld voor bodemingrepen die niet dieper gaan dan 0,40 meter onder huidig maaiveld en geen grotere oppervlakte hebben dan 60 m² (Waarde Archeologie 2). Deze laatste terreinen komen binnen het plangebied niet voor.

3.9.2 Onderzoekresultaten

In 2008 en 2009 heeft de Walcherse Archeologische Dienst een uitvoerig bureauonderzoek uitgevoerd ten behoeve van het opstellen van een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart voor de binnenstad van Middelburg ('Mitthelburgensis Portus', archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de binnenstad van Middelburg, Walcherse Archeologisch Rapport 13). Dit rapport en de beleidsadvieskaart liggen voor een groot deel aan de basis van de voorschriftenkaart archeologie voor dit bestemmingsplan. Maar het studiegebied van dit rapport was alleen de binnenstad binnen de vestingwerken. Het plangebied van dit bestemmingsplan is groter en beslaat ook enkele gebieden buiten de vestingwerken. Zodoende is in voorbereiding van dit bestemmingsplan het onderzoek uitgebreid. Het gevolg is dat de voorschriftenkaart archeologie is opgedeeld in verschillende archeologische verwachtingszones. Het betreffen:

- zones met kreekruigen, gelokaliseerd op basis van de bodemkaart samengesteld door Bennema en Van de Meer in 1952, met een hoge verwachting van bewoningssporen uit de Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd;
- tussenliggende zones met een mogelijk nog intacte top van het dieper gelegen veen, gelokaliseerd op basis van de bodemkaart samengesteld door Bennema en Van de Meer in 1952 met een middelhoge verwachting van bewoningssporen uit de Late-IJzertijd / Romeinse Tijd;
- verschillende zones / terreinen, waar eerder archeologische waarden zijn vastgesteld, of waar volgens oude kaarten buitenplaatsen of andersoortige bebouwing heeft gestaan.

In het plangebied bevinden zich twee AMK-terreinen (11357 en 13433) van hoge archeologische waarde. Zij overlappen elkaar. In het centrum van de binnenstad bevindt zich het AMK-terrein (nr. 11357) met de contouren van de vroegmiddeleeuwse ringwalburg. Dit terrein wordt overlapt door het AMK-terrein (nr. 13433) dat de gehele binnenstad van Middelburg binnen de vestingwerken beslaat. In de voorschriftenkaart (figuur 3) is het terrein oranje ingekleurd.

Binnen het plangebied aan de westzijde van de stad bevindt zich het terrein van een voormalige buitenplaats. Als een karakteristiek fenomeen uit de Walcherse geschiedenis vormen buitenplaatsen uit de tijd van de Verenigde Oostindische Compagnie en de West Indische Compagnie een belangrijk onderdeel van de Walcherse onderzoeksagenda.

Het gaat hierbij om het voormalige hof Griffioen ter hoogte van het Park De Griffioen. Het terrein van de buitenplaats is paars ingekleurd in de voorschriftenkaart (figuur3).

Binnen de grenzen van het plangebied is binnen de landelijke archeologische database ARCHIS een groot aantal vindplaatsen (waarnemingen) bekend. Vrijwel al deze vindplaatsen zijn niet overgenomen op de voorschriftenkaart archeologie van dit bestemmingsplan, omdat zij vallen binnen de grenzen van de AMK-terreinen. Verder zijn drie vindplaatsen komen te vervallen omdat de locatieaanduiding niet gedetailleerd genoeg is. Tenslotte is een reeks vindplaatsen in het stationsgebied niet opgenomen, omdat ze voortkomen uit definitief archeologisch onderzoek en daardoor samen vallen met terreinen die na archeologisch onderzoek nu zijn vrijgegeven. De twee resterende vindplaatsen zijn op de voorschriftenkaart (figuur 3) met een blauw gearceerde cirkel aangeduid en betreffen:

- het terrein van de touwbaan uit de VOC-tijd aan de Kanaalweg ter hoogte van het stadskantoor (waarnemingnr. 401442);
- de zone op het snijpunt van de Laan van Nieuwenhove met Park van Nieuwenhove, waar volgens archiefbronnen het adellijk huis Nieuwenhove heeft gestaan (waarnemingnr. 21001).

In het plangebied zijn verschillende terreinen al onderwerp van een definitief archeologisch vervolgonderzoek geweest. Deze onderzoeken zijn beschreven in archeologische verwachtingskaart en beleidsadvieskaart voor de binnenstad van Middelburg (Walchers Archeologisch Rapport 13). In de definitief onderzochte terreinen zijn geen archeologische waarden meer aanwezig of te verwachten. Deze terreinen, waar geen verder onderzoek nodig is, zijn grijs ingekleurd in de bijgaande voorschriftenkaart (figuur 3).

3.9.3 Aandachtspunten voor beleid

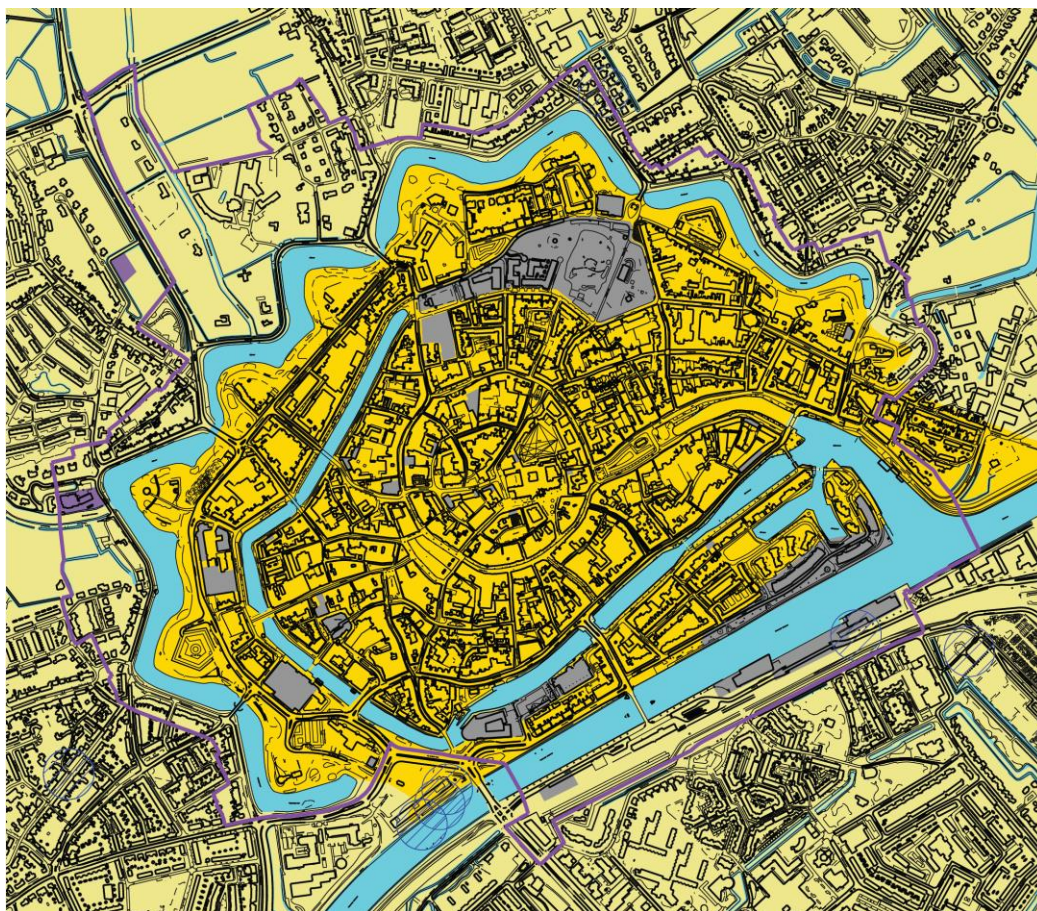
Op basis van de archeologische beleidsadvieskaart Walcheren kunnen verschillende terreinen worden onderscheiden met elk een afzonderlijke vrijstellingsregeling voor archeologisch onderzoek.

Ten behoeve van de uniformiteit binnen de bestemmingsplannen zijn voor de vier verschillende soorten terrein modelvoorschriften opgesteld, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen Waarde Archeologie 1 (WA1), Waarde Archeologie 2 (WA2), Waarde Archeologie 3 (WA3) en Waarde Archeologie 4 (WA4). Het streven is om voor elk bestemmingsplan op Walcheren dezelfde Waarde Archeologie aan hetzelfde soort terrein met de afzonderlijke vrijstelling toe te kennen.

Binnen de plangrens van dit bestemmingsplan bevinden zich een AMK-terrein van hoge archeologische waarde (oranje in figuur 3), één waardevolle historische locatie (buitenplaats; blauw in figuur 3) en twee waardevolle, bekende vindplaatsen (blauw gearceerd in figuur 3). Deze terreinen en het terrein in een straal van 50 meter rond de vindplaatsen hebben de Waarde Archeologie 1.

Bodemingrepen in dit gebied die dieper gaan dan 40 cm onder maaiveld en die een oppervlakte hebben groter dan 30 m² moeten worden voorafgegaan door (verkenkend) archeologisch onderzoek.

Daarnaast is het plangebied buiten de vestingwerken opgedeeld in gebieden met een hoge en middelhoge verwachtingswaarde. Zij genieten de Waarde Archeologie 3 (WA3). In dit gebied moeten bodemingrepen die dieper gaan dan 40 cm onder maaiveld en die een oppervlakte hebben groter dan 500 m² worden voorafgegaan door (verkenkend) archeologisch onderzoek. Het terrein is beige gemarkeerd in de hieronder weergegeven archeologische voorschriftenkaart.



Figuur 3: Archeologische voorschriftenkaart

HOOFDSTUK 4 – Bestemmingsregeling

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.

4.1. Uitgangspunten en opzet bestemmingsregeling

In dit bestemmingsplan is gekozen voor een gedetailleerde opzet van de bestemmingsregeling in de verbeelding en de planregels. De redenen hiervan zijn onder andere praktische afwegingen. Het plangebied is een dichtbebouwde omgeving, waar veel verschillende functies bestaan. Een gedetailleerde regeling maakt het eenvoudiger om aanvragen goed te kunnen toetsen én zorgt er voor dat het plan ook voor de burger toegankelijk en inzichtelijk is.

Opzet verbeelding

Bestemmingen

Op de verbeelding wordt per perceel aangegeven welke bestemming geldt en waar bebouwing is toegestaan. Bij sommige bestemmingen wordt uit de bestemming al duidelijk dat in principe geen bebouwing is toegestaan, bijvoorbeeld bij de bestemmingen “verkeer” en “groen”. Op deze gronden mogen in het algemeen geen gebouwen opgericht worden, met uitzondering van gebouwen voor nutsvoorzieningen. Bij bestemmingen waar bebouwing mogelijk is, wordt bijvoorbeeld door een oppervlaktemaat in de planregels de toegestane mate van bebouwing weergegeven.

De bestemming wordt op de verbeelding weergegeven middels hoofdletters, zoals B voor “Bedrijf” en W voor “Wonen”. Op het (analoge) renvooi wordt de betekenis van de bestemmingen en aanduidingen op de verbeelding weergegeven. De volgorde van de bestemmingen in het renvooi komt overeen met de volgorde in de planregels.

Op de zogenaamde “stempel” in de hoek van de analoge verbeelding is de naam van het bestemmingsplan en het identificatienummer opgenomen en zijn de data van terinzagelegging, vaststelling en (indien van toepassing) de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State weergegeven.

Aanduidingen

Met functieaanduidingen wordt op de verbeelding specifiek gebruik weergegeven. Deze aanduidingen staan weergegeven door kleine letters tussen haakjes direct achter de bestemming. Zo geeft de functieaanduiding (ga) aan dat tevens garages en bergplaatsen toegestaan zijn.

Ook wordt op de verbeelding gebruik gemaakt van bouwaanduidingen, waarmee specifieke bouwregels worden weergegeven. Deze bouwaanduidingen worden weergegeven tussen rechte haken en cursief geschreven.

Ten slotte worden op de verbeelding ook maatvoeringsaanduidingen gebruikt, zoals de maximaal toegestane hoogtematen (goot- en bouwhoogte), het maximale bebouwingspercentage en het maximum aantal wooneenheden.

Bij het toekennen van aanduidingen is zo veel mogelijk aangesloten bij de standaard (en verplichte) aanduidingen uit SVBP2012. Omdat het aantal aanduidingen in SVBP2012 beperkt is en niet alle functies die aanwezig zijn omvat, is een aanvullende aanduiding gebruikt. In het renvooi zijn alle gebruikte aanduidingen opgenomen.

Opzet planregels

De regels zijn opgedeeld in hoofdstukken, volgens de bepalingen uit SBVP2012:

- hoofdstuk 1 (inleidende regels): hierin worden de in de regels gehanteerde begrippen, voor zover nodig, gedefinieerd en wordt de wijze van meten bepaald;
- hoofdstuk 2 (bestemmingsregels): hierin worden alfabetisch de regels gegeven waarmee de bestemmingen die op de verbeelding voorkomen, nader worden omschreven;
- hoofdstuk 3 (algemene regels): dit hoofdstuk bevat regels die voor alle bestemmingen gelden, zoals algemene afwijkingsregels of wijzigingsbevoegdheden, de anti-dubbeltelbepaling etcetera;
- hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregel): dit hoofdstuk geeft het overgangsrecht weer voor bestaand gebruik en bestaande bebouwing. Tevens is de titel van het plan opgenomen.

De artikelen in hoofdstuk 2 Bestemmingsregels zijn als volgt opgebouwd:

- bestemmingsomschrijving: hier wordt aangegeven welk gebruik binnen de bestemming is toegestaan;
- bouwregels: deze zijn onderverdeeld in de toelaatbaarheid van bouwwerken, bouwhoogte, oppervlakte en inhoud;
- afwijken van de bouwregels: hier wordt aangegeven welke mogelijkheden er zijn om van de bouwregels af te wijken. Bij iedere afwijkingsmogelijkheid worden voorwaarden opgenomen, waaraan voldaan moet worden, voordat afgeweken kan worden;
- specifieke gebruiksregels: hier wordt aangegeven of specifieke vormen van gebruik al dan niet zijn toegestaan;
- afwijking van de gebruiksregels: in sommige gevallen is het mogelijk af te wijken van de specifieke gebruiksregels. Aangegeven wordt of en onder welke voorwaarden afwijking kan;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden: beschreven wordt of voor het uitvoeren van specifieke werken of werkzaamheden een omgevingsvergunning benodigd is. Het gaat dan bijvoorbeeld om het afgraven of ophogen van grond, werkzaamheden aan beschermde stoepen.

Niet ieder bestemmingsartikel hoeft al deze elementen te bevatten. Dat is afhankelijk van de aard van de bestemming. Alle bestemmingsartikelen bevatten in ieder geval een bestemmingsomschrijving en bouwregels.

4.2. Gehanteerde bestemmingen

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de gehanteerde bestemmingen en wat binnen deze bestemmingen is toegestaan met betrekking tot bouwen en gebruik.

Kelders:

Voor het gebruik van bestaande kelders zijn geen specifieke regels of bestemmingen opgenomen. Voor kelders geldt dat zij gebruikt kunnen worden voor de functies die toegestaan zijn op de begane grond. Dus als op de begane grond bijvoorbeeld een restaurant gevestigd mag zijn, mag de kelder (indien voldaan kan worden aan de eisen uit het Bouwbesluit) ook gebruikt worden voor een restaurant.

Artikel 3: Bedrijf

De aanwezige bedrijven (voor zover niet vallend binnen een bestemming Gemengd) zijn bestemd tot Bedrijf. Dit houdt in dat de huidige activiteiten voortgezet kunnen worden en de bestaande bebouwing gehandhaafd kan worden. Om overmatige hinder te voorkomen, is de toelaatbaarheid van (nieuwe) bedrijven gekoppeld aan de Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging". Alleen bedrijven die voorkomen in categorie A en B1 van de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten kunnen binnen het plangebied worden toegestaan.

In het plangebied zijn voornamelijk bedrijven aanwezig uit categorie B1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Binnen deze categorie gaat het om bedrijfsactiviteiten die in de directe omgeving van woningen zijn toegestaan. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.

Artikel 4: Centrum

De bestemming Centrum is uitsluitend toegepast voor die straten die in hoofdzaak een functie hebben voor detailhandel en horeca. Het gaat om met name het (winkel)centrum, in het gebied rondom de Markt. Er is gekozen voor deze bestemming omdat in dit gebied de centrumfunctie de belangrijkste is en binnen deze bestemming verschillende soorten functies toegestaan zijn.

Ook kantoren en bedrijven zijn binnen deze bestemming toegestaan. Het gaat dan wel specifiek om bedrijven die een publieksaantrekkende werking hebben. In dit bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt in bedrijven met - en zonder een publieksfunctie. De reden hiervoor is dat het centrum gebaat is bij winkels en bedrijven, die bezoekende klanten aantrekken. Dit is gunstig voor de levendigheid in het centrum en voor de aanloop voor andere winkels. Om deze reden is in de Staat van Bedrijfsactiviteiten tevens aangegeven welke bedrijven met een publieksfunctie, toegestaan kunnen worden. Bedrijven die geen publieksaantrekkende werking hebben, kunnen toegestaan worden in de centrumrand.

Binnen de bestemming Centrum is tot slot ook wonen toegestaan. In het centrumgebied vindt het wonen met name plaats op de verdiepingen van de bebouwing.

Artikel 5: Cultuur en ontspanning

Het theater aan het Molenwater, Funtastic aan Plein 1940, het biljart- en danscentrum aan de Walensingel en het Schuttershoftheater zijn bestemd voor Cultuur en ontspanning. Door het opnemen van functieaanduidingen op de verbeelding is aangegeven of tevens horeca tot en met categorie 2, detailhandel of een maatschappelijke voorziening is toegestaan. Bij het Schuttershoftheater is, conform de geldende vergunning, zware horeca (horeca tot en met categorie 3) toegestaan. Binnen de bestemming is tevens wonen op de verdiepingen toegestaan.

Artikel 6: Detailhandel

Deze bestemming is enkel van toepassing op de kiosken die bijvoorbeeld op de Markt en bij de Koningsbrug gerealiseerd zijn. Deze kiosken hebben tevens de aanduiding "horeca tot en met categorie 1a" gekregen, conform het huidige gebruik. Alle overige detailhandelsbedrijven in het plangebied vallen binnen andere bestemmingen, zoals de bestemmingen Gemengd of de bestemming Centrum.

Artikel 7 en 8: Erf - 01 en Erf - 02

SVBP staat het gebruik van de hoofdgroep Overig toe. Deze mag gebruikt worden als een bestemming niet onder te brengen is in een andere hoofdgroep. In dit bestemmingsplan is gekozen voor toepassing van de hoofdgroep Overig, waarbij een opsplitsing is gemaakt in 3 verschillende bestemmingen.

Twee van deze bestemmingen regelen de verschillende typen erven in het plangebied. Het gaat hier om erven waarvoor in de geldende bestemmingsplannen specifieke regelingen voor de bebouwing gelden. Het gaat om gebieden liggend in het Beschermd Stadsgezicht. Vanuit ruimtelijk oogpunt is het gewenst deze specifieke bouwregels in het nieuwe bestemmingsplan over te nemen. Het gaat hierbij om twee verschillende regelingen voor erven, waarbij het verschil zit in de mate van bebouwing die (middels verlening van een afwijking) is toegestaan. Daarom is er voor gekozen om twee verschillende bestemmingen op te nemen: Erf 01 en Erf 02. Op gronden met de bestemming Erf - 01 is, na verlening van een afwijking, 75% bebouwing toegestaan. Bij Erf - 02 is dit 100%.

Gemengde bestemmingen:

De bestemming "Gemengd" is opgedeeld in meerdere verschillende bestemmingen. De verschillende bestemmingen zijn genummerd, bijvoorbeeld "Gemengd 01". In totaal zijn 13 verschillende versies van de bestemming "Gemengd" toegepast. De onderlinge verschillen worden hieronder kort beschreven. In de doeleindenomschrijving van ieder afzonderlijk artikel is aangegeven welke functies binnen de specifieke bestemming zijn toegestaan.

Voor het werken met de gemengde bestemming is gekozen, vanwege de manier van bestemmen in het vorige bestemmingsplan voor het Beschermd Stadsgezicht. Dit bestemmingsplan stond op veel plaatsen meerdere functies toe. Gezien de positieve ervaringen, was het de wens deze werkwijze ook in voorliggend bestemmingsplan voort te zetten.

Dit systeem biedt de flexibiliteit om snel in te kunnen springen op wijzigingen. Voor een stadscentrum is deze flexibiliteit noodzakelijk. Binnen de regels van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) betekent dit dat gekozen moest worden voor de bestemming “Gemengd”.

Ten aanzien van kantoren en bedrijven wordt in dit bestemmingsplan onderscheid gemaakt tussen kantoren met - en zonder publieksfunctie. In sommige gebieden in de binnenstad worden kantoren en bedrijven wel ruimtelijk aanvaardbaar geacht, maar het moet dan gaan om kantoren en bedrijven, die een bepaalde aanloop van klanten tot gevolg hebben, zodat de functie aansluit bij andere (drukkere) functies in de omgeving. Bijvoorbeeld een kantoor van een reisbureau in een winkelstraat wordt aanvaardbaar geacht, omdat een dergelijk kantoor vrij veel aanloop van klanten genereert.

De gemengde bestemmingen moeten gelezen worden in samenhang met het bepaalde in artikel 41.7. Het gaat hier om de regels behorend bij de gebiedsaanduiding “Overig – Relatielijn”. Het plangebied is ingedeeld in relatielijnen. In een bijlage bij de regels is per relatielijn aangegeven, hoeveel van welk soort functies in deze relatielijn zijn toegestaan. Op een kaart, die beschikbaar is bij de vakbalie van de gemeente, is na te gaan hoe de actuele verdeling van de functies binnen de relatielijnen is.

Artikel 9: Gemengd GD - 01

Binnen deze gemengde bestemming zijn verschillende functies toegestaan, te weten: wonen, detailhandel, horeca, kantoren (die opgenomen zijn in de Staat van Kantoren), maatschappelijke voorzieningen, bedrijven (die opgenomen zijn in de Staat van bedrijfsactiviteiten) en het inpandig bergen van vervoermiddelen en opslag van goederen.

Bij deze bestemming geldt dat op de verdiepingen (tweede bouwlaag en hoger) binnen deze bestemming uitsluitend wonen is toegestaan.

Artikel 10: Gemengd GD - 02

Binnen deze gemengde bestemming zijn verschillende functies toegestaan, te weten: wonen, detailhandel, horeca, kantoren (die opgenomen zijn in de Staat van Kantoren), maatschappelijke voorzieningen, bedrijven met een specifieke publieksfunctie (die opgenomen zijn in de Staat van bedrijfsactiviteiten). Bij deze gemengde bestemming is het bergen van vervoermiddelen en opslag van goederen toegestaan. Bij deze bestemming geldt dat op de verdiepingen (tweede bouwlaag en hoger) binnen deze bestemming uitsluitend wonen is toegestaan.

