



BESTEMMINGSPLAN ESSENVELT

Toelichting

Status: vastgesteld

Datum: 23 oktober 2017

Inhoud van de toelichting

0. Inleiding

1. Definiëring plangebied

- 1.1 Ligging en begrenzing van het plangebied
- 1.2 Vigerende bestemmingsplannen
- 1.3 Eigendomsverhoudingen
- 1.4 Huidige situatie (2016)

2. Ruimtelijke analyse plangebied

- 2.1 Opbouw van het plangebied
- 2.2 Relatie met de omgeving
- 2.3 Infrastructuur:
 - 2.3.1 Bestaande wegen
 - 2.3.2 Waterlopen en waterhuishouding
 - 2.3.3 Kabels en leidingen
- 2.4 Groenstructuur
- 2.5 Functionele relaties
- 2.6 Cultuurhistorische aspecten
- 2.7 Molenbiotoop

3. Beleidskaders

- 3.1 Rijksbeleid
- 3.2 Provinciaal beleid
 - 3.2.a aanvulling naar aanleiding van vaststelling
- 3.3 Regionaal beleid
- 3.4 Gemeentelijk beleid
- 3.5 Conclusie

4. Planbeschrijving

- 4.1 Uitgangspunten
- 4.2 Bouwprogramma
- 4.3 Groen
- 4.4 Verkeer en parkeren
- 4.5 Water
- 4.6 Beschrijving stedenbouwkundige opzet
- 4.7 Oppervlakten boulevard i.r.t. convenant
- 4.8 Beeldkwaliteit

5. Sectorale onderzoeken

- 5.1 Watertoets
- 5.2 Bodemkwaliteit
- 5.3 Cultuurhistorie en archeologie
- 5.4 Ecologie
- 5.5 Bedrijven en milieuzonering
- 5.6 Verkeer
- 5.7 Geluid
- 5.8 Luchtkwaliteit
- 5.9 Externe veiligheid
- 5.10 Conventionele explosieven
- 5.11 Vergewisplicht

6. Beschrijving juridisch plan

- 6.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP)
- 6.2 Opzet van het bestemmingsplan
- 6.3 Gehanteerde bestemmingen

7. Handhaving en uitvoerbaarheid

- 7.1 Handhaving
- 7.2 Economische uitvoerbaarheid
- 7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overzicht (losse) bijlagen

Bijlage 1 archeologisch bureau- en booronderzoek

Bijlage 2 Archeologische opgraving

Bijlage 3 verkennend bodemonderzoek SGS

Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek 2007

Bijlage 5 Briefrapport asbestonderzoek Oude Vlissingseweg 70

Bijlage 6 Nader asbestonderzoek huisnummer 70

Bijlage 7 Nader asbestonderzoek december

Bijlage 8 Indicatief bodemonderzoek Oude Vlissingseweg 68

Bijlage 9 Verkennend bodem- en geohydrologisch onderzoek

Bijlage 10 Natuurtoets Essenvelt

Bijlage 11 Verkeersproductieberekeningen

Bijlage 12 Aerijsberekening

Bijlage 13 Akoestisch onderzoek

Bijlage 14 Nota inspraak en overleg Essenvelt

Bijlage 15 Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 16 Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Essenvelt

Hoofdstuk 0. Inleiding

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de nieuwe woonwijk Essenvelt planologisch mogelijk gemaakt. Tevens wordt uitvoering gegeven aan de afspraken van het in 2008/2009, met de provincie en de gemeente Vlissingen, overeengekomen convenant voor de geleidingszone. Het convenant gaat over landschappelijke afronding van de stad als een definitieve grens van het stedelijk gebied. Verdere verstening van het landschap tussen de nieuwe stadsranden moet worden voorkomen. In Essenvelt kunnen maximaal 400 woningen worden gebouwd. De bouw van deze woningen wordt voorzien in de komende 10 jaar. Van deze woningen wordt een deel gepland in de periode van 2017 tot 2022, de overige woningen worden gepland in de periode na 2022.

De demografische en economische ontwikkelingen die de huidige woningmarkt sterk beïnvloeden, hebben grote invloed op het voorliggende bestemmingsplan. De vraag naar woningen en woningtypen is sterk in beweging en wisselt sneller dan in het (recente) verleden. Het woningbouwprogramma zal meer dan ooit flexibel moeten inspelen op de behoefte van de bevolking en, in een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving, aan de vraag uit de markt moeten voldoen. Het nieuwe aanbod moet iets toevoegen en complementair zijn aan de bestaande voorraad.

De planvorming voor de in dit bestemmingsplan opgenomen gronden kent een lange geschiedenis. Hier volgt een overzicht van de ontwikkelingen die het plan heeft doorgemaakt.

- In 1994 wordt het gebied opgenomen in de ontwikkelingsvisie van het stadsgewest Vlissingen en Middelburg, “Ieder uniek en samen sterk”. De zone tussen Middelburg en Vlissingen wordt aangemerkt als één van de drie strategische projecten van het stadsgewest. De ontwikkelingsvisie is bedoeld als stadsgewestelijke inbreng in de herziening van het streekplan van 1997. Uitgangspunt van de ontwikkelingsvisie is de tussen de beide gemeenten gelegen agrarische zone vrij te houden van bebouwing, zodat deze als groene “geleidingszone” tussen beide steden herkenbaar blijft. Beide steden zullen een nieuwe duurzame stadsrand ontwikkelen; Middelburg een “(groen) boulevard”, Vlissingen een rand met “bolwerken”.
- In de streekplanuitwerking(2000) “Ruimtelijk plan stedelijk gebied Walcheren 2010”, tevens Intergemeentelijk structuurplan voor Middelburg en Vlissingen, is het gebied ten zuiden van de Erasmuswijk aangegeven als toekomstige woningbouwlocatie. De locatie wordt dan nog aangegeven als “Erasmuswijk – Zuid”.
- In 2006 wordt het streekplan opgevolgd door het “Omgevingsplan Zeeland 2006-2012”. Het Omgevingsplan 2006-2012 bevat voor het woningbouwbeleid op Walcheren een aantal nieuwe uitgangspunten. Met name de aanwijzing van Walcheren tot Nationaal landschap, de begrenzing hiervan en de speciale aandacht die wordt gevraagd voor de geleidingszone tussen Vlissingen en Middelburg zijn van grote invloed op de planontwikkeling van het gebied, dat nu Essenvelt wordt genoemd. De geleidingszone wordt aangewezen als gebied waarvoor een nadere uitwerking/visie gewenst is. Als gevolg hiervan worden de uitgangspunten voor de locatie, regionaal opnieuw geformuleerd, resulterend in een convenant tussen de provincie Zeeland en de gemeenten Vlissingen en Middelburg in 2008. Voor een deel wordt in de visie gebruik gemaakt van ideeën uit de stadsgewestelijke studie uit 1994.
- Vervolgens worden het oorspronkelijke woongebied Erasmuswijk – Zuid en de nieuwe stadsrand uit het convenant samengevoegd tot één bestemmingsplangebied. Hiermee ontstaat één integrale gebiedsontwikkeling waarin de overgang van de stad naar het (nationaal) landschap kan worden gerealiseerd.
- De eerste plannen zijn in vroeg stadium (2007/2009) gepresenteerd tijdens bewonersbijeenkomsten. Hierbij heeft overleg plaatsgevonden met een klankbordgroep (bestaande uit omwonenden en potentiële nieuwe bewoners) Reacties uit de klankbordgroep hebben op een aantal punten tot heroverweging van het plan geleid. Met

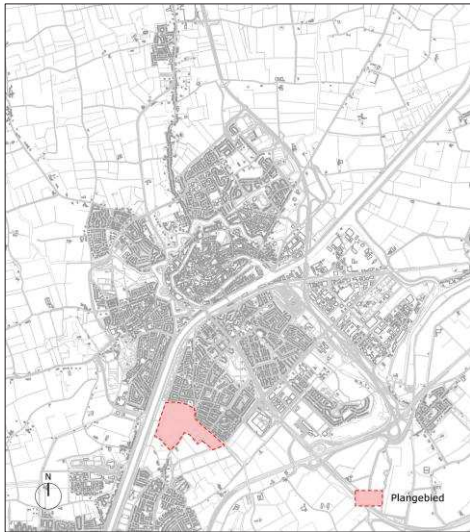
name de hoofdontsluiting, nu richting de Torenweg in plaats van Statenlaan, en de realisatie van appartementen in het deel dat grenst aan de Reijersweg, werd ingrijpend gewijzigd.

- In 2012 is het “Omgevingsplan Zeeland 2012–2016” vastgesteld. Belangrijke nieuwe aspecten in het woningbouwbeleid vormen de “duurzaamheidsladder” en de regionale planningsafspraken. In overleg met Vlissingen is afgesproken Essenvelt te temporiseren om Vlissingen in de gelegenheid te stellen Oost Souburg-Noord tot ontwikkeling te brengen. Middelburg heeft de volgorde in de planning gewijzigd en eerst Ritenburg en Hazenburg in procedure gebracht. Deze plannen zijn inmiddels in werking getreden en in aanbouw genomen. Essenvelt is nu het eerstvolgende project op de planningslijst woningbouw. In de tussentijd is al veel voorbereidend werk verricht en zijn de gronden van het plangebied Essenvelt door de gemeente Middelburg in eigendom verworven.

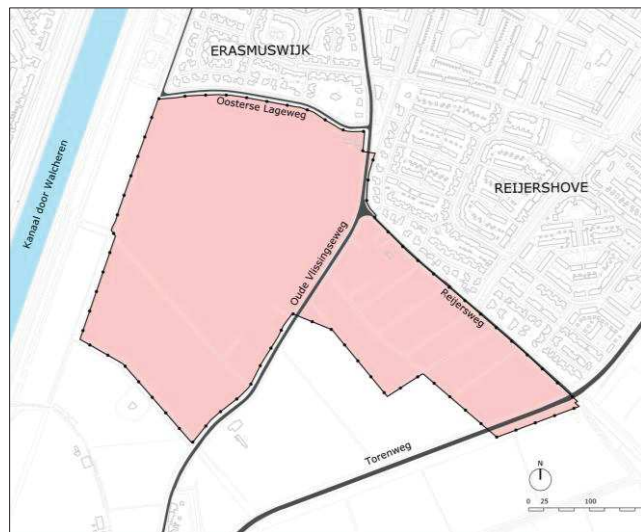
Hoofdstuk 1 Definiëring plangebied

1.1 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied Essenvelt is in figuur 1 met rood weergegeven. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de wijken Erasmuswijk en Reijersshove. De grens wordt hier gevormd door de Oosterse Lageweg en de Reijersweg. De westzijde grenst aan het kanaal door Walcheren met daarlangs het NS-spoor en een volkstuintencomplex. De oostzijde wordt begrensd door de Torenweg. De zuidkant van Essenvelt grenst aan de geleidingszone Vlissingen – Middelburg die (in 2012) deel uitmaakt van het Nationaal Landschap Walcheren. In figuur 2 is de begrenzing van het plangebied weergegeven.



Figuur 1: Ligging plangebied



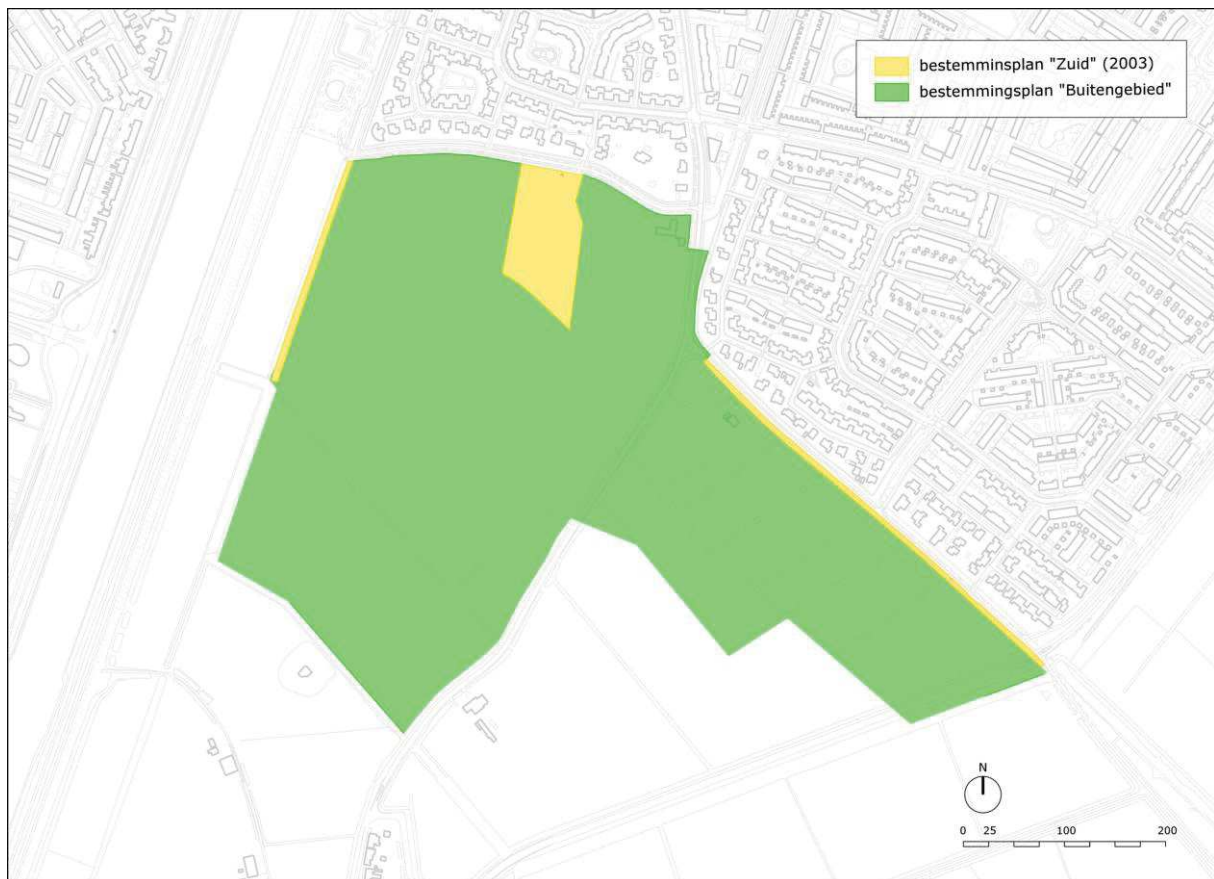
Figuur 2: Begrenzing plangebied

1.2 Vigerende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het bestemmingsplan Essenvelt vigeren de volgende bestemmingsplannen:

- “Middelburg Buitengebied”, vastgesteld 28-09-2009.
- “bestemmingsplan Zuid”, vastgesteld 27-01-2003.

Het grootste deel van het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan Buitengebied. Voor het huidige volkstuintencomplex geldt het bestemmingsplan Zuid.



Figuur 3: Vigerende plannen

1.3 Eigendomsverhoudingen

Alle in het plangebied opgenomen gronden zijn in eigendom bij de gemeente Middelburg, met uitzondering van:

- De buiten de bebouwde kom gelegen wegen en berm sloten die in eigendom zijn van het Waterschap Scheldestromen.
- De woning Reijersweg 2, dienstwoning van het voormalig agrarisch bedrijf Oude Vlissingeweg 125, die in eigendom is gebleven bij de oorspronkelijke bewoner.
- De bestaande woningen aan de Oude Vlissingeweg 62 en 64 die in het plangebied zijn opgenomen.

Binnen het plangebied waren, als gevolg van van de stadsgewestelijke structuurschets 2000 – 2010, reeds twee percelen verworven door projectontwikkelaars. Het betreft een perceel aan de Oosterse Lageweg van ± 1,5 ha. en het boerenbedrijf Oude Vlissingeweg 70, van ± 11 ha. Overeenkomstig de uitgangspunten van het door de gemeente uitgevoerde actieve grondbeleid, hebben beide ontwikkelaars deze kavels aan de gemeente verkocht. Beide ontwikkelaars hebben recht op een bouwclaim binnen het plangebied, die is gerelateerd aan het oppervlak van de aan de gemeente verkochte percelen.



Figuur 4: Eigendomsverhoudingen

1.4 Huidige situatie (2016)

Het gebruik van de gronden in het plangebied is/was voornamelijk agrarisch. In het plangebied bevonden zich enkele bedrijven, dit waren:

- Twee boerenbedrijven; gesitueerd aan de Oude Vlissingseweg, hebben in het bestemmingsplan Buitengebied een agrarisch bouwperceel van 1 ha. Het betreft de bedrijven Oude Vlissingseweg 125 en Oude Vlissingseweg 70. De gemeente heeft beide bedrijven, met bijbehorende gronden, ten behoeve van de planontwikkeling van Essenvelt aangekocht. De gebouwen van beide bedrijven zijn geamoveerd. De gronden zijn in afwachting van de planontwikkeling tijdelijk in gebruik gegeven bij agrariërs uit de omgeving.
- Een tuincentrum; van oorsprong een tuinbouwbedrijf met groenteteelt, was gesitueerd aan de Oude Vlissingseweg 68. Het bedrijf is nadat de activiteiten werden verlegd naar het kweken van bloemen en planten uitgegroeid tot een tuincentrum. Het bedrijf is in 2008 door de gemeente, ten behoeve van Essenvelt, verworven. De gebouwen zijn afgebroken, de gronden zijn momenteel in gebruik als grasland.
- Een groothandel in groenten met verkooppunt (detailhandel); gesitueerd aan de Oude Vlissingseweg 62a. De bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd, de gebouwen blijven bestaan, de gronden worden in het nieuwe plan opgenomen met een woonbestemming.
- Aan de Oosterse Lageweg is een volkstuintcomplex met een oppervlak van ongeveer 0,5 ha. gesitueerd. De grond onder het complex is eigendom van de gemeente. Voor het complex is in overleg met de tuinders een vervangende locatie gezocht. Deze is gevonden in de parkstrook aan de zuidzijde van het plangebied, grenzend aan de Oude Vlissingseweg.

Direct grenzend aan het plangebied bevindt zich aan de Oosterse Lageweg, in het verlengde van het Erasmuspark, een tweede volkstuintcomplex. Deze gronden zijn adequaat bestemd in het bestemmingsplan "Zuid" en daarom buiten het plangebied van Essenvelt gehouden. Het (voormalig) gebruik van de gronden in het plangebied wordt in figuur 5 aangegeven.



figuur 5: Voormalig gebruik gronden

Hoofdstuk 2. Ruimtelijke analyse plangebied

2.1 Opbouw van het plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de zuidzijde van de stad, de plaats waar de stedelijke bebouwing van Middelburg en Vlissingen zo dicht naar elkaar is gegroeid dat gesproken wordt van een "geledingszone". De ondergrond kent de voor Walcheren typerende opbouw van kreekkruggen en poelgronden. In tegenstelling tot de grote maten die kenmerkend zijn voor het centrale deel van Walcheren is de opbouw van de ondergrond in dit gedeelte juist erg kleinschalig. Dit zorgt ervoor dat de agrarische kwaliteiten van de bodem binnen het plangebied erg wisselend zijn. De schaal van het landschap verklaart mede de relatief geringe omvang van de destijds ter plaatse gevestigde agrarische bedrijven.