Artikel 11: Gemengd GD - 03

Binnen deze gemengde bestemming zijn verschillende functies toegestaan, te weten: wonen, detailhandel, horeca, kantoren (die opgenomen zijn in de Staat van Kantoren), maatschappelijke voorzieningen, bedrijven (die opgenomen zijn in de Staat van bedrijfsactiviteiten). Bij deze gemengde bestemming is het bergen van vervoermiddelen en opslag van goederen niet toegestaan.

Bij deze bestemming geldt dat op de verdiepingen (tweede bouwlaag en hoger) binnen deze bestemming uitsluitend wonen is toegestaan.

Artikel 12: Gemengd GD – 04

Binnen deze gemengde bestemming zijn verschillende functies toegestaan, te weten: wonen, detailhandel, kantoren (die opgenomen zijn in de Staat van Kantoren), maatschappelijke voorzieningen, bedrijven (die opgenomen zijn in de Staat van bedrijfsactiviteiten) en de berging van vervoermiddelen en opslag van goederen.

Binnen deze bestemming zijn geen horecafuncties toegestaan, met uitzondering van 1 specifieke situatie. Het gaat om een bestaand proeflokaal aan de Kinderdijk. Voor dit proeflokaal is een ‘specifieke vorm van horeca’ op de verbeelding opgenomen, zodat het proeflokaal op deze locatie is toegestaan. Bij deze bestemmingen geldt dat op de verdiepingen (tweede bouwlaag en hoger) binnen deze bestemming uitsluitend wonen is toegestaan.

Artikel 13: Gemengd GD – 05

Binnen deze gemengde bestemming zijn verschillende functies toegestaan, te weten: wonen, detailhandel, horeca, kantoren (die opgenomen zijn in de Staat van Kantoren) en maatschappelijke voorzieningen. Binnen deze gemengde bestemming zijn geen bedrijven toegestaan en is het bergen van vervoermiddelen en opslag van goederen niet toegestaan.

Bij deze bestemmingen geldt dat op de verdiepingen (tweede bouwlaag en hoger) binnen deze bestemming uitsluitend wonen is toegestaan.

Artikel 14: Gemengd GD – 06

Binnen deze gemengde bestemming zijn verschillende functies toegestaan, te weten: wonen, kantoren (die opgenomen zijn in de Staat van Kantoren), maatschappelijke voorzieningen, bedrijven (die opgenomen zijn in de Staat van bedrijfsactiviteiten) en is het bergen van vervoermiddelen en opslag van goederen toegestaan. Niet toegestaan zijn detailhandel en horeca.

Bij deze bestemmingen geldt dat op de verdiepingen (tweede bouwlaag en hoger) binnen deze bestemming uitsluitend wonen is toegestaan.

Artikel 15: Gemengd GD – 07

Deze bestemming geldt uitsluitend voor het stationsgebouw. Binnen deze gemengde bestemming zijn toegestaan een stationsgebouw, detailhandel, dienstverlening, horeca tot en met categorie 1b en maatschappelijke functies. Aangezien dit gebouw geen verdiepingen heeft (en deze ook niet gerealiseerd kunnen worden), is wonen op de verdiepingen niet aan de orde.

Artikel 16: Gemengd GD – 08

Binnen deze gemengde bestemming zijn toegestaan de functies bedrijven (die opgenomen zijn in de Staat van bedrijfsactiviteiten), detailhandel en maatschappelijke voorzieningen. Deze bestemming komt niet voor binnen de zogenoemde relatielijnen. Overige functies, ook de functie wonen, zijn bij deze bestemming niet toegestaan.

Artikel 17: Gemengd GD – 09

In deze bestemming zijn de functies wonen, kantoren (zoals opgenomen in de Staat van Kantoren), maatschappelijke voorzieningen en de inpandige berging van vervoermiddelen en de opslag van goederen toegestaan. Op de verdiepingen (tweede bouwlaag en hoger) binnen deze bestemming is uitsluitend wonen toegestaan.

Artikel 18: Gemengd GD – 10

Binnen deze bestemming zijn detailhandel, kantoren (zoals opgenomen in de Staat van Kantoren), bedrijven met een specifieke publieksfunctie (zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten) en maatschappelijke voorzieningen toegestaan.

Het gaat hier om een bestemming die niet voorkomt binnen de zogenoemde relatielijnen. Overige functies, ook de functie wonen bijvoorbeeld op de verdiepingen, zijn binnen deze bestemming niet toegestaan.

Een uitzondering daarop vormen de panden die binnen deze bestemming op de verbeelding zijn aangeduid met de aanduiding “wonen”. In deze panden is wonen wel toegestaan.

Ook is aan een aantal panden met deze bestemming op de verbeelding de aanduiding “horeca tot en met categorie 1a” opgenomen. In deze panden mag tevens horeca van maximaal categorie 1a (zoals opgenomen in de Staat van Horeca-activiteiten) gerealiseerd worden.

Artikel 19: Gemengd GD – 11

Deze bestemming is opgenomen voor de specifieke situatie van het perceel Klein Vlaanderen 71. Het gaat hier om een pand die niet binnen een zogenaamde relatielijn valt. Binnen deze bestemming zijn kantoren (zoals opgenomen in de Staat van Kantoren) en bedrijven (zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten) toegestaan. Op de verdiepingen (tweede bouwlaag en hoger) is wonen toegestaan.

Artikel 20: Gemengd GD - 12

Binnen deze gemengde bestemming zijn slechts twee functies toegestaan: wonen en bedrijven (zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten). Op de verdiepingen (tweede bouwlaag en hoger) binnen deze bestemming is uitsluitend wonen toegestaan.

Artikel 21: Gemengd GD - 13

Deze bestemming komt niet voor in combinatie met de relatielijnen. Op de verdiepingen van de betreffende panden vindt geen wonen plaats.

Binnen deze bestemming zijn toegestaan kantoren, maatschappelijke voorzieningen en al dan niet ondergronds gebouwde parkeer- en fietsvoorzieningen. Op onbebouwde terreinen in het openbaar gebied is daarnaast de functie “groen” en “verkeer” toegestaan.

De kerkgebouwen in het plangebied zijn onder andere binnen deze bestemming opgenomen, gezien steeds meer kerkgebouwen afgestoten worden en er dan gezocht moet worden naar een andere functie ter behoud van de gebouwen.

Een tweetal specifieke functies zijn binnen deze bestemming aanvullend aangeduid. Een aantal gebieden binnen deze bestemming zijn op de verbeelding aangeduid als “evenemententerrein”. Op deze terreinen (bijvoorbeeld het binnenterrein van het Abdijcomplex) kunnen evenementen plaatsvinden. De evenementen zijn alleen mogelijk als ook een evenementenvergunning op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening is verleend.

Een aantal panden zijn op de verbeelding aangeduid als “horeca tot en met categorie 2”. In deze panden mag tevens horeca van maximaal categorie 2 (zoals opgenomen in de Staat van Horeca-activiteiten) gerealiseerd worden.

Artikel 22: Groen

Al het bestaande structurele groen is bestemd als Groen. In de bestemmingsomschrijving is bepaald dat de bestemming onder andere mag worden gebruikt voor plantsoenen, speelvoorzieningen en geluidwerende voorzieningen. Binnen deze bestemming mogen nutsvoorzieningen worden gebouwd met een oppervlakte van ten hoogste 15 m² en een bouwhoogte van maximaal 3 meter. Ook ondergrondse afvalcontainers mogen in de bestemming groen gerealiseerd worden.

Binnen deze bestemming zijn ook evenementen toegestaan. Deze zijn alleen mogelijk als ook een evenementenvergunning op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening is verleend.

Ook het Stadspark aan het Molenwater is bestemd als “groen”. Voor dit gebied is ook een aanduiding opgenomen, om horeca tot en met categorie 1a toe te staan in het park.

Voor het Bolwerk en de Vesten is daarnaast een specifieke aanduiding opgenomen: “Waarde – Bolwerken en Vesten”. Binnen deze aanduiding gelden aanvullende regels ten aanzien van werken en werkzaamheden ter bescherming van de waarden. Deze regels worden nader toegelicht bij de beschrijving van artikel 36.

Artikel 23: Kantoor

Alle kantoren (voor zover niet vallend binnen een bestemming Gemengd) zijn bestemd als Kantoor. Het gaat dan specifiek om de kantoorpanden van Grontmij, het Waterschap Scheldestromen, het Stadskantoor en de nog niet gerealiseerde kantoorpanden in de strook tussen het Stationsgebouw en de Schroeweg. De kantoren mogen gebruikt worden als kantoor en mede ten dienste van maatschappelijke voorzieningen, met inbegrip van bergingen en bijvoorbeeld ondergeschikte horeca. Voor het kantoor van het Waterschap Scheldestromen is op de verbeelding een aanduiding horeca tot en met 1b opgenomen, aangezien dit restaurant soms ook wordt gebruikt voor openbare functies. Ook al dan niet ondergronds gebouwde parkeer- en fietsvoorzieningen zijn binnen deze bestemming toegestaan. Voor wat betreft de onbebouwd blijvende delen van de openbare ruimte, zijn ook groen en verkeer toegestaan.

Voor het kantoorgebouw van Grontmij aan de Buitenruststraat is tevens een aanduiding ‘horeca tot en met categorie 1b’ opgenomen. Het gaat dan specifiek om de mogelijkheid een hotel te realiseren. Deze aanduiding was reeds opgenomen in het voorheen geldende bestemmingsplan Stationsgebied voor deze locatie. Hoewel deze functie tot op heden niet is gerealiseerd, wordt deze nog wel planologisch aanvaardbaar geacht. Het pand ligt aan de rand van het centrum, aan één van de uitvalswegen en beschikt over eigen parkeerplaatsen. Daarnaast gaat het om een verworven recht. Voor één van de kantoren die gepland is in de strook tussen het Stationsgebouw en de Schroeweg is in de afgelopen jaren vrijstelling verleend om op de verdiepingen appartementen te realiseren. Voor deze woningen is destijds ook een hogere grenswaarde verleend, omdat vanwege het naastgelegen spoor niet aan de geluidswaarden voldaan kon worden. De verleende vrijstelling is in dit bestemmingsplan meegenomen, door op de betreffende locatie met de aanduiding “w” (wonen) aan te geven dat ook wonen is toegestaan.

Artikel 24: Maatschappelijk

De bestemming Maatschappelijk is toegekend aan scholen, kerken, zorginstellingen en andere maatschappelijke voorzieningen (voor zover niet vallend binnen de bestemming Gemengd). Daar waar op de verbeelding ook de aanduiding 'bw' is opgenomen is per maatschappelijke voorziening één bedrijfswoning toegestaan. Is op de verbeelding géén aanduiding 'bw' opgenomen, dan is de vestiging van een bedrijfswoning niet toegestaan.

Bij een aantal maatschappelijke voorzieningen is een horecavoorziening gerealiseerd. Deze worden op de verbeelding aangeduid met een aanduiding 'specifieke vorm van horeca'. Op deze locaties zijn horecafuncties tot en met categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten toegestaan.

Ondergeschikte horeca (horeca tot en met categorie 1b) is bij alle zorginstellingen toegestaan.

Bij gronden met deze bestemming zijn op sommige locaties aanduidingen toegevoegd op de verbeelding. Zo is de aanduiding "begraafplaats" gebruikt voor begraafplaatsen en bijbehorende voorzieningen.

Ten behoeve van de ontwikkeling van een studentensociëteit aan de Lange Noordstraat 48 is de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – 9' opgenomen.

Artikel 25: Sport

De sportvoorzieningen binnen het plangebied (voor zover niet vallend binnen de bestemming Gemengd) zijn als zodanig bestemd. Het gaat hier met name om veldsport en bijbehorende ondergeschikte horecavoorzieningen (sportkantine). Binnen deze bestemming zijn geen dienstwoningen toegestaan.

Artikel 26: Stoepen

In de binnenstad komen op diverse plaatsen monumentale en/of cultuurhistorisch waardevolle stoepen, bordessen, kelderluiken et cetera voor, die aangewezen zijn tot Rijksmonument of onderdeel uitmaken van een Rijksmonument. Deze gronden zijn in dit bestemmingsplan opgenomen met de bestemming Stoepen. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend andere bouwwerken toegestaan, zoals toegangstrappen, bordessen, palen, hekken en kelderluiken, alsmede andere bouwwerken ten behoeve van terrassen bij horecabedrijven. Om de monumentale stoepen te beschermen, is een omgevingsvergunning vereist voor het uitvoeren van werkzaamheden.

Artikel 27: Tuin

De (voor)tuinen die bij de verschillende bestemmingen horen (zoals bij de bestemming Wonen of bij de gemengde bestemmingen) zijn bestemd tot Tuin. Binnen deze bestemming zijn alleen overige bouwwerken toegestaan. Parkeren op deze gronden is niet toegestaan.

In het artikel is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen waarmee maximaal 15% van de gronden bestemd als 'tuin', onder voorwaarden, ingericht mogen worden voor de aanleg van parkeerplaatsen (voor eigen gebruik). Daarnaast is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen, waarmee het verharderen maximaal 50% van de oppervlakte van een perceel kan worden toegestaan. Beide afwijkingsmogelijkheden worden in ieder geval niet gebruikt daar waar op de verbeelding een specifieke bouwaanduiding "verharding" is opgenomen. Het gaat hier om tuinen die zodanig waardevol zijn in de omgeving, dat verharding hier niet gewenst is.

De keuze voor welke tuinen waar deze bouwaanduiding is opgenomen, is gemaakt in overleg met de gemeentelijke monumentencommissie. Het gaat dan om tuinen waarbij in de beschrijving van het Beschermd Stadsgezicht Middelburg is aangegeven dat zij bijzonder waardevol zijn vanwege de openheid van de tuinen of tuinen die typerend zijn voor de grote tuinen uit de VOC-tijd. In alle gevallen waar geen specifieke bouwaanduiding is toegepast, wordt per aanvraag een afweging gemaakt of verlenen van de afwijking gewenst is.

Artikel 28: Verkeer

De openbare wegen, voet- en fietspaden in het plangebied zijn bestemd tot Verkeer. Het gaat hier dus om openbaar gebied. Binnen deze bestemming zijn onder andere ook groenvoorzieningen, fietsvoorzieningen en parkeerplaatsen toegestaan.

Daar waar dit van toepassing is, mogen ook waterbouwkundige kunstwerken en oevervoorzieningen aangelegd worden binnen de bestemming. Bestaande bruggen zijn aangeduid met een aanduiding “brug”.

In de bestemmingsomschrijving is bepaald dat gronden met de bestemming ‘verkeer’ ook gebruikt mogen worden voor nutsvoorzieningen. Deze voorzieningen mogen een oppervlakte van ten hoogste 15 m² en een bouwhoogte van maximaal 3 meter hebben.

Op een aantal locaties in de stad zijn in de afgelopen jaren camperstandplaatsen gerealiseerd. Deze liggen allen op locaties die bestemd zijn voor ‘verkeer’. Met een specifieke aanduiding op de verbeelding wordt aangegeven dat op deze locaties ook camperstandplaatsen zijn toegestaan.

De straten en pleinen in het centrum worden regelmatig gebruikt voor de organisatie van evenementen, zoals markten, braderieën, kermis etcetera. Om deze reden is binnen de doeleindenomschrijving ook aangegeven dat de organisatie van evenementen is toegestaan. Een aantal terreinen met de bestemming verkeer worden daarnaast gebruikt als parkeerterrein. Op de verbeelding is dit met een aanduiding ‘parkeerterrein (pt)’.

Op een aantal plaatsen binnen deze bestemming is met de aanduiding “cultuurhistorische waarden (cw)” aangegeven dat ter plaatse een poort met cultuurhistorische waarde aanwezig is.

Daarnaast is ten behoeve van de realisatie van een kunstobject/abri op Plein 1940 de aanduiding “kunstobject” opgenomen.

Artikel 29: Verkeer – Railverkeer

Het NS-stationsgebouw is eerder genoemd bij de bestemming Gemengd-7 (GD-7). Het spoor zelf en de bijbehorende bouwwerken zijn echter bestemd als “verkeer – railverkeer”. Deze bestemming sluit aan bij de bestemming van de rest van het tracé (bijvoorbeeld in het bestemmingsplan Buitengebied).

Artikel 30: Water

De bestemming “Water” is toegepast bij de structurele waterlopen in het gebied, die ook als zodanig behouden dienen te blijven. Andere ondergeschikte watergangen in het plangebied, zijn niet specifiek bestemd, maar maken deel uit van de bestemming Groen. Binnen de bestemming Water is veelal de aanleg van steigers en bruggen mogelijk.

Op de verbeelding zijn voor sommige delen van het water aanduidingen opgenomen, bijvoorbeeld voor woonschepen of terrasboten. Voor de woonschepen gaat het om de gebieden waar in het vigerende bestemmingsplan reeds woonschepen toegestaan zijn. De locaties waar woonschepen toegestaan zijn, zijn aangeduid middels een aanduiding op de verbeelding (“woonschepenligplaats”). In de regels zijn voorschriften opgenomen over de maximale hoogte die een woonschip mag hebben. In de regels zijn geen mogelijkheden opgenomen voor het bouwen van bouwwerken op de kade. De kade is eigendom van de gemeente én is onderdeel van het openbaar gebied. Het is een gebied waar ook voetgangers- en fietsverkeer plaatsvindt. De bouw van bouwwerken past niet in deze omgeving. De ligplaatsen aan de Loskade voor bedrijfs-, passagiers- en pleziervaartuigen zijn op de verbeelding aangeduid met de aanduiding “ligplaats”. Ook hier mogen geen bouwwerken op de kade gerealiseerd worden.

De winkelboot van Jos Boone aan de Maisbaai is binnen de bestemming “Water” opgenomen. Voor deze boot zijn een aantal specifieke aanduidingen op de verbeelding opgenomen. Dit is gedaan om alle aspecten van deze winkelboot goed te regelen. Zo is de aanduiding “detailhandel” opgenomen voor de detailhandel vanuit de boot. Voor deze detailhandel is uiteraard ook opslag toegestaan. Bij de winkelboot kunnen boten en jachten ook brandstof tanken. Dit is geregeld middels de aanduiding “verkoopspunt motorbrandstoffen”. Ook de opslag van deze motorbrandstoffen is uiteraard toegestaan. Tot slot wordt een deel van de boot gebruikt als bedrijfswoning. Ook deze functie is specifiek aangeduid. Door de bestemmingen op het bouwvlak aan te geven, wordt aangegeven dat het niet de bedoeling is dat detailhandel of opslag op de kade plaatsvindt. Binnen de aanduiding “brug” is ter hoogte van de Stationsbrug ook een brugwachtersgebouw toegestaan.

In de bestemming "Water" is via een aanduiding tevens aangegeven waar een jachthaven is toegestaan. In de regels is opgenomen dat binnen het gebied met de aanduiding 'jachthaven' maximaal 250 ligplaatsen mogelijk zijn. Dit betekent dat met een herinrichting van het gebied wellicht nog een kleine uitbreiding van het aantal ligplaatsen gerealiseerd kan worden.

Artikel 31: 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. Daardoor is sprake van een rustiger kaartbeeld en wordt een duidelijk onderscheid gemaakt in de delen van de woonpercelen waarop bebouwing mogelijk is (de bebouwingsvlakken en de (achter)erven) en de delen waarop geen of nauwelijks bebouwing mogelijk is (met name de voortuinen).

Door middel van een bouwvlak op de verbeelding is aangegeven waar in hoofdzaak hoofdgebouwen en bijgebouwen (binnen het bouwvlak) zijn toegestaan. Op de verbeelding is middels een maatvoeringsaanduiding aangegeven welk percentage van het perceel bebouwd mag worden. Als geen maatvoeringsaanduiding is opgenomen, mag het perceel voor 100% bebouwd worden.

Zelfstandige garageboxen en bergingen zijn door middel van een aanduiding ondergebracht bij de bestemming Wonen. Deze zijn op de verbeelding aangegeven middels een aanduiding (ga). Met deze aanduiding is bepaald dat de gronden uitsluitend mogen worden gebruikt voor garages en bergplaatsen.

Om in het bestemmingsplan een regeling voor bebouwing op een (woon)perceel op te nemen, is nagegaan welke ruimtelijke kenmerken op de verbeelding aangeduid moeten worden of in de regels een plaats moeten krijgen. Daarbij is het volgende van belang:

- De ligging van rooilijnen is vastgelegd door een bebouwingsvlak voor het hoofdgebouw op de verbeelding op te nemen;
- De oriëntatie van woningen vloeit voort uit de ligging van voortuinen die (voor zover aanwezig) als zodanig op de verbeelding zijn aangeduid. Voor wat betreft woningen die vallen binnen het Beschermd Stadsgezicht geldt, dat de vorm en richting van de kappen mede reden is geweest voor de aanwijzing tot beschermd gezicht. Behoud van vorm en kaprichting is daarom vanuit het oogpunt van cultuurhistorie belangrijk. Bij de verbeelding is een kappenplan opgenomen. Dit plan bestaat uit een digitale luchtfoto van het moment van tervisielegging van het bestemmingsplan. Deze kaprichting dient behouden te blijven en bij restauratie gerespecteerd te worden. Om toetsing aan dit kappenplan mogelijk te maken, zijn in artikel 35 (Waarde Beschermd Stadsgezicht) regels opgenomen.

Binnen de bestemming "Wonen" wordt daarnaast via een aanduiding een aantal specifieke zaken geregeld. Naast de eerder genoemde garages wordt via de aanduiding "zorgwoning" op de verbeelding aangegeven dat op deze locatie tevens zorgwoningen toegestaan zijn. Met de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk -8" wordt aangeduid dat ter plaatse tevens welzijnsactiviteiten en een zorgsteunpunt zijn toegestaan.

Voor de locatie van de (zorg)woningen aan de Bachtensteene is daarnaast via een aanduiding "specifieke vorm van horeca 1b" aangegeven, dat ter plaatse ook een onderdeel horeca is gevestigd. Aan de Kerspel/Zusterstraat is binnen de bestemming "Wonen" tevens een bedrijf aanwezig. Omdat het om een specifieke situatie gaat en de bestemming "Bedrijf" hier gezien de omgeving niet op zijn plaats is, is middels de aanduiding "bedrijf" aangegeven dat ter plaatse tevens een bedrijf is toegestaan.

Artikel 32: Wonen - 01

Rond 1975 is het woongebied Sprencklaan ontwikkeld. Hiervoor is destijds een apart bestemmingsplan opgesteld. Dit gebied wordt nu opgenomen in het bestemmingsplan Binnenstad. De woningen in dit gebied hebben echter een heel ander karakter dan de woningen in het centrum van de stad. Om voor beide gebieden een passende planologische regeling op te nemen in het bestemmingsplan, is er voor gekozen om twee verschillende bestemmingen Wonen op te nemen. De bestemming Wonen – 01 is toegeschreven op de woningen aan de Sprencklaan, waarbij aansluiting is gezocht met de planologische regeling uit het bestemmingsplan Sprencklaan uit 1975.

Binnen deze bestemming is één specifieke aanduiding toegepast. Het gaat om de “specifieke vorm van wonen -3”, die aangeeft dat ter plaatse autoboxen toegestaan zijn.

Artikel 33: Waarde – Archeologie 1

Artikel 34: Waarde – Archeologie 3

In het plangebied zijn twee archeologische bestemmingen aan de orde: Waarde – Archeologie – 1 (vastgestelde waarden) en Waarde – Archeologie – 3 (middelhoge en hoge verwachtingswaarde). De begrenzing van de bestemmingen op de verbeelding is gebaseerd op de beleidskaart uit de Nota Archeologische Monumentenzorg Walcheren.

De bestemmingen Waarde – Archeologie – 1 en –3 betreffen zogenoemde dubbelbestemmingen. De dubbelbestemming is overeenkomstig SVBP2012 met een arcering op de verbeelding weergegeven. De bestemming valt samen met een groot aantal andere bestemmingen. De regeling heeft tot doel de bescherming en veiligstelling van het archeologisch erfgoed in de bodem.

Voordat er ten behoeve van een samenvallende bestemming (bijvoorbeeld een Gemengde bestemming) een omgevingsvergunning voor bouwen kan worden verleend, moet eerst worden nagegaan of daardoor geen onevenredige schade aan de archeologische waarden wordt toegebracht. Alleen herbouw van bestaande bebouwing op dezelfde fundering hoeft niet te worden getoetst.

Om geen onnodige procedures te hoeven voeren, is gekozen voor een regeling, waarbij na toetsing van de voorkomende archeologische waarden rechtstreeks (dus zonder afwijking van het bestemmingsplan) een omgevingsvergunning voor bouwen kan worden verleend. Voor andere werkzaamheden dan bouwen (bijvoorbeeld graven) is een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Deze vergunning kan niet worden verleend, indien daardoor in onevenredige mate schade aan de archeologische waarden wordt of kan worden toegebracht. Slechts onder bepaalde voorwaarden is geen omgevingsvergunning noodzakelijk.

Artikel 35: Waarde – Beschermd Stadsgezicht

In dit artikel wordt de waarde van het beschermde Stadsgezicht beschreven. Het op de verbeelding aangegeven gebied wordt met specifieke bouwregels beschermd. Middels een afwijkingsbevoegdheid kan van de specifieke bouwregels afgeweken worden. Deze afwijkingsmogelijkheid kan enkel toegepast worden indien is aangetoond dat de karakteristiek van het beschermde stadsgezicht niet onevenredig wordt aangetast. Daarbij moet advies worden ingewonnen bij de gemeentelijke monumentencommissie.

Om te voorkomen dat binnen het Beschermd Stadsgezicht panden worden gesloopt, die weliswaar geen Rijks- of gemeentelijk monument zijn, maar wel waardevol zijn binnen het complete beeld van het Beschermd Stadsgezicht, is in dit artikel ook het slopen van hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bruggen omgevingsvergunningplichtig gesteld.

Om te toetsen of de omgevingsvergunning verleend kan worden, is een koppeling gemaakt met de Bouwhistorische waardenkaart die op 27 mei 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld. Als een pand op deze kaart geel is gekleurd én een omgevingsvergunning is verleend voor de bouw van een vervangend bouwwerk, kan omgevingsvergunning voor de activiteit slopen verleend worden. Gaat het om een pand met een andere kleur op de bouwhistorische waardenkaart, dan stelt de gemeente via een nader onderzoek vast of op de betrokken locatie cultuurhistorische waarden in het geding zijn.

Als er geen waarden in het geding zijn, of de waarden door de sloopactiviteiten niet geschaad worden, kan de vergunning verleend worden.

Als mogelijk wel schade optreedt aan de bijzondere waarden, dan kan de gemeente ofwel maatregelen eisen waardoor de waarden behouden blijven, ofwel van aanvrager een bouwhistorische rapportage eisen, waarin de cultuurhistorische waarden voor en tijdens de sloopactiviteiten gedocumenteerd worden. In alle gevallen moet schriftelijk advies ingewonnen worden bij de gemeentelijke Monumentencommissie over de vraag of de omgevingsvergunning voor de activiteit slopen verleend kan worden.

Artikel 36: Waarde – Bolwerk en Vesten

Het Bolwerk en bijbehorende Vesten zijn aangewezen tot Rijksmonument. Deze waarden worden beschermd door de regels in dit artikel, waarbij aangegeven wordt dat uitsluitend plantsoenen en waterpartijen zijn toegestaan. Voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden, zoals beplanten of verhogen of verlagen van de bodem is een omgevingsvergunning benodigd.

Artikel 37: Waterstaat – Waterkering

De in het plangebied gelegen secundaire waterkeringen zijn voorzien van de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering" om planologische bescherming te bieden aan de waterkerende functie van deze dijklichamen. Voor eventuele bouw- en aanlegwerkzaamheden op deze gronden kan pas omgevingsvergunning verleend worden als het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad en de beheerder van de waterkering om advies is gevraagd.

Artikel 38: Antidubbeltelregel

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

Artikel 39: 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.

Het tweede lid van dit artikel maakt het mogelijk om af te wijken van de bouwgrenzen voor ondergeschikte bouwdelen.

Artikel 40: 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, woonwagens, perifere detailhandel etc, maar ook de opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 2 meter.

Voor zover binnen de bestemmingen ook de functie "wonen" is toegestaan, is binnen de specifieke gebruiksregels opgenomen dat vrije beroepen zijn toegestaan. Op basis van jurisprudentie blijkt dat in elk geval de volgende beroepen gezien worden als een vrij beroep:

Advocaat	Medisch specialist
Accountant-administratieconsulent	Nagelstylist
Acupuncturist	Notaris
Alternatieve genezer	Oefentherapeut Ceasar/Mensendieck
Bouwkundig architect	Organisatieadviseur
Belastingsconsulent	Orthopedagoog
Dierenarts voor kleine huisdieren	Psycholoog
Fysiotherapeut	Raadgevend adviseur
Gerechtsdeurwaarder	Redacteur
Grafisch ontwerper/webdesigner	Registeraccountant
Huidtherapeut	Schoonheidsspecialist
Huisarts	Stedenbouwkundige
Interieurarchitect	Tandarts
Juridisch adviseur	Tandartsspecialist
Kunstschilder/kunstenaar	(al dan niet beëdigd) Tolk-vertaler
Logopedist	Tuin- en landschapsarchitect
Makelaar	Verloskundigenpraktijk

Deze lijst heeft geen status en is niet uitputtend. De lijst bevat beroepen waarvan duidelijk is dat ze onder de definitie ‘medische, para-medische en andere vrije beroepen en/of administratieve of daarmee gelijk te stellen beroepen’ vallen, of waarin in jurisprudentie inmiddels is vastgesteld dat ze gelijk te stellen zijn met een vrij beroep. Door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan zijn tevens een bedrijf aan huis en logies/ontbijt toegestaan.

Dit artikel bevat daarnaast een afwijkingsmogelijkheid om, onder voorwaarden, een bedrijf aan huis of bed and breakfast toe te staan. Dit is uitsluitend mogelijk bij gronden waar de functie “wonen” is toegestaan. Een bedrijf aan huis of b&b is niet toegestaan in vrijstaande bijgebouwen.

Artikel 41: Algemene aanduidingsregels

Binnen dit artikel vallen een aantal zaken die op de verbeelding zijn weergegeven met specifieke aanduidingen. Zo zijn met een bouwaanduiding de aanwezige onderdoorgangen in de binnenstad aangegeven. Deze onderdoorgangen zijn ruimtelijk gezien van belang ter bescherming van de karakteristiek van de stad. Om de onderdoorgangen te behouden, is in dit artikel opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding vanaf de grond gemeten 2,5 meter vrij moet blijven van bebouwing.

Over het plangebied valt de geluidszone vanwege het bedrijventerrein Arnestein. In de Geluidszone Industrie zijn, overeenkomstig de Wet geluidhinder, nieuwe geluidgevoelige objecten niet toegestaan.

Ten aanzien van de terrasboten zijn in het gemeentelijk Terrassenbeleid een zestal vakken aangegeven. In ieder van deze vakken is in principe 1 terrasboot toegestaan. In het Terrassenbeleid staan aanvullende eisen opgenomen, waaraan verzoeken voor de realisatie van een terrasboot getoetst zullen worden. In dit bestemmingsplan is in de verbeelding middels een gebiedsaanduiding “Overig - terrasboten” aangegeven waar terrasboten toegestaan zijn. De ruimtelijk relevante voorwaarden, bijvoorbeeld het aantal boten, afmetingen, die opgenomen zijn in het Terrassenbeleid, zijn in artikel 41 opgenomen als voorwaarde.

Op de verbeelding zijn op locaties waar een ondergrondse parkeergarage aanwezig is (inclusief de inrit van deze garage) aangeduid met de gebiedsaanduiding “Overig – parkeergarage”.

Conform de bepalingen uit de Provinciale Verordening zijn de molenbiotopen van de molens in het plangebied aangeduid als “vrijwaringszone – molenbiotoop”. Binnen 100 meter van het middelpunt van de molen mag geen bebouwing opgericht worden, die hoger is dan het onderste punt van de verticaal staande wijk.

Conform de Keurzone van het Waterschap Scheldestromen is rondom waterkerende dijken een “vrijwaringszone – dijk” opgenomen.

Tot slot worden in dit artikel de regels behorend bij een aantal gebiedsaanduidingen beschreven, die op de verbeelding zijn opgenomen. Het gaat om gebiedsaanduidingen die bijvoorbeeld aangeven dat ter plaatse muren of schuttingen aanwezig zijn, die behouden dienen te blijven of die aangeven dat ondergronds een parkeergarage of een openbare schuilvoorziening aanwezig is.

In dit artikel worden ook de regels genoemd die gekoppeld zijn aan de relatielijnen die op de verbeelding zijn weergegeven. Deze werkwijze met relatielijnen is overgenomen uit de vigerende bestemmingsplannen. In het centrumgebied hebben groepen panden (gevormd door de straatwand) een meervoudige bestemming (Gemengd) gekregen. Daarnaast is een aanduiding “overig” opgenomen, waarbij ieder gebied een eigen nummer heeft gekregen.

Bij de regels en verbeelding hoort een tabel, waarin is aangegeven in welke hoeveelheden woningen, horeca, detailhandel, kantoren en bedrijven per genummerd gebied voor mogen komen. Als teleenheid geldt het individuele pand (genaamd “bouweenheid”).

De functies die in de tabel worden genoemd, gelden voor de begane grond van de panden. Op de verdiepingen van de panden mag in principe alleen de woonfunctie voorkomen. Alleen als in een pand te weinig ruimte overblijft voor een woning, kan middels een afwijkingsprocedure meegewerkt worden aan het realiseren van een andere functie in het volledige pand. Bij de Vakbalie van de gemeente wordt een actuele kaart bijgehouden waarop de verdeling van de diverse functies binnen de relatielijnen nagegaan kan worden.

Artikel 42: 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 terrassen (op openbaar gebied, maar ook binnen 'erf' en 'tuin'), waarbij het gemeentelijk terrassenbeleid in acht genomen moet worden.

In lid 2 van dit artikel is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen, waarmee medewerking verleend kan worden aan de realisatie van een terras in het openbaar gebied en op binnenterreinen. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden, zijn opgenomen in het gemeentelijk Terrassenbeleid en in het gemeentelijk Horecabeleidsplan. Dit artikel verwijst daarom naar deze beleidsdocumenten. Aanvullend hierop zijn in lid 2 nog twee voorwaarden opgenomen ter bescherming van de karakteristiek van het beschermd stadsgezicht en ter bescherming van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 43: Overgangsregels

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

HOOFDSTUK 5 – Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

5.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Handhaving

Het gemeentebestuur is bevoegd om administratiefrechtelijk op te treden op grond van de Gemeentewet en de Algemene wet bestuursrecht ten aanzien van activiteiten die in strijd zijn met het bestemmingsplan.

Maar het spreekt voor zich dat het weinig zijn heeft bestemmingsplannen op te stellen, die slecht worden nageleefd. Daarom is in dit bestemmingsplan geprobeerd een duidelijke en toegankelijke bestemmingsregeling op te nemen, die aansluit op de hedendaagse behoeften en eisen.

Daarnaast heeft de gemeente Middelburg in november 2005 de Integrale Nota Handhaving vastgesteld. Daarin is aangegeven hoe zij om zal gaan met handhaving van onder andere de regels in het bestemmingsplan. Uitgangspunt in dit beleid is dat de gemeente beschikt over actuele regels, oftewel actuele bestemmingsplannen. Het project voor actualisering van de vigerende bestemmingsplannen voldoet aan die ambitie. Daarnaast is het uitgangspunt dat de gestelde regels duidelijk moeten zijn, ook voor de burgers. Door dit bestemmingsplan op te stellen volgens de bepalingen voor digitale bestemmingsplannen, is dit plan voor de burger eenvoudiger in te zien via de website www.ruimtelijkeplannen.nl en via de gemeentelijke website.

Uiteraard moet er een bestuurlijke bereidheid bestaan om de regels in de praktijk toe te passen en te handhaven. Ten aanzien van overtredingen op het gebied van bestemmingsplannen geldt met name een passief handhavingsbeleid. Bij constatering van een overtreding wordt opgetreden.

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 integraal worden uitgevoerd.

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

De gemeente wil het handhavingsbeleid actueel houden. Daarom is het de bedoeling de Integrale nota Handhaving te herzien. In dit nieuwe beleid zal in ieder geval worden aangegeven welke handhavingsdoelstellingen gesteld worden en welke activiteiten uitgevoerd gaan worden om die doelstellingen te bereiken. Bij de actualisatie van het handhavingsbeleid zullen ook noodzakelijke aanpassingen vanwege wijzigingen in andere wetgeving bijvoorbeeld op het gebied van bouwen, doorgevoerd worden.

Vooroverleg - en inspraakreacties

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet inzicht gegeven worden in de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Het gaat daarbij zowel om de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de planvoorbereiding zijn betrokken, maar ook om de resultaten van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro.

Het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad heeft vanaf 13 maart tot en met 23 april 2014 voor een ieder ter inzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld om zijn of haar mening over het voorontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen.

Het voorontwerpplan is op drie manieren beschikbaar gesteld:

- digitaal via www.ruimtelijkeplannen.nl;
- digitaal via www.middelburg.nl;
- analoog bij de Vakbalie in het Stads kantoor.

Daarnaast is het plan aan een aantal wettelijke vooroverlegpartners toegezonden.

In de genoemde periode zijn diverse reacties op het voorontwerpplan ontvangen. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 12 augustus 2014 besloten op welke wijze met de ingediende reacties wordt omgegaan, door het vaststellen van het "Rapport inspraak en vooroverleg – Voorontwerp bestemmingsplan Binnenstad". De vooroverleg- en inspraakreacties worden hieronder samengevat en voorzien van een antwoord.

Vooroverlegreacties:

1. Gasunie Transport Services B.V.

Mevrouw L.D. van Dalen-Lucas

Postbus 181

9700 AD Groningen

Reactie d.d. 21 maart 2014, ontvangen 21 maart 2014

Aangegeven wordt dat het plan getoetst is aan het huidige externe veiligheidsbeleid. Op grond van deze toetsing is geconstateerd dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van de dichtst bij gelegen aardgastransportleiding valt. Hiermee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op verdere planontwikkeling.

Reactie gemeente:

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

2. Rijkswaterstaat Zee en Delta

Mevrouw A. Phernambucq

Postbus 5014

4330 KA Middelburg

Reactie d.d. 25 maart 2014, ontvangen 25 maart 2014

Aangegeven wordt dat Rijkswaterstaat Zee en Delta (voorheen Rijkswaterstaat Zeeland) geen opmerkingen heeft naar aanleiding van het plan.

Reactie gemeente:

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

3. Veiligheidsregio Zeeland

M. de Jonge

Postbus 8016

4330 EA Middelburg

Reactie d.d. 25 maart 2014, ontvangen 26 maart 2014

Geconstateerd wordt dat het plangebied niet binnen het invloedsgebied van relevante risicobronnen ligt.

Geadviseerd wordt in de regels van de bestemming "Bedrijf" de vestigingsmogelijkheid voor risicovolle inrichtingen uit te sluiten. De Staat van Bedrijfsactiviteiten sluit al veel bedrijven uit, maar ook kleine bedrijven kunnen risicovolle activiteiten ontwikkelen, die onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen vallen en die ongewenst zijn in de Binnenstad.

Reactie gemeente:

Het is inderdaad niet gewenst dat risicovolle bedrijven die onder het Bevi vallen, zich in de Binnenstad ontwikkelen. Daarom is in de algemene gebruiksregels (artikel 40) opgenomen dat de vestiging van Bevi-inrichtingen niet toegestaan is. Het bestemmingsplan voorziet hiermee in de gewenste regeling.

4. BMD Advies Rijndelta BV, namens KPN

Ebweg 18

2991 LT Barendrecht

Reactie d.d. 3 april 2014, ontvangen 4 april 2014

Ingegaan wordt op de bestemming van de KPN-centrale aan de Lange Noordstraat 36-38. Deze is opgenomen binnen de bestemming “Gemengd – 13”, waarbinnen kantoren en maatschappelijke voorzieningen worden toegestaan. In de KPN-centrale worden verbindingen voor telecommunicatie tot stand gebracht. Deze activiteiten zijn bekend als nutsvoorziening. Verzocht wordt daarom in de bestemmingsomschrijving van artikel 19 “Gemengd – 13” ook nutsvoorzieningen op te nemen.

Reactie gemeente:

Als in de bestemmingsomschrijving van de bestemming “Gemengd -13” nutsvoorzieningen opgenomen worden, zou dit betekenen dat overal binnen deze bestemming nutsvoorzieningen toegestaan zouden zijn. Omdat het hier gaat om een locatie in de binnenstad van Middelburg, is dit niet gewenst. Aan de Lange Noordstraat 36-38 zijn de nutsvoorzieningen reeds aanwezig. Daarom zal op de verbeelding voor het betreffende pand een functieaanduiding “nutsvoorziening” opgenomen worden, zodat de voorziening in dit gebouw voortgezet kan worden.

5. Waterschap Scheldestromen

Drs. Ing J.M. Schipper

Postbus 1000

4330 ZW Middelburg

Reactie d.d. 9 april 2014, ontvangen 9 april 2014

De reactie die is uitgebracht, kan aangemerkt worden als het wateradvies voor dit bestemmingsplan.

Verwezen wordt naar de waterparagraaf in de toelichting waarin in de conclusie is aangegeven dat voorzieningen voor waterberging of ruimte voor water in alle bestemmingen mogelijk moet zijn. Geconstateerd wordt dat dit niet consequent in de bestemmingen is doorgevoerd. In sommige bestemmingen wordt water expliciet benoemd (bijvoorbeeld artikel 23.1 onder c), in andere is het vervat onder het begrip maatschappelijke voorziening (bijvoorbeeld artikel 14.1 onder c). In sommige bestemmingen ontbreekt water en waterhuishoudkundige voorzieningen volledig.

Verzocht wordt in de bestemmingsomschrijvingen van de enkelbestemmingen ook ‘water’ en ‘waterhuishoudkundige voorzieningen’ op te nemen. Onder ‘waterhuishoudkundige voorzieningen’ wordt bijvoorbeeld aanleg van riolering gezien.

Verder worden een aantal details opgesomd, die geen waterschapsbelang vormen:

- In artikel 3.3.2. onder a is een afwijking voor een lagere goothoogte opgenomen. Maar er is geen minimale goothoogte gedefinieerd, waardoor deze bepaling overbodig lijkt.
Reactie: de hoogten, ook de minimale goothoogte, zijn opgenomen in de maatvoeringsaanduiding op de verbeelding.
- In artikel 8.5 onder d en e loopt de nummering niet correct.
Reactie: correct, dit wordt in het ontwerpplan gecorrigeerd.
- In artikel 14.1 onder c staat een * opgenomen, zonder uitleg.
Reactie: correct, dit wordt in het ontwerpplan gecorrigeerd.
- In artikel 26.2 en verder loopt de nummering uit de pas.
Reactie: De nummering in dit artikel lijkt goed te lopen, maar zal bij het ontwerpplan nog een keer worden gecontroleerd.
- In de waterparagraaf wordt gesproken over de Keur waterschap Zeeuwse Eilanden, dit is inmiddels de Keur watersysteem waterschap Scheldestromen 2012.
Reactie: conclusie is correct, dit wordt aangepast.

Reactie gemeente:

Buiten de bouwstroken die op de verbeeldingen zijn aangegeven, is vrijwel overal 'water' toegestaan, behalve bij de bestemming 'groen'. De bestemmingen worden nogmaals langsgelopen om te bezien of er mogelijk een bestemming vergeten is. In ieder geval zullen 'water' en 'waterhuishoudkundige voorzieningen' bij de bestemming 'Groen' toegevoegd worden. Voor wat betreft de bouwstroken is de gemeente van mening dat de realisatie van water in deze stroken niet logisch is.

Het gaat om bouwstroken in de binnenstad, waarbij een groot deel van het plangebied bebouwd is, behoort tot het beschermd stadsgezicht en vaak privé-eigendom is. De realisatie van open water in de bouwstroken past daar niet binnen.

Waterhuishoudkundige voorzieningen zijn in zoverre omgevingsvergunningplichtig, dat op grond van de Verordening Riolaansluiting 2010 een omgevingsvergunning aangevraagd moet worden voor het aansluiten op de gemeentelijke riolering. Het gaat hier uitsluitend om een toets aan de voorwaarden uit de Verordening Riolaansluiting, niet om een toets aan het bestemmingsplan. Voor de aanleg van riolering is naar mening van de gemeente geen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen nodig, zodat het niet nodig is dit te regelen in het bestemmingsplan.

6. Provincie Zeeland

M.C. Wolterbeek

Postbus 6001

4330 LA Middelburg

Reactie d.d. 16 april 2014, ontvangen 17 april 2014

- a. Aangegeven wordt dat de ontwikkeling van 46 woningen en appartementen op de locatie Zuidsingel niet past binnen de Walcherse woningmarktafspraken, waarin het project met 41 woningen is opgenomen. Hiermee wordt niet voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Verzocht wordt het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de woningmarktafspraken.
- b. Het bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van detailhandel op een aantal locaties. Het plan bevat geen beschrijving van de winkelruimte die in de huidige situatie aanwezig is en de oppervlakte die via afwijking binnen de bestemmingen "gemengd" en "centrum" mogelijk gemaakt kan worden. Inzicht in de actuele (regionale) vraag is een vereiste in de duurzaamheidsladder. Verwezen wordt naar de huidige leegstand in het centrum van Middelburg (15% van het wvo per 31 maart 2014).
- c. Artikel 41.3c is in strijd met de Verordening Ruimte van de provincie Zeeland. De Verordening biedt geen ruimte voor deze afwijkingsmogelijkheid.
- d. In de toelichting (pagina 18) is opgenomen dat de Verordening Ruimte het Kanaal door Walcheren aanduidt als regionale waterkering en als "bestaande natuur". Aangegeven wordt dat beide slechts gelden voor de kanaaldijken en (een deel) van de kades en kaaien.
- e. Het plan voorziet in de uitbreiding van het aantal ligplaatsen van 160 naar maximaal 250. Verder biedt het plan ontwikkelingsmogelijkheden voor onbebouwde percelen. Hierbij heeft geen afweging plaatsgevonden over de al dan niet significante gevolgen voor stikstofdepositie. Dit dient alsnog te gebeuren.