Het plangebied wordt doorsneden door de Oude Vlissingeweg, de op een kreekkrug gelegen historische verbindingsweg tussen Middelburg en Vlissingen. Een typisch Walcherse weg, met aan weerszijden bomen en hagen, die als lint ook in het bebouwd gebied herkenbaar doorloopt tot de Schroebrug. Dus praktisch tot de rand van het centrum van Middelburg.

De kleinschaligheid, de wisselende bodemkwaliteit en de druk van stedelijke functies zorgen ervoor dat de agrarische toekomst van het gebied onder druk staat. Dit heeft ertoe geleid dat deze zone, ook wel de "geledingszone" genoemd, als deel van het Nationaal Landschap Walcheren zowel op provinciaal- als gemeentelijk niveau extra aandacht heeft gekregen. Figuur 6 toont de kleinschalige opbouw van de kreekkruggen en poelgronden in de ondergrond, waaraan het plangebied zijn karakteristiek ontleent.



Figuur 6: Opbouw ondergrond

2.2 Relatie met de omgeving

Essenvelt grenst aan de noordzijde aan het bestaand woongebied van Middelburg-Zuid en aan de zuidzijde aan het buitengebied; de geleidingszone tussen Middelburg en Vlissingen. Het gebied moet een duurzame afronding van Middelburg-Zuid worden en, in plaats van een scherpe grens, een overgangsgebied vormen waar stad en landschap elkaar ontmoeten. Dit maakt de ruimtelijke relaties van het plangebied met de stad aan de ene- en het landschap aan de andere zijde uitermate belangrijk.

- Aan de stadszijde grenst het plangebied aan de woonwijken Reijershove en de Erasmuswijk. Deze gebieden vormen de huidige stadsrand. De rand van beide wijken wordt gevormd door een (oude) landbouwweg. De Erasmuswijk grenst aan de Oosterse Lageweg, Reijershove aan de Reijersweg. In beide wijken is de buitenste rij woningen met de achtertuinen richting het landschap georiënteerd. De groene hagen die beide wegen flankeren onttrekken de woningen, met name in de zomer, goeddeels aan het zicht. Op beide wegen komen vanuit de bebouwing een aantal langzaamverkeersroutes uit. De Erasmuswijk kent twee aansluitingen op de Oosterse Lageweg. Reijershove heeft drie aansluitingen op de Reijersweg. De rand van beide wijken reageert niet op het aangrenzende landschap. De grens wordt gevormd door de landbouwweg die destijds de grens vormde van de voor Reijershove en de Erasmuswijk aangekochte gronden. De verkaveling eindigt hier met een laatste rij woningen, zonder verbijzondering of reactie op het landschap.



Figuur 7: Fietsroute Reijershove

- Ten noorden van het plangebied bevindt zich de molen “Ons Genoegen” aan de J.H. Huysenstraat. De molenbiotop, met een straal van 400 meter, ligt voor een klein deel over het plangebied. Dit heeft gevolgen voor de maximale bouwhoogte van dit deel van het plangebied.
- Aan de westzijde van het plangebied loopt het kanaal door Walcheren en het NS-spoor. Deze elementen vormen ruimtelijk een harde begrenzing van het plangebied. Bepalend voor de westzijde is het Erasmuspark dat als een 70 meter brede parkstrook, langs het spoor, een groene verbinding vormt tussen het centrum van Middelburg en het buitengebied. Het Erasmuspark eindigt ter hoogte van Essenvelt in een volkstuintencomplex.
- Aan de zuidzijde van het plangebied ligt de geleedingszone. De kwetsbaarheid van het nog resterende open gebied tussen Middelburg en Vlissingen en de waarde van dit gebied als deel van het (Nationaal) Landschap, hebben geresulteerd in een, in 2009 ondertekend, bestuurlijk convenant tussen de Provincie Zeeland en de gemeenten Middelburg en Vlissingen. Uitgangspunt is om beide steden een duurzame nieuwe stadsrand te geven, die de overgang vormt tussen de stedelijke bebouwing en het landschap. Daarmee de steden te beëindigen en het tussenliggende gebied open te houden.



Figuur 8: plangebied in relatie tot de omgeving (Middelburg-Zuid, Geledingszone, Oost Souburg)

2.3 Infrastructuur

2.3.1 Bestaande wegen

- De Oude Vlissingseweg, die centraal in het plangebied loopt, is de oude verbindingsweg tussen Middelburg en Vlissingen. De weg vormt momenteel een belangrijke fietsroute tussen beide steden. Buiten de bebouwde kom is de weg in eigendom bij het Waterschap Scheldestromen, die de weg heeft uitgevoerd als zogenaamde fietsweg. Behalve voor fietsverkeer heeft deze weg ook een functie voor bestemmingsverkeer. Buiten de bebouwde kom mag op deze weg maximaal 60 km/u gereden worden. Zie figuur 9, Oude Vlissingseweg als fietsweg.
- De Oosterse Lageweg en de Reijersweg zijn oude landbouwwegen, waar alleen lokaal verkeer gebruik van maakt. De Oosterse Lageweg is voor gemotoriseerde voertuigen doodlopend; de laatste ontsloten functie is het langs het spoor gelegen volkstuintencomplex. Voor langzaamverkeer geeft de Oosterse Lageweg toegang tot het Erasmuspark, de fietsroute door het park, naar het centrum. De Reijersweg is een rustige weg waar voornamelijk voetgangers, fietsers en landbouwvoertuigen gebruik van maken.
- De Torenweg, aan de oostkant van het plangebied, is de “nieuwe” verbindingsweg tussen Middelburg en Vlissingen. Deze weg heeft buiten de bebouwde kom een maximumsnelheid van 60 km/u en is alleen toegankelijk voor gemotoriseerde voertuigen. Vanuit het plangebied is de Torenweg, in de huidige situatie, alleen bereikbaar via de infrastructuur van de naastgelegen wijk Reijershove of via Oost-Souburg (Vlissingen).



Figuur 9: Oude Vlissingseweg - Fietsweg

2.3.2 Waterlopen en waterhuishouding

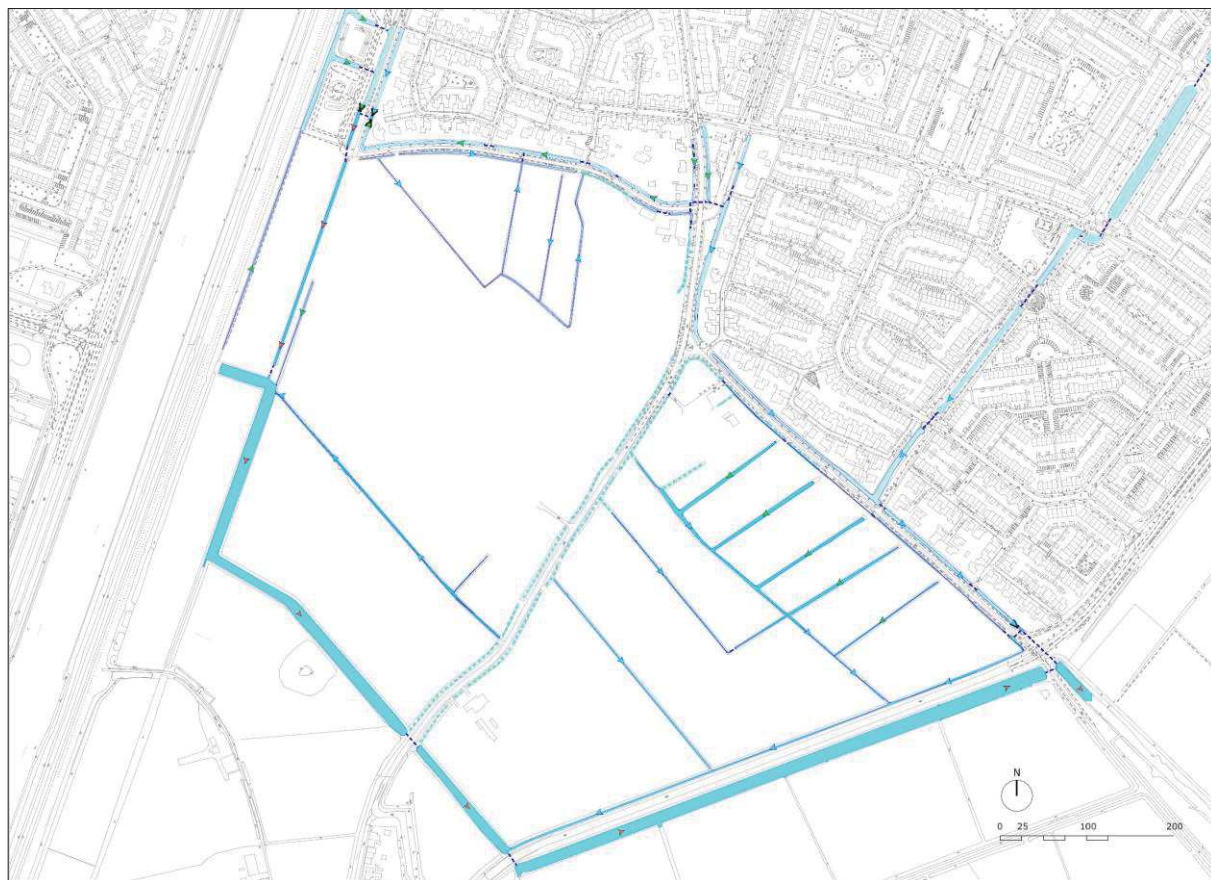
Aan zuidzijde grenst het plangebied Essenvelt aan een hoofdwatgang, de tankgracht. Aan westzijde ligt een primaire waterloop, de sloot naast het volkstuintencomplex die in verbinding staat met de hoofdwatgang. Deze sloot, die overigens net buiten het plangebied ligt, verzorgt de afwatering van het watersysteem van Erasmuspark (eigen waterpeil) en de Erasmuswijk (stadspeil). In het plangebied zelf liggen enkel een aantal secundaire en tertiaire waterlopen, voornamelijk ter afwatering van het agrarisch gebied. De tertiaire waterlopen langs de Oude Vlissingeweg staan voor een groot deel van het jaar droog en zijn in feite bermgreppels die water afvoeren naar waterhoudende secundaire waterlopen.

Het plangebied ligt op de overgang van het stadspeil (-1.65m) van zowel Erasmuswijk als Reijershove en het buitenpeil (-1.85m/-2.0m). Drie percelen grenzend aan de Oosterse Lageweg (Erasmuswijk), zijn gekoppeld aan het stadspeil. Deze komgronden liggen ingesloten door hogere agrarische gronden die op de kreekrug liggen. Het grootste deel van de agrarische gronden wateren af via het watersysteem van het buitengebied naar de hoofdwatgang.



Figuur 10: Stuw aan Torenweg

Het stadspeil watert af naar het buitengebied via vaste stuwen, aan de zijde van de Torenweg (Reijersweg) en aan het Erasmuspad (Oosterse Lageweg). Figuur 11 geeft de bestaande waterhuishouding weer.

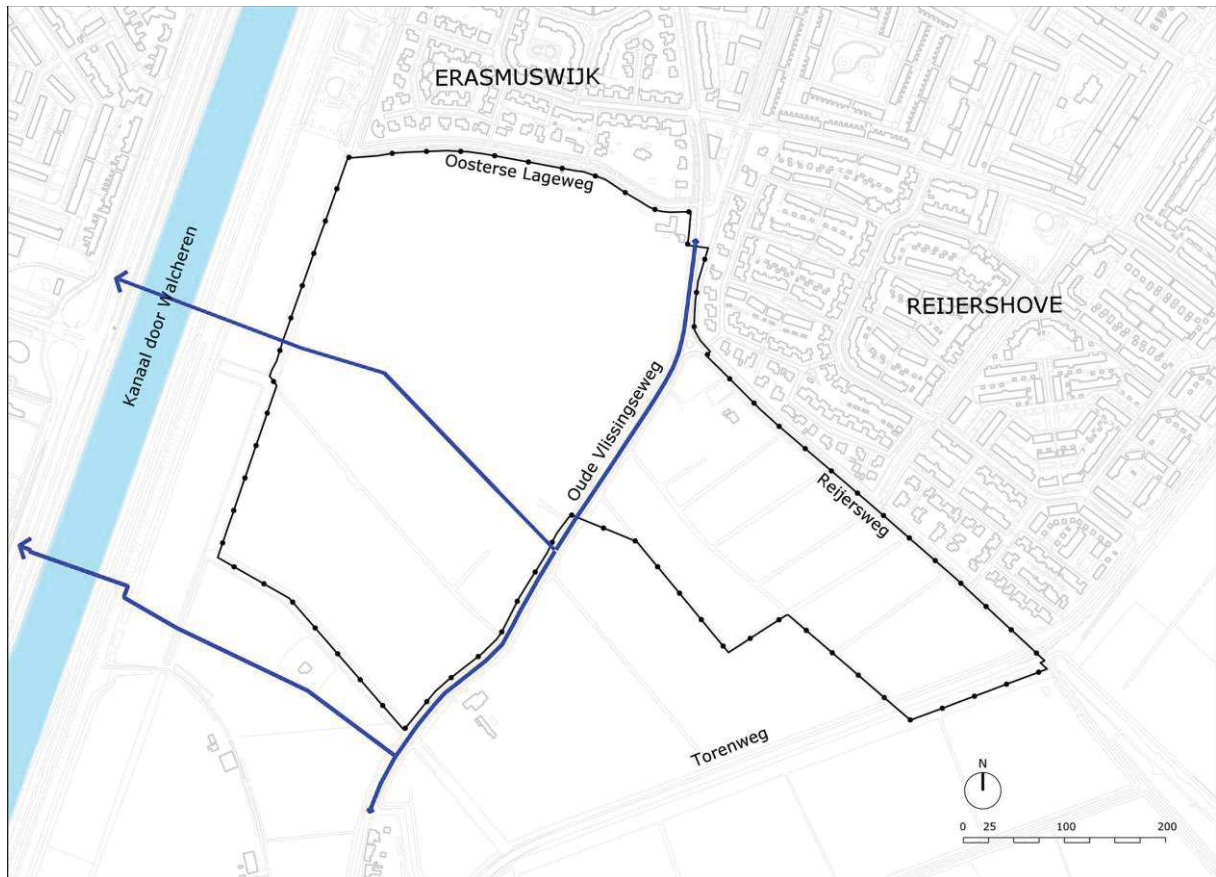


Figuur 11: Bestaande waterhuishouding

2.3.3 Kabels en leidingen

Door het plangebied loopt een watertransportleiding, die in eigendom is bij Evides. Het verloop van de leiding zal worden aangepast op de nieuwe verkaveling. Het is de bedoeling voor de leiding een vrij liggend tracé in het openbaar groen te reserveren.

Verder zijn binnen het plangebied geen planologisch relevante leidingen aanwezig.



Figuur 12: Tracé watertransportleiding

2.4 Groenstructuur

Kenmerkend voor het groen zijn de hagen en bomenrijen langs het kanaal en langs de bestaande wegen. Van belang zijn verder het Erasmuspark en de Oude Vlissingse weg, als routes naar het centrum en de hoofdwatergang in Reijerhove als route naar het Meiveld.

- Binnen het plangebied zijn de hagen aan beide zijden van de Oude Vlissingseweg en de hagen aan de zuidzijde van de Oosterse Lageweg en de Reijersweg van belang.
- De bomenrij langs het Kanaal door Walcheren is weliswaar visueel erg bepalend voor het beeld, maar ligt buiten de grenzen van het plangebied.
- Het overige opgaande groen bestaat uit de onverkochte restantvoorraad tuinbeplanting van het ontmantelde tuincentrum aan de Oude Vlissingseweg.



Figuur 13: Zeeuwse hagen langs Oosterse Lageweg en Reijersweg (2015)

2.5 Functionele relaties

In functioneel opzicht wordt de ontwikkeling van Essenveld gezien als uitbreiding van Middelburg Zuid. Voor wat betreft voorzieningen en openbaar vervoer kan de bebouwing worden toegerekend aan het voedingsgebied van Zuid, waar de voor een woonwijk essentiële voorzieningen in ruime mate aanwezig zijn.

“Welzinge”, het wijkwinkelcentrum van Middelburg Zuid voorziet in de volgende voorzieningen:

- Detailhandel, met twee supermarkten en diverse food- en non food winkels;
- Medische voorzieningen, apotheek, huisarts- en tandartsenpraktijk;
- Horeca;
- Brede School, kinderopvang;
- Sociaal cultureel wijkcentrum “Het Palet”.

Het “Meiveld”, een park met een aantal recreatieve- en speelvoorzieningen, zoals een Kinderboerderij, Cruiffcourt, Scouting en een kinderopvang

Het openbaar vervoer in de wijk zuid bestaat uit de buslijn 57 over Statenlaan en Spinhuisweg, betreft een reguliere dienst.

2.6 Cultuurhistorische aspecten

De cultuurhistorie van het plangebied is het best afleesbaar in de ondergrond. De opbouw van de ondergrond is in grote mate bepalend geweest voor de ontwikkeling en het gebruik van het gebied en vormt de directe aanleiding voor de huidige kleinschaligheid. De hoger gelegen kreekruggen zijn bepalend voor de ligging van de in het plangebied kenmerkende wegen met flankerende beplanting. De functie van de Oude Vlissingseweg is hiervan het meest duidelijk. Het is de oudste verbindingsweg tussen Vlissingen en Middelburg en ontsluit van oudsher de aangrenzende percelen en gebouwen.

Op 17^e eeuwse kaarten zijn binnen het plangebied twee buitenverblijven aangegeven. In het kader van de archeologie (zie onder 4.1) is hier onderzoek naar gedaan. Binnen het plangebied is, ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan, geen historische bebouwing meer aanwezig.

Aan de zuidwestzijde grenst het plangebied, tussen de Oude Vlissingseweg en de spoorlijn, aan de Mannezeese Watergang. Deze watergang is een voormalige tankgracht uit de tweede wereldoorlog en maakt deel uit van het Landfront van Vlissingen. De watergang maakt deel uit van de parkstrook aan de zuidzijde van het plangebied. De oeverlijn en het karakter ervan worden ongewijzigd in de ontwikkeling opgenomen en worden in het bestemmingsplan conserverend bestemd.

2.7 Molenbiotoop

Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich een klein gedeelte binnen de straal van 400 meter van de molenbiotoop, behorend bij de molen "Ons Genoegen" aan de J.H. Huysenstraat. Dit heeft als gevolg dat de maximale bouwhoogte in dit plandeel beperkt wordt. De molen "Ons Genoegen" is een stellingmolen uit 1847, met een stellinghoogte van 6 meter en een vlucht van 25 meter. De ruimte tussen de molen en Essenveld is bebouwd met een-gezinswoningen.

In de Handleiding Molenbiotoop van De Vereniging tot behoud van molens in Nederland, "De Hollandsche Molen", is een formule opgenomen waarmee de hoogte kan worden berekend die een obstakel, op een bepaalde afstand van de Molen mag hebben, zonder te veel windbelemmering te veroorzaken. Toepassing van de formule ($H = X/N + CZ$) leidt, voor het binnen de molenbiotoop vallende gedeelte van het plangebied, tot een toegestane hoogte tussen de 10 en 11 meter. Deze hoogte mag in de planregels niet worden overschreden.