Reactie gemeente:

Ad a. In het bestemmingsplan is ervoor gekozen per bouwblok een maximum aantal woningen op te nemen. Deze wijze van bestemmen stuurt de verdeling van de woningen over de locatie, die meerdere bouwblokken omvat, en biedt flexibiliteit in de ontwikkelingsmogelijkheden. Het bouwplan voor deze locatie is nog in ontwikkeling en onder de huidige marktomstandigheden is flexibiliteit, om in te kunnen spelen op wensen uit de woningmarkt, essentieel. Het opgenomen maximum geldt vanzelfsprekend niet als verplichting, er mogen ook minder woningen worden gerealiseerd.

Los daarvan zijn wij van mening dat dat een verschil van 5 woningen past binnen de marges van de woningmarktafspraken, waarbinnen verschuivingen zijn toegestaan. Te meer daar het hier gaat om een binnenstadlocatie.

Het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid gaan uit van concentratie van woningbouw in bestaand bebouwd gebied, met name in binnensteden. Woningbouw op de locatie aan de Zuidsingel past bij uitstek binnen de doelstellingen van duurzame verstedelijking.

Ad b. De systematiek van het bestemmingsplan is opgezet om de dynamiek in de binnenstad te kunnen volgen. Door te werken met relatielijnen waarbinnen panden van functies kunnen wisselen, kan ingesprongen worden op actuele behoeften uit de markt. Wanneer blijkt dat de vraag naar ruimte voor detailhandel toeneemt of afneemt, biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om panden van functie te laten veranderen.

Deze systematiek van bestemmen maakt het daarmee mogelijk, adequaat te reageren op wijzigende marktomstandigheden en heeft de afgelopen jaren bewezen goed te werken. Het biedt de binnenstad de gewenste flexibiliteit. Vertrekpunt van de regeling van het voorontwerpbestemmingsplan is in principe de vigerende regeling. Het nieuwe plan bevat geen binnenplanse ontheffingen om functies verder te verschuiven.

In de reactie wordt een aantal locaties opgesomd waar de ruimte voor detailhandel is uitgebreid. Er zijn echter ook locaties waar de ruimte voor detailhandel is afgenomen, zoals het Domburgh Schuitvlot 23 en Veerseweg 5-7.

Een van de locaties die wordt genoemd waar detailhandel is toegevoegd is "Onder den Toren". Het betreft hier echter geen toename. Voor deze locatie is op 22 oktober 2001 het bestemmingsplan 'Hofje onder den Toren' vastgesteld dat detailhandel toestaat. GS heeft op 11 december 2001 met het plan ingestemd.

Voor de overige locaties; Kinderdijk en Damplein/Rotterdamse Kaai is in de relatielijnen, bewust enige extra ruimte voor detailhandel opgenomen. Dit heeft te maken met ontwikkelingen in de binnenstad waarvan wordt verwacht dat op deze plaatsen de vraag aan detailhandel zal toenemen. Voor de Kinderdijk betreft het de "revitalisering" van de jachthaven. Voor het Damplein en de Rotterdamse Kaai gaat het om de nieuwe ontsluiting van de binnenstad vanaf de N57 met het transferium aan de Oude Veerseweg.

Per saldo is de toename van de bestemming voor detailhandel echter marginaal en zonder uitzondering opgenomen in de flexibele bestemmingsmethodiek met meervoudige bestemmingen.

Ad c. De afwijkmogelijkheid is opgenomen conform de andere actualisatieplannen, die in de afgelopen jaren in de gemeente Middelburg zijn vastgesteld. In principe heeft het nieuwe bestemmingsplan voor de binnenstad een conserverend karakter. De bouwmogelijkheden binnen de molenbiotopen zijn niet verruimd ten opzichte van de vigerende regeling. Veelal zal het bepaalde in artikel 41.3 onder b van toepassing zijn. Desondanks kunnen zich situaties voordoen waarin behoefte bestaat aan een zekere "hardheidsclausule", waarvoor het bepaalde in artikel 41.3 onder c uitkomst kan bieden. Het gaat er dan om zowel verworven rechten te garanderen, als rekening te houden met de windvang binnen de molenbiotoop.

Gelet op de onderstaande, geciteerde tekst uit de toelichting bij de provinciale verordening, zijn wij van mening dat deze ruimte laat voor de afwijking uit artikel 41.3 onder c.

- *Ook binnen de zone van 400 meter zullen beperkingen moeten worden gesteld aan het oprichten van bebouwing en beplanting. Met name in een bebouwde omgeving kunnen ook andere belangen in het geding zijn waarbij zekere beperkingen ten aanzien van de windvang of de belevingswaarde niet altijd zijn uit te sluiten. Dit zal echter goed moeten worden beargumenteerd waarbij met het belang van het behoud van een vrije windvang nadrukkelijk rekening dient te worden gehouden. Het plan zal waarborgen moeten bevatten voor het behoud van een zekere mate van vrije windvang.*

Ad d. De toelichting wordt op dit punt aangepast.

Ad e. Naar aanleiding van de reactie heeft tussen gemeente en provincie overleg plaatsgevonden. Gezamenlijk is een aanvulling voor de toelichting op dit punt opgesteld. Deze aanvulling wordt aan de toelichting in de ontwerpfase toegevoegd.

Inspraakreacties:

7. Reactie d.d. 9 april 2014, ontvangen 9 april 2014

Verwezen wordt naar de ambitie van de gemeente om op termijn een klimaat neutrale gemeente te worden. Insprekers ondersteunen dat streven.

Aangegeven wordt dat het eigenaren/huurders van panden in de binnenstad van Middelburg onnodig moeilijk wordt gemaakt om zonnepanelen op de daken van hun gebouwen te plaatsen. Aangegeven wordt, dat de regels van het bestemmingsplan gebruikt kunnen worden om te voorkomen dat het plaatsen van zonnepanelen op daken van panden in strijd zou zijn met het vigerende bestemmingsplan.

Verzocht wordt het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat in de toekomst niet langer gesteld kan worden dat het aanbrengen van zonnepanelen op daken van gebouwen in de binnenstad in strijd zou zijn met het bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

Het plaatsen van zonnepanelen op daken wordt met name geregeld in landelijk beleid, waarin is aangegeven in welke gevallen het plaatsen van zonnepanelen zonder vergunning plaats kan vinden. In specifieke gevallen, zoals in een Beschermd Stadsgezicht, is het vergunningvrij plaatsen van de panelen niet mogelijk op grond van het landelijk beleid.

In de gemeente Middelburg is er voor gekozen een meldingsregeling in te voeren voor het plaatsen van zonnepanelen in de specifieke gevallen, die niet reeds onder landelijk beleid zijn geregeld. Als voldaan wordt aan de voorwaarden uit dit beleid, kan volstaan worden met het doen van een melding bij de gemeente. Binnen enkele dagen krijgt de aanvrager bericht of de aanvraag inderdaad binnen de voorwaarden past en de zonnepanelen geplaatst kunnen worden.

Omdat deze meldingsregeling nog niet aan alle wensen voldeed, is er tevens voor gekozen een (interne) beleidsrichtlijn vast te stellen die aangeeft hoe om te gaan met het plaatsen van zonnepanelen bij monumenten en in beschermd stadsgezichten. Deze beleidsregel bevat een aantal objectieve en praktijkgerichte uitgangspunten, waarmee getoetst kan worden of plaatsing van de panelen het monument of het beschermd stadsgezicht niet aan zal tasten. Deze beleidsrichtlijnen zullen bij de eerstvolgende herziening van de Welstandsnota aan deze nota worden toegevoegd. Het college heeft besloten tot die tijd conform de beleidsrichtlijnen te handelen.

In de richtlijnen zijn voorwaarden opgenomen die ervoor zorgen dat de status van het monument of het beschermd stadsgezicht niet wordt aangetast door plaatsing van de panelen.

Het is van belang dat er een afweging plaats vindt tussen de ambitie om op termijn een klimaat neutrale gemeente te worden als ook het belang voor het behoud van het beschermd stadsgezicht, en de specifieke waarden zoals die in het aanwijzingsbesluit worden genoemd.

Overigens biedt de gemeente met de huidige regelingen reeds meer ruimte voor het plaatsen van zonnepanelen binnen een beschermd stadsgezicht, dan veel andere gemeenten in Nederland.

In de reactie wordt verzocht een mondelinge toelichting te mogen geven op de inspraakreactie. Op 24 mei heeft telefonisch overleg plaatsgevonden over de reactie. Het huidige bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht schrijft in de bestemming "Erven" voor dat hellende daken van gebouwen uitsluitend afgedekt mogen worden met gebakken pannen of met leisteen". Op grond van deze bepaling is een aanvraag voor de plaatsing van zonnepanelen op de woning van inspreker geweigerd. De inspraakreactie is gericht op deze bepaling.

In het voorontwerpbestemmingsplan is deze bepaling overgenomen in artikel 35.2 onder d. De reden hiervoor is de onderbouwing van de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht en de bescherming van deze waarden. Maar het voorontwerpbestemmingsplan biedt ook een afwijkmogelijkheid in artikel 35.3.1.

Er kan afgeweken worden van de bepaling ,indien is aangetoond dat de karakteristiek van het stadsgezicht niet onevenredig wordt aangetast en voor zover geen onevenredige schade wordt toegebracht aan, dan wel herstel verzekerd is van, het historisch en ruimtelijk karakter van het beschermd stadsgezicht. Over deze bepaling dient schriftelijk advies ingewonnen te worden bij de monumentencommissie. Het voorontwerpplan vormt in beginsel dus geen belemmering voor het plaatsen van zonnepanelen in het beschermd stadsgezicht, maar er is wel een aanvullende procedure én een positief advies van de monumentencommissie over de aanvraag nodig.

De bepalingen omtrent goot- of nokhoogte vormen meestal geen beletsel voor het plaatsen van zonnepanelen. Mocht een overschrijding voorkomen, dan is bij de meeste bestemmingen een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, waarmee in voorkomende gevallen afwijking van de hoogtebepalingen mogelijk is, echter op voorwaarde dat er geen afbreuk wordt gedaan aan het Beschermd Stadsgezicht. Ook hier is een verplichting voor het inwinnen van een schriftelijk advies van de monumentencommissie opgenomen.

Wij zijn van mening dat de mogelijkheden voor plaatsing van zonnepanelen hiermee voldoende zijn geregeld en geen nadere regeling nodig is in het bestemmingsplan.

8. Reactie d.d. 19 april 2014, ontvangen 19 april 2014

- a. Ingegaan wordt op de mogelijkheid die het voorontwerpplan biedt om aan de Turfkaai maximaal 6 panden voor horeca te benutten: maximaal 4 voor horeca tot categorie 1b en maximaal 2 tot categorie 2. Aangegeven wordt dat de woonkwaliteit door deze ontwikkeling nadelig beïnvloed kan worden, omdat de eenheden voor horeca-categorie 2 die nu door café “de Koning” gebruikt worden in de toekomst in principe (na eventuele sluiting van het betreffende café) ook in andere panden gebruikt kunnen worden.
- b. De toegestane hoeveelheden kantoren, detailhandel en horeca aan de Houtkaai, Turfkaai en de Nieuwe Haven lijken willekeurig en in geen verhouding tot het aantal bouweenheden aan die kaaieroute. Er is sprake van een onevenwichtige verdeling van de functies over de kaaieroute, die waarschijnlijk overgenomen is uit het vorige bestemmingsplan. Inspreker is van mening dat een actualisatie van het bestemmingsplan ook een actualisatie van de functies binnen de relatielijnen zou moeten betekenen.

Reactie gemeente:

Ad a. Het is correct dat de eenheden voor horeca-categorie 2 na een eventuele sluiting van het café ook in andere panden ontwikkeld zou kunnen worden. Deze situatie bestond echter ook in het nu geldende bestemmingsplan. In feite is de situatie in dit nieuwe bestemmingsplan verbeterd, doordat nu horecacategorieën zijn opgenomen en daarmee de zwaarte van een eventuele horecaontwikkeling nadrukkelijker gereguleerd is. Onder het huidige bestemmingsplan kunnen in alle zes horecaeenheden die toegestaan waren, zware horeca gerealiseerd worden. In dit bestemmingsplan is dit beperkt, door in deze relatielijn voor twee panden maximaal horeca-categorie 2 toe te staan en voor vier panden maximaal horecacategorie 1b.

Ad b. Bij het opstellen van de tabel met functies heeft een afweging plaatsgevonden tussen het huidige bestemmingsplan en de bestaande feitelijke situatie. Zo zijn voor dit gebied extra mogelijkheden voor detailhandel opgenomen en zijn horeca-categorieën ingevoerd. Naar onze mening is sprake van een evenwichtige verdeling van de functies. Daarbij is ook afgewogen om welke locatie het gaat, in dit geval om straten grenzend direct aan het winkelhart van Middelburg. Een diversiteit aan functies in deze straten is naar onze mening gewenst. De tabel met functies geeft enkel aan wat maximaal is toegestaan. Het betekent niet dat deze functies ook inderdaad allemaal ontwikkeld zullen worden. Om ervoor te zorgen dat op deze locaties ook woningen blijven bestaan, is tevens in de tabel een minimum aantal woningen opgenomen. Tot slot kunnen, net als in het huidige bestemmingsplan, binnen de relatielijnen functies uitgewisseld worden, zodat er extra flexibiliteit ontstaat die past bij de omgeving.

De onderstaande 3 reacties hebben allen betrekking op een pand aan de Lange Noordstraat 48. Daarom zijn deze gegroepeerd in dit rapport opgenomen.

9. Reactie d.d. 22 april 2014, ontvangen 22 april 2014

Aangegeven wordt dat voor het pand Lange Noordstraat 48 de opgenomen maatschappelijke bestemming niet voldoet. Verzocht wordt het pand op te nemen binnen de relatielijn en een gemengde bestemming toe te kennen, waarbinnen wonen, logies, horeca, kantoor, detailhandel en maatschappelijke voorziening toegestaan zijn. Aangegeven wordt dat een dergelijke bestemming noodzakelijk is om in te kunnen springen op toekomstige ontwikkelingen. Verwezen wordt naar de toelichting die aangeeft dat de flexibiliteit van bestemmingen centraal staat.

Reactie gemeente:

Het is de vraag in hoeverre het opnemen in de relatielijn in dit geval aan de wensen zou voldoen. Op de verdiepingen van de Lange Noordstraat 48 zijn inmiddels al kantoren, passend binnen de maatschappelijke bestemming, gerealiseerd.

Als het pand in de relatielijn opgenomen zou worden, gaat ook voor dit pand de eis gelden, dat de verdiepingen van het pand enkel voor wonen gebruikt mogen worden en zouden de gerealiseerde kantoren in strijd met het nieuwe bestemmingsplan zijn.

Daarnaast betekent het opnemen in de relatielijn niet dat alle functies ook daadwerkelijk mogelijk zijn. Of een functie ontwikkeld kan worden, moet in samenhang gelezen worden met de tabel die aangeeft welke aantallen van een bepaalde functie ontwikkeld mogen worden en welke functies reeds in gebruik zijn. Een actueel overzicht van het gebruik van de functies wordt door de gemeente bijgehouden.

De horecafunctie in de kelder van het pand is heel specifiek bedoeld voor de studentensociëteit. Daarvoor is dan ook vastgelegd dat maximaal horeca tot en met categorie 2 is toegestaan. In de diverse bezwaar- en beroepsprocedures hebben wij ook steeds verwezen naar het specifieke karakter van het Common House als reden waarom wij hier deze vorm van horeca toestaan. Op dit moment zijn we in afwachting van de einduitspraak van de rechtbank. Als de uitspraak aanleiding geeft tot aanpassing, zal dat worden verwerkt.

Als voor het pand een goed plan wordt ingediend, zal de gemeente beoordelen of medewerking mogelijk is aan het verzoek.

10. Reactie d.d. 22 april 2014, ontvangen 23 april 2014

Verwezen wordt naar de bezwaar- en beroepschriften die zijn ingediend tegen de verleende omgevings- en exploitatievergunning en de drank- en horecavergunning voor de ontwikkelingen in het pand Lange Noordstraat 48.

De verleende vergunningen en het opnemen daarvan in het nieuwe bestemmingsplan is in strijd met het gemeentelijk horecabeleidsplan, omdat de betreffende locatie is gelegen in het deelgebied "Overig centrum Middelburg". Binnen dit deelgebied is uitsluitend de ontwikkeling van zachte horeca toegestaan, terwijl de bar in de kelder van de sociëteit harde horeca is.

In de exploitatievergunning zijn overlast beperkende maatregelen opgenomen, deze zijn echter niet afdoende om overlast uit te sluiten. Het gaat dan niet alleen om (geluid)hinder vanuit de bar, maar ook (geluid)hinder bij het verlaten van de bar.

De studentensociëteit tast het leef- en woongenot ernstig aan. Tevens wordt aangegeven dat inspreker sinds 2003 bezig is het eigen monumentale pand te restaureren, met de bedoeling na afronding van het project een familiehotel te exploiteren, om zo met de gasten in alle rust van de binnenstad te kunnen genieten. Het toestaan van harde horeca-activiteiten, pal naast de woning van inspreker, maakt exploitatie van het hotel onmogelijk en zal tot een forse waardedaling leiden c.q. de woning onverkoopbaar maken. Verzocht wordt de verleende vergunningen aan de sociëteit niet in het bestemmingsplan te formaliseren.

Reactie gemeente:

De horecafunctie in de kelder van het pand is heel specifiek bedoeld voor de studentensociëteit. Daarvoor is dan ook vastgelegd dat maximaal horeca tot en met categorie 2 is toegestaan. In de diverse bezwaar- en beroepsprocedures hebben wij ook steeds verwezen naar het specifieke karakter van het Common House als reden waarom wij hier deze vorm van horeca toestaan. Op dit moment zijn we in afwachting van de einduitspraak van de rechtbank. Zoals tijdens de laatste zitting is aangegeven, wordt in het ontwerpplan aan de hand van de einduitspraak van de Rechtbank over de beroepschriften bepaald, hoe de horeca-functies in dit pand geregeld moeten worden in het bestemmingsplan. Als de vergunning in de einduitspraak overeind blijft, dan wordt de verleende vergunning in het bestemmingsplan geformaliseerd.

11. Reactie d.d. 24 april 2014, ontvangen 25 april 2014

In de reactie wordt aangegeven dat inspreker reageert als gevolmachtigde van de 46 personen die in de reactie opgesomd worden.

Tevens wordt aangegeven dat inspreker niet over de stukken beschikt. Verzocht wordt om toezending van de stukken en verzocht wordt om een termijn voor aanvulling van de zienswijze. De reactie bevat verder geen inhoudelijke punten.

Reactie gemeente:

Het indienen van een inspraakreactie was mogelijk tot en met 23 april 2014. Deze reactie dateert van 24 april en is op 25 april ontvangen. De reactie is daarmee te laat ingediend en bevat geen inhoudelijke punten met betrekking tot het bestemmingsplan.

De Inspraakverordening van de gemeente voorziet niet in de gelegenheid voor het indienen van een pro-forma inspraakreactie. Aangezien de reactie geen inhoudelijke argumenten bevat, kan op deze inspraakreactie niet gereageerd worden. Inspreker is inmiddels verwezen naar de locatie waar de stukken van het bestemmingsplan digitaal ingezien kunnen worden.

De onderstaande 8 reacties hebben allen betrekking op de ontwikkeling van 46 woningen en appartementen op de hoek Zuidsingel/Korte Noordstraat. Daarom zijn deze reacties gegroepeerd in dit rapport opgenomen.

12. Reactie d.d. 22 april 2014, ontvangen 24 april 2014

In zijn algemeenheid wordt gesteld dat het bestemmingsplan niet is gestoeld op een goede ruimtelijke ordening, in die zin dat onvoldoende rekening is gehouden met de belangen van omwonenden. Het woon- en leefklimaat zal worden aangetast. Ter toelichting volgt hierna een aantal inhoudelijke argumenten, waaruit blijkt dat de reactie betrekking heeft op de locatie Koningstraat, Zuidsingel, Korte Noordstraat, ofwel "de bouwput".

- a. De kern van Middelburg is een beschermd stadsgezicht en met het nieuwe plan wordt het monumentale karakter geweld aangedaan, met name door de massieve hoogbouw die aan de overzijde van de Koningstraat is voorzien. De wijziging van de bestemming openbaar nut naar een woonbestemming zal het gebruik van dit deel van de stad intensiveren. De woonbestemming legt extra druk op het gebied.
- b. De hoogbouw sluit niet aan bij de bestaande bebouwing. Aan de Koningstraat is, aan de zijde van huisnummer 8, nu een goothoogte van maximaal 4 en nokhoogte van maximaal 7 meter toegestaan. De Koningstraat is te smal om aan de overzijde 13 meter hoogbouw toe te staan. Licht, lucht en zon zullen worden belemmerd. Het woongenot wordt hierdoor aangetast en tevens kan schade aan beplanting ontstaan. Gevreesd wordt voor schaduwwerking en verzocht wordt vooraf de schaduwwerking in kaart te brengen. Cliënt zal door het bouwplan het vrije uitzicht verliezen. Rust en woongenot van cliënt zal door het bouwplan aangetast worden. Tevens vreest cliënt voor geluids- en lichtoverlast vanwege het bouwplan. Cliënt zal vanuit zijn woning in of tegen een parkeervoorziening kijken, terwijl de nieuwe bewoners rechtstreeks in de bestaande woningen en tuinen kunnen kijken. De privacy wordt hierdoor aangetast.

- c. Verkeersoverlast dreigt doordat 150 ondergrondse parkeerplaatsen via de smalle Koningstraat ontsloten worden. Het nu rustige gebied kan de toenemende verkeersdruk niet aan. Het bestemmingsplan voorziet in onvoldoende mogelijkheden voor een goede ontsluiting.
- d. De financiële haalbaarheid is onvoldoende onderzocht. Onduidelijk is of er voldoende belangstelling is voor deze woningen. In Zeeland en Middelburg is sprake van krimp. Vanwege de gering vraag zijn andere bouwplannen voor nieuwbouwwijken stilgelegd.
- e. De woning van cliënt zal in waarde dalen vanwege het bouwplan. Cliënt zal hiervoor een planschadeclaim indienen bij de gemeente. De bouw zal op de omgeving een zodanig waardeverminderend effect hebben, dat voor de haalbaarheid gevreesd moet worden. Daarom wordt geadviseerd te zoeken naar alternatieve locaties waar geen of minder planschade wordt verwacht.