Hoofdstuk 3 Beleidskaders

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte (SVIR) bevat het ruimtelijk beleid van het Rijk. De structuurvisie is op 13 maart 2012 vastgesteld.

- In de SVIR is geen specifiek ruimtelijk beleid voor Middelburg geformuleerd. In het algemeen is het beleid gericht op versterking van kwaliteiten, vernieuwing en intensivering van ruimtegebruik.
- Wel zijn in de SVIR de dertien onderwerpen aangegeven die het Rijk als 'nationaal belang' beschermingswaardig acht. Voor een aantal van deze onderwerpen is reeds een (beschermende) regeling opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).
In het Barro zijn geen beleidsdoelstellingen opgenomen die effect hebben op het voorliggende plangebied.

Nationaal Landschap

In de "Nota Ruimte" (2004) zijn, op basis van landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten, in Nederland 20 gebieden aangewezen als Nationaal Landschap. De basiskwaliteiten van de landschappen zijn in de nota benoemd. De verantwoordelijkheid voor de basiskwaliteiten werd bij de provincies en gemeenten gelegd. Uitwerking van beleid voor deze landschappen, zoals het aanwijzen van de exacte begrenzing ervan, werden gedelegeerd aan de provincies. Een van deze landschappen is het nationaal Landschap Zuidwest-Zeeland, waarvan het Nationaal Landschap Walcheren deel uitmaakt.

Binnen Nationale Landschappen geldt "behoud door ontwikkeling" als uitgangspunt. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt. Dit uitgangspunt vormt de basis voor de convenant voor de geleidingszone. De nieuw te vormen stadsrand kan worden bekostigd met de opbrengsten van toegestane bebouwing ($\pm 15\%$ van het oppervlak).

In de SVIR wordt de waarde van de Nationale Landschappen nog steeds onderkend. De door het rijk gestelde voorwaarden zijn echter in de structuurvisie vervallen. Het Rijk laat het beleid ten aanzien van landschap op land over aan provincies en wil provincies meer ruimte geven bij de afweging tussen verstedelijking en landschap, om zo meer ruimte te laten voor regionaal maatwerk.

Landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische kwaliteiten op de Noordzee, het IJsselmeer en Waddenzee blijven daarentegen van nationaal belang.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Als uitwerking van de nota 'Krachtig Zeeland' heeft de provincie Zeeland haar visie op Zeeland in het 'Omgevingsplan 2012-2018' vastgelegd. Het omgevingsplan, dat 28 september 2012 vastgesteld is, geeft vanuit een integrale visie inzicht in belangrijke thema's in het omgevingsbeleid voor de komende jaren. Voor een krachtig Zeeland zijn economische groei, ontwikkeling en innovatie nodig. De provincie zal als stuwende kracht werken om die slag te maken.

Daarom wil de provincie 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.

De provincie zet in op regionale woningmarktafspraken. In deze regionale afspraken worden de volgende afspraken gemaakt:

- Een kwantitatief en kwalitatief woningbouwprogramma;
- Invulling van bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik;
- Afspraken over herstructureringsopgaven;
- Aanpak en doelstellingen particuliere voorraad.

Hierbij staan bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik hoog op de agenda. Deze bundelingsdoelstelling is gericht op de vier Zeeuwse steden (Z4).

Nationaal Landschap

De provincie Zeeland heeft in het nieuwe omgevingsplan geen specifieke accenten opgenomen voor de Zeeuwse nationale landschappen. In regionaal verband zijn tussen de provincie Zeeland en de gemeenten Vlissingen en Middelburg afspraken gemaakt over de geleidingszone tussen beide steden. Deze zone maakt deel uit van het nationaal landschap en is in het eerdere omgevingsplan 2006 - 2012 aangewezen als gebied waarvoor een gezamenlijke integrale visie moet worden opgesteld. (zie paragraaf 3.3.).

Verordening Ruimte provincie Zeeland

De Verordening Ruimte geeft aan welke onderdelen van het provinciale beleid (de provinciale belangen, zoals die in het Omgevingsplan zijn beschreven) bindende betekenis hebben voor gemeentelijke plannen. Zo worden er regels gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

Voor de woonwijk Essenvelt is uitsluitend artikel 2.1. van de Verordening Ruimte van belang. In het kader van dit artikel moet worden getoetst aan de duurzaamheidssladder. De duurzaamheidssladder betreft een procesvereiste en houdt in dat bij de vaststelling van het ruimtelijk besluit wordt onderbouwd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt over het ruimtegebruik. Hierbij worden de volgende stappen doorlopen.

1. De ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag.
2. Realisatie vindt plaats binnen het bestaand bebouwd gebied in de regio, tenzij dat niet mogelijk is.
3. De locatie is of wordt multimodaal ontsloten.

Toetsing duurzaamheidssladder

1. Het in Essenvelt geplande woningaantal (maximaal 400 woningen) is ingebracht in de regionale woningmarktafspraken 2013 - 2022 en kent in 2022 nog een restcapaciteit van 220 woningen. Deze planningslijst is in regionaal verband afgestemd met Vlissingen, Veere en de Provincie Zeeland. Hiermee zijn in regionaal verband de woningbouw aantallen afgestemd en is de regionale intergemeentelijke vraag in beeld gebracht. Actualisatie van de regionale woningmarktafspraken, waarbij ook de periode na 2022 zal worden opgenomen, staat in principe voor 2016 gepland.

Gelet op de nog te doorlopen planprocedure, voordat het bestemmingsplan van kracht wordt, wordt voor Essenvelt uitgegaan van een 10 jaarlijkse looptijd die eindigt in 2027. Voor de planperiode na 2022 anticipeert het plan op de nog in 2016 te maken regionale woningmarktafspraken. Bedoelde anticipatie vindt zijn legitimatie in de provinciale "Bevolkings- en huishoudenprognose Zeeland 2015", waarin voor Middelburg, voor de periode van 2015 – 2027 een groei van ± 2020 huishoudens wordt geprognostiseerd. Dit aantal is opgebouwd uit de groei in de periode 2015 – 2025 van 1860 huishoudens en een evenredig deel (160) van de 800 huishoudens over de periode 2025 -2035.

2. Fysiek is er binnen bestaand bebouwd gebied geen mogelijkheid om de volledige geprognoseerde groei onder te brengen. De bebouwing van Essenvelt is bedoeld als complementair aanbod op de bestaande woningvoorraad in Middelburg zuid. Omdat Essenvelt, behoudens de locatie van het voormalige tuincentrum, buiten de contouren van het bestaand stedelijk gebied ligt is er in principe sprake van een uitbreiding. Hierbij moet de kanttekening worden geplaatst dat de locatie, vanwege de regionale afspraken over de geleedingszone, als afronding van de stad een aparte positie inneemt. Ruimtelijk zal het gebied één geheel vormen met de bestaande wijk Middelburg-zuid en als “afrondingslocatie” een duurzame overgang naar het landschap vormen.
3. De nieuwe woonwijk wordt zowel ontsloten in de richting Oude Vlissingeweg/Spinhuisweg als naar de Torenweg en zal voor wat betreft de fijnmazige infrastructuur en voorzieningen één geheel vormen met de bestaande bebouwing. Qua openbaar vervoer wordt gebruik gemaakt van de bestaande buslijn 57 tussen Middelburg en Vlissingen.

3.2.a Aanvulling naar aanleiding van vaststelling

In de voorgaande alinea's is, in het ontwerpbestemmingsplan, aan de hand van de woningmarktafspraken 2013-2022 de duurzaamheidsladder gemotiveerd. Echter net als in de inspraakreacties is in de zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan Essenvelt, de vraag gesteld of bouwen in Essenvelt nodig is. Aanleiding tot deze vraag vormen de aanhoudende berichten in de pers dat de bevolkinggroei in Zeeland afneemt en er, zowel binnen de gemeente Middelburg als binnen Walcheren, (te) veel bouwgrond beschikbaar en/of in ontwikkeling is.

Om duidelijkheid te verschaffen over de noodzaak en functie van Essenvelt voor Middelburg is in nota zienswijzen uitgebreid stilgestaan over het proces van de regionale woningmarktafspraken, de regionale afstemming en bij de onderbouwing van de in de tussentijd aangepaste duurzaamheidsladder. Kortheidshalve wordt voor de onderbouwing van de duurzaamheidsladder dan ook verwezen naar bijlage 16 Nota zienswijzen Essenvelt bij dit bestemmingsplan. De gemeenteraad van Middelburg heeft op 23 oktober 2017 ingestemd met de beantwoording van de zienswijzen en het bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld.

3.3 Regionaal beleid

In samenwerking met het IRO, de provincie Zeeland en de gemeenten Middelburg en Vlissingen is een integrale visie voor de geleedingszone tussen Middelburg en Vlissingen opgesteld. Het provinciale kwaliteitsteam heeft in dit proces een adviserende en coördinerende rol gespeeld. Dit beleid is opgesteld ten tijde van het omgevingsplan Zeeland 2006-2012 waarin de geleedingszone deel uitmaakt van het Nationaal Landschap Walcheren.

Belangrijke uitgangspunten zijn:

- het handhaven en vormgeven van een scheidende groene zone tussen Middelburg en Vlissingen;
- uitwerken van de status van Nationaal Landschap met als doel het behoud en de ontwikkeling van kernkwaliteiten;
- het zorgvuldig afronden van de stedelijke gebieden Middelburg en Vlissingen in de vorm van ruimtelijke kwaliteit en stedelijk gebruik.

Het zorgvuldig afronden van de stadsrand van Middelburg is een belangrijk uitgangspunt voor de planontwikkeling van Essenvelt.

De visie is gepresenteerd als ruimtelijk concept: *'begrens de steden en bestem de groene ruimte'*. Harde, vaste grenzen vormen een logische en definitieve begrenzing tussen stad en open, groene ruimte. Deze krijgen vorm via bolwerken als grens voor Vlissingen en boulevards als grens voor Middelburg. De visie heeft in 2008/2009 geresulteerd in een convenant tussen de provincie en beide gemeenten. (Ondertekening mei/juni 2009)

De Middelburgse boulevards zijn op te vatten als een groene zone, bestaande uit beplanting, water, open ruimten en bebouwing die een overgang vormen tussen het stedelijk gebied van Middelburg en het buitengebied. In deze zones kan als kostendrager op passende wijze bebouwing worden ingepast. De elementen in de zone moeten in samenhang worden ontworpen. Als richtlijn geldt dat circa 15% van de groene zone met bebouwing kan worden ingevuld en circa 30% mag worden verhard. Dit is uitgewerkt in paragraaf 4.7



Figuur 14: De Middelburgse Boulevards; Convenant geleidingszone c.q. advies provinciaal kwaliteitsteam

3.4 Gemeentelijk beleid

De Kwaliteitsatlas

De kwaliteitsatlas is opgesteld als structuurvisie en beschrijft beleidsmatig het integrale toekomstbeeld van Middelburg. Deel van de atlas besteedt aandacht aan het woningbouwbeleid, waaronder de kwaliteit van de woonomgeving, onderhoud en herstructurering van bestaande woonmilieus en nieuwbouw.

In Vlissingen en Middelburg samen is er behoefte aan woningen 3.400 nieuwe woningen. In eerste instantie was de verdeling van deze behoefte: 2.400 woningen in Middelburg en 1.000 woningen in Vlissingen. In de regionale afstemming tussen beide gemeenten is later besloten om 400 woningen van het Middelburgse contingent te reserveren voor ontwikkeling van het Scheldeterrein in Vlissingen. De woningbouwprojecten die de gemeente Middelburg in de periode tot 2030 voorziet zijn in de atlas aangegeven. Eén van de projecten die in de atlas worden genoemd is Essenvelt.

Verder besteedt de kwaliteitsatlas veel aandacht aan de groenstructuur in de stad en de relatie tussen stad en buitengebied. De atlas kent naast de geleidingszone tussen Middelburg en Vlissingen ook geleidingszones aan de zijde van Arnemuiden en St. Laurens. De geleidingszones moeten voorkomen dat de bebouwing van steden en dorpen aan elkaar groeit tot een groot stedelijk conglomeraat. Door de groene geleiding kan de eigen identiteit en herkenbaarheid van de afzonderlijke kernen behouden blijven. De geleidingszone tussen Middelburg en Vlissingen wordt aan de zijde van Essenvelt begrensd door "groenboulevards". Deze groenboulevards vormen een duurzame stadsrand waarin de overgang van de stad naar het

landschap wordt vormgegeven. De nieuwe stadsrand beschermt het open gebied tussen beide steden volgens het principe “behoud door ontwikkeling”.

Woonvisie

De woonvisie bevat het beleid met betrekking tot de kwalitatieve aspecten van het woningbouwbeleid. In de woonvisie wordt aangegeven dat Essenvelt een toevoeging is op het bestaande woonmilieu in Middelburg-zuid. Middelburg streeft in haar wijken naar een evenwichtige bevolkingssamenstelling en -opbouw. Dit wordt in belangrijke mate beïnvloed door de samenstelling van de woningvoorraad. Het programma van Essenvelt zal hieraan bijdragen door accenten te leggen in de bouw van woningen waaraan binnen Middelburg-zuid behoefte bestaat. In eerste instantie bestaat de behoefte uit de vraag naar vrije kavels. Voor de langere termijn wordt, in verband met de optredende vergrijzing, een vraag naar comfortabele appartementen met een exclusieve ligging voorzien.

Groenbeleidsplan

Het groenbeleidsplan legt het beleid met betrekking tot de gemeentelijke hoofdgroenstructuur vast. De hoofdgroenstructuur bestaat uit (historische) groene lijnen, parken, sportvelden en groen van formaat in wijken die in onderlinge samenhang verbindingen vormen tussen de bolwerken en het buitengebied. Het plangebied Essenvelt ligt op de overgang van de bestaande stad en het buitengebied (geledingszone) en biedt op meerdere plaatsen de mogelijkheid een verbinding van de groenstructuur met het buitengebied vorm te geven.



Figuur 15: Essenvelt in de Middelburgse groenstructuur

Middelburgse Visie Milieu 2013-2018

Milieu- en duurzaamheidsbeleid is een essentiële voorwaarde voor een leefbare omgeving waarin mensen wonen, werken en recreëren. In dit kader zijn vooral de thema's klimaat en energie, duurzaam bouwen en wonen, groen in de woonomgeving en ruimtelijke ordening relevant. Belangrijke doelstellingen en ambities zijn:

- De gemeente Middelburg heeft als doel volledig energieneutraal te worden. De streefdatum om dit te realiseren is 2050 en indien de (financiële) omstandigheden dit mogelijk

maken, zo mogelijk eerder. Doel is het broeikaseffect tegen te gaan, de economische positie te handhaven en de beschikbaarheid van energie te waarborgen. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan een duurzame (economisch) gezonde samenleving.

- voor nieuwbouw geldt als uitgangspunt energieneutraal bouwen.
- voor gebieden waar nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden verwacht, worden de ecologische en natuurwaarden in beeld gebracht.
- creëren van natuurlijke groene elementen (groene dooradering en natuur benutten voor biodiversiteit, klimaatverbetering, koelte, vochtregulatie en windkering, voor recreatie, productie, educatie e.d.).
- inspelen op gevoel van identiteit door het benutten van landschappelijke elementen en patronen. Lokale identiteit benutten door bijvoorbeeld sloten en watergangen in ontwerp op te nemen
- duurzaam, gezond, veerkrachtig watersysteem creëren (zoals benutten van regenwater, toepassen van waterzuivering, beperken van verhard terreinoppervlak en dakbedekking, doorlatende verhardingsmaterialen gebruiken, vijvers in combinatie met groen aanleggen voor koelte in de zomer);
- Duurzaamheidsaspecten meenemen in alle fasen van een ontwikkeling (bij onder andere ontwerp, aanbesteding en realisatie van wijk, verkavelingen en gebouwen);
- Stimuleren van biodiversiteit, ecologische omstandigheden en stimuleren gebruik van inheemse soorten.

In 2007 heeft B&W besloten tot een pilot duurzaam bouwen. Op dat moment werd Essenvelt aangewezen als wijk waarbinnen bedoelde pilot zou worden uitgevoerd. Hiertoe is een energievisie opgesteld waarin werd aangegeven welke, in 2007, vooruitstrevende energienormen zouden moeten worden nagestreefd. Door elders in deze toelichting aangegeven oorzaken is de ontwikkeling van Essenvelt vervolgens echter uitgesteld. De in 2007 aangegeven na te streven pilotresultaten zijn anno 2015 algemeen realiseerbaar en min of meer tot verplichte norm verheven. Zo wordt in de pilot van 2007 voorgesteld een EPC na te streven van 0,72 terwijl het bouwbesluit inmiddels een EPC van 0,4 verplicht stelt. De “duurzame energiemarkt” is in 2015 volop in beweging. Nieuwe inzichten en ontwikkelingen volgen elkaar in snel tempo op, waarbij in 2021 sprake moet zijn van energetisch neutraal bouwen. Van belang is daarom ontwikkelingen te monitoren en, op het moment van realisatie, de juiste toepassingen te selecteren. Duurzaamheid en energiebewust ontwikkelen gelden vanaf nu als volwaardig aspect bij een integrale ontwikkeling.

De gemeente Middelburg heeft in 2016 ongewijzigd ambitie om Essenvelt bijzonder duurzaam te ontwikkelen. Hierbij wordt gekozen voor de volgende aanpak:

- In delen die projectmatig worden gerealiseerd zal in de opdracht aan ontwikkelaars aandacht worden gevraagd voor duurzaam bouwen. Bij de keuze voor de ontwikkelaar wordt de energetische ambitie van Middelburg meegewogen. Er wordt ingezet om al vanaf 2017 vooruit te lopen op de regelgeving voor het bouwen van energetisch neutrale woningen. Regelgeving die pas in 2021 landelijk van kracht wordt.
- Aan particulieren zal voorlichting worden gegeven over duurzaamheidsmaatregelen bij het bouwen van een nieuwe woning. Hierdoor worden particulieren nadrukkelijk op de mogelijkheden en de te bereiken resultaten op energiegebied gewezen.
- Door de ligging van Essenvelt op de overgang van stad naar landschap en de in het convenant voor de geleidingszone opgenomen uitgangspunten vormt Essenvelt bij uitstek een gebied waar landschappelijke elementen en de verbinding tussen landschap en stad tot hun recht kunnen komen. Van deze mogelijkheden wordt in de stedenbouwkundige verkaveling dan ook dankbaar gebruik gemaakt.

In 2007 is eveneens besloten om de wijk Essenvelt een vogelvriendelijke wijk te maken. Hierbij worden kansen benut zoals deze zijn verwoord in de Stadsvogel nota. Elk deel van de stad kent zijn eigen vogelpopulatie, zowel de meer versteende binnenstad als de groenere

buitenwijken. Uitgangspunt is rekening te houden met de habitat van diverse voorkomende soorten en hier bij de inrichting van de openbare ruimte op in te spelen.