Reactie gemeente:

Ad a. De Beheersverordening Binnenstad en het daarvóór geldende bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht staan op de locatie aan de Zuidsingel/Koningstraat forse bebouwing toe. De in het nieuwe bestemmingsplan aangegeven hoogten, met name juist aan de Koningstraat, zijn lager dan in de vigerende regeling is toegestaan. Van gemeentewege wordt daarom niet ingezien waarom de bouwmassa in de nieuwe situatie het monumentale karakter van de stad geweld aan zal doen.

De locatie is in de huidige situatie bestemd voor openbare en bijzondere doeleinden en werd in het verleden gebruikt als militaire kazerne. Maar de vigerende bestemming staat ook functies met intensiever gebruik toe, bijvoorbeeld het gebruik als ziekenhuis, school en theater. De in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen nieuwe bestemming “wonen” sluit qua gebruik goed aan op het (woon)milieu in de directe omgeving.

Ad b. Het vigerende bestemmingsplan laat aan de zijde van de Koningstraat verschillende hoogten toe. Ter plaatse van huisnummer 8 bedraagt de toegestane bouwhoogte inderdaad 7 meter. Aan dezelfde straatzijde zijn evenwel ook hoogten van 9 en 11 meter toegestaan en gerealiseerd.

Het bouwblok aan de overzijde van Koningstraat 8, de woning van de heer De Vries, kent in het nieuwe plan inderdaad een maximaal toegestane hoogte van 13 meter, met een goothoogte tussen de 7 en 9 meter. Deze maten komen overeen met de toegestane hoogten van de stadswoningen aan de Korte Noordstraat en Achter het Hofplein. Het is dus onjuist om hier over hoogbouw te spreken. Overigens staat de vigerende regeling, tegenover Koningstraat 8, een bouwhoogte toe van 18 meter.

De toegestane hoogte is in het nieuwe bestemmingsplan dus verlaagd ten opzichte van de vigerende regeling.

De woningen tegenover Koningstraat 8 staan op maaiveld, voor dit gedeelte van het plan is geen parkeergarage voorzien.

Een grotere bouwhoogte, van 17 meter, is in het nieuwe plan toegestaan voor het bouwblok aan de Zuidsingel. In de vigerende regeling is aan deze zijde evenwel een hoogte van 18 meter toegestaan. De Zuidsingel kent op deze plaats een breder stedelijk profiel, met aan de overzijde de Watertoren. De hoogte van de watertoren bedraagt 26 meter.

De gemeente wijst erop dat de toegestane hoogten van de nieuwe regeling overal lager zijn dan in de vigerende regeling, waarbij aan de zijde van de Koningstraat de hoogte is teruggebracht van 18 naar 13 meter. Een en ander is gevisualiseerd in figuur 3, van bijlage 3 van de toelichting.

Ad c. De parkeercapaciteit van de “put” onder het woningbouwplan bedraagt bij maximale benutting 150 plaatsen. Dit aantal is genoemd om aan te geven dat het nieuwe bouwplan ruimschoots in haar eigen parkeerbehoefte kan voorzien. De daadwerkelijke capaciteit zal worden afgestemd op de behoefte van de $\pm$ 46 nieuw te bouwen woningen, aangevuld met een aantal plaatsen voor de directe omgeving. De toegang tot de parkeergarage is inderdaad gepland aan de Koningstraat, maar in het bredere gedeelte tussen de Zuidsingel en het Bagijnhof.

Het gedeelte na de Bagijnhof, het gedeelte waar de heer De Vries woont kan, in overleg met de aanwonenden, autoluw of zelfs autovrij worden gemaakt.

Ad d. Door de Walcherse gemeenten is een woningbouwprogrammering opgesteld, waarin is aangegeven op welke locaties de komende jaren woningbouw plaats kan vinden. De locatie “bouwput” is opgenomen in de programmering als inbreidingslocatie. Deze programmering is gebaseerd op recente cijfers over de vraag naar woningen en is goedgekeurd door de Provincie Zeeland.

Middelburg is overigens geen krimpgemeente, het aantal huishoudens neemt de komende jaren nog steeds toe.

Ad e. Bij een planschadeclaim wordt een vergelijking gemaakt tussen datgene wat het voorgaande planologisch regime en het nieuwe regime toestaan. In dit geval worden daarin qua bouwmassa geen grote wijzigingen doorgevoerd. Daarnaast is in de Wet ruimtelijke ordening een “maatschappelijk eigen risico” opgenomen. Niet verwacht wordt dat het woningbouwplan vanwege planschadeclaims financieel onhaalbaar zal worden.

13. Reactie d.d. 23 april 2014, ontvangen 23 april 2014

Inspreker is het niet eens met het bouwplan Zuidsingel. Hiervoor worden de volgende argumenten aangevoerd:

- a. De bouwhoogte die bij de voormalige kazerne toegestaan was, betekent niet dat woningen op deze locatie even hoog mogen zijn, omdat de bestemming kazerne anders is dan woningbouw.
- b. Woningbouw die verder naar voren komt dan de gevel van de voormalige kazerne houdt voor de Korte Noordstraat in dat er minder zonlicht zal zijn. De bewoners zijn sinds 2003 gewend aan een uitzicht met veel zonlicht. Dit mag inmiddels als recht gelden.
- c. Inspreker heeft geen bezwaar tegen woningbouw aan de Korte Noordstraat, maar dan moet het wel gaan om woningen met een voortuin en bij voorkeur met laag-oplopende daken, zodat zonlicht behouden blijft.
- d. Herstel van de parkeerplaatsen in de situatie van voor 2003 is normaal en in het belang van ondernemers en omwonenden. Dit belang mag niet langer geschaad worden.

Inspreker geeft aan nog meer argumenten te hebben, maar de gemeente heeft onterecht een deadline gesteld voor reacties. Bij voorbaat wordt de gemeente aansprakelijk gesteld voor alle kosten ingeval van het geheel of gedeeltelijk negeren van de bezwaren tegen het bouwplan.

Reactie gemeente:

Ad a. De toegestane bouwhoogten in de nieuwe regeling zijn overal lager dan in de vigerende regeling. Aan de zijde van de Korte Noordstraat wordt deze hoogte teruggebracht tot de toegestane hoogte van de daar aanwezige stadswoningen en is dus niet gerelateerd aan de hoogte van het oude kazernegebouw. Een en ander is gevisualiseerd in figuur 3, van bijlage 3 van de toelichting.

Ad b. De gevel van de voormalige kazerne was inderdaad iets terugliggend gebouwd, maar de in de vigerende regeling opgenomen rooilijn staat toe dat de voorgevel dichter op de rijbaan van de Korte Noordstraat gebouwd mag worden. De voorgevelrooilijn ter plaatse, is in de nieuwe regeling niet gewijzigd.

Dat de locatie sinds 2003 vrij is van bebouwing is het gevolg van een calamiteit. Het is altijd de bedoeling geweest op dit perceel nieuwe bebouwing te realiseren. In eerste instantie een theater. Later, na de calamiteit, woningbouw. Aan de door de calamiteit ontstane, tijdelijke situatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Ad c. Het is de bedoeling in de Korte Noordstraat woningen te bouwen die recht doen aan de historische setting. Voor wat betreft de dak/kaphoogte is daarom aansluiting gezocht bij de hoogte van de stadswoningen in de Korte Noordstraat.

De panden in de Korte Noordstraat hebben geen voortuin en grenzen direct aan het trottoir. De nieuwe bebouwing sluit daarom, zonder voortuin, aan op het straatbeeld van de Korte Noordstraat.

Ad d. In het verleden is inderdaad voorgesteld de langsparkeerplaatsen in de Korte Noordstraat terug te brengen. De gevel van de voormalige kazerne was iets terugliggend gebouwd, maar de in de vigerende regeling opgenomen rooilijn staat toe dat de voorgevel dichter op de rijbaan van de Korte Noordstraat gebouwd mag worden. De voorgevelrooilijn uit het vigerende plan is ongewijzigd overgenomen in het nieuwe plan. In de regels zal de mogelijkheid om bedoelde parkeerplaatsen terug te brengen worden toegevoegd.

Echter, sinds het ontstaan van de tijdelijke situatie in de Korte Noordstraat is het gemeentelijk beleid over verkeersveiligheid en met name fietsveiligheid, aangescherpt. De situatie zoals die in de Korte Noordstraat aanwezig was; eenrichtingverkeer met een tegengestelde fietsstrook die door parkerende auto's tegen de fietsrichting in moet worden gekruist, wordt erg/te gevaarlijk gevonden. Bedoelde onveiligheid wordt nog versterkt doordat het hier gaat om kort-parkeren (klanten van de nabijgelegen winkels) en de hoge fietsintensiteit in de Korte Noordstraat. Binnen het aangescherpte verkeersveiligheidsbeleid ligt heroverweging van deze parkeerplaatsen in de rede.

14. Reactie d.d. 23 april 2014, ontvangen 23 april 2014

Inspreker geeft aan gebruik te willen maken van de inspraakreactie op het bestemmingsplan, bouwplan Zuidsingel. In de reactie zijn verder geen argumenten genoemd, wel geeft hij aan een uitnodiging van de gemeente te verwachten.

Reactie gemeente:

De inspraakreactie bevat geen inhoudelijke argumenten.

Naar aanleiding van de verwachting te worden uitgenodigd, heeft telefonisch contact plaatsgevonden tussen gemeente en inspreker. Inspreker gaf hierbij aan dat zijn bezwaren met name liggen bij het vervallen van de parkeerplaatsen die voorheen op maaiveld beschikbaar waren bij de Korte Noordstraat. Dit argument is door meerdere sprekers naar voren gebracht en wordt meegewogen in de besluitvorming.

15. Reactie d.d. 23 april 2014, ontvangen 23 april 2014

Aangegeven wordt dat de stand van zaken rondom het bouwplan Zuidsingel zich kenmerkt als een proces waarin de visie ten aanzien van ontwikkelingsmogelijkheden zich in het onderzoeks- en denkstadium bevindt. De ontwikkeling is gebaat met een zekere ruimte in het bestemmingsplan. Gepleit wordt voor een verruiming van de bouwblokken en het toevoegen van bouw mogelijkheden op het "binnenterrein". De ideeën die onderzocht worden, tonen aan wat er zou kunnen worden gerealiseerd uitgaande van verkoopbare typologieën.

Reactie gemeente:

De op de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen bouwvlakken zijn direct afgeleid van het laatst door Heijmans ingediende woningbouwplan. Nu Heijmans opnieuw heeft moeten constateren dat bedoeld bouwplan niet ongewijzigd zal worden gerealiseerd, is een verzoek om een bestemmingsregeling die wijzigingen in het bouwplan mogelijk maakt, een rationeel verzoek. Met Heijmans zal worden overlegd over de gewenste flexibiliteit. Het resultaat van het overleg zal in het ontwerpbestemmingsplan worden verwerkt.

16. Reactie d.d. 23 april 2014, ontvangen 23 april 2014

Inspreker geeft aan toe te juichen dat er gebouwd wordt op de bouwput aan de Zuidsingel, maar heeft bezwaar tegen het laten vervallen van de parkeerplaatsen aan de Korte Noordstraat. Dit zou tegen de afspraken zijn. Er zou afgesproken zijn dat de parkeerplaatsen terug zouden komen voor kort parkeren.

Reactie gemeente:

In het verleden is inderdaad voorgesteld de langspaarkeerplaatsen in de Korte Noordstraat terug te brengen. De gevel van de voormalige kazerne was iets terugliggend gebouwd, maar de in de vigerende regeling opgenomen rooilijn staat toe dat de voorgevel dichter op de rijbaan van de Korte Noordstraat gebouwd mag worden. De voorgevelrooilijn uit het vigerende plan is ongewijzigd overgenomen in het nieuwe plan. In de regels zal de mogelijkheid om bedoelde parkeerplaatsen terug te brengen worden toegevoegd.

Echter, sinds het ontstaan van de tijdelijke situatie in de Korte Noordstraat is het gemeentelijk beleid over verkeersveiligheid en met name fietsveiligheid, aangescherpt. De situatie zoals die in de Korte Noordstraat aanwezig was; eenrichtingverkeer met een tegengestelde fietsstrook die door parkerende auto's tegen de fietsrichting in moet worden gekruist, wordt erg/te gevaarlijk gevonden. Bedoelde onveiligheid wordt nog versterkt doordat het hier gaat om kort-parkeren (klanten van de nabijgelegen winkels) en de hoge fietsintensiteit in de Korte Noordstraat. Binnen het aangescherpte verkeersveiligheidsbeleid ligt heroverweging van deze parkeerplaatsen in de rede.

17. Reactie d.d. 23 april 2014, ontvangen 25 april 2014

18. Reactie d.d. 23 april 2014, ontvangen 25 april 2014

19. Reactie d.d. 22 april 2014, ontvangen 25 april 2014

In de inspraakreacties nummer 17 en 18 wordt aangegeven dat de reactie overeen komt met die van de Belangenvereniging Van A tot Z. Daarom wordt van de drie inspraakreacties hieronder één samenvatting gegeven. De reacties richten zich enkel op het bouwplan aan de Korte Noordstraat/ Zuidsingel.

- a. De grenzen van het bouwblok komen niet helemaal overeen met de bebouwingsgrens van de voormalige kazerne. De kazernegevel aan de Korte Noordstraat liep niet gelijk met de gevels, maar was inspringend. Voor de gevel bevonden zich nog een aantal parkeerplaatsen. De bouwgrens is nu verlegd naar de grens van de aangrenzende huizen. Dit kan gevolgen hebben voor de tegenovergelegen huizen. Onduidelijk is hoeveel procent van het kavel bebouwd mag worden.
- b. Overnemen van de voorheen geldende hoogtes en volumes is niet logisch, als er ook sprake is van een bestemmingswijziging. Dit kan een aantasting van het woongenot met zich meebrengen, vanwege verlies van licht, zon en privacy. Aan bewoners is toegezegd dat de bouwhoogtes niet boven de bestaande bouwhoogtes van de omliggende straten uit zouden komen.
- c. De bouwhoogte van de nieuwbouw aan de Zuidsingel zou massaler beleefd worden, omdat bij de kazerne de bovenste bouwlaag verwerkt was in een dak, waar bij de nieuwbouw de bouwlagen één rechte gevel zullen vormen. Grondgebonden bouw wordt passender geacht in aansluiting van de omgeving en het karakter van de wijk. De bouwhoogte van de woningen had afgeleid moeten worden van de naast- en tegenover gelegen woningen.
- d. Aangegeven wordt dat in de omgeving een hoge parkeerdruk is. In de omgeving wordt voor velerlei doeleinden geparkeerd. In de loop der jaren zijn veel parkeerplaatsen verloren gegaan. Verwezen wordt naar een memo uit juni 2009 waarin de gemeente zou erkennen dat "de parkeercapaciteit in deze buurt ontoereikend is". Met het bouwplan zullen de parkeerproblemen groter worden, de nieuwe bewoners genereren meer parkeerdruk. Ook zullen bij de realisatie opnieuw parkeerplaatsen verdwijnen. Inrichting van de appendix (hoekperceel Koningstraat/Achter het Hofplein) als parkeerterrein zou het parkeerprobleem kunnen oplossen. Ook aan de Zuidsingel zou een aantal parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden, ter compensatie van de vervallen parkeerplaatsen aan de Korte Noordstraat.

- e. In de onderbouwing van het bouwplan wordt aangegeven dat er in de parkeergarage een overcapaciteit is. Omwonenden zouden een parkeerplaats kunnen huren of kopen in de garage. Het is niet correct dat een gemeente om een parkeerprobleem op te lossen bewoners verwijst naar een garage in commercieel eigendom. De omwonenden mogen verwachten dat de gemeente meer betaalbare parkeergelegenheid in de omgeving realiseert. De gemeente heeft de taak om voldoende parkeergelegenheid te realiseren voor haar bewoners.
- f. De gehanteerde parkeernorm is onvoldoende. Er zou een norm van 2 parkeerplaatsen per gebouwde wooneenheid gehanteerd moeten worden.
- g. De gemeente zou vooraf moeten onderzoeken hoe groot de parkeerproblemen nu zijn en hoeveel groter die door het nieuwe bouwplan zullen worden. Er zou een inventarisatie plaats moeten vinden naar de belangstelling van omwonenden voor een parkeerplaats in de parkeergarage. Gaan de eigenaar van de garage en de vereniging van eigenaren akkoord met de oplossing?
- h. De afsluiting van de Zuidsingel tot aan de Korte Noordstraat voor doorgaand gemotoriseerd verkeer wordt toegejuicht, echter de geplande ontsluiting van de parkeergarage in de Koningstraat zal een onveilige situatie voor voetgangers en fietsers creëren. Deze straat is te smal om als ontsluiting van een parkeergarage te dienen. De straat is nu alleen toegankelijk voor fietsers en voetgangers. Dit moet zo blijven, mede gezien de ligging nabij een school, kinderopvang en buitenschoolse opvang.
- i. De parkeergarage zou moeten beschikken over een horizontaal vlak aan het eind van de helling, zodat stilgestaan kan worden om van daaruit te kunnen beoordelen of de situatie veilig is om uit te rijden. Om dit te kunnen realiseren zullen minder parkeerplaatsen in de kelder gerealiseerd moeten worden.
- j. De economische uitvoerbaarheid is onvoldoende aangetoond. Gesteld wordt dat de kosten worden gedekt uit de opbrengst van de kavel, maar de bouwput is niet in eigendom van de gemeente. Alleen de rest van het kavel is eigendom van de gemeente. Er wordt niet met cijfers onderbouwd of dit stuk van het kavel voldoende op zal brengen om de kosten te dekken.

Reactie gemeente:

Ad a. De grens van het bouwblok is niet verlegd ten opzichte van het bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht Middelburg. Echter de gevel van de kazerne was destijds iets terug liggend. Niet het volledige bouwblok was benut.

In het voorontwerpbestemmingsplan wordt gewerkt met een aparte bestemming voor de bouwstrook en voor het erf. De bouwstrook is bestemd als “wonen” (geel aangeduid) en mag volledig bebouwd worden. Het erf is aangeduid met “OE -1” en mag in principe slechts als erf gebruikt worden.

Ad b. Zoals insprekers aangeven is het niet vanzelfsprekend dat bij nieuwbouw op de locatie, voor een gewijzigde bestemming, de oude bouwhoogten worden teruggebouwd. Dat is ook niet het geval, zowel aan de zijde van de Koningstraat als de Korte Noordstraat wordt uitgegaan van de hoogte van de aangrenzende stadswoningen van de Korte Noordstraat en Achter het Hofplein. De in de nieuwe regeling toegestane bouwhoogten zijn overal lager dan in de vigerende regeling. Er kan daarom geen sprake zijn van verlies van (zon)licht ten opzichte van de vigerende situatie. De hoogten van de nieuwe regeling ten opzichte van de kazerne zijn gevisualiseerd in figuur 3, bijlage 3 van de toelichting.

Verlies aan privacy in verband met de woonbestemming kan niet worden afgeleid uit het bestemmingsplan. Wonen is in dit deel van de binnenstad een geëigende functie, terwijl het stratenpatroon niet wordt gewijzigd en de omvang van de bouwmassa afneemt.

Ad c. De grotere hoogte van 17 meter geldt alleen voor de bebouwing aan de zijde van de Zuidsingel. Bepalend voor de beleving van de hoogte van een gebouw is niet het al dan niet aanwezig zijn van een kap, maar vooral de hoogte van de gevels en de beëindiging daarvan. Voor het bouwblok aan de Zuidsingel kan hetzelfde effect worden bereikt door de gevels van de bovenste bouwlaag terug te leggen; een aspect dat bij de omgevingsvergunning zal worden beoordeeld door het K-team en de monumentencommissie. Dat er voor dit bouwblok niet op voorhand een kap wordt opgelegd heeft te maken met het bouwprogramma, dat voor dit hogere bouwblok op de bovenste laag uitgaat van luxere appartementen.

Voor de bouwblokken aan Koningstraat en de Korte Noordstraat gelden lagere hoogten waarbij aansluiting wordt gezocht bij de stadswoningen in de omgeving.

Ad d. De parkeersituatie in dit gedeelte van de binnenstad wordt door de gemeente niet als niet problematisch ervaren. Inherent aan de binnenstad, is het gebruik van de parkeerplaatsen multifunctioneel en niet exclusief voor de omwonenden. Inderdaad is een aantal parkeerplaatsen (tijdelijk) verdwenen, maar daar staat tegenover dat in de huidige situatie ook de kazerne, met bijbehorend parkeren, is verdwenen. Bovendien is ter compensatie een aantal tijdelijke parkeerplaatsen aangelegd. Of met de realisatie van het bouwplan bedoelde parkeerplaatsen definitief verdwijnen is niet zeker. Het bestemmingsplan sluit bij voorbeeld het parkeren aan de Zuidsingel niet uit. Het onbebouwd laten van de "appendix" en deze benutten voor parkeren, wordt gelet op de ruime parkeercapaciteit van de parkeergarage niet nodig geacht. De "kelderruimte" onder het bouwplan is door de ontstaansgeschiedenis van de "bouwput" ruim overgedimensioneerd. Daardoor is de capaciteit van de onder het woningbouwplan te realiseren parkeergarage, mits de kelder volledig als parkeergarage wordt ingericht, ruim voldoende om de nieuwe parkeerdruk op te vangen. Bovendien kan, indien daaraan bij omwonenden behoefte blijkt, een deel worden benut voor bewoners in de directe omgeving.

NB: de memo uit 2009 waarnaar door insprekers wordt verwezen en waaruit wordt geciteerd met "de parkeercapaciteit is in deze buurt ontoereikend", betreft een informatiememo aan de raad over de stand van zaken in 2009. De raad wordt hier onder andere geïnformeerd over de invloed die de economische situatie van dat moment heeft op de voortgang van het woningbouwproject. Onder het kopje "marktsituatie" wordt melding gemaakt van de pogingen en mogelijkheden op het project te bezuinigen, om zodoende tot aantrekkelijke verkoopprijzen te komen. Een substantiële verlaging van de verkoopprijs, die ook door de marktpartij in overweging werd genomen, betreft de verkoop van woningen zonder parkeerplaats. De gemeente heeft hier echter niet mee ingestemd, omdat de parkeercapaciteit in het openbaar gebied hiervoor onvoldoende is. Het volledige citaat luidt als volgt:

"Ook het versoberen van het bouwplan, daarmee inzetten op een lagere bouw prijs en de woningen aantrekkelijk maken voor een groter marktsegment is lastig. De locatie vraagt om kwaliteit en uitstraling. De meest voor de hand liggende, substantiële bezuiniging is overigens het niet verplicht meeverkopen van een parkeerplaats in de kelder. Hierdoor zouden de aangeboden woningen qua prijs makkelijker kunnen concurreren met woningen in de buitenwijken. De parkeercapaciteit in het openbaar gebied is op deze binnenstadslocatie echter ontoereikend. Voor elke nieuw te bouwen woning is daarom een plaats in de garage onmisbaar. Het weglaten van gebouwde parkeerplaatsen zou bovendien tot een nieuwe stroom moeilijk te weerleggen bezwaren leiden."

Ad e. In de binnenstad is het niet mogelijk alle parkeercapaciteit op maaiveld te voorzien, een combinatie van maaiveld parkeren en parkeren in parkeergarages is noodzakelijk. Middelburg kent geen systeem waarbinnen parkeerplaatsen exclusief gereserveerd zijn voor bewoners. Door de multifunctionaliteit en dynamiek van de binnenstad heeft dit tot gevolg dat bewoners in voorkomende gevallen wat verder van hun woning moeten parkeren.

Bij grotere nieuwe ontwikkelingen, zoals onderhavig woningbouwplan waarvoor een bestemmingswijziging nodig is, wordt de voorwaarde gesteld dat de hierdoor ontstane extra parkeerbehoefte binnen de nieuwe ontwikkeling wordt opgelost. De parkeercapaciteit onder het bouwplan is in principe dermate groot dat ruim aan de parkeerbehoefte wordt voldaan en ook ruimte kan bieden aan omwonenden, indien deze daar behoefte aan hebben. De parkeersituatie in de directe omgeving kan daarmee een stuk comfortabeler worden. Dat voor de parkeerplaatsen in de garage zal moeten worden betaald is inherent aan de binnenstad, waar gratis parkeren niet langer aan de orde is. Overigens betreft het hier een bekende en veelvuldig gevoerde discussie, waarover in de loop der tijd jurisprudentie is ontstaan.

- *Volgens de vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State⁵ moet bij de beoordeling of een bouwplan voorziet in voldoende parkeergelegenheid slechts rekening gehouden te worden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het bouwplan.*
Als hoofdregel wordt door de ABRvS gehanteerd dat een eventueel bestaand tekort aan parkeerplaatsen buiten beschouwing gelaten kan worden.

Ad f. De binnen Middelburg gehanteerde parkeernorm voor woningbouw is afhankelijk van de omgeving, het woningtype en het prijssegment waarbinnen de woning wordt gerealiseerd. Met de in bijlage 3, onder 5.6 omschreven parkeernorm heeft de gemeente goede ervaringen. Een hogere parkeernorm, zoals de voorgestelde 2 plaatsen per wooneenheid is volgens ons niet nodig, maar zou gelet op de overcapaciteit van de parkeerruimte wel gerealiseerd kunnen worden.

Ad g. De parkeersituatie in de binnenstad wordt in het kader van het onderhoud van de stad regelmatig onderzocht en gemonitord. Wensen en mogelijkheden hebben geleid tot het huidige parkeerregime van de binnenstad.

Voor wat het beheer van de garage betreft, heeft de marktpartij aangegeven een deel van de garage te willen reserveren voor direct omwonenden. Begrijpelijk, want opbrengsten uit de overcapaciteit van de parkeergarage komt de financiële haalbaarheid ten goede. Van een VVE is in dit stadium nog geen sprake.

Ad h. Het bestemmingsplan legt de toegang tot de parkeergarage niet in detail vast. Hiermee kan in principe nog worden geschoven. Wel bestaat er een bewuste voorkeur voor de het gedeelte van de Koningstraat tussen Zuidsingel en Bagijnhof . Op de Zuidsingel wordt namelijk een aanmerkelijk hogere fietsintensiteit verwacht dan in de Koningstraat. Overigens is/was de Koningstraat ook voor gemotoriseerd verkeer toegankelijk. Momenteel is alleen het smalle deel, tussen Bagijnhof en Achter het Hofplein vrij van autoverkeer.

Ad i. Het bestemmingsplan spreekt zich niet uit over de inrichting van gebouwen, het regelt de kaders waarbinnen bebouwing toelaatbaar is. De inrichting van de parkeergarage, en dus ook het gevraagde horizontale opstelvak, is pas aan de orde in het kader van omgevingsvergunning. Overigens wordt van gemeentewege erkend dat een horizontaal opstelvak bijdraagt aan het comfort en de overzichtelijkheid bij het uitrijden van de garage en daarmee kan bijdragen aan de veiligheid. Niet wordt ingezien dat het aanbrengen van een horizontaal opstelvak, op voorhand de capaciteit van de garage negatief beïnvloedt.

Ad j. De gemeentelijke kosten worden gedekt uit de opbrengst van het kavel. Inderdaad is een deel van de locatie in particulier eigendom.

20. Reactie d.d. 1 mei 2014, ontvangen 15 mei 2014

Deze reactie van de heer A. van Moort is na sluiting van de inspraaktermijn ingediend en kan derhalve niet meegenomen worden. In de reactie wordt aangegeven dat de intekening van de bouwvlakken van de kiosken op de Koningsbrug niet volgens afspraak heeft plaatsgevonden. Verzocht wordt het huidige bestemmingsvlak naast het trafohuisje te 'verplaatsen' naar de positie van de nieuwe kiosk aan dezelfde zijde als de viskiosk op de Koningsbrug. Ambtshalve was deze conclusie ook al getrokken, zodat de verbeelding aangepast wordt conform de afspraken.

⁵ o.a. ABRvS 12 juni 2013, zaaknummer 201204525/1/A1 en ABRvS 3 april 2013, zaaknummer 201205925/1/A1.

Conclusie

De ingediende inspraak- en vooroverlegreacties geven aanleiding om wijzigingen in de verbeelding, de regels en de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan door te voeren.

5.2. Economische uitvoerbaarheid

Gelet op het conserverende karakter van dit bestemmingsplan, beoordeeld in relatie tot artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening en artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, heeft voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

BIJLAGE 1 – Molenbiotoop traditionele windmolens

1. Inleiding

In het plangebied zijn twee cultuurhistorisch waardevolle traditionele windmolens aanwezig, te weten molen de Hoop aan het Vlissings Bolwerk en de molen Seismolen aan het Seisbolwerk. Daarnaast bevindt zich op enige afstand van het plangebied, aan de Veerseweg, de molen de Koning.

Voor het behoud van deze molens is het van belang dat deze technisch kunnen blijven functioneren. Een zoveel mogelijk onbelemmerde windtoetreding is daarvoor noodzakelijk. Bebouwing en begroeiing in de nabijheid van een molen veroorzaakt windbelemmeringen, waardoor een rendementsverlies ontstaat. Zelfs een geringe windsnelheidsreductie heeft al een grote vermindering van het vermogen van de molen tot gevolg. Daarnaast kunnen bebouwing en begroeiing leiden tot windturbulentie en tot sterk wisselende windkrachten op het wiekenkruis en de askop, waardoor schade aan het mechaniek van de molen kan ontstaan (wanneer deze in bedrijf is). In de beschrijving van de gehanteerde bestemmingen in paragraaf 4.2 is aangegeven dat in de omgeving van molens beperkingen gesteld worden aan gebouwen, om een zoveel mogelijk onbelemmerde windtoetreding mogelijk te maken. Het gebied waarbinnen deze hoogtebeperkingen gelden, wordt een molenbiotoop of molenbeschermingszone genoemd. Over het plangebied vallen diverse van deze molenbiotopen.

2. Molenbiotoop of molenbeschermingszone

Afhankelijk van het molentype en van het gebied waarin de molen is gelegen, kan een molenbiotoop een groot gebied bestrijken van vele honderden meters. Deze zone is vooral van belang voor nieuwe bebouwing en/of beplanting.

Rondom een molen dient in ieder geval een vrije ruimte aanwezig te zijn van 100 meter. Dit geldt zowel voor bebouwing, als beplanting. Bij een stellingmolen zijn binnen deze afstand obstakels uitsluitend aanvaardbaar, indien deze onder de hoogte van de stelling blijven. Ook buiten de obstakelvrije ruimte kunnen beperkingen aan de hoogte van gebouwen en beplanting worden gesteld.

In de Verordening Ruimte Provincie Zeeland (vastgesteld 28 september 2012) is bepaald dat in een bestemmingsplan regels opgenomen moeten worden, dat binnen een straal van 400 meter gerekend vanuit het midden van de traditionele windmolen een zekere mate van vrije windvang is gewaarborgd. De molenbiotoop is daarom begrensd op deze afstand.

In de Handleiding Molenbiotoop van de Vereniging tot behoud van molens in Nederland ("De Hollandsche Molen") en op de website van de vereniging (www.molens.nl) zijn relevante molengegevens opgenomen, waaronder een formule waarmee de hoogte kan worden berekend die een obstakel mag hebben op een bepaalde afstand van een molen, zonder te veel windbelemmeringen te veroorzaken. Deze formule luidt voor een stellingmolen $H(x) = x/n + c \cdot z^6$. Omgekeerd kan ook de afstand worden bepaald bij een bepaalde bouwhoogte: $X = n \cdot (H(x) - c \cdot z)$.

In de formule is rekening gehouden met de 'ruwheid' van het gebied rond de molen, die van invloed is op de windsnelheid. Afhankelijk van de ruwheid van de omgeving, wordt een waarde voor de constante 'n' ingevuld. Hoe hoger de ruwheid van de omgeving, hoe lager de waarde die hiervoor dient te worden ingevuld. De drie ruwheidscategorieën zijn als volgt:

- Open: Vlak land met alleen oppervlakkige begroeiing (gras) en soms geringe obstakels. Bijvoorbeeld startbanen, weiland zonder windsingels, braakliggend bouwland. De ruwheidsfactor of de constante 'n' die hierbij hoort is 140.
- Ruw: Bouwland met afwisselend hoge en lage gewassen. Grote obstakels (rijen bebladerde bomen, lage boomgaarden enzovoort) met onderlinge afstanden van omstreeks tien tot vijftien maal hun hoogte. Wijngaarden, maisvelden en dergelijke. De ruwheidsfactor of de constante 'n' die hierbij hoort is 75.

⁶ H = hoogte van het obstakel

X = afstand obstakel tot molen

n = ruwheidsfactor

c = 0,2 (constante)

z = askophoogte = helft vlucht + hoogte belt, berg en/of stelling ($\frac{1}{2}v + s$)

- Gesloten: Bodem regelmatig en volledig bedekt met vrij grote obstakels, met tussengelegen ruimten niet groter dan enkele malen de hoogte van de obstakels. Bijvoorbeeld bossen en lage bebouwing. De ruwheidsfactor of de constante 'n' die hierbij hoort is 50.

De berekening kan nog verder worden verfijnd door ter plaatse de biotoop te bekijken en de ruwheid van het terrein in verschillende richtingen rondom de molen te inventariseren. Zo zal bij een molen aan de rand van een dorp een bepaalde sector wellicht 'open' zijn, terwijl de dorpskant 'ruw' of 'gesloten' is. In dat geval moeten er dus meerdere berekeningen uitgevoerd worden om een aanvaardbare obstakelhoogte te bepalen.

Om grote wisselende krachten op de kwetsbare delen van de molens te voorkomen, moet de eerste 100 meter gerekend vanuit het middelpunt van de windmolen vrij blijven van obstakels. In geval van een berg- of stellingmolen, mag de obstakelhoogte niet hoger zijn dan de berg- of stelling-hoogte. Het is namelijk gebleken dat de verstoring van de wind direct achter een obstakel zeer groot is.

Deze 100 meter zone is ook geregeld in de eerder genoemde provinciale Verordening. Binnen deze zone mag geen nieuwe bebouwing en beplanting worden toegelaten dan het laagste punt van de verticaal staande wieken. Dit geldt niet voor bestaand gebruik en bestaande bebouwing en voor een bouwwerk dat, gezien van uit de molen, aan de achterzijde van bestaande bebouwing wordt opgericht en waarbij de hoogte en de breedte blijft binnen de hoogte en de breedte van de bestaande bebouwing waarachter het bedoelde bouwwerk wordt opgericht.

Deze bepalingen zijn ook niet van toepassing voor een bouwwerk dat wordt gerealiseerd ter vervanging van bestaande bebouwing, voor zover de bebouwingsmogelijkheden, die volgens het geldende bestemmingsplan waarin de bestaande bebouwing is toegelaten, niet wordt vergroot.

Vanaf 100 meter geldt als maximaal aanvaardbare hoogte een oplopende lijn die met de biotoopformule berekend wordt.

3. Beschrijving molens

In dit bestemmingsplan moet rekening gehouden worden met de hiervoor genoemde drie molens. De gegevens van deze molens zijn de volgende:



Molen de Hoop, Vlissings Bolwerk 2	
• Stellingmolen • Bouwjaar 1735-1755-1954 • Korenmolen • Draaivaardig • Vlucht 24,70 / 24,82 meter • Hoogte van de stelling: 13,70 meter • Kwaliteit molenbiotoop: matig	
De Seismolen, Seisbolwerk 26	
• Stellingmolen • Bouwjaar 1728 • Korenmolen • Maalvaardig • Vlucht 26,00 / 26,15 meter • Hoogte van de stelling: 8,60 meter • Kwaliteit van de molenbiotoop: bedenkelijk	
Molen de Koning, Veerseweg 80	
• Stellingmolen • Bouwjaar 1882 / 1956 • Korenmolen • Maalvaardig • Vlucht 22,30 meter • Hoogte van de stelling: 7,20 meter • Kwaliteit molenbiotoop: aanvaardbaar	

De molens de Hoop en de Seismolen liggen in de bebouwde kom. De molen de Koning aan de rand van de bebouwde kom. Het omringende gebied van deze molens wordt gekenmerkt door een halfopen tot een gesloten bebouwingsstructuur. Overeenkomstig de genoemde handleiding en website moeten deze omgevingstypen beschouwd worden als ruw gebied (n=75) en gesloten gebied (n=50). De kwaliteit van de verschillende molenbiotopen is ontleend aan de website van De Vereniging de Hollandse Molen.

4. Berekening richtafstanden en – hoogten

In de hierna opgenomen tabel zijn de relevante gegevens van de betreffende molens ingevuld en zijn met de genoemde formule per molen de richtafstanden en – richthoogten berekend.

Tabel: Richtafstanden en –hoogten

	Molen de Hoop		De Seismolen		Molen de Koning	
Omgevings-type	N = 50	N = 75	N = 50	N = 75	N = 50	N = 75
Afstand in meters	Richthoogte obstakel in meters					
100	13,7	13,7	8,6	8,6	7,2	7,2
200	13,7	13,7	8,6	8,6	7,7	7,2
300	13,7	13,7	10,3	8,6	9,7	7,7
400	13,7	13,7	12,3	9,7	11,7	9,0

Hoogte in meters	Richtafstand obstakels in meters					
4,0	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.
5,0	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.
6,0	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.
7,0	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.	250
8,0	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.	217	325
9,0	n.r.	n.r.	233	350	267	n.v.t.
10,0	n.r.	n.r.	283	n.v.t.	317	n.v.t.
11,0	n.r.	n.r.	333	n.v.t.	367	n.v.t.
12,0	n.r.	n.r.	283	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

- n.r = niet relevant: de hoogte bij deze afstand blijft onder de stellinghoogte/laagste punt van de verticale wiek.
- n.v.t.= niet van toepassing: de afstand bedraagt meer dan de in de Verordening Ruimte Provincie Zeeland aangegeven zone van 400 meter.

5. Belangenafweging

Ook de gemeente Middelburg erkent het belang van behoud van deze cultuurhistorisch waardevolle molens. Maar het gemeentebestuur beschouwt de toegelaten hoogtematen op basis van bovenstaande formule niet als dwingende hoogte maten, maar als richtlijn. Het beleid wordt in deze vorm in voorliggend bestemmingsplan gecontinueerd: de bestaande situatie hoeft niet aangepast te worden, maar bij eventuele nieuwe ontwikkelingen dient wel rekening te worden gehouden met de molenbiotopen zoals weergegeven op de verbeeldingen.

De molenbiotoop en de daarmee samenhangende richtafstanden en – hoogten worden door de gemeente beschouwd als één van de afwegingsfactoren bij de planologische beoordeling van ruimtelijke plannen en/of ontwikkelingen zoals nieuwbouw en herstructurering of herinrichting van bestaand stedelijk gebied. De mate waarin de molenbiotoop van een molen planologisch-juridisch moet worden beschermd, moet het resultaat zijn van een afweging van alle in het geding zijnde belangen én rechten van het gebied.

In deze afweging is het volgende van belang en besloten:

- Het gebruik van de molen: een molen die bedrijfsmatig wordt gebruikt (dat wil zeggen voor het verkrijgen van een hoofdinkomen) verdient een sterkere bescherming dan een molen die slechts nu en dan draait. Geen van de beschreven molens wordt continu bedrijfsmatig gebruikt. Terughoudendheid ten aanzien van het beperken van bouwhoogten in de omgeving van de molens is dan ook op zijn plaats. Concreet betekent dit dat het gebruik van de molens voor de gemeente geen aanleiding vormt beperkingen op te leggen aan de hoogte van bestaande bebouwing en aan de hoogte van beplanting.
- Het onderscheid in bestaande en nieuwe bebouwing: bestaande rechten worden zoveel mogelijk gerespecteerd. Ook de Verordening Ruimte Provincie Zeeland geeft aan dat rekening gehouden moet worden met bestaande situaties en rechten. In dit bestemmingsplan zijn met name de rechten uit de geldende bestemmingsplannen overgenomen en is in de omgeving van de molenbiotopen geen sprake van nieuwe ontwikkelingen. Mochten in de planperiode van dit bestemmingsplan eventuele nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden, dan moet wel rekening gehouden worden met de molenbiotoop. In geval van nieuwe situaties wordt de formule als uitgangspunt voor berekening van de bouwhoogte genomen. Daarbij wordt een omgevingstype “ruw gebied” gehanteerd omdat het gaat om zeer karakteristieke molens op het bolwerk en aan de rand van de bebouwde kom.

BIJLAGE 2 – Geluid en luchtkwaliteitskaarten 2011 en 2022

BIJLAGE 3 – Ruimtelijke onderbouwing gebied Zuidsingel/Korte Noordstraat/Koningsstraat

Ruimtelijke onderbouwing Zuidsingel

Gemeente Middelburg
15 december 2015

Inhoud:

1.	Inleiding	
1.1	Aanleiding en doel ruimtelijke onderbouwing	85
1.2	Opzet ruimtelijke onderbouwing	86
2.	Beschrijving locatie en project	
2.1	Projectgebied en directe omgeving	87
2.2	Vigerende bestemming	87
2.3	Eigendommen	88
2.4	Beoogde planologische mogelijkheden	98
3.	Beleidskader	
3.1	Rijksbeleid	93
3.2	Provinciaal beleid	93
3.3	Gemeentelijk beleid	94
4.	Sectorale toetsen	
4.1	Waterparagraaf	95
4.2	Archeologie	95
4.3	Cultuurhistorie	95
4.4	Ecologie	96
4.5	Bodemkwaliteit	97
4.6	Verkeer en parkeren	97
4.7	Geluid	98
4.8	Luchtkwaliteit	98
4.9	Omliggende functies	99
4.10	Externe Veiligheid	99
4.11	Leidingen en telecommunicatieverbindingen	99
5.	Economische uitvoerbaarheid	100

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel ruimtelijke onderbouwing

De gemeenteraad van Middelburg heeft in januari 2001 aan het college van Burgemeester en Wethouders opdracht gegeven een A-theater met een drielaagse parkeerkelder te bouwen op de locatie van de Generaal-Majoor Berghuijskazerne aan de Zuidsingel.

Tijdens de bouw van de uiteindelijke bouwput voor de parkeergarage zijn lekkages in de wand geconstateerd. Op enkele locaties zijn door de lekkages ontgrondingen opgetreden. De bouwput is daarom op 3 maart 2005 vol water gezet en de bouw is stilgelegd.

Door de ontgrondingen is een aantal aangrenzende woningen zodanig verzakt, dat bewoning niet langer verantwoord is. Bedoelde woningen zijn daarom ontruimd en door de gemeente aangekocht.

De gemeenteraad heeft vervolgens op 5 september 2005 besloten om af te zien van de bouw van een theater op de locatie Zuidsingel. Door de nieuwe coalitie, die na de besluitvorming van 5 september 2005 is ontstaan, werd een nieuw programma voor de Zuidsingel geformuleerd. Dit programma bestond uit de vraag een civieltechnisch plan op te stellen voor het herstel van de bouwput, met de bedoeling de locatie daarna te benutten voor woningbouw. Het programma omvatte een woningbouwplan met een parkeergarage voor bewoners.

In 2008 was de planontwikkeling zo ver dat de civieltechnische sanering van de bouwput kon worden uitgevoerd. Omdat de veiligheid voor de omgeving was gediend met een zo snel mogelijk duurzame stabilisering van de ondergrondse situatie, is (vooruitlopend op de woningbouwplannen) het meest essentiële deel van het saneringsplan uitgevoerd. In juni 2008 is ruim 10.000 m³ onderwater-beton in de bouwput gestort. Vervolgens zijn langs het resterende, bovenste deel van de put betonnen voorzetwanden geplaatst. Het is de bedoeling het bovenste deel van de put als parkeergarage voor de te realiseren woningen te gebruiken.

Bouwplan 2009

Voor het te realiseren woningbouwplan is vervolgens een bestemmingsplan opgesteld, dat in 2009 in procedure is gebracht. Na de tervisielegging van het voorontwerpbestemmingsplan, is de procedure van dit plan echter gestopt. Het bouwplan bleek te ambitieus voor de woningmarkt, die vanwege de crisis inmiddels was gewijzigd. De betrokken marktpartij gaf aan het woningbouwplan drastisch te willen wijzigen. Omdat voorzien werd dat het bouwplan ingrijpend zou wijzigen is de planologische procedure gestopt.

Nieuw bouwplan (2012)

In 2012 is een nieuw bouwplan beschikbaar dat vanuit een ruimtelijk oogpunt een goede invulling van deze locatie wordt geacht. Omdat reeds werd gewerkt aan een nieuw bestemmingsplan voor de gehele binnenstad is er gekozen om de beoogde invulling op te nemen in het bestemmingsplan. Het nieuwe bestemmingsplan voor de binnenstad heeft het karakter van een consoliderend plan. Echter voor de locatie Zuidsingel is gekozen om het nieuwe bouwplan planologisch mogelijk te maken. Vanwege de leesbaarheid is ervoor gekozen om dit in de voorliggende afzonderlijke onderbouwing te onderbouwen.

Voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad (2014)

Ten tijde van het voorontwerpbestemmingsplan was nog sprake van een concreet bouwplan voor invulling van de locatie van de voormalige kavel van de kazerne. De ontwikkelaar (Heijmans vastgoed b.v.) is echter tot de conclusie gekomen dat het bouwplan zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan financieel niet haalbaar is in de huidige marktomstandigheden. Om die reden is aan de gemeente middels een inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan gevraagd om een abstractere/flexibele bestemmingsregeling die met name gericht is op het kaartbeeld van het ontwerpbestemmingsplan.