Essenvelt biedt door de ruime groene opzet veel mogelijkheden om met water, oevers en beplanting ruimte te bieden aan uiteenlopende vogelsoorten. De in het plangebied voorkomende inheemse haagbeplanting wordt in de nieuwe wijk opgenomen. Gelet op de afspraken uit het convenant voor de geleidingszone wordt veel aandacht besteed aan de relatie wijkgroen en buitengebied. Er wordt meer, en gevarieerder groen gerealiseerd dan in Middelburgse nieuwbouwwijken gebruikelijk is. Naast de vegetatie in privé tuinen en openbaar groen komen er waterpartijen met natuurvriendelijke oevers en niet voor mensen toegankelijke eilandjes.

Verkeersbeleid

Het verkeerbeleid is verwoord in het GVVP (gemeentelijk verkeer- en vervoersplan). Op dit moment wordt een nieuw GVVP opgesteld. Aan de uitgangspunten van zowel het huidige als het toekomstige GVVP wordt invulling gegeven bij Essenvelt.

Het verkeers- en vervoersbeleid is er op gericht om het verkeer af te wikkelen op de daartoe bestemde wegen conform de categorisering en zal – binnen de mogelijkheden – de wegen daartoe inrichten en/of verder optimaliseren.

- Autoverkeer

De inrichting van wegen vormt de basis voor een verkeersveilige, bereikbare en leefbare gemeente. Landelijk is afgesproken dat hiervoor het Duurzaam Veilig-principe wordt toegepast. Ook de gemeente Middelburg streeft dit principe na. Dit betekent dat functie, vormgeving en gebruik van de weg op elkaar moeten worden afgestemd.

De wegenstructuur is te verdelen in de categorieën: 'stroomweg', 'gebiedsontsluitingsweg' of 'erftoegangsweg'. Hierbij is in de verblijfsgebieden, zoals woonwijken, de doorstroming van verkeer minder van belang. In de verblijfsgebieden van Essenvelt worden uitsluitend erftoegangswegen aangelegd. Voor deze erftoegangswegen geldt een snelheidsregime van 30 km/u.

Door een gedeelte van de Oude Vlissingseweg voor autoverkeer niet toegankelijk te houden wordt in de directe omgeving de leefbaarheid vergroot. Ter plaatse zal minder verkeershinder optreden.

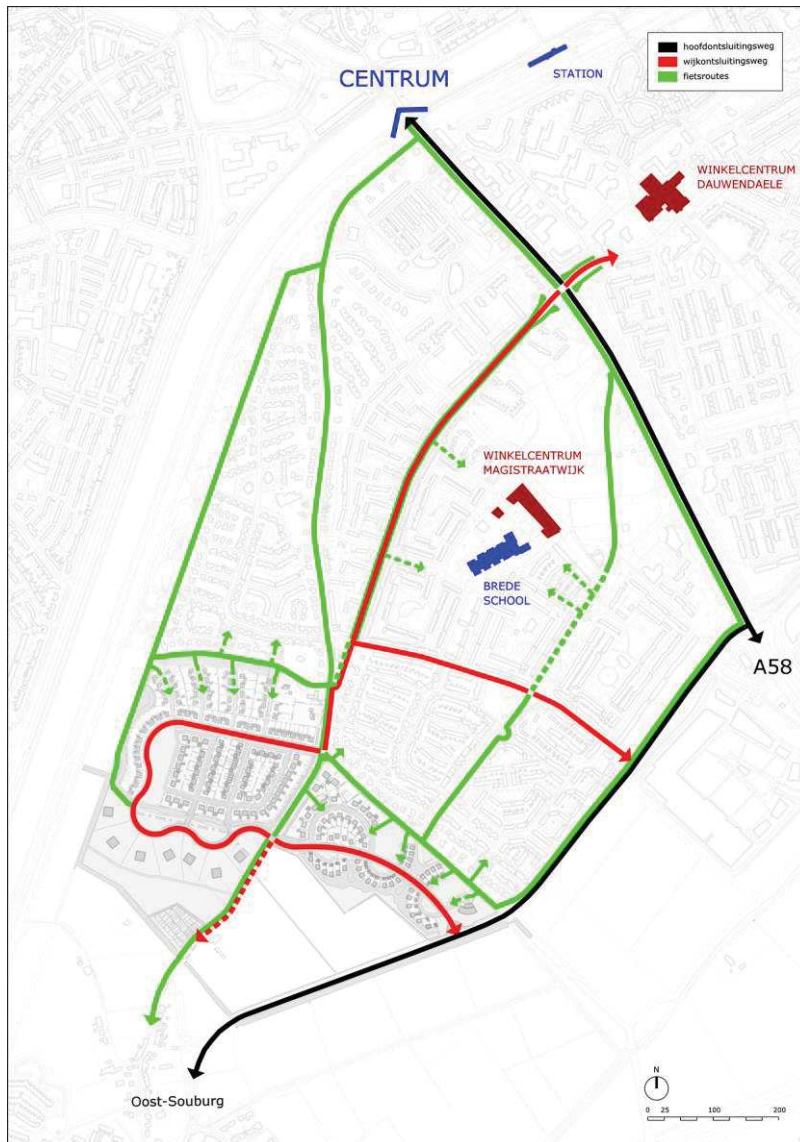
De Torenweg betreft een gebiedsontsluitingsweg en heeft hierdoor in de bebouwde kom een snelheidsregime van 50 km/u en buiten de bebouwde kom een snelheidsregime van 60 km/u. Op basis van het gemeentelijk beleid wordt bij de aanhechting op gebiedsontsluitingswegen – waar mogelijk – kruispunten uitgevoerd door middel van rotondes. Bij Essenvelt is voldoende ruimte beschikbaar om de aansluiting op de Torenweg als rotonde uit te voeren. Met deze rotonde wordt qua verkeersbeleving tevens het begin van de bebouwde kom extra gemarkeerd, wat snelheid van het verkeer omlaag brengt en het verkeersbeeld op de Torenweg gunstig zal beïnvloeden.

- Fiets en voetganger

De gemeente streeft naar een hoge kwaliteit van fietsvoorzieningen, hetgeen het imago als “fietsvriendelijke stad” moet versterken. Doelstelling is dat de concurrentiepositie van de fietser ten opzichte van de auto verbetert op de aspecten veiligheid, comfort, directheid van verbindingen en doorstroming. Er worden korte snelle verbindingen voor de fiets nagestreefd door extra fietsverbindingen en fietsdoorsteekjes te maken. Er wordt gezorgd voor voldoende fiets-parkeermogelijkheden bij voorzieningen. Bovendien wordt overal een maximum snelheid van 30 km ingevoerd

Belangrijke beslissing in Essenvelt is de aanpassing van de Oude Vlissingseweg, die ter hoogte van Essenvelt zijn functie voor autoverkeer zal verliezen en alleen toegankelijk zal zijn voor langzaamverkeer. De bedoeling is dat het autoverkeer tussen Middelburg en Oost-Souburg in de toekomst gebruik zal maken van de Torenweg. Daarnaast wordt in Essenvelt een groot aantal aansluiting voor langzaamverkeer (fiets- en voetverkeer) gerealiseerd. Met deze langzaamverkeersaansluitingen wordt de nieuwe wijk vastgehecht

aan de bestaand Erasmuswijk en de wijk Reijershove. Er komen zowel fiets als wandel-
verbindingen tussen deelgebieden in de wijk.



Figuur 16: Essenvelt in de Middelburgse verkeersstructuur

3.5 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past in het geldend beleidskader. Het bestemmingsplan is ge-
toetst aan de duurzaamheidsladder en voldoet hieraan. Daarnaast zorgt de groene afronding
langs de randen voor een betere invulling van de zuidwestelijke stadsrand.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Uitgangspunten

Voor het stedenbouwkundig ontwerp gelden een aantal uitgangspunten die in belangrijke
mate bepalend zijn voor het ontwerp.

Namelijk:

- Afronden zuidwestelijke stadsrand; vormgeven duurzame overgangszone van stad naar landschap
- Kernkwaliteit Nationaal landschap versterken, vormgeven aan uitgangspunten conventant; afrondende zone met groen en (max) 15% bebouwd en 30% verhard.
- Hoofdontsluiting op Torenweg; met maatregelen ter voorkoming van niet wijkgebonden verkeer.
- Passende overgang naar Reijershove en Erasmuswijk.
- Behouden functie en charme Oude Vlissingeweg, Oosterse Lageweg en Reijersweg.
- Duurzame stedenbouwkundige opzet.
- Het gebied wordt als woongebied toegevoegd aan de wijk Middelburg Zuid en maakt gebruik van de daar aanwezige voorzieningen.
- Het bouwprogramma moet aanvullend zijn op de bestaande woningvoorraad in Middelburg-Zuid.

4.2 Bouwprogramma

Het plan Essenvelt is opgenomen in de regionale woningbouwplanning voor de periode 2013 – 2023, en heeft in 2023 restcapaciteit van 220 woningen.

De woningmarkt is sinds 2010 ingrijpend veranderd en, hoewel er tekenen zijn van herstel, is niet geheel duidelijk in hoeverre dit tijdelijk is en/of wellicht nog meer veranderingen zullen volgen.

De meest recente provinciale prognose, de “Bevolkings- en huishoudensprognose Zeeland 2015” laat voor Middelburg tot 2035 een groei zien van het aantal huishoudens van ± 2660. In de loop van 2016 zal de regionale planning voor Walcheren worden herzien en uitgebreid met de periode na 2023.

Traditioneel is in Middelburg altijd gestreefd naar een evenwichtige wijkopbouw, zowel qua bewonersopbouw als woningtypen. Het woningbouwprogramma is hierop afgestemd. Dit kan betekenen dat het woningbouwprogramma van een nieuw plan in zo goed als alle woningcategorieën voorziet, zoals bij grotere uitbreidingen meestal het geval is. Maar ook dat het gewenst is om een complementair woningaanbod aan de bestaande voorraad toe te voegen, waarvoor vooral de wat kleinere uitbreidingen zich bij uitstek lenen.

De demografische en economische ontwikkelingen, die de huidige woningmarkt sterk beïnvloeden, leiden ertoe dat nieuwbouw steeds meer complementair zal moeten zijn aan de bestaande voorraad. De vraag naar nieuwbouw is sterk afhankelijk van de actuele behoefte, waarbij de demografische ontwikkelingen niet uit het oog worden verloren. Dit leidt tot een nieuwbouwprogramma dat strategisch aansluit op de bestaande voorraad en vooral flexibel en vraaggericht moet zijn.

De planopzet voor Essenvelt moet het mogelijk maken woningbouw in diverse programma-samenstellingen te realiseren. Zo bevat het plan ruimte voor zowel vrijstaande woningen, twee-onder-een-kap woningen, geschakelde woningen, rijwoningen als appartementen. De bestemmingsplanregels maken het mogelijk meerdere woningtypen binnen een bestemmingsvlak te realiseren. Voor wat betreft de grondgebonden woningtypen heeft dit weinig tot geen invloed op de structuur van de verkaveling. Ingrijpender voor de verkaveling is het wanneer appartementen moeten worden uitgewisseld voor andere woningtypen. Landhuizen zijn een alternatief zonder dat de opzet ingrijpend verandert hoeft te worden.

De plancapaciteit van het volledige plangebied bedraagt maximaal 400 woningen, waarbij wordt uitgegaan van een aandeel van ± 35% appartementen. De onderverdeling wordt daarmee 134 appartementen en 266 grondgebonden woningen. Deze maximale plancapaciteit

wordt gebruikt bij het berekenen van bij voorbeeld de maximale verkeersproductie van het plangebied. Indien geen appartementen worden gerealiseerd daalt de plancapaciteit naar 300 woningen.

4.3 Groen

Het plangebied bevindt zich door de ligging aan de rand van de bebouwde kom, de aanwezigheid van het Walchers landschap en het convenant voor de geleidingszone in een unieke situatie met betrekking tot het openbaar groen. De in het convenant vastgelegde afspraken met betrekking tot de procentuele hoeveelheid bebouwing (15%) en verharding (30%) leiden ertoe dat de tot “groenboulevard” aangewezen zone veel ruimte laat voor zowel openbaar als privé groen. Daarbij komt nog de afspraak dat de in de geleidingszone vrij komende gronden, die aan het agrarisch gebruik worden onttrokken, door de gemeente zullen worden ingericht tot park.

Bij de verwerving van de gronden voor Essenvelt is het agrarisch bedrijf Oude Vlissingseweg 70 verworven. De bij dit bedrijf behorende gronden liggen ten westen van de Oude Vlissingseweg en lopen tot aan de gemeentegrens met Vlissingen. Het gedeelte van deze gronden tussen de groenboulevard en de gemeentegrens heeft een oppervlakte van ± 2 ha. De afmetingen en kwaliteit van dit stuk grond zijn zodanig dat er vanuit de agrarische sector niet langer belangstelling voor bestaat. Dit gedeelte van de geleidingszone zal daarom het eerste deel zijn dat wordt ingericht als park. Het park zal voor wandelaars toegankelijk zijn, ingericht worden met inheemse beplanting en extensief worden onderhouden. Het hoger gelegen deel, grenzend aan de Oude Vlissingseweg, wordt als vervangende locatie aangeboden aan de volkstuinders die hun tuinen aan de Oosterse Lageweg, vanwege de planontwikkeling, moeten verlaten. Indien nodig zal het terrein hiervoor extra worden opgehoogd en de grond van de bovenlaag zal worden verbeterd.



Figuur 17: Groen en water in Essenvelt

Het groen in de groenboulevard zal worden ingericht als wijk- of buurtgroen en als gebruiksgroen dienen voor de bewoners. Hierin zullen diverse speelvoorzieningen voor kinderen worden opgenomen.

De groene linten uit de bestaande wijken, zoals het Erasmuspark, Oude Vlissingeweg en de Speeltoren, worden opgevangen in de groenstructuur van Essenvelt en worden doorgezet naar het landschap. Het groen wordt aan de zijde van het buitengebied gedomineerd door bomen van de 1^e categorie die wanneer ze eenmaal zijn uitgegroeid hoogten zullen bereiken tussen de 15 en 20 meter. De boomgroepen zullen worden uitgevoerd als bospercelen of als “groen dak” boven het parkeren. Ook het beeld van de ontsluitingsweg zal worden gedomineerd door bomen van de 1^e categorie. Om het continue karakter van de route te versterken zal zo veel mogelijk één boomsoort worden toegepast.

Het karakter van de weg in de groenboulevard valt uiteen in twee delen die door de ligging binnen het plan, de aangrenzende gronden en de aard van de hoofdontsluiting van elkaar verschillen. Door de dominante boomaanplant krijgen beide delen van de boulevard een herkenbare overeenkomst, waardoor ze als één geheel worden ervaren. In het plandeel tussen het Kanaal en de Oude Vlissingeweg volgt de boomaanplant de hoofdontsluiting en versterkt het bochtige karakter hiervan. Hierdoor ontstaat in dit plandeel een golvende boomstructuur. In het plangedeelte tussen de Oude Vlissingeweg en de Torenweg ondersteunt de boomaanplant de gebogen lijnen van de woonstraten. Deze gebogen lijnen zijn indirect het gevolg van de manier waarmee het landschap met de waterpartijen de verkaveling wordt binnengehaald. De boomaanplant maakt ook hier een, golvende lijn door het plangebied die tevens de hoofdontsluitingsweg opdeelt in compartimenten.

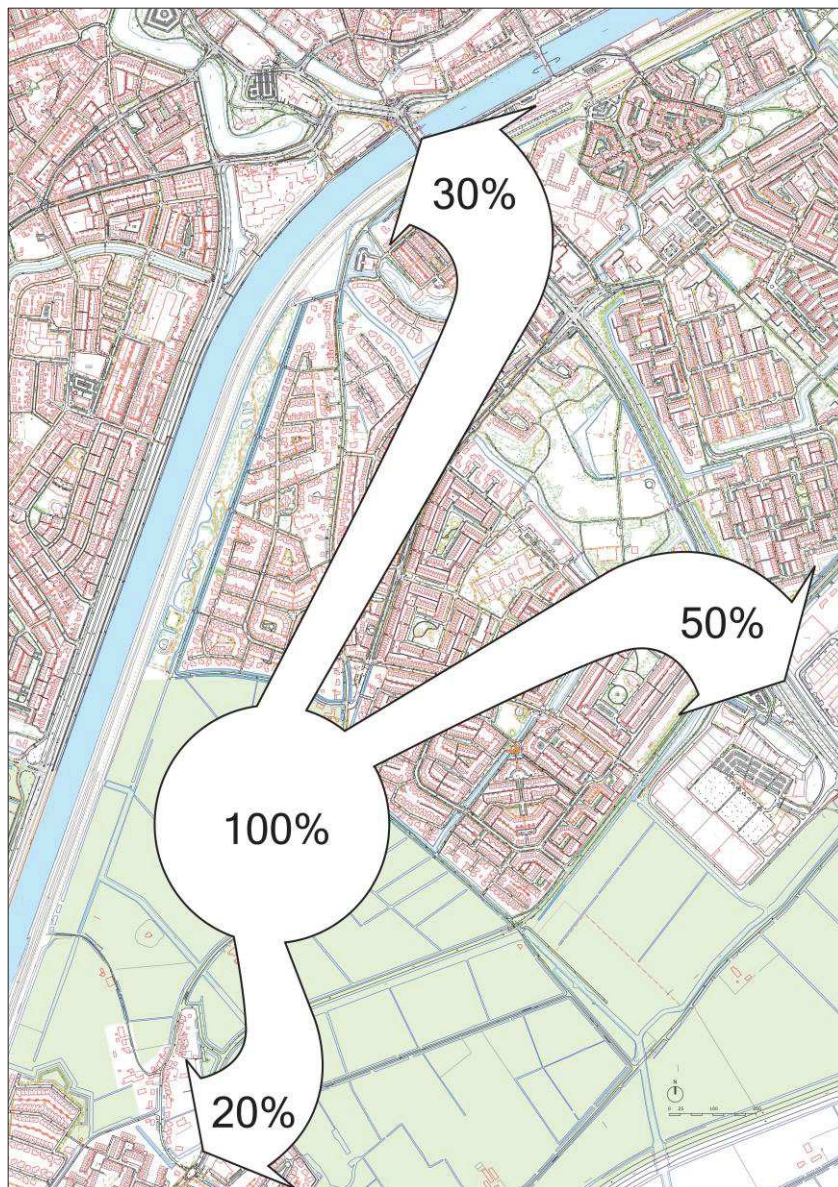
4.4 Verkeer en parkeren

Ontsluitingspatroon

Het stedenbouwkundig ontwerp voor het plangebied voorziet in twee ontsluitingen voor gemotoriseerd verkeer. Om te voorkomen dat bestaande infrastructuur in Reijershove te veel wordt belast krijgt het plangebied een eigen aansluiting op de Torenweg, maar ook de mogelijkheid het gebied via de Oude Vlissingeweg te bereiken blijft bestaan.

De bestemming en herkomst analyse van de geprognosticeerde verkeersbewegingen in Essenvelt geeft aan dat de helft van de bewegingen gericht zal zijn op de A58. Van de overige verkeersbewegingen zal 20% gericht zijn op Oost Souburg en 30% intern gericht op de wijk en de (binnen)stad. Voor alle straten, inclusief de hoofdontsluitingsweg, zal een maximum snelheid van 30 kilometer per uur gelden.

De aansluiting op de Torenweg, de eerste zijweg binnen de bebouwde kom, zal worden uitgevoerd als (mini)rotonde. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de wens uit het verkeersbeleid om vanwege de veiligheid op de Torenweg een duidelijke markering van de entree van de bebouwde kom te realiseren.