Ontwerpbestemmingsplan Binnenstad (2015)

Aangezien ten tijde van het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad 2015 niet langer sprake is van een actueel bouwplan, is voor deze locatie een bouwstrook aangeven in de vorm van een gesloten bouwblok. Dit komt overeen met de wijze waarop ook de voormalige kazerne was bestemd. Het totale aantal woningen dat binnen de bouwstrook mag worden gerealiseerd is gelijk aan het aantal woningen uit het Voorontwerpbestemmingsplan uit 2014. De bouwhoogten zijn ook overeenkomstig met het voorontwerpbestemmingsplan en zijn lager dan die van de voormalige kazerne en het geldende planologisch regime. In figuur 4 zijn de nieuwe bouwhoogten afgezet op de gevels van de kazerne.

Deze wijziging van de bestemming naar Wonen betreft een planologische ontwikkeling en dient dan ook zodanig te worden getoetst en onderbouwd. Er is voor gekozen om, net zoals in het voorontwerpbestemmingsplan middels een afzonderlijke onderbouwing, de bestemming te onderbouwen.

1.2. Opzet ruimtelijke onderbouwing

Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd:

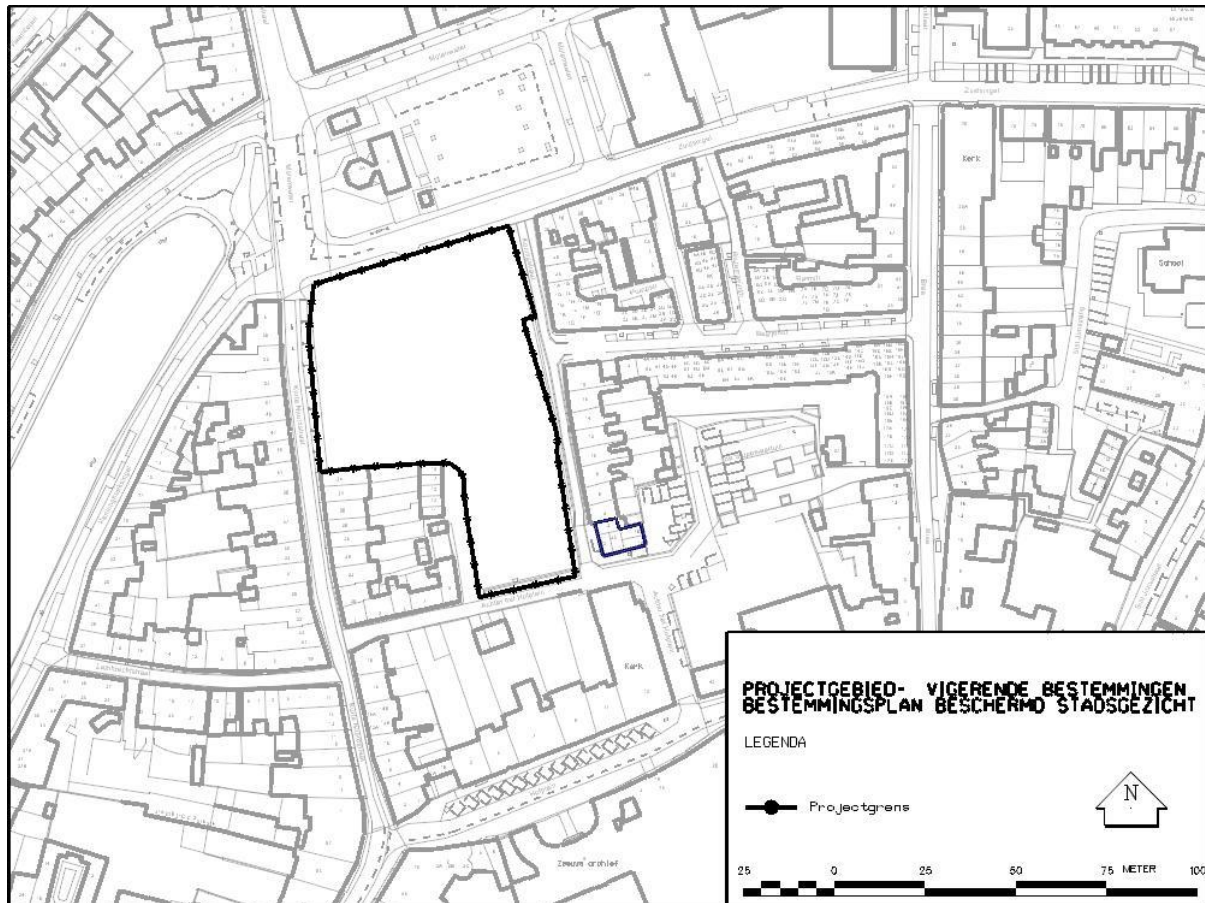
- In hoofdstuk 2 is een beschrijving van de locatie en het project opgenomen
- Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het beleidskader weer.
- Hoofdstuk 4 bevat de resultaten van de verrichte onderzoeken.
- Hoofdstuk 5 gaat in op de economische uitvoerbaarheid van het bouwplan.

2. Beschrijving locatie en project

2.1. Projectgebied en directe omgeving

Het projectgebied ligt in het noorden van de historische binnenstad van Middelburg. Het gebied ligt op de grens van de middeleeuwse binnenring en de latere verdedigingswerken.

Het projectgebied is in de nieuw opzet, vanaf 2009, beperkt tot de kavel van de in 2002 gesloopte “Generaal – Majoor Berghuiskazerne”. Het projectgebied wordt in het noorden begrensd door de “Zuidsingel”; in het oosten door de “Koningstraat”; de zuidgrens wordt gevormd door “Achter het Hofplein” en de westgrens door de “Korte Noordstraat” met aangrenzende woonbebouwing.



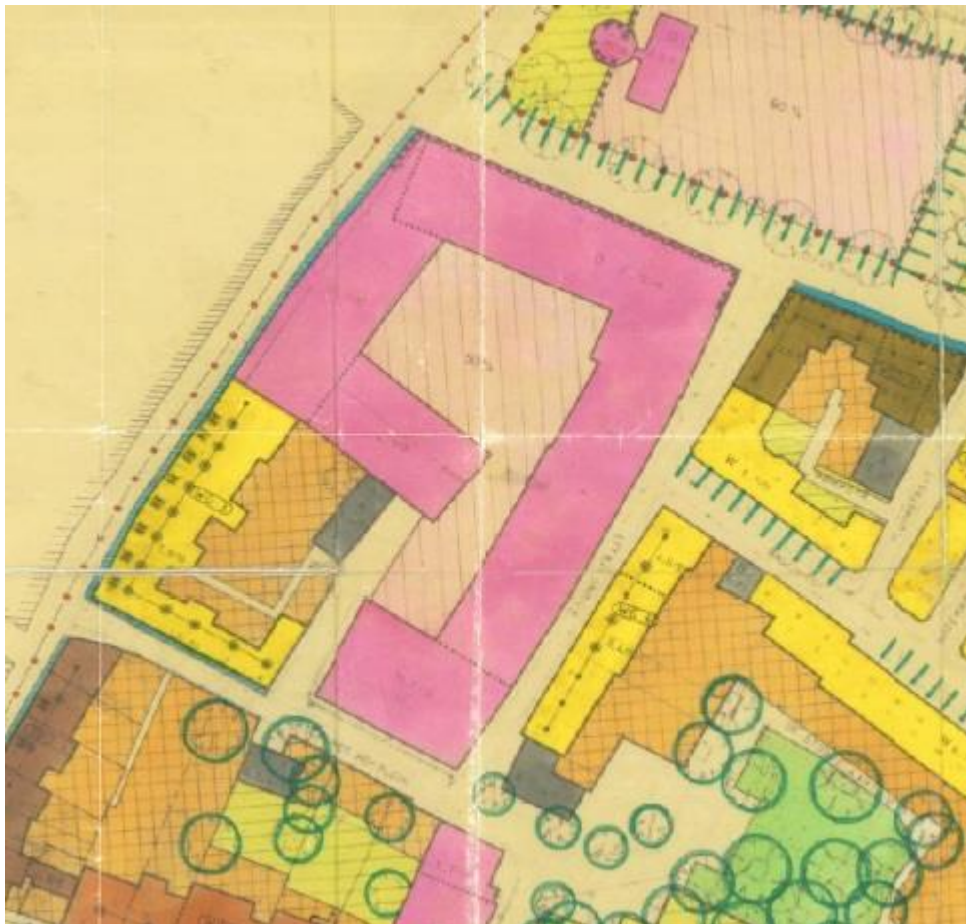
Figuur 1: Globale weergave projectgebied.

2.2. Vigerende bestemming

Op 24 juni 2013 heeft de gemeenteraad voor de binnenstad een beheersverordening vastgesteld. Deze verordening is inmiddels in werking getreden. In de verordening wordt de vigerende planologie uit het plangebied opnieuw van kracht verklaard, met uitzondering van de wijzigingsbevoegdheden uit de voorgaande bestemmingsplannen. De bestaande rechten worden dus geconsolideerd. Bestaand gebruik mag worden voortgezet en bestaande bouwwerken mogen worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen op dezelfde locatie.

Daarnaast worden in de beheersverordening een aantal bestemmingen toegevoegd waarmee regels voor specifieke waarden worden opgenomen. Het gaat dan bijvoorbeeld om regels voor archeologische waarden, waterstaatkundige waarden en regels voor het Beschermd Stadsgezicht Middelburg.

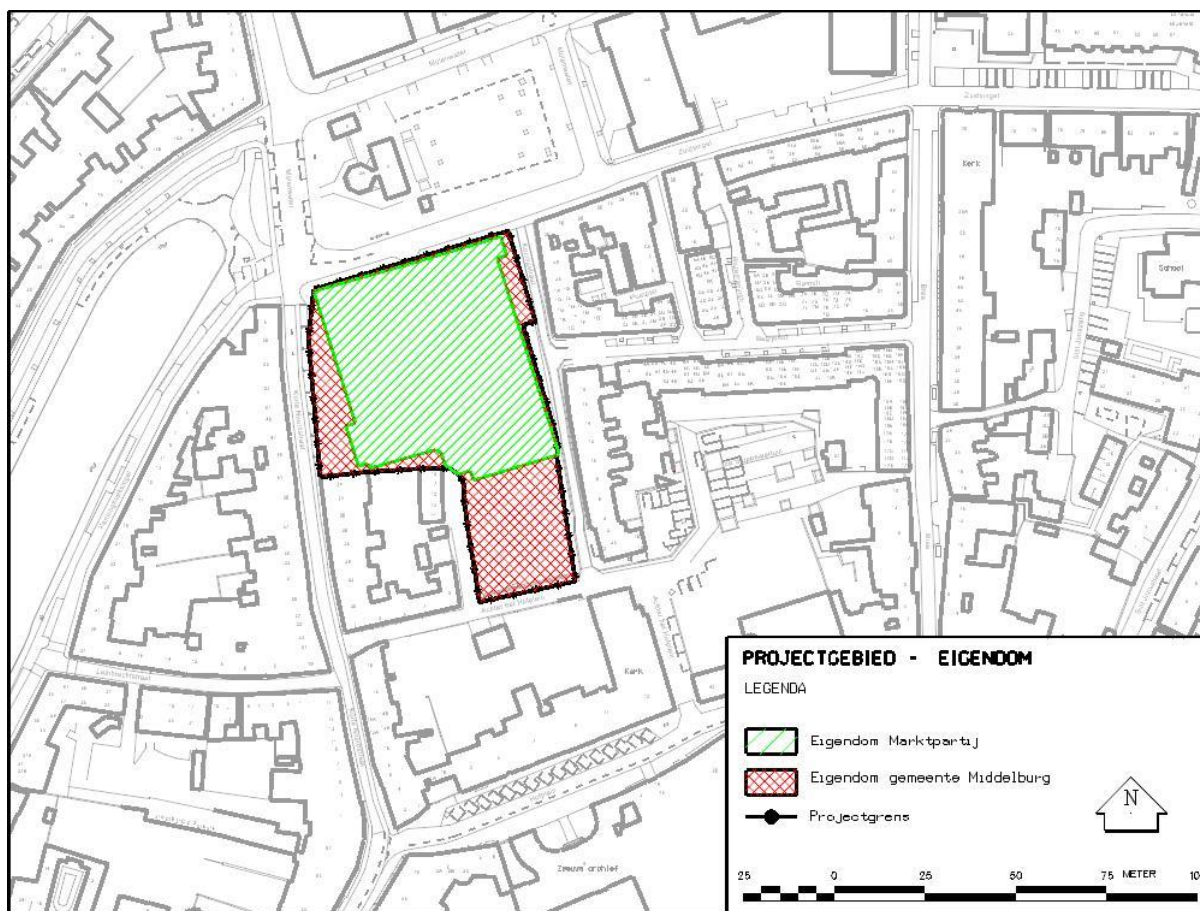
Voor het perceel van de voormalige kazerne is in de beheersverordening aangesloten bij de voorheen geldende bestemming. Het perceel heeft de bestemming "Openbare en bijzondere doeleinden", waarbinnen de gronden zijn bestemd voor voorzieningen ten behoeve van het openbaar bestuur, de dienstverlening van overheidswege, de landsverdediging, het sociale en culturele leven, de godsdienstuitoefening, het onderwijs, de sportbeoefening en de volksgezondheid. Op het perceel zijn bouwhoogtes van 18 en 13 meter toegestaan.



Figuur 2. Globale weergave geldend planologisch regime (roze bestemming)

2.3. Eigendommen

De gronden binnen het projectgebied zijn deels eigendom van de gemeente en deels eigendom van een marktpartij. De huidige eigendomsverhoudingen zijn weergegeven in figuur 3.



Figuur 3: Eigendomsverhoudingen projectgebied

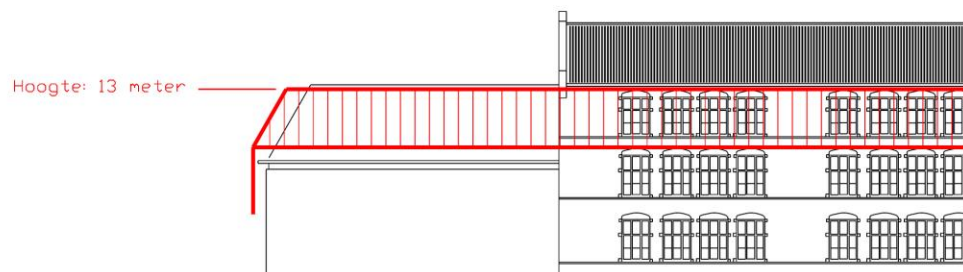
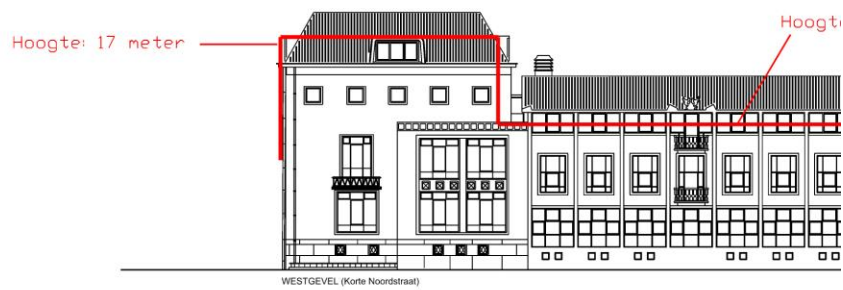
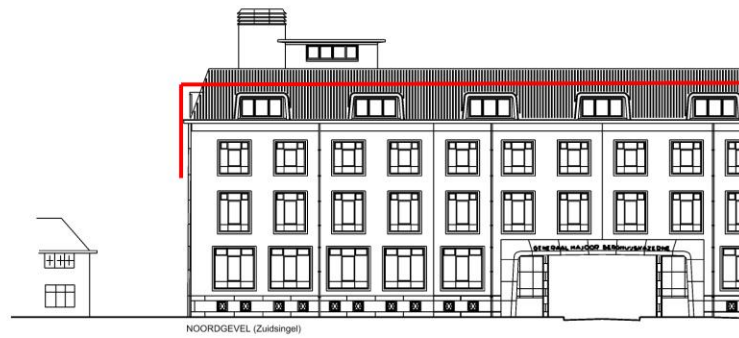
2.4. Beoogde planologische mogelijkheden

Ten tijde van het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad is niet langer sprake van een bouwplan waar de bestemmingslegging op kan worden gebaseerd. Omdat er niet langer een bouwplan voorhanden is wordt ervoor gekozen om de bestemmingsregeling zoveel mogelijk aan te sluiten op de bouwmassa en bouwhoogtes van het geldend planologisch regime. Het programma wordt wel overgenomen uit het voorontwerpbestemmingsplan.

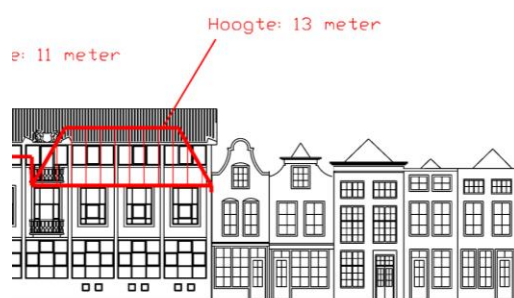
De toegestane bouwhoogten voor de locatie zijn afgeleid van het laatste bouwplan waarover gemeente en Heijmans overeenstemming hebben bereikt en waarover het Middelburgse Kwaliteitsteam een positief oordeel heeft gegeven. Deze hoogten zijn aan alle zijden lager dan de hoogten van de voormalige kazerne.

De bouwhoogte aan de zijde van de Zuidsingel mag maximaal 17 meter zijn. Aan de Korte Noordstraat wordt de hoogte geleidelijk verminderd, zodat qua hoogte wordt aangesloten op de daar aanwezige bebouwing. De wand aan de Koningstraat, die in de tijd van de kazerne een hoogte had van 18 meter, krijgt een aanmerkelijk lagere uitvoering van maximaal twee lagen met kap.

In figuur 4 is een uitsnede opgenomen van de gevels van de oude kazerne te samen met de maximale bouwhoogten.



Figuur 4. Gevels oude kazerne en hoogtes ontwerpbestemmingsplan



De rooilijnen grenzend aan de Korte Noordstraat en Zuidsingel blijven in het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd. De rooilijn aan de Koningstraat wordt, vanwege de dwingende aanwezigheid van de betonnen kelder, ten opzichte van de voormalige kazerne iets aangepast. In de richting van het binnenterrein wordt planologisch extra ruimte geboden door de bouwdiepte van de bouwvlakken te vergroten (tot een diepte van 20 meter).

Onder de bebouwing wordt een parkeergarage gerealiseerd. De capaciteit van de parkeergarage is ruim voldoende om de parkeerbehoefte van de maximale aantallen woningen op te vangen. In totaal bedraagt het totale aantal nieuwe woningen/wooneenheden ten hoogste 40.

Achter het Hofplein wordt de rooilijn van de daar aanwezige woningen aangehouden. Voor dit gedeelte zijn ten hoogste 6 woningen/wooneenheden toegestaan.

In figuur 5 is een uitsnede van de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen waarin de hierboven beschreven wijzigingen zijn verwerkt.

Elk nieuw bouwinitiatief voor de locatie zal in eerste instantie worden getoetst door het Kwaliteitsteam. Na instemming van het Kwaliteitsteam kunnen bouwplannen worden opgesteld die vervolgens ook door de welstandscommissie/monumentencommissie worden beoordeeld.



Figuur 5. Uitsnede verbeelding ontwerpbestemmingsplan Binnenstad 2015

3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

In maart 2012 heeft het kabinet de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De SVIR bevat de visie van het Rijk voor de periode tot 2040 op het gebied van ruimte, milieu, bereikbaarheid, mobiliteit en leefbaarheid. Centraal staat decentralisatie: meer taken naar provincies en gemeenten. De visie vervangt onder andere de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. De Rijksoverheid richt zich meer op de nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

De provincies en gemeenten krijgen in de SVIR meer bevoegdheden om het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid vorm te geven, omdat provincies en gemeenten beter weten wat er in de regio speelt en wat bewoners, bedrijven en organisaties willen. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat in een gebied moet gebeuren.

In de SVIR heeft het kabinet voor de periode tot 2028 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- vergroting van de concurrentiekracht door versterking van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- verbetering van de bereikbaarheid;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

In de SVIR wordt de zogenoemde “Ladder van duurzame verstedelijking” ingevoerd. Doel hiervan is een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten, zodat de schaarse ruimte zorgvuldig benut wordt en over programmering voorkomen wordt. Toepassing van deze ladder is verplicht bij het overwegen van nieuwe ontwikkelingen. Daarbij moeten de volgende vragen beantwoord worden:

- Is er een regionale en intergemeentelijke behoefte waarin nog niet elders is voorzien (zowel kwantitatief als kwalitatief)?
- Zo ja, kan de beoogde ontwikkeling plaatsvinden door herstructurering of transformatie binnen stedelijk gebied?
- Is dit niet mogelijk, dan moet de nieuwe locatie op diverse manieren goed ontsloten zijn.

In dit geval gaat het om een plan voor de bouw van woningen in het centrum van Middelburg. Op de gemeentelijke planningslijst woningbouw zijn voor de locatie Zuidsingel 41 woningen opgenomen op de planning. De resterende 5 woningen worden van het woningbouwprogramma van de ontwikkeling van Sint Laurens afgehaald.

Daarnaast gaat het hier om de invulling van een herstructureringslocatie binnen het stedelijk gebied. Er wordt dus voldaan aan de eisen uit de “Ladder van duurzame verstedelijking”. De ontwikkeling past derhalve in het nationaal beleid.

3.2. Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland

Het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 is het kader waar binnen het nieuwe beleid voor de omgeving aan de orde komt. Ook de provincie zet in op bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik. In het provinciaal beleid wordt daarom ook verwezen naar het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking.

In het provinciaal beleid is daarnaast opgenomen dat de verschillende regio's in Zeeland moeten komen tot regionale woningmarktafspraken. De provincie stelt daarbij een beleidsneutrale verkenning op, bevordert en ondersteunt de te maken regionale afspraken.

Aanvullend op de aangegeven randvoorwaarden is in de provinciale Woonvisie een aantal variabele woondoelen opgenomen, waar de provincie een actieve rol in wil vervullen. Het gaat daarbij om:

- stimuleren omvang en diversiteit van de nieuwbouw;
- aandacht voor bijzondere woonwensen (unieke projecten);
- zorgdragen voor kwetsbare groepen, zoals de aandachtsgroep, ouderen (zorgwoningen), starters en studenten, waarvoor het van belang is dat er voldoende keuzevrijheid op de woningmarkt blijft bestaan en dat deze, waar mogelijk wordt versterkt.