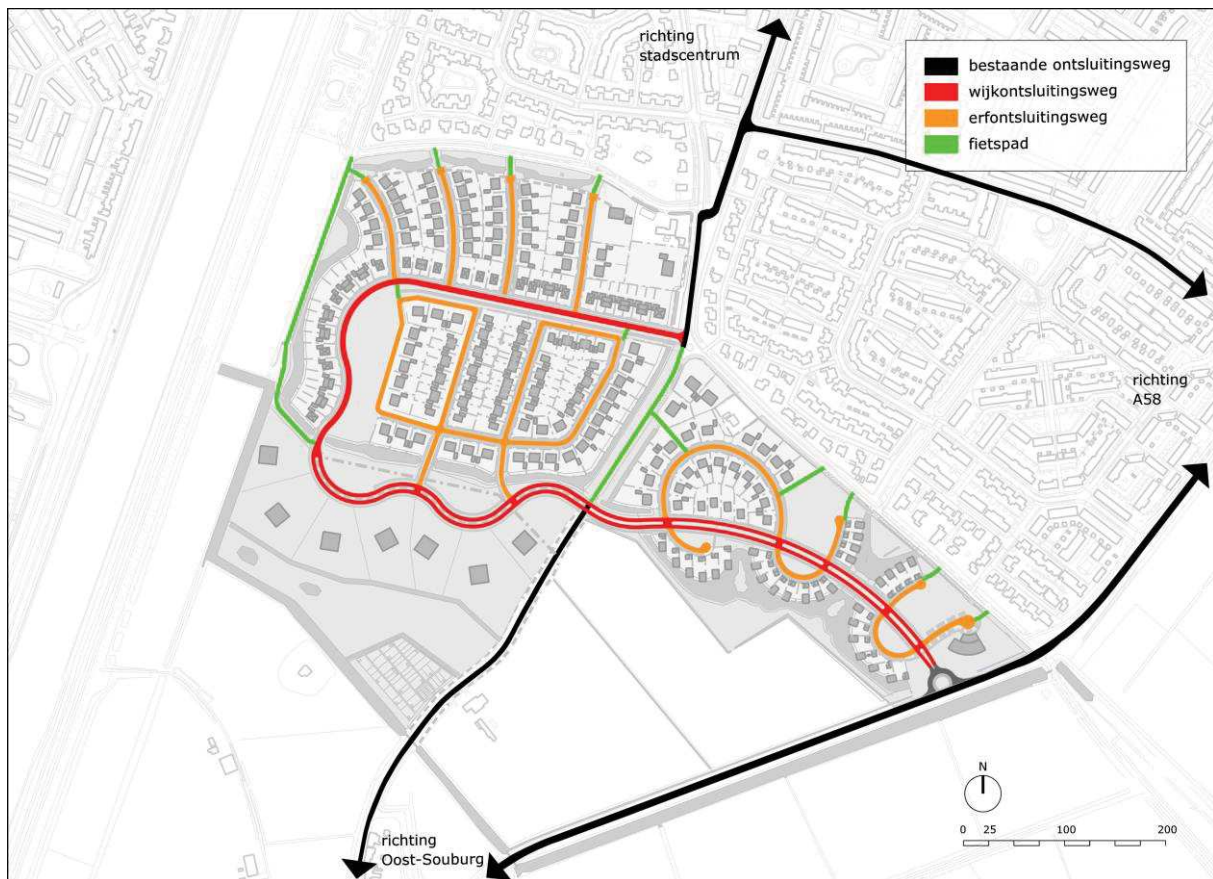


Figuur 18: Verkeer Essenvelt – herkomst en bestemming

De wens om de bestaande wegen in Reijershove zo min mogelijk te belasten met het verkeer van Essenvelt vraagt, binnen het plangebied, om een zodanig wegenverloop dat de ontsluiting naar de Torenweg gemakkelijk en korter is dan de route door Reijershove. Immers 70% van het ontsluitingsverkeer is georiënteerd op de Torenweg. Andersom moet worden voorkomen dat de wegen in Essenvelt, voor verkeer uit Reijershove en de Erasmuswijk, een aantrekkelijke korte route naar de Torenweg en Oost Souburg bieden.

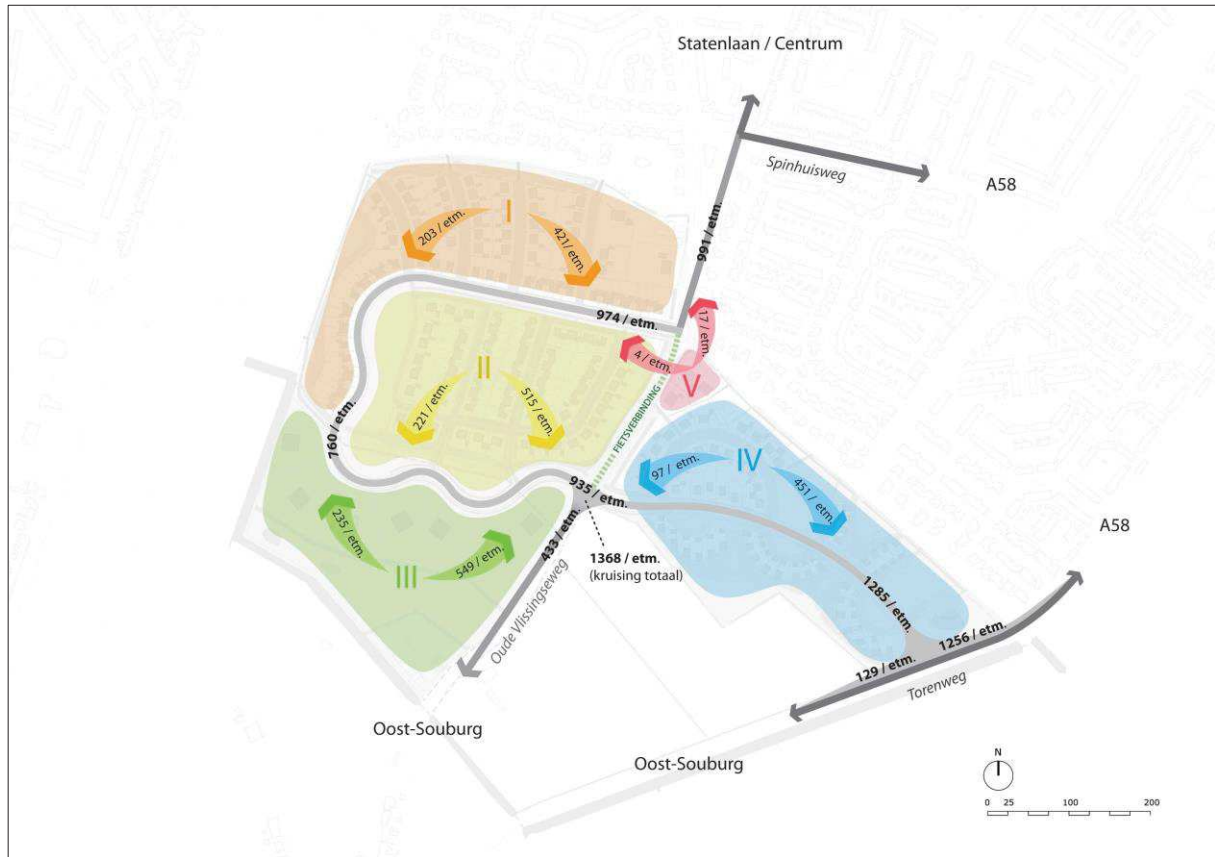
Het ontsluitingsprincipe voor Essenvelt wordt weergegeven in figuur 19. Om er voor te zorgen dat de hoofdontsluitingsweg van Essenvelt voor het grootste deel van Essenvelt daadwerkelijk de kortste route naar de Torenweg is, is het noodzakelijk dat de Oude Vlissingseweg zijn functie voor autoverkeer verliest. Het deel van de Oude Vlissingseweg, tussen beide aansluitingen met de hoofdontsluitingsweg, krijgt de functie van fietspad. Deze “knip” in de Oude Vlissingseweg zorgt er tevens voor dat het huidige autoverkeer tussen Middelburg en Oost-Souburg via de Oude Vlissingseweg zal afnemen, omdat de Torenweg in de nieuwe situatie een aanmerkelijk snellere verbinding vormt.

Na realisatie van Essenvelt zal de grens van de bebouwde kom bij de Oude Vlissingseweg worden opgeschoven naar de zuidgrens van Essenvelt.



Figuur 19: Verkeerspatroon Essenvelt

De naar verwachting optredende verkeersintensiteiten worden weergegeven in Fig. 20. Voor deze prognose is uitgegaan van het maximum aantal woningen van 400 en een verkeersproductie van gemiddeld 7 ritten per woning per etmaal; hetgeen neerkomt op 2800 ritten per etmaal.



Figuur 20: Optredende verkeersintensiteiten

Langzaamverkeer

Voor het langzaam verkeer zal in Essenvelt aansluiting worden gezocht op de in Reijershove en de Erasmuswijk aanwezige routes. Dit geldt zowel voor de hoofdroutes als ondergeschikte routes. Uitgangspunt is een fijnmazig netwerk van langzaam-verkeersverbindingen. Als hoofdroutes worden aangemerkt de Oosterse Lageweg, de Reijersweg, het Erasmuspad, de Oude Vlissingeweg, de Speeltoren en het fietspad langs de Torenweg. De Oosterse Lageweg en de Reijersweg zullen tevens worden benut om de ondergeschikte langzaamverkeer routes van Essenvelt met de bestaande wijken te verbinden. (zie ook figuur 16)

Parkeren

Het Middelburgs parkeerbeleid voor nieuwbouwwoningen is afgeleid van de CROW-parkeerkcijfers. De CROW-parkeerkcijfers zijn landelijke cijfers, gebaseerd op praktijkervaringen en zijn algemeen geaccepteerd. Doordat bij de parkeerkcijfers onderscheid wordt gemaakt naar stedelijkheidsgraad, zijn deze parkeerkcijfers weliswaar niet specifiek toegespitst op Middelburg, maar wel op de kenmerken van een stad als Middelburg. Aangehouden worden de CROW kwalificaties “sterk stedelijk” en “rest bebouwde kom”.

De CROW-parkeerkcijfers omvatten een range. De gemeente Middelburg gaat in principe uit van het gemiddelde parkeerkcijfer voor het bepalen van het aantal te realiseren parkeerplaatsen. Het parkeerkcijfer houdt rekening met het aandeel veroorzaakt door bezoekers.

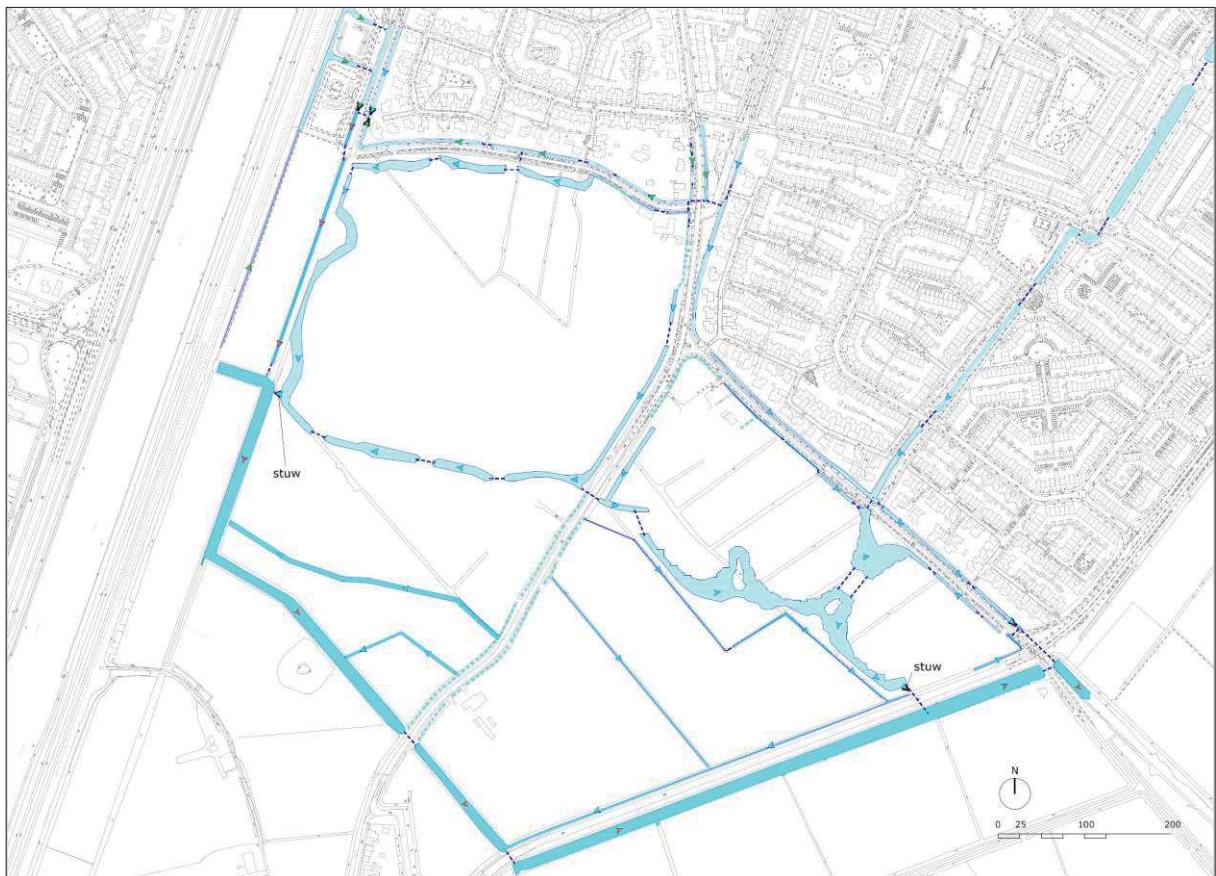
Voor Essenvelt leidt dit tot de volgende parkeernormen:		<u>Min.</u>	<u>Max.</u>
-	woning in dure klasse; vrijstaand	1,7	2,5
	luxé appartement	1,5	2,3
-	woning middenklasse; twee onder één kap	1,6	2,4
	midden appartement	1,3	2,1
-	woning goedkope klasse; rijenhuis	1,4	2,2
	klein appartement	1,1	1,9
-	zorgwoning; (serviceflat of aanleunwoning) per eenheid	0,9	1,3

Parkeerplaatsen in Essenvelt kunnen zowel op openbaar terrein als op privé terrein worden gerealiseerd. Bij vrijstaande, geschakelde of twee onder één kap woningen zal over het algemeen de eis worden gesteld dat één of twee parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd. Ook bij appartementen kan bij terreinuitgifte worden bepaald dat op eigen terrein zal worden geparkeerd. Bedoelde parkeerplaatsen moeten in dat geval ook ten alle tijden als opstelvak voor een auto beschikbaar zijn. Parkeerplaatsen in een gecombineerde garage-berging zullen daarom alleen worden geteld als er voor de garagedeur op eigen terrein een opstelvak aanwezig is. Bij de situering zal over het algemeen de nadere eis worden gesteld dat de voorgevel van de garage tenminste 6 meter uit de perceelsgrens ligt. Niet alleen wordt hiermee een opstelvak gegarandeerd ook wordt voorkomen dat de auto bij het openen en sluiten van de garagedeur de openbare weg (veelal het trottoir) blokkeert.

4.5 Water

Het is de bedoeling om de hoogteverschillen in het plangebied, gevormd door kreekruggen, zoveel mogelijk te respecteren. Met name de hoger gelegen Oude Vlissingeweg moet zo min mogelijk aangetast worden. Het oostelijke deel van het plangebied is een relatief laag gebied dat aflopend is naar de Torenweg. Dit deel kan zo nodig, op een juiste wijze opgehoogd worden. Grond die bij het graven van waterpartijen vrij komt zal in het plangebied worden gebruikt.

De afwatering van het plangebied vormt een belangrijk aspect. Het plangebied ligt over de volle lengte op de overgang van het stadspeil (- 1,65) naar het polderpeil (-1,85 zomerpeil en -2,10 winterpeil). Voor de delen van het plangebied waarin woningen worden gebouwd zal het hoge peil van -1,65 worden gehanteerd. De grenssloot langs de rand van het agrarisch gebied behoudt het lagere polderpeil. Dit geldt ook voor de randsloot tussen het park en de "Urban villa's".



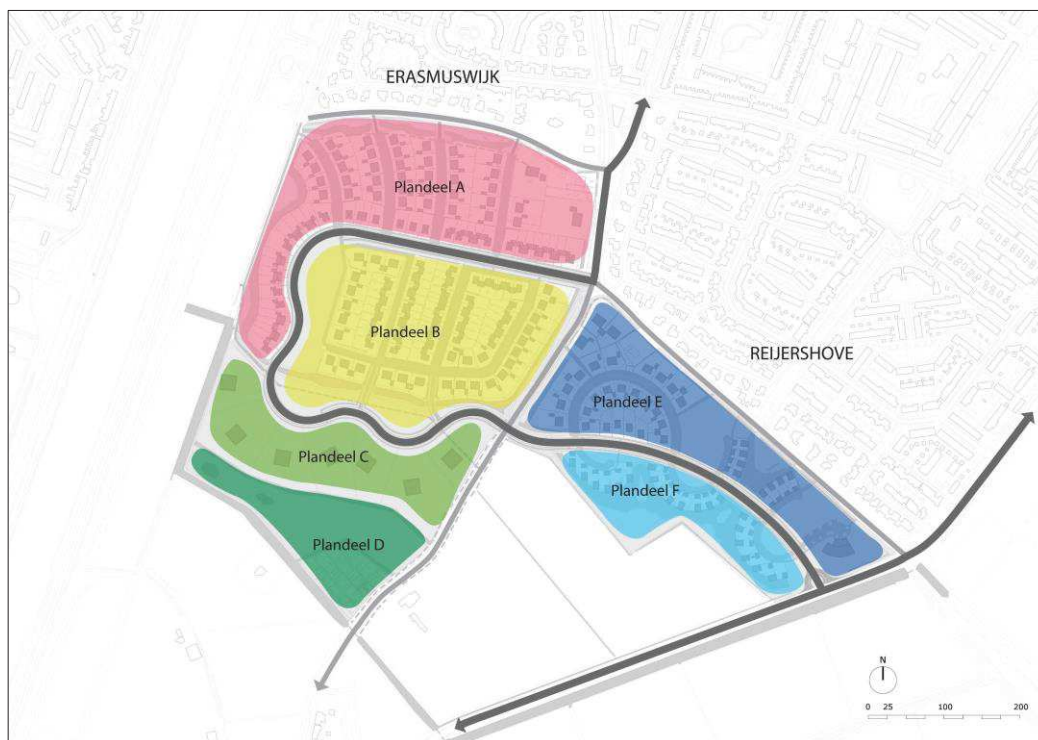
Figuur 21: Nieuwe waterhuishouding

4.6 Beschrijving stedenbouwkundige opzet

Eerder genoemde uitgangspunten hebben ertoe geleid dat diverse plandelen een herkenbaar eigen karakter hebben gekregen en zowel de hoofdontsluitingsweg als de Oude Vlissingseweg, sterk structurerende elementen in de planopzet zijn geworden. Met name de expliciete eisen die aan de ontsluiting van het plangebied worden gesteld zijn in belangrijke mate bepalend geweest voor de opzet. Zo wordt de verbinding van de Torenweg met de Oude Vlissingseweg wel mogelijk gemaakt, maar het tracé van de ontsluitingsweg maakt een dermate grote omweg dat niet wijkgebonden verkeer wordt ontmoedigd gebruik te maken van deze route.

- De Oude Vlissingseweg, met aan weerszijden haagbeplanting, deelt het plangebied visueel in tweeën; in een oostelijk en een westelijk deel. De weg is door het waterschap uitgevoerd als fietsweg en heeft binnen Essenvelt geen direct ontsluitende functie voor gemotoriseerd verkeer.
- De hoofdontsluitingsweg ontsluit het gebied zowel vanaf de Oude Vlissingseweg als vanaf de Torenweg. De aansluiting op de Oude Vlissingseweg ligt ter hoogte van de Reijersweg en ontsluit voornamelijk plandeel A. De overige plandelen worden door het interne ontsluitingspatroon van Essenvelt zo veel mogelijk uitgenodigd gebruik te maken van de ontsluiting op de Torenweg. Het tracé van de hoofdontsluiting kruist de Oude Vlissingseweg 230 meter voorbij de Reijersweg. De Oude Vlissingseweg wordt tussen de aansluiting van- en de kruising met de hoofdontsluiting uitgevoerd als fietspad. Zo doende blijft de verbinding over de Oude Vlissingseweg, via de omleiding over de ontsluitingsweg van Essenvelt, ook voor gemotoriseerd verkeer in stand. De te maken “omweg” moet voorkomen dat de route, vanuit Middelburg Zuid, een snelle verbinding vormt naar de Torenweg en Oost Souburg en daardoor doorgaand verkeer zal aantrekken.
- Beschrijving van de plandelen,

Figuur 22 geeft een overzicht van de te onderscheiden plandelen:



Figuur 22: Plandelen A tm F

- Plandeel A; grenzend aan de Erasmuswijk met de Oosterse Lageweg.
- Plandeel B; middegebied.
- Plandeel C; overgang naar landschap (tussen NS-spoor en Oude Vlissingseweg).
- Plandeel D; park
- Plandeel E; grenzend aan Reijershove met de Reijersweg.
- Plandeel F; overgang naar landschap (tussen Oude Vlissingseweg en Torenweg).

Plandeel A.



Fig. 23: Plandeel A

Dit plandeel grenst aan de Erasmuswijk met daartussen de Oosterse Lageweg als overgangsgebied. Aanwonenden van de Oosterse Lageweg hebben gevraagd de nieuwe woningen in Essenvelt op een afstand van ten minste 25 meter uit het hart van de bestaande bermsloot te plaatsen. Aan dit verzoek wordt tegemoet gekomen. Bedoelde strook wordt ingericht met water en groen. Via de Oosterse Lageweg ontstaan fietsverbindingen naar de Erasmuswijk en vinden fietsers aansluiting op het Erasmusp pad en de Oude Vlissingseweg; beiden fietsroutes naar het centrum.

De verkaveling van plandeel A bestaat uit een kamstructuur met vier straten die het (deel)gebied vanuit de hoofdontsluitingsweg ontsluiten. De straten zijn voor wat het autoverkeer betreft doodlopend en eindigen in een bescheiden keermogelijkheid. Voor langzaam verkeer zijn er wel verbindingen met de Oosterse Lageweg. Het is de bedoeling dat bebouwing langs de hoofdontsluitingsweg, door ritme en afmeting van aanliggende woningen, een grote samenhang vertoont en de hoofdontsluiting voelbaar begeleidt. Tussen de straten liggen bouwblokken, die aan de zijde van de ontsluitingsweg "gesloten" en aan de zijde van de Oosterse Lageweg "open" zijn. De strook achtertuinen eindigt met een open zijde op de groenzone langs de Oosterse Lageweg. De geplande woningtypes in dit plandeel komen overeen met de bebouwing van de Erasmuswijk. Het gaat hoofdzakelijk om vrijstaande en halfvrijstaande eengezinswoningen.

Plandeel B.



Fig. 24: Plandeel B

Dit plandeel grenst aan de plandelen A en C en ligt binnen de lus die wordt gevormd door de ontsluitingsweg en de Oude Vlissingeweg. Gelet op de uitgangspunten voor de ontsluiting van het plangebied wordt de verkaveling van dit deelgebied, voor gemotoriseerd verkeer ontsloten vanaf het zuidelijk deel van de ontsluitingsweg. Voor de bewoners van dit plandeel wordt, door de keuze van de aansluitpunten, de afstand naar de Torenweg over de ontsluitingsweg korter dan de route door Reijershove. Dit is in belangrijke mate bepalend voor het stratenverloop en de verkaveling van het deelgebied. Aan de noordzijde van plandeel B wordt langs de ontsluitingsweg, in plaats van een trottoir, een “wandellaan” met een dubbele rij bomen aangelegd. De wandellaan ligt in het verlengde van de Reijersweg, van de Oude Vlissingeweg naar het wijkgroen in het westelijk deel van Essenveld. De dubbele rij bomen splitst zich daar in twee enkele rijen langs de randen van het groen. Vanaf het einde van de wandellaan krijgt de ontsluitingsweg een golvend verloop langs het openbaar groen, met de bedoeling het karakter van doorgaande route zo veel mogelijk af te zwakken. Dit golvend verloop wordt in plandeel C verder voortgezet.

Plandeel C.



Fig. 25: Plandeel C

Dit plandeel vormt de overgang naar het landschap en maakt deel uit van het gebied waarvoor het begrip “groenboulevard”, uit het convenant met de provincie en de gemeente Vlissingen, geldt. Het golvend verloop van de hoofdontsluitingsweg wordt in dit plandeel voortgezet tot aan de kruising met de Oude Vlissingseweg. Tussen de ontsluitingsweg en plandeel B ligt, aansluitend op het groen aan de westzijde van plandeel B, een strook openbaar groen. Tussen de ontsluitingsweg en het landschap ligt een zone waarbinnen Urban villa's zijn geprojecteerd. Het direct aangrenzende landschap krijgt een parkbestemming (plandeel D). Tussen de Urban villa's worden boomgroepen aangeplant, die de bouwmassa's visueel van elkaar scheiden. De Urban villa is een compacte woonvorm met appartementen en een relatief bescheiden “footprint”. Dit, in combinatie met het aangrenzende park, zorgt voor een ruim en kwalitatief hoogwaardig uitloopgebied en maakt deze woonvorm bij uitstek geschikt in de overgang naar het landschap. Door de Urban villa's te oriënteren op de golvende ontsluitingsweg hebben ze allen een andere, ten opzichte van elkaar gedraaide oriëntatie en zijn vanuit het landschap, door de separerende boomgroepen, niet als rij zichtbaar.

Plandeel D.



Figuur 26: Plandeel D (park)

Dit plandeel, uitgevoerd als park, wordt gevormd door gronden die door de gemeente zijn verworven bij aankoop van het agrarisch bedrijf Oude Vlissingeweg 70 en voorbij de “boulevardstrook” in de geleidingszone liggen. De gronden strekken zich uit tot aan de gemeentegrens. Uitgangspunt van het convenant is dat in de geleidingszone vrijkomende gronden aan een naburig agrarisch bedrijf worden toegevoegd of een parkbestemming krijgen. Door de lage ligging zijn de gronden voor agrarische doeleinden van zeer matige kwaliteit. Daarom is besloten de gronden als park in te richten, waarbij wordt uitgegaan van een extensieve landschappelijke inrichting. Het park biedt een aantrekkelijke uitlopmogelijkheid voor de bewoners van Essenvelt. Langs de Oude Vlissingeweg wordt, ter compensatie van de volkstuinten van de Oosterse Lageweg, een kavel gereserveerd voor nieuwe volkstuinten. Om de gewenste kwaliteit en drooglegging te garanderen zal dit kavel worden opgehoogd. Belangrijk element in de inrichting van het park zijn de ondiepe waterpoelen, die van betekenis zijn in de nieuwe habitat voor de rugstreeppad.

Plandeel E.



Fig. 27: Plandeel E

Dit plandeel maakt samen met plandeel F, deel uit van het gebied waarvoor de status “groenboulevard” uit het convenant met de provincie en de gemeente Vlissingen geldt. Beide plandelen samen vormen de nieuwe stadsrand aan de zuidwestzijde, aansluitend op Reijershove.

Plandeel E, grenst aan Reijershove met daartussen de Reijersweg als overgangsgebied. Direct grenzend aan de Reijersweg lag een agrarisch bedrijf, met een agrarisch bouwvlak van 1 ha op de hoek van de Reijersweg en de Oude Vlissingseweg. Het voormalig agrarisch bouwperceel werd rechtstreeks vanaf de Oude Vlissingseweg en de Reijersweg ontsloten. De boerderij en bijbehorende stallen zijn gesloopt. De tweede agrarische dienstwoning is met een woonbestemming in de verkaveling van Essenvelt opgenomen. De historische ontsluiting van het agrarisch perceel wordt in de nieuwe planopzet gebruikt om in deze hoek een paar woonkavels rechtstreeks vanaf de oude wegen te ontsluiten. Bedoelde kavels kunnen daardoor onafhankelijk van de infrastructuur van de rest van het plangebied, worden uitgegeven. De Oude Vlissingseweg en de Reijersweg blijven in tact en spelen verder geen rol in de ontsluiting van de overige woningen in Essenvelt. Langs de Oude Vlissingseweg en de Reijersweg worden groenstroken gereserveerd voor het in stand houden van de bembepaling; haagbepaling met bomen die de wegen begeleiden. Op plaatsen waar dit gewenst is kan de onderbepaling worden uitgedund zodat visuele relaties ontstaan met achterliggende functies, bij voorbeeld ter hoogte van openbaar groen.

Tussen de ontsluitingsweg en de Reijersweg ligt een verkaveling met woningen, onderbroken door twee groene ruimten en een waterpartij. De groene ruimten zijn mede bedoeld als aanvulling op het openbaar groen van het dicht verkavelde Reijershove. De waterpartij koppelt het water uit de hoofdwatgang van Reijershove met het water van de stadsrand. De groene ruimten en de waterpartij strekken zich uit tot aan de andere zijde van de ontsluitingsweg en vormen essentiële elementen in de overgang van de stad naar het buitengebied. De ruimtelijke relatie tussen beide plandelen wordt ondersteund en versterkt door de toegepaste boomstructuur.

Ter plaatse van het voormalige agrarisch bouwperceel wordt het plangebied wat dichter verkaveld. Bij de aansluiting van de ontsluitingsweg op de Torenweg is, ter markering van het begin van de bebouwde kom een appartementengebouw geprojecteerd. Vanuit de appartementen ontstaat een vrij uitzicht over het open landschap.

Het groen, de boomstructuur en de waterpartij geven vorm aan de overgang van de stad naar het buitengebied. Vanaf de ontsluitingsweg wordt dit nadrukkelijk ervaren. Het traject van de hoofdontsluitingsweg wordt hierdoor gecompartmenteerd waarmee het doorgaande karakter van de weg wordt afgezwakt. Er ontstaan afwisselend zichtlijnen naar de Reijersweg en naar het buitengebied. Het gedrag van de weggebruiker wordt hierdoor beïnvloedt. Dit wordt nog versterkt door het licht gebogen verloop van het weg-tracé. Door het ontbreken van een "oneindig perspectief" is de verwachting dat de snelheid van het wegverkeer naar beneden gaat.

Plandeel F.



Fig. 28: Plandeel F

Dit plandeel betreft de strook grond tussen de ontsluitingsweg en het buitengebied. De rand van het plan wordt gevormd door een ruime waterpartij die aan de zijde van het buitengebied voorzien is van een brede natuurlijke oever. Aan deze zijde loopt langs de oever een wandelroute. Aan de overzijde, dus aan de kant van de ontsluitingsweg, is een twintigtal woningen geprojecteerd in een verkaveling van drie cirkelsegmenten. Voor deze vorm is gekozen om de ruimte tussen de cirkels een trechtervorm te geven waardoor de lengte van de stadsrand wordt vergroot en de relatie met het buitengebied wordt versterkt. De cirkelvormige verkaveling wordt in het aangrenzende plandeel E doorgezet zodat de relatie met het buitengebied tot aan de Reijersweg voelbaar wordt.

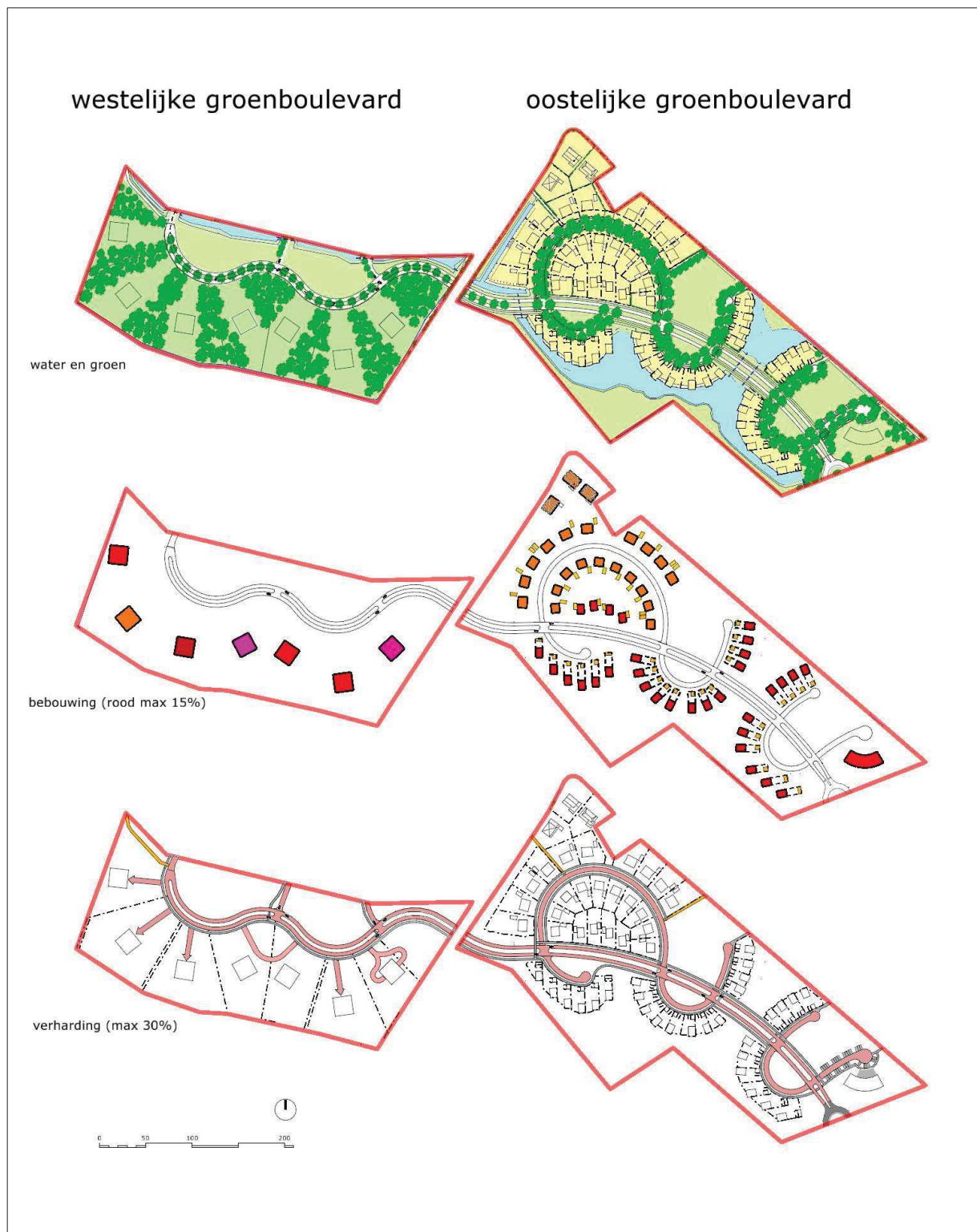
De woningen in de cirkelsegmenten zijn vrijstaand en staan met één gevel in de waterlijn. Voor deze verkavelingsvorm is gekozen om te voorkomen dat aan de waterzijde bijgebouwen en erfscheidingen worden geplaatst, waardoor alsnog een rommelig beeld vanuit het buitengebied op de stadsrand ontstaat. Ook de ruimte tussen de woningen zal worden gevrijwaard van bijgebouwen. Omdat de mogelijkheid tot het plaatsen van vergunningsvrije bouwwerken het onmogelijk maakt dit in het bestemmingsplan adequaat af te dwingen, is het de bedoeling de strook grond tussen de woningen in erfpacht uit te geven en zodoende privaatrechtelijk te regelen dat hier geen ongewenste bouwwerken worden geplaatst.

4.7 Oppervlakten boulevard i.r.t. convenant

In het convenant voor de geleedingszone zijn afspraken gemaakt over het percentage bebouwing (15%) en verharding (30%) van de in deze convenant als “boulevards” aangegeven gronden.

Getoetst aan de hand van de voorbeeldverkaveling, die met in acht neming van de regels van het bestemmingsplan tot stand is gekomen, voldoet de opzet van de boulevards in deze verkaveling ruimschoots aan de in het convenant voor de geleedingszone gestelde oppervlakte eisen.

- Westelijke Groenboulevard (tussen Oude Vlissingseweg en Kanaal).
De westelijke groenboulevard heeft een oppervlakte van ca 5,6 hectare. Het onbebouwde gebied bestaat uit zowel open recreatief groen als bosplantsoenen. Er wordt rekening gehouden met de bouw van maximaal 7 Urban villa's. Voor de inschatting van de bij deze villa's te realiseren verharding is gebruik gemaakt van een conceptinrichting die in figuur 29 is weergegeven. Dit leidt tot de bebouwings- en verhardingspercentages die in de bijbehorende tabel zijn opgenomen. Bij de berekening van de oppervlakten is uitgegaan van ruime aannames. Ondanks de gehanteerde ruime aannames, blijven de oppervlakten, uitgedrukt in procenten, binnen de uitgangspunten van het convenant.
- Oostelijke groenboulevard (tussen Oude Vlissingseweg en Torenweg).
De oostelijke groenboulevard heeft een totaal oppervlakte van ca 8.3 hectare. Belangrijke elementen in de overgang tussen stad en land zijn de open groengebieden langs de Reijersweg en de waterpartijen op de overgang naar het buitengebied. Door het gebied ligt de hoofdontsluiting, die door de laanbeplanting van de zijwegen wordt opgedeeld in compartimenten en zich van ruimte naar ruimte begeeft. Voor de berekening van de oppervlakten is ook hier gebruik gemaakt van een conceptinrichting die in figuur 29 is opgenomen. De hieruit volgende bebouwings- en verhardingspercentages zijn in de bijbehorende tabel weergegeven. De verharding van de percelen bij de grondgebonden woningen is indicatief. Uitgaande van de in figuur 29 getoonde verkaveling met 55 woningen is er ruimte voor meer dan 200 m² verharding per perceel, een oppervlak dat in praktijk ruim voldoende moet worden geacht.