3.3. Gemeentelijk beleid

Kwaliteitsatlas

De Kwaliteitsatlas is een belangrijk integraal beleidsdocument van de gemeente Middelburg. In deze atlas wordt een richting uitgestippeld voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente tot aan het jaar 2030. Voor een groot aantal deelaspecten (waaronder wonen) is vervolgens aangegeven welke veranderingen op moeten treden om in 2030 tot de gewenste situatie te komen. Eind 2008 is de Herijking van de 2^e en 3^e fase van de Kwaliteitsatlas gepresenteerd. De herziene Kwaliteitsatlas is op 18 januari 2010 door de gemeenteraad vastgesteld.

In de nieuwe atlas richt de gemeente zich nog meer op het bieden van kwaliteit, waardoor mensen graag in de gemeente Middelburg willen (blijven) wonen. De gemeente wil de komende jaren investeren in binnenstedelijke ontwikkelingen, waar onderhavige ontwikkeling er één van is.

Planningslijst woningbouw

Op de gemeentelijke planningslijst Woningbouw is rekening gehouden met het project Zuidsingel, zodat het project past binnen de gemeentelijke doelstellingen ten aanzien van wonen.

Middelburg vormt samen met Vlissingen, Goes en Terneuzen het Zeeuws Stedennetwerk. Binnen het Stedennetwerk zijn afspraken gemaakt over de woningbouw tot 2020. De gemeentelijke planningslijsten voor woningbouw worden vervolgens binnen de regio's op elkaar afgestemd. De provincie heeft aan de regionale woningbouwplanning Walcheren voor de periode van 2013 tot 2022, waar dit project in opgenomen is, goedkeuring verleend. Op de planningslijst zijn echter slechts 41 woningen opgenomen. De overige 5 woningen worden afgehaald van het contingent van de ontwikkeling in Sint Laurens.

Milieubeleidsplan

In de Middelburgse Visie Milieu is het beleid met betrekking tot energie en duurzaam bouwen opgenomen.

In het kort zijn daarbij voor nieuwbouw de belangrijkste uitgangspunten:

- inspanningsverplichting om energieneutraal te bouwen;
- gebruik van GPR (duurzaamheidslabel) om ambitieniveau duurzaam bouwen te bepalen;
- anticiperen op de stijgende energieprijzen, de eindige gasvoorraad en toenemende vraag naar koeling;
- beperkte uitloging van materialen.

In het duurzaamheidsbeleid "Energie-neutraal Middelburg in 2050" is bovendien opgenomen dat zal worden gestimuleerd om energieneutrale woningen te realiseren.

Conclusie

De ontwikkeling van de woningen past in het hiervoor beschreven beleidskader. Door de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te laten plaatsvinden, wordt voldaan aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Ook aan het gemeentelijk beleid zoals dit is geformuleerd in de Kwaliteitsatlas wordt voldaan en het project is opgenomen op de planningslijst woningbouw.

4. Sectorale toetsen

4.1. Waterparagraaf

Sinds 1 november 2003 is voor ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. De initiatiefnemer dient in dit kader in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over de (bouw)plannen. Hiermee wordt voorkomen dat ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Scheldestromen, die verantwoordelijk is voor het waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheer. Het bestemmingsplan wordt in het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening aan het Waterschap voorgelegd.

Het kavel van de voormalig Berghuijskazerne maakt deel uit van de Binnenstad van Middelburg. In paragraaf 3.3 van het bestemmingsplan waartoe deze onderbouwing behoort, gaat in op de beschrijving van de waterhuishouding en doelstellingen op dit gebied voor het volledige plangebied. De uitgangspunten die in deze paragraaf worden beschreven, gelden ook voor deze bouwlocatie.

Specifiek kan voor dit kavel worden vermeld dat het vasthouden van water in deze kleinschalige binnenstedelijke herontwikkeling niet aan de orde is.

Het afvoeren van hemelwater naar open water is in dit geval wel mogelijk. Er is voldoende waterbergingscapaciteit beschikbaar door de nabijheid van de (Herengracht), waarnaar het water kan worden afgevoerd.

Van belang is dat het hemelwater van het rioolwater wordt afgekoppeld, oftewel dat gebruik wordt gemaakt van een gescheiden rioleringsstelsel. De geplande ontwikkeling ligt in bestaand stedelijk gebied, waarvoor als uitgangspunt geldt dat nieuwe bouwplannen voorzien moeten zijn van een gescheiden rioleringsstelsel. Ook deze ontwikkeling zal aan dit uitgangspunt moeten voldoen. Er moeten voorzieningen getroffen worden om het water gescheiden aan te kunnen bieden. Zoals hiervoor aangegeven maakt de ligging van het plangebied ten opzichte van de Herengracht het mogelijk het regenwater uit het plangebied direct af te voeren naar het oppervlaktewater.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde wijziging niet strijdig is met de waterdoelstellingen, dan wel noodzaakt tot specifieke waterhuishoudkundige maatregelen.

4.2. Archeologie

Kazernekavel

Aan de westzijde van de Koningstraat op het terrein van de voormalige Berghuijskazerne heeft in 2004 een grootschalige opgraving plaats gevonden. Hierbij is aangetoond dat op het terrein bewoning heeft plaatsgevonden vanaf de 12^e eeuw (mogelijk al vanaf de 11^e eeuw) tot op het moment dat de voormalige kazerne is gesloopt.

Uit de 13^e eeuw stamt een omgracht terrein, dat mogelijk onderdeel was van een adellijke hofstede. In de 14^e eeuw bood de locatie plaats aan ambachtslieden, waaronder een brongsieter. De ambachtslieden bewoonden erven, waarop grotendeels houten huizen hebben gestaan. Het eerste muurwerk op het terrein dateert uit ca. 1400. Tot 1606 was op het terrein een armenschool en een weeshuis gevestigd. Vanaf 1613 tot 1809 is het terrein in beslag genomen door het gebouwencomplex van het Ouden mannen- en vrouwenhuis. Aan de zijde van de Koningstraat hebben in deze periode meerdere huizen gelegen. Door de bouw van de kazerne rond 1900 zijn oudere sporen zwaar verstoord.

De rapportage van de opgraving op de locatie van de kazerne is: "Dijkstra, J., S. Ostkamp en G. Williams, 2006, *Archeologisch onderzoek op het terrein van de voormalige Berghuijskazerne te Middelburg*, ADC-Rapport 595".

Op basis van dit onderzoek, waarbij de archeologische resten en de vondsten ex situ worden bewaard, wordt de voormalige kazernekavel niet langer aangemerkt als gebied met een archeologische verwachtingswaarde. De dubbelbestemming "Waarde – Archeologie" is daarom voor dit kavel niet langer meer van toepassing.

4.3. Cultuurhistorie

Middelburg is ontstaan als een burg, waarschijnlijk in de 9e eeuw aangelegd op het kruispunt van een drietal kreekkruggen. Voor een beschrijving van de ontstaansgeschiedenis van de stad wordt verwezen naar

de toelichting van het bestemmingsplan Binnenstad, waar deze ruimtelijke onderbouwing onderdeel van uit maakt.

Specifiek voor het gebied waar de ontwikkeling is geprojecteerd geldt dat langs de Noordstraat waarschijnlijk al in de 13^e eeuw bewoning plaatsvond. Na een verdergaande ontwikkeling werd in de 13^e eeuw een omwalling en een stadsgracht aangelegd. In de huidige stad zijn deze nog herkenbaar door de binnengracht, de Nieuwe Haven, de lijn Kuiperspoort-Spuistraat en de Zuidsingel. Langs de Zuidsingel bevond zich een stadsmuur, met daarin opgenomen een verdedigingsstoren, die samen met de Eerste Noordpoort werd gebouwd. Na een nieuwe omwalling, verloor de binnengracht zijn defensieve betekenis.

De haven werd ter plaatse van de stadsvest afgedamd. Omstreeks 1300 is het Molenwater gegraven, aanvankelijk bedoeld, als een zogenaamde houer ten behoeve van een getijdemolen. Later werd dit ook als spuibecken gebruikt om de haven, die ter plaatse van de stadsvest was afgedamd, op diepte te houden.

In de 19e eeuw is het Molenwater gedempt, waarna rond 1891 de watertoren is gebouwd. Op de locatie van de voormalige kazerne was in de tweede helft van de 16e eeuw een armenschool gevestigd. Later werd dit huis gebruikt als armenweeshuis. Dit armenweeshuis werd al snel te klein, zodat verhuisd werd naar het Noordpoortplein. Hierna deed het gebouw dienst als woonruimte.

Achter het voormalige weeshuis was sprake van een ververij. Vanaf 1613 verbouwde men het gebouw tot een Oude mannen- en vrouwenhuis. In de loop van de tijd zijn nog enkele woningen bijgebouwd. In 1809 wordt het huis in gebruik genomen als kazerne, welke in 1848 op de locatie opnieuw werd gebouwd. Sindsdien is het terrein opgevuld met kazernegebouwen.

4.4. Ecologie

In deze ecologieparagraaf is de bestaande situatie vanuit een ecologisch oogpunt beschreven en is aangegeven waaraan de beoogde ontwikkelingen – voor wat betreft ecologie - moeten worden getoetst. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen het toetsingskader dat door wettelijke regelingen wordt bepaald en het toetsingskader dat wordt gevormd door het beleid van Rijk en provincie.

Gebiedsbescherming

Regelgeving:

Op 1 oktober 2005 is de (gewijzigde) Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. De Europese regelgeving in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn is daarmee geheel in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De ecologische hoofdstructuur (EHS) is beschermd vanuit het provinciale beleid.

Toetsing:

In de directe omgeving zijn geen gebieden aangewezen of aangemeld, die vallen onder de Natuurbeschermingswet 1998 of de ecologische hoofdstructuur.

Soortbescherming

Regelgeving:

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. De Flora- en faunawet is in zoverre voor dit plangebied van belang, dat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of de wet de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

Toetsing:

Het betreffende gebied is gelegen in de binnenstad tussen bestaande bebouwing. Het betreft een terrein dat voorheen bebouwd was met een militaire kazerne. Ten behoeve van de eerder geplande ontwikkeling van een theater met een parkeerkelder is de bestaande bebouwing gesloopt en het gebied ontgraven. In de bouwput is later, vanwege een calamiteit, een laag van ongeveer 4 meter beton aangebracht. De bouwput is later volgestort met onderwaterbeton. Het terrein vormt, vanwege de uitgevoerde werkzaamheden en de bestaande situatie, geen geschikte biotoop waar beschermde plantsoorten voorkomen of beschermde diersoorten verblijven of zich voortplanten.

Voor uitvoering van het de ontwikkeling hoeven geen bomen gekapt te worden, zodat ook op dit onderdeel geen sprake is van belemmeringen.

Conclusie:

Voor het uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden is, gezien de huidige toestand van het terrein en gebruik makend van de huidige beschikbare gegevens, geen ontheffingsaanvraag benodigd in het kader van de Flora- en Faunawet. Voor wat betreft de gebiedsbescherming is de conclusie dat zowel de Natuurbeschermingswet 1998 als de ecologische hoofdstructuur geen belemmering vormen voor de ontwikkeling. Uiteraard moet bij uitvoering van een bouwplan, net als bij iedere ontwikkeling, gewerkt worden volgens de principes van zorgvuldig handelen.

4.5. Bodemkwaliteit

Normstelling en beleid

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek verricht worden naar de bodemgesteldheid in het plangebied.

Bij functiewijzigingen moet gekeken worden of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. Nieuwe bestemmingen (zeker als het gaat om woningen) moeten bij voorkeur op schone gronden worden gerealiseerd.

Onderzoek:

De kavel van de voormalige kazerne is in 1996 ten behoeve van het bouwplan van het theater onderzocht en voor de start van de bouwwerkzaamheden aan de bouwput gesaneerd.

- In 1996 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van Zuidsingel 24 (Verkennend bodemonderzoek locatie G.M. Berghuyskazerne en sport- en lesgebouwen te Middelburg, opdrachtnummer: 569.95.2295.89(93), 17 juni 1996, Haskoning). Hieruit blijkt dat op de locatie concentraties aan lood tot boven de interventiewaarde worden aangetroffen.
- In 2003 is de kazerne gesloopt en is de grond van de locatie op de plaats van de bouwput afgevoerd (sanering). In 2008 heeft de provincie ingestemd met het evaluatierapport (Evaluatierapport milieukundige begeleiding bodemsanering inclusief afvoer grondstromen vml. Berghuyskazerne (Zuidsingel 24) te Middelburg, kenmerk EZ 859.657, 3 september 2007, SGS) van de sanering ter plaatse van Zuidsingel 24.
- Ter plaatse van de straat naast Achter het Hofplein 9 heeft geen ontgraving plaats gevonden. Zoals op de verbeelding te zien is, blijft dit deel echter ingericht als straat en behoudt de bestemming 'verkeer'. Nader onderzoek naar de bodemgesteldheid is voor dit gedeelte dan ook niet benodigd.

Conclusie:

De kavel van de voormalige Berghuyskazerne is ten behoeve van het oorspronkelijke plan (de bouw van een theater) gesaneerd. Ter plaatse van de bouwput is de grond over een diepte van circa 9 meter afgegraven en in verband met het constructieve herstel, weer met een laag van ongeveer 4 meter onderwaterbeton afgedekt. De ondergrond onder de put is door het beton hermetisch afgesloten. Het regenwater dat sindsdien in de put is gevallen, wordt regelmatig weggepompt. Op het kavel is geen mobiele verontreiniging aangetroffen.

Op het overige deel van het kavel was het gebouw van de kazerne tot een diepte van circa 3,5 meter onderkelderd. De vrijgekomen ruimtes zijn na sloop van de kelder met schoon zand opgevuld. Het met zand opgevulde gedeelte van het terrein is in eigendom van de gemeente en is sinds de sanering als bouwterrein afgesloten. Op het terrein hebben sinds de sanering geen activiteiten plaatsgevonden. De samenstelling van de betreffende gronden is daarom, sinds de sanering van de grond, niet meer gewijzigd. Gezien de reeds uitgevoerde sanering, kan daarmee de conclusie worden getrokken dat de ondergrond van het kavel geschikt is voor woningbouw.

4.6. Verkeer en parkeren

De ingang tot de parkeergarage is gesitueerd in de Koningstraat. De parkeergarage is vanaf de Korte Noordstraat, via de Zuidsingel, bereikbaar. De capaciteit van de garage bedraagt maximaal 150 parkeerplaatsen, met de mogelijkheid in twee lagen te parkeren. Het exacte aantal parkeerplaatsen wordt uiteindelijk bepaald door de uitvoering en inrichting van de garageruimte. De capaciteit van de garage is ruim voldoende voor de (46) nieuw te bouwen woningen. Overblijvende parkeerplaatsen kunnen eventueel worden aangeboden aan de bewoners in de omgeving, eventueel in de vorm van een garagebox. De parkeergarage krijgt een besloten karakter en zal worden beheerd door de op te richten vereniging van eigenaren van het nieuwe wooncomplex.

Op grond van het Middelburgse parkeerbeleid geldt voor dit gebied de zone “schil – overloopgebied” en geldt de volgende parkeernorm:

- 1,2 tot 1,4 parkeerplaats per woning in de goedkope klasse;
- 1,4 tot 1,6 parkeerplaats per woning in de middenklasse;
- 1,5 tot 1,7 parkeerplaats per woning in de dure klasse.

In deze ontwikkeling zijn 46 woningen in de middenklasse voorzien. Dat betekent dat de te verwachten parkeerbelasting van het nieuwe wooncomplex ruwweg tussen de 65 en 75 parkeerplaatsen zal liggen. Zoals hiervoor aangegeven kunnen in de garage circa 150 parkeerplaatsen gerealiseerd worden, zodat ruimschoots aan deze parkeernorm voldaan wordt.

De Zuidsingel blijft ter hoogte van de Koningstraat voor doorgaand (gemotoriseerd) verkeer gesloten. Ook de Koningstraat kan na de toegang tot de parkeergarage voor doorgaand verkeer gesloten blijven. Gelet op de breedte van de straat is het niet de bedoeling in de Koningstraat parkeerplaatsen aan te leggen. De nieuw te bouwen woningen beschikken over parkeerruimte in de garage of op eigen erf. Bij de bestaande woningen wordt geparkeerd op eigen erf of in de Stoppelaarstuin. In overleg met bewoners kan worden bepaald of de straat autoluw wordt of volledig wordt gesloten voor autoverkeer.

4.7. Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) is voor deze ontwikkeling niet van toepassing, omdat rondom het plan alleen binnenstedelijke wegen liggen waarop een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur.

Ondanks dat de Wgh niet van toepassing is, is wel onderzoek naar de geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer onderzocht. Als uitgangspunt voor de berekening is de maximale capaciteit van de parkeergarage, uitgevoerd in twee volledige lagen, aangehouden. Uitgegaan is van 3 verkeersbewegingen per parkeerplaats per etmaal, aangezien de parkeerplaatsen uitsluitend ten behoeve van de woningen gebruikt worden.

Voor de Zuidsingel en de Koningstraat is gerekend met 450 verkeersbewegingen per etmaal. De overige verkeerscijfers komen uit het regionale verkeersmodel (d.d. 2010) van Goudappel Coffeng voor het jaar 2020, met een geprognoseerde toename van 1,5% tot 2023. Met deze gegevens is via Geonoise de geluidsbelasting op de meest kritische gevels bepaald:

Geluidsbelasting in dB Lden (exclusief aftrek art. 110 g Wet Geluidhinder):

adres/hoogte	2,5 m	5,5 m	8,5 m	11,5 m	14,5 m
Korte Noordstraat 1	63	61	60	59	58
Korte Noordstraat 1	63	62	60	59	58
Korte Noordstraat 1	60	60	58	57	56
Zuidsingel	57	55	53	51	50
Koningstraat	59	56	54	52	51

Uit de berekeningen blijkt dat de geluidsbelasting op sommige gevels meer bedraagt dan 58 dB Lden. De aan de Korte Noordstraat gelegen objecten ondervinden een hoge geluidsbelasting. Dit betekent dat bronmaatregelen onderzocht moeten worden of dat extra eisen gesteld moeten worden aan de gevelisolatie aan de Korte Noordstraat.

Omdat door de functie en het karakter van de Korte Noordstraat effectieve bronmaatregelen niet mogelijk zijn, zullen afdoende geluidwerende maatregelen aan de gevels van de nieuwe woningen aan de Korte Noordstraat worden getroffen, zodat aan de eisen van het Bouwbesluit wordt voldaan. Met in achtneming van bedoelde geluidwerende maatregelen vormt de geluidbelasting van het verkeer geen belemmering voor de bouw van nieuwe woningen.

4.8. Luchtkwaliteit

Op grond van de Wet luchtkwaliteit (Wlk) hoeven geen berekeningen plaats te vinden, omdat de bouwlocatie ligt in een gebied waar geen overschrijdingen van de grenswaarden plaatsvinden en omdat de ontwikkeling (46 wooneenheden) voldoet aan het criterium Niet In Betekende Mate (NIBM).

Op basis van de Grootchalige Concentratiekaarten Nederland (GCN) van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) blijkt dat de achtergrondconcentratie zodanig is, dat aan de grenswaarden van de wet wordt voldaan en de locatie qua luchtkwaliteit geschikt is voor woningbouw.

4.9. Omliggende functies

Toetsingskader

Milieuozonerings is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving.

Milieuozonerings beperkt zich in het algemeen tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. Voor een verantwoorde inpassing van bedrijvigheid in de fysieke omgeving of van gevoelige functies in de nabijheid van bedrijven, heeft de VNG in 2009 van de publicatie "Bedrijven en milieuozonerings" een geheel herziening uitgave opgesteld. Op basis van deze publicatie gelden richtafstanden voor bedrijven die onder een bepaalde milieucategorie vallen. De publicatie bevat daarnaast een voorbeeld van een speciale Staat van Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met een gemengde functie, waarbij bedrijven een bepaalde categorie worden toegekend.

Voor categorie A bedrijven geldt bijvoorbeeld dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd, waarbij de eisen uit het Bouwbesluit tussen woningen en bedrijven toereikend zijn. Voor bedrijven van categorie B geldt bijvoorbeeld dat deze bouwkundig afgescheiden moeten zijn van woningen. Voor beide categorieën is in de VNG-publicatie het volgende opgenomen:

<i>Milieucategorie</i>	<i>Grootste afstand tot dichtstbijzijnde woning</i>	<i>Milieucategorie bij functiescheiding</i>
1	10 meter	A of B (gevaar)
2	30 meter	B

Onderzoek

In de directe omgeving van het plangebied, zijn een aantal bedrijven gevestigd. In de Korte Noordstraat is een dierenartspraktijk, slagerij en een fietsenwinkel gevestigd. In de naast het plangebied gelegen voormalige watertoren is een kantoor gevestigd.

Verder zijn aan het Molenwater diverse niet-woonfuncties gevestigd (o.a. basisscholen, kinderopvang).

Aan het Noordpoortplein is een verpleeghuis gevestigd.

Alle genoemde functies vallen onder categorie 1 of 2 en voldoen aan de richtafstanden uit de genoemde VNG-publicatie. Tevens betreft het een gebied met functiemenging en vallen alle bedrijven onder de categorie A of B. De beoogde ontwikkeling wordt vrijstaand van omliggende bedrijfsbebouwing gerealiseerd, zodat in alle gevallen sprake is van een bouwkundige scheiding.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan de richtafstanden uit de VNG-publicatie. Er is voldoende afstand tussen de te realiseren woning en aanwezige bedrijfsfuncties.

4.10. Externe Veiligheid

In de omgeving van het plangebied ligt aan de Korte Noordstraat 53 (Rijwielhandel Rens Petiet) een opslag van Consumentenvuurwerk. In deze winkel is een opslagplaats voor 7000 kilo consumentenvuurwerk gerealiseerd.

In het Vuurwerkbesluit zijn regels opgenomen omtrent de afstand tussen een dergelijk opslag en kwetsbare objecten zoals beschreven in het Vuurwerkbesluit. De te realiseren appartementen moeten gezien worden als kwetsbaar object, maar de appartementen worden gerealiseerd buiten het vrijwaringsgebied en buiten de veiligheidsafstanden die het voorgeschreven worden in het Vuurwerkbesluit.

In de omgeving van de ontwikkeling zijn verder geen bronnen aanwezig waarvan het invloedgebied over de betreffende locatie ligt. Hiermee kan geconcludeerd worden dat externe veiligheid de geplande ontwikkeling niet in de weg staat.

4.11. Leidingen en telecommunicatieverbindingen

Het aspect leidingen en telecommunicatieverbindingen vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevant aan te merken solitaire leidingen en geen leidingstroken, hoogspanningsverbindingen (binnen 80 meter) en optisch vrije paden voor telecommunicatieverbindingen aanwezig waarmee bestemmingsplanmatig rekening moet worden gehouden.

5. Economische uitvoerbaarheid

De kavel van de voormalige Berghuijskazerne wordt verkocht aan een marktpartij. De door de gemeente te maken kosten worden gedekt uit de opbrengst van de kavel. De overige kosten komen voor rekening van de marktpartij.

De gemeente Middelburg acht hiermee de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan op grond van het voorgaande afdoende gewaarborgd.