Figuur 29: Voorbeeldverkaveling boulevard.

De in bovenstaande figuur getoonde verkaveling voor de westelijke boulevard leidt tot de in onderstaande tabel opgenomen oppervlakten met bijbehorende percentages, die ruim voldoen aan de voorwaarden zoals die in het convenant voor de geleidingszone zijn opgenomen.

Bebouwing	Oppervlakte	Percentage (15% = ca. 8400 m²)
Urban Villa's	3.500 m ²	6 %
<i>resterend</i>	<i>5.250 m²</i>	<i>9%</i>
Verharding	Oppervlakte	Percentage (30% = ca. 16.800 m²)
Hoofdroute en zijwegen	3.500 m ²	6%
Fiets- en voetpaden	1.400 m ²	2%
Inrichting terrein Urban villa's	7.000 m ²	13%
<i>resterend</i>	<i>4.900 m²</i>	<i>9%</i>

De in figuur 29 getoonde verkaveling voor de oostelijke boulevard leidt tot de in onderstaande tabel opgenomen oppervlakten met bijbehorende percentages, die ruim voldoen aan de voorwaarden zoals die in het convenant voor de geleidingszone zijn opgenomen.

Bebouwing	Oppervlakte	Percentage (15% = ca 12.400 m²)
Woningen aan het water (28)	3.360 – 5.250 m ²	4-6%
Overige woningen (27)	4.110 m ²	5%
Appartementsgebouw	550 m ²	1%
<i>resterend</i>	<i>2.490 m²</i>	<i>3%</i>
Verharding	Oppervlakte	Percentage (30% = ca 24.800 m²)
Hoofdroute en zijwegen	7.930 m ²	9%
Fiets- en voetpaden	3.070 m ²	4%
Verharding bij appartementen	500 m ²	1%
Resterend voor 55 kavels	13.300 m ²	16%

Concluderend kan worden gesteld dat beide delen van de boulevard zowel afzonderlijk als tezamen voldoen aan de uitgangspunten voor de boulevard. Wordt de boulevard als één geheel beschouwd dan resulteert dat in een bebouwingspercentage van 10% en een verhardingspercentage van ten hoogste 26 %.

4.8 Beeldkwaliteit

De beleving van een woonwijk wordt in eerste instantie bepaald door de stedenbouwkundige hoofdopzet. Van belang is een helder plan met veilige straten en wegen, openbaar groen en waterpartijen. Daarna is, aanvullend en meer gedetailleerd, de inrichting van de openbare ruimte en de uitstraling van de aanliggende bebouwing van belang. De hoofdopzet, waaronder de verdeling in bebouwd en onbebouwd gebied, openbaar groen, water, verkeersontsluiting, functioneel gebruik, woontypologie en bouwhoogten, wordt in het bestemmingsplan juridisch vastgelegd. Het bestemmingsplan spreekt zich daarentegen in principe niet uit over gedetailleerde zaken als architectuur, materiaalgebruik en keuze van beplanting. Wel kan de gemeente bij de realisatie van een woongebied meer in detail sturen op sfeer, onderlinge afstemming en samenhang door aanvullend een beeldkwaliteitsplan vast te stellen.

De hoofdopzet en de uitwerking van een gebiedsontwikkeling liggen in elkaars verlengde en kunnen elkaar door een goede afstemming, qua beeld, sfeer en uitstraling, versterken. Voor de realisatie van een woongebied als Essenvelt is het van belang dat het beeldkwaliteitsplan flexibel van opzet is en ruimte laat voor de wensen en ideeën van toekomstige bouwers en bewoners. De wijk zal immers over een periode van 10 jaar, gefaseerd worden gerealiseerd. Van een beeldkwaliteitsplan wordt verwacht dat het houvast biedt en stuurt als het gaat om inpassing van bebouwing in de omgeving en de onderlinge afstemming van gebouwen. Van belang zijn zaken als oriëntatie, schaal, maat, ritme, vormtaal, kleur- en materiaalgebruik. Een aantal van deze aspecten is in meer of mindere mate gevoelig voor trends in de samenleving, of zelfs modegevoelig.

Het is daarom belangrijk dat het beeldkwaliteitsplan enerzijds houvast biedt maar anderzijds ruimte laat voor een invulling/inkleuring volgens de op het moment van realisatie geldende trends en wensen.

Voor Essenvelt wordt een beeldkwaliteitsplan voorgesteld met richtlijnen die betrekking hebben op min of meer afgeronde stedenbouwkundige eenheden of ensembles, zoals een deelgebied, een straat of een gevelwand. De kwaliteitseisen bestaan uit vaste kaders, die voordat de grond wordt uitgegeven en bouwplannen worden gerealiseerd, in overleg met bouwers en toekomstige bewoners kunnen/moeten worden ingekleurd. Bedoelde richtlijnen mogen, rekening houdend met wensen uit de markt, per eenheid, straat of gevelwand van elkaar verschillen. De ervaring leert dat een bewoner met een zekere voorkeur voor de uitstraling van zijn eigen woning, een vergelijkbare uitstraling verwacht bij de woningen in zijn directe omgeving.

Kwaliteitsplan

In figuur 30 wordt een overzicht gegeven van herkenbare stedenbouwkundige eenheden die vanwege de ligging, samenhang en relatie met de omgeving, in het bestemmingsplan zijn ondergebracht in eenzelfde verkavelingstypologie. Voor deze deelgebieden gelden kwaliteitskaders die voordat de bouw begint, indien mogelijk, in overleg met toekomstige bouwers en bewoners, worden uitgewerkt/ingekleurd.

- De kwaliteitskaders zijn verwoord in het beeldkwaliteitsplan dat als bijlage 15, tezamen met het bestemmingsplan wordt vastgesteld.
- Naast de kwaliteitskaders schrijft het beeldkwaliteitsplan voor dat de kaders, vóór gronduitgifte, in overleg met toekomstige bouwers en bewoners worden ingevuld met betrekking tot zaken als stijl, kleur en materiaalgebruik.
- Bedoelde uitwerking/inkleuring zal om advies worden voorgelegd aan de welstandscommissie (WARK).
- De beeldkwaliteitseisen worden bij gronduitgifte als toetsingscriteria voor de omgevingsvergunning meegegeven aan ontwikkelaars en kandidaat-kopers.

- De beoordeling van de wijze waarop de regels worden toegepast wordt in handen gelegd van de welstandscommissie (WARK).



Figuur 30: stedenbouwkundige eenheden/ensembles

Verklaring stedenbouwkundige eenheden/ensembles:

- Geel: Aansluiting op Erasmuswijk; vrijstaand en twee-aan-een; twee lagen met kap of met gedeeltelijk derde laag.
- Li.blauw: Begeleiden hoofdontsluiting; vrijstaand, geschakeld, twee-aan-een, meer-aan-een; twee lagen met kap of drie lagen.
- Oranje: Centraal plandeel met eigen samenhang; vrijstaand, geschakeld, twee-aan-een, patio's en meer-aan-een; twee lagen met kap of drie lagen. Patio's één laag met gedeeltelijk tweede laag. Vrijstaand langs de rand, meer-aan-een en patio's in middenstraten.
- Rood: Waterrand; vrijstaand; twee lagen of één laag met kap; hoogte maximaal 6 meter.
- Do.blauw: Compartiment in hoofdontsluiting; Vrijstaand; twee lagen met kap of drie lagen.
- Roze: Halve cirkel; vrijstaand, twee-aan-een, geschakeld, twee lagen met kap of met gedeeltelijk derde laag.
- Grijs: Hoek Oude Vlissingeweg - Reijersweg; drie vrijstaande woningen, traditionele uitstraling, goothoogte 6 meter, hoogte 10 meter.
- Groen: Urban Villa's of Landelijke Woonvorm, appartementen in de vorm van een Urban Villa, hoogte 15 meter gerelateerd aan vijf woonlagen; dan wel meerdere grondgebonden woningen in de vorm van één landhuis of stedenbouwkundig ensemble.

Hoofdstuk 5 Sectorale onderzoeken

5.1 Watertoets

Beleidskader

Er zijn veel beleidstukken over het aspect water vastgesteld. Zowel door Europa, het Rijk, de provincie, het waterschap en gemeente hebben waterbeleid vastgesteld. De belangrijkste kaders zijn de Planherziening van het Provinciaal Omgevingsplan, incl. kernbeleid Kaderrichtlijn Water, het Waterbeheerplan 2010 – 2015 Waterschap Zeeuwse Eilanden, het gemeentelijk rioleringsplan en het Stedelijk Waterplan Middelburg.

Algemeen

Essenvent bevindt zich aan de zuidkant van de Oosterse Lageweg en Reijersweg. Het plangebied is sinds 2005 gemeentelijk eigendom. Daarvoor was er een tuinderij met kassen annex tuincentrum gevestigd en bestonden de omliggende gronden uit agrarisch weiland. Dit komt voort uit het feit dat de ondergrond hoofdzakelijk uit veen en hier en daar uit lichte schor bestaat.

De watertoets omvat het vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten, geconcretiseerd in termen van vasthouden, bergen en afvoeren van water. Het watersysteem bevindt zich in het beheersgebied van het Waterschap Scheldestromen (Waterbeheerder). Het Waterschap is dan ook geraadpleegd over de water kwantitatieve en water kwalitatieve aspecten.

Het plangebied ligt in 2 peilgebieden, te weten GPG 477 en GPG 483. Het peilgebied GPG 477 wordt hoofdzakelijk gevormd door de wijk Middelburg Zuid, terwijl het peilgebied GPG 483 zich uitstrekt richting Ritthem. Het waterschap Scheldestromen is verantwoordelijk voor de waterkering en waterlopen en is waterkwantiteitsbeheerder en waterkwaliteitsbeheerder. Zowel het zomer- en winterpeil bedraagt voor het peilgebied GPG 477 N.A.P. -1,65 m. Voor het peilgebied GPG 483 bedraagt dit respectievelijk N.A.P. - 1,85 m en N.A.P. – 2,05 m. Er zijn geen voornemens bekend om het peilbesluit te wijzigen. De dijken langs het Kanaal door Walcheren hebben een regionale waterkerende functie.

Tussen de plangrens en het Kanaal door Walcheren bevindt zich in het Erasmuspark nog een klein peilgebied met een N.A.P. van – 1,50 m.

Toetsing

Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn gemeenten verplicht om bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de betrokken waterbeheerder (art. 1.3.1.Bro). Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van de overlegprocedure toegestuurd aan het Waterschap Scheldestromen. Ter toetsing is de watertoets-tabel gebruikt. Dit geeft een schematische weergave van de onderbouwing van het plan op waterhuishoudkundige doelstellingen. Het Waterschap heeft in het kader van de overlegprocedure een positief advies gegeven.

Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
<p>Veiligheid waterkering</p> <p>Waarborgen van het veiligheidsniveau tegen water en de daarvoor benodigde ruimte.</p>	<p>Het beheer van de regionale waterkering het Kanaal door Walcheren berust bij het waterschap Scheldestromen. Het plan bevindt zich buiten de beschermingszone A en gedeeltelijk binnen de buitenbeschermingszone B van het kanaal door Walcheren. Volgens de Keur is geen ontheffing nodig als in de buitenbeschermingszone B wordt gebouwd.</p>
<p>Veiligheid waterkering</p> <p>Waarborgen van het veiligheidsniveau tegen water en de daarvoor benodigde ruimte.</p>	<p>Het beheer van de regionale waterkering het Kanaal door Walcheren berust bij het waterschap Scheldestromen. Het plan bevindt zich buiten de beschermingszone A en gedeeltelijk binnen de buitenbeschermingszone B van het kanaal door Walcheren. Volgens de Keur is geen ontheffing nodig als in de buitenbeschermingszone B wordt gebouwd.</p>
<p>Wateroverlast</p> <p>(vanuit oppervlaktewater)</p> <p>Bij de bouw wordt voldoende hoog gebouwd om instroming van oppervlaktewater in maatgevende situatie(s) te voorkomen. Het plan biedt voldoende ruimte voor vasthouden / bergen / afvoeren van water.</p>	<p>Het verhard oppervlak van de daken, garage-opritten en afvoerende wegverhardingen bedraagt 9,0 ha. Bij een regenbui van 75 mm moet 6.750 m³ water worden geborgen. Volgens het exploitatieplan wordt binnen het plangebied 2,3 ha oppervlaktewater aangelegd, terwijl er 0,37 ha. wordt gedempt. Dit resulteert in een netto toename van 1,93 ha; dit geeft omgerekend een peilstijging van ca. 0,35 m.</p> <p>Er is voor gekozen om geheel Essenvelt binnen het peilgebied GPG 477 onder te brengen. Hierdoor krijgen de aan te leggen waterpartijen een hoger peil en wordt de zichtbaarheid verhoogd.</p> <p>De inundatiehoogte van het GPG 477 bedraagt N.A.P. – 1,23 m. De berging bedraagt 0,42 m.</p> <p>Dit is meer dan de eerder berekende toename van 0,35 cm. De wegen en woningen worden minimaal op -0,9 m en -0,7 m N.A.P aangelegd.</p>

<p>Riolering / RWZI (inclusief water op straat / overlast)</p> <p>Optimale werking van de zuiveringen/RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van over-storten.</p>	<p>De d.w.a wordt via een in het plan te plaatsen pompput met een persleiding afgevoerd naar het rioleringsstelsel van Middelburg Zuid. Deze loost via een pompput aan de Schroe-weg op de riolering van de wijk Dauwendaele. Deze wijk loost onder vrijverval op het gemaal Grenadier. Dit gemaal is het afleveringspunt. Van hieruit loopt een persleiding naar de RWZI in Ritthem. De toename op de tussenliggende stelsels wordt gecompenseerd door een extra afkoppeling van verhard oppervlak in Middelburg Zuid en Middelburg Dauwendaele. Er is extra afgekoppeld in Reijershove en rondom het nieuw winkelcentrum. In Essenveld wordt regenwater van daken, particuliere- en openbare wegverhardingen via een hemelwaterriolering rechtstreeks afgevoerd naar</p> <p>het oppervlaktewater dat wordt aangelegd. De gemeente past hierbij de afkoppelbeslisboom toe. Op particulier erf kan op de hemelwaterriolering een drainage met terugslagklep worden aangesloten.</p>
<p>Waterschapsobjecten</p> <p>Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van waterschapsobjecten niet belemmeren. Hierbij wordt gedacht aan milieucontouren rond RWZI's, rioolpersgemalen, poldergemalen, vrijverval- en/of persleidingen.</p>	<p>Binnen het plangebied zijn geen waterschapsobjecten aanwezig.</p>
<p>Watervoorziening / -aanvoer</p> <p>Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte)water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.</p>	<p>Het plangebied gaat in z'n geheel deel uitmaken van peilgebied GPG 477. Het oppervlaktewater komt via een nieuw te plaatsen beweegbare stuw in verbinding te staan met de Abeelse watergang en een nieuw te plaatsen vaste stuw nabij de Torenweg. De bestaande stuwconstructies langs de Oosterse Lageweg en de Reijersweg worden opgenomen. Rondom de bebouwing op de hoek van de Oosterse Lageweg met de Oude Vlissingeweg wordt een sloot gegraven om de mogelijk nadelige invloeden van het gewijzigd peil op te vangen. De nieuw te graven waterlopen krijgen, waar mogelijk, een minimale waterdiepte van 1,00 m.</p>

	<p>Hierdoor wordt rietgroei voorkomen en ontstaan robuuste waterpartijen. Deze waterpartijen zorgen er ook voor dat zoute kwel wordt terug gedrongen. Het schone (zoete) hemelwater van verharde oppervlakten wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater.</p> <p>Particuliere woningen kunnen het regenwater opvangen en voor spoel- en waswater gebruiken. Vaak zijn er economische motieven om hier niet voor te kiezen.</p>
<p>Volksgezondheid (water gerelateerd)</p> <p>Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.</p>	<p>Door de aanleg van riolering worden watergerelateerde ziekten geminimaliseerd. Ten aanzien van de volksgezondheid kan verder worden opgemerkt dat door de aanleg van, zoveel als mogelijk, natuur- en kindvriendelijke oevers de verdrinkingsrisico's worden verkleind.</p>
<p>Bodemdaling</p> <p>Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.</p>	<p>De bodemdaling is hier niet van toepassing.</p>
<p>Grondwateroverlast</p> <p>Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast.</p>	<p>Door het toepassen van drainage onder woningen wordt grondwateroverlast tegen gegaan. De drainage kan worden aangesloten op de hemelwaterafvoer. Infiltratie is, gelet op de bodemopbouw, niet mogelijk.</p>
<p>Oppervlaktewaterkwaliteit</p> <p>Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.</p>	<p>De waterkwaliteit in het plangebied is over het algemeen matig. Het oppervlaktewater is in het algemeen sterk brak. In het stedelijk waterplan wordt een laag ambitieniveau voor het oppervlaktewater in het plangebied genoemd. Het aanwezige oppervlaktewater concentreert zich nu in smalle sloten, die in droge tijden niet altijd waterhoudend zijn. De nieuw te graven waterpartijen zijn door hun grote oppervlakte en diepte in staat om droge en natte perioden op te vangen. Verder kunnen ze de zoute kwel terug dringen. Bij het graven van nieuwe waterlopen moet t.p.v. veenlagen of andere goed waterdoorlatende bodemtypen een bodemafdichting</p>

	<p>van klei worden toegepast. Door het verhogen van het peil naar GPG477 wordt de zoute kwel en de verzilting terug gedrongen. Daarnaast kan door een stuw op de Abeelse watergang water in- en uitgelaten worden.</p>
<p>Verdroging (Natuur)</p> <p>Bescherming karakteristieke grondwater afhankelijke ecologische waarden; van belang in en rond natuurgebieden (hydrologische) beïnvloedingszone.</p>	<p>Verdroging is hier niet aan de orde.</p>
<p>Natte natuur</p> <p>Ontwikkeling/Bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.</p>	<p>Het plangebied grenst niet aan natte natuurgebieden. Het huidige gebied bestaat uit grasland, doorsneden door afwateringssloten. In de nieuwe situatie zal met name door de toename van oppervlaktewater een gevarieerde flora en fauna zich kunnen ontwikkelen. Dit beeld zal nog versterkt worden door de aan te leggen eilandjes die niet toegankelijk zijn.</p>
<p>Onderhoud waterlopen</p> <p>Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden kunnen worden.</p>	<p>Langs de sloten worden onderhoudsstroken aangelegd. De grotere wateroppervlakten worden vanaf het water onderhouden. Bij de voorbereiding van het bouwrijp maken (per fase) zal tijdig overleg met het waterschap plaatsvinden over de plaats van de schouwstroken.</p>
<p>Waterschapswegen</p> <p>Goede bereikbaarheid en in stand houden van wegen in beheer en onderhoud bij het waterschap.</p>	<p>De hoofdontsluitingsweg begint op de Torenweg en kruist de Oude Vlissingeweg. De Torenweg en Oude Vlissingeweg zijn beide eigendom van het waterschap. De aansluiting op de Torenweg wordt vormgegeven door een rotonde. Hierdoor wordt de verkeersveiligheid en doorstroming gewaarborgd. Op kruising met de Oude Vlissingeweg, die als fietsweg is uitgevoerd, worden fysieke maatregelen getroffen die afslaan de verkeersbewegingen door motorvoertuigen tegen aan.</p>

	<p>Voor het definitieve ontwerp zal nog overleg met het Waterschap worden gevoerd. De bebouwing wordt op minimaal 20,00 m uit de assen van de wegen gesitueerd</p> <p>Nader overleg met de wegbeheerder zal uitwijzen of de bedoelde kruising met de Oude Vlissingeweg als plateau wordt uitgevoerd en/of de rijsnelheden van de kruisende wegen moet worden aangepast.</p>
--	---

Conclusie

De Watertoets levert geen belemmeringen op voor de uitvoering van het voorliggende plan.

5.2 Bodemkwaliteit

Beleidskader

Wet bodembescherming

Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Beleid provincie Zeeland

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

Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch bodemonderzoek, te worden verricht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden activiteiten hebben plaatsgevonden met een verhoogd risico op bodemverontreiniging dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van geconstateerde belemmeringen uit dit onderzoek, kan vervolgens worden nagegaan welke maatregelen moeten worden genomen om die belemmeringen weg te nemen (functiegericht saneren). Bij nieuwe ontwikkelingen dient vooraf inzicht te zijn verkregen in de bodemhygiëne.

Toetsing

Voor het plangebied Essenvelt zijn diverse bodemonderzoeken verricht. Deze onderzoeken hebben betrekking op delen van het plangebied. Deze onderzoeken zijn opgenomen als bijlage 3 t/m 9.

- In augustus 2003 (EZ 860.615) is door SGS een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd van de locatie Oud Vlissingeweg 68-68a, de kwekerij en woning. De conclusie uit het rapport is dat de bodem licht verontreinigd is met uitzondering van de matige verontreiniging in het puinpad die gelegen is tussen beide huisnummers in.
- In januari 2007 is door Oranjewoud (167776) een milieukundig en geohydrologisch bodemonderzoek uitgevoerd van het gehele perceel tussen de Oude Vlissingeweg en de Oosterse Lageweg. Conclusie uit het rapport is dat de bodem licht verontreinigd is, met name ook met bestrijdingsmiddelen.
- In maart 2007 is een briefrapport opgesteld i.v.m. een huisvuilstort achter de vm woning op huisnummer 70. De conclusie uit het rapport was dat de bodem ten hoogste licht verontreinigd is.
- In maart 2007 is door Oranjewoud (167776) een nader asbestonderzoek uitgevoerd van het puinpad gelegen achter huisnummer 70. Conclusie was dat er asbest werd aangetroffen met een minimale waarde van 71 mg/kg. Er zijn geen officiële monsters genomen. Naast het pad was een gedempte sloot, waarin eveneens asbest werd aangetroffen.
- In december 2007 is door Oranjewoud (167776) een asbestonderzoek uitgevoerd rondom de woning van huisnummer 70, van de gedempte sloot naast het puinpad dat eerder is onderzocht en de overige gedempte sloten op het perceel. In de gedempte sloot en het erf komt asbest voor maar overschrijd niet de norm. In de overige gedempte sloten wordt geen asbest aangetroffen.
- In 2008 is door Verhoeve Milieu B.V. (358110) een indicatief bodemonderzoek uitgevoerd van en rondom de locatie Oude Vlissingeweg 68-68a. Uit het onderzoek blijkt dat de grond geschikt is voor de functie Wonen. Op 2 locaties is asbest aangetroffen waarbij geadviseerd wordt deze nader te onderzoeken en verwijderen.
- In 2010 is door Oranjewoud een verkennend en geohydrologisch bodemonderzoek (233606) uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat de bodem licht verontreinigd is.

Conclusie

Uit de uitgevoerde onderzoeken kan worden geconcludeerd dat de bodem licht verontreinigd is. Er wordt ook een sterke grondwaterverontreiniging met arseen aangetroffen. Dit is echter in grote delen van Zeeland van nature aanwezig. De kwaliteit van de bodem voldoet aan de toekomstige functie 'Wonen'. Het voormalig puinpad bij huisnummer 68 en 70 en gedempte sloot moeten bij het bouwrijp maken van de grond worden gesaneerd.

5.3 Cultuurhistorie en Archeologie

5.3.1 Cultuurhistorie

Beleidskader

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

(www.cultureelerfgoed.nl)

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

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

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

Toetsing

Monumenten

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

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

In het onderzochte plangebied bevindt zich een gedeelte van de tankgracht van het Landfront Vlissingen. Een rijksbeschermd monument. De gracht en de oever zijn beschermd. De tankgracht maakt deel uit van de Mannezeese watergang. Deze tankgracht blijft in het plan Essenvelt intact en wordt niet aangetast.

Tevens bevindt zich aan de noordzijde van het plangebied nog een klein deel van de straal van 400 meter van de molenbiotoop, behorend bij de molen "Ons Genoegen". Deze molen staat in de Erasmuswijk aan de J.H. Huyssenstraat. Dit heeft tot gevolg dat de maximale bouwhoogte van het noordelijk deel van het plangebied beperkt is. De molen "Ons Genoegen" is een stellingmolen uit 1847, met een stellinghoogte van 6 meter en een vlucht van 25 meter. Het gebied tussen de molen en Essenvelt is bebouwd met eengezinswoningen.

In de Handleiding Molenbiotoop van De Vereniging tot behoud van molens in Nederland, "De Hollandsche Molen", is een formule opgenomen waarmee de hoogte kan worden berekend die een obstakel, op een bepaalde afstand van de Molen mag hebben, zonder te veel windbelemmering te veroorzaken. Toepassing van de formule: $H = X/N + CZ$ leidt, voor het binnen de molenbiotoop vallende gedeelte van het plangebied, tot een toegestane hoogte tussen de 10 en 11 meter.

Verklaring van de formule

H = hoogte object

X = afstand tot de molen

N = coëfficiënt: (50 bij gesloten gebied) (open gebied 140; ruw gebied 75)

C = constante: 0,2

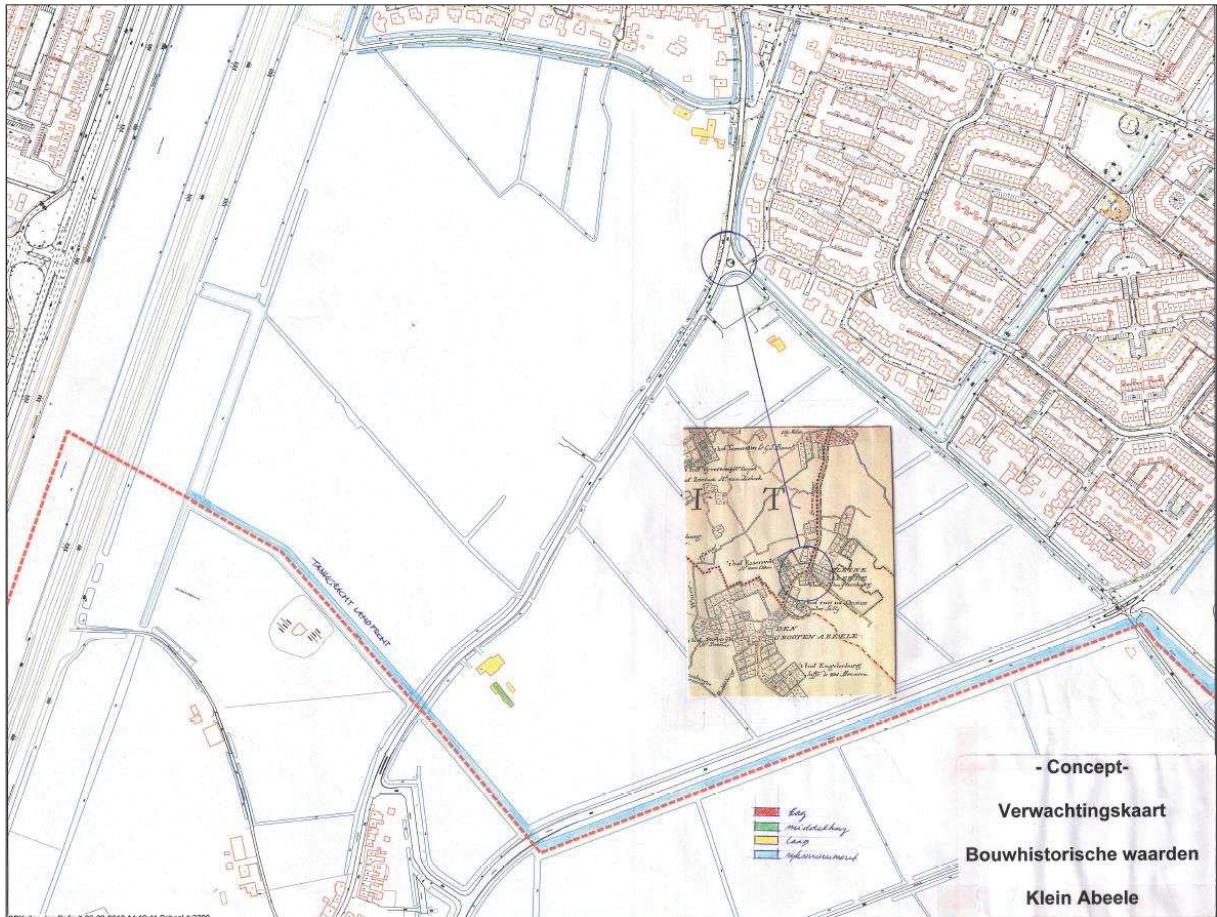
Z = askophoogte = helft vlucht + stellinghoogte (12,50 + 6 = 18,50 meter)

Bouwhistorische waarden

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

In dit kader is de gebouwde omgeving bezocht en geanalyseerd. Essenvelt momenteel onbebouwd gebied en moet een woonwijk worden. Het plangebied wordt begrenst door het Kanaal door Walcheren en de spoorlijn, de Oosterse Lageweg, de Oude Vlissingeweg, de Reijersweg, de Torenweg en de Mannezeese watergang. Deze watergang is een voormalige tankgracht uit de tweede wereldoorlog en maakt deel uit van het Landfront van Vlissingen. Binnen het plangebied bevindt zich het gehucht "Kleyne Abeele". Klein Abeele was een klein gehucht iets ten noorden van Groot Abeele aan de Oude Vlissingeweg en bestond uit een aantal hofsteden, te weten "t Hof Essenvelt", "t Hof Thuynenburg", "t Hof Rust na Onrust" en "de Zandhof". Het gehucht is bij de inundatie van Walcheren in 1944 en de daarop volgende herinrichting van het gebied geheel verdwenen. Na de oorlog is op die plek een nieuwe boerderij gebouwd.

In het plangebied zijn – buiten de tankgracht - geen historische bouwwerken aangetroffen (zie onderstaande uitsnede bouwhistorische waardenkaart). Op de volgende pagina zijn de kadastrale kaarten van 1811 en 1912 te zien met de voormalige indeling van het gebied en de eerder genoemde hofsteden.



Figuur 31: Verwachtingskaart bouwhistorische waarden

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

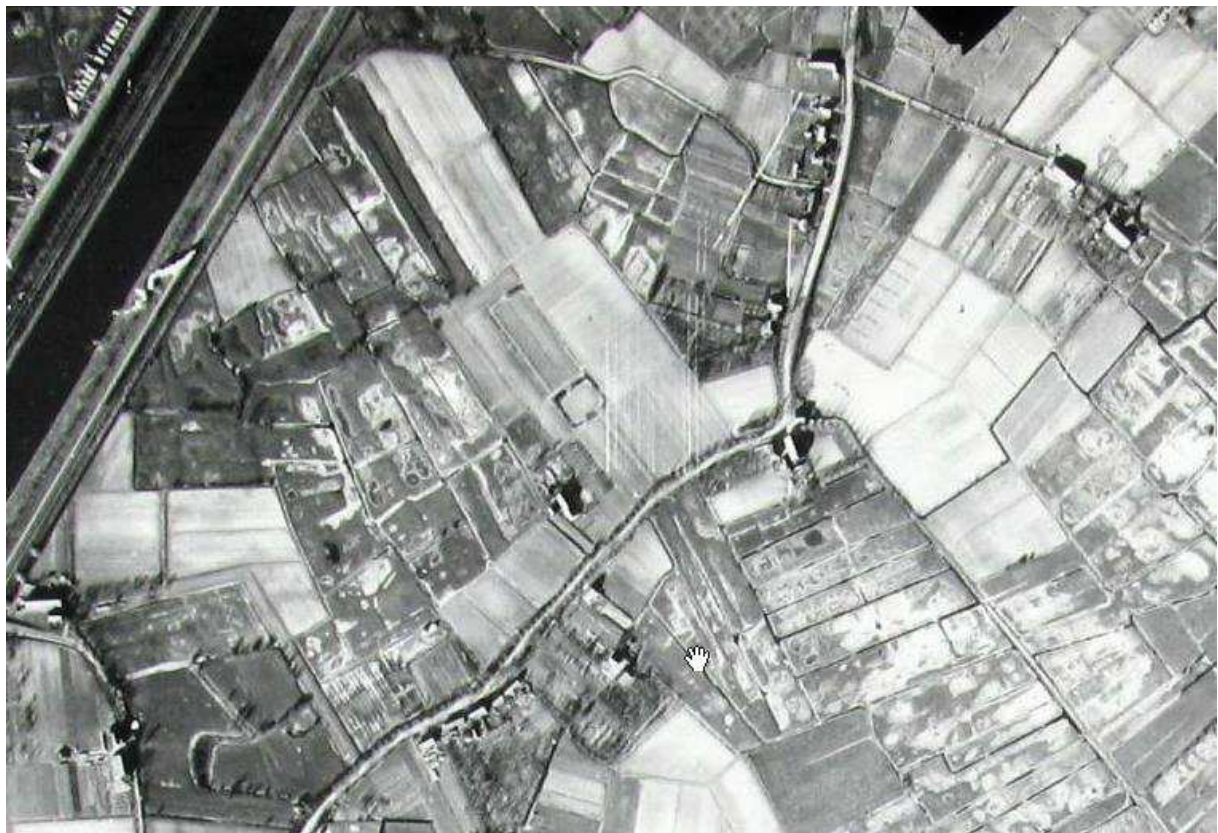


Figuur 32: Uitsnede Bouwhistorische Waardenkaart



Figuur 33: Kadastrale kaart 1912

Op onderstaande luchtfoto is de indeling van het gebied te zien voor de inundatie van 1944.



Figuur 34: Luchtfoto 1935

Conclusies en aanbevelingen

Tankgracht Landfront Vlissingen

Het onderdeel van het rijksmonument Landfront Vlissingen, de tankgracht, blijft in het nieuwe plan geheel in tact en vormt een duidelijke begrenzing van het plangebied.

Huidige bebouwing en gebiedsinrichting

De inundatie van 1944 en de daarop volgende herinrichting van het gebied, heeft tot gevolg gehad dat de cultuurhistorische waarden van het plangebied Essenvelt, met uitzondering van de tankgracht, geheel zijn verdwenen. De huidige bebouwing en inrichting van het plangebied Essenvelt is vrij recent en heeft volgens de bouwhistorische waardenkaart een lage waarde.

Aanbeveling

Als verwijzing naar de historie van het gebied zouden straatnamen vernoemd kunnen worden naar de voormalige hofsteden en buitenplaatsen.

5.3.2 Archeologie

Wettelijk kader

In Europees verband is het zogenoemde “Verdrag van Malta” tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Om dit meewegen te laten plaatsvinden wordt, naast de bestaande regelgeving en beleid, een economische factor toegevoegd. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, dus de kosten voor inventarisatie, (voor)onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie, worden door de initiatiefnemer betaald.

De provincie Zeeland en gemeente Middelburg streven naar een versterking van de relatie tussen archeologie en ruimtelijke ordening. In de geest van het Verdrag van Malta is in 2007 een wijziging van de monumentenwet 1988 in de vorm van de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) van kracht geworden. Een belangrijk onderdeel van de gewijzigde Monumentenwet 1988 is dat de verantwoordelijkheid voor het cultureel erfgoed bij de gemeenten komt te liggen. In de Monumentenwet 1988 wordt geregeld dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening houdt met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. Volgens de wet kan in het belang van de archeologische monumentenzorg bij een bestemmingsplan worden bepaald dat de aanvrager van een aanleg- en bouwvergunning een rapport dient over te leggen, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende is vastgesteld.

Vooruitlopend op de WAMZ hebben de Walcherse gemeenten een eigen archeologiebeleid geformuleerd en vastgesteld in de Nota Archeologische monumentenzorg Walcheren 2006, die in 2008 is geëvalueerd in de Nota Archeologische monumentenzorg Walcheren evaluatie 2008. Deze laatste nota schrijft nu het vigerende archeologiebeleid binnen de gemeente Middelburg voor, waardoor het provinciale archeologiebeleid op de tweede plaats komt. Om ervoor te zorgen dat het Nederlandse archeologisch erfgoed wordt beschermd en er bij ruimtelijke afwegingen rekening wordt gehouden met archeologische waarden, is vanuit het Rijk

een Archeologisch Informatiesysteem (ARCHIS) opgemaakt, waarin alle bekende archeologische waarden zijn opgenomen. Terreinen van archeologisch belang of waarde zijn vastgelegd op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK). Om een indicatie te krijgen voor een archeologische verwachting is een archeologisch verwachtingsmodel opgesteld in de vorm van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Beide kaarten, naast enkele oude kaarten, liggen aan de basis van de Walcherse archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. De regeling behorende bij het Walchers archeologiebeleid gaat uit van deze laatste kaart aangevuld met recent onderzoek.

Toetsing

Naar aanleiding van het bestemmingsplan Essenvelt in Middelburg zijn de beide plandelen (plandeel 1 Essenvelt tussen het Kanaal door Walcheren en de Oude Vlissingeweg, en plandeel 2 Essenvelt-Reijershove, tussen de Oude Vlissingeweg en de Torenweg) onderwerp geweest van uitgebreid archeologisch onderzoek (Bijlage 1 en 2). De verschillende rapporten van dit onderzoek zijn in de bijlage bijgevoegd; evenals een uitgebreide samenvatting van de resultaten van het onderzoek, met als hoofdzaak de opgraving van het voormalige Hof Essenvelt.

Voor plandeel 1 (Essenvelt) heeft RAAP in 2006 een bureauonderzoek uitgevoerd. Dit is gevolgd door een booronderzoek in 2006 uitgevoerd door ADC ArcheoProjecten. Aangevuld met een studie van het Walcherse Archeologische Dienst (WAD) hebben beide onderzoeken geresulteerd in de kartering van enkele zogenoemde 'veeneilandjes' met een hogere verwachting op archeologische resten uit de IJzertijd en de Romeinse Tijd, enkele middeleeuwse veenwinningskuilen én de vindplaats met de archeologische resten van de voormalige buitenplaats, het Hof Essenvelt uit de 17^e / 18^e eeuw. Een proefsleuvenonderzoek in 2007 uitgevoerd door RAAP heeft op de 'veeneilandjes' geen archeologische waarden kunnen aantonen, maar heeft wel de aanwezigheid van resten van het Hof Essenvelt met haar uitgebreide grachtensysteem rondom gestaafd.

In 2010 heeft de WAD een archeologische opgraving uitgevoerd op het hoofdeiland binnen dit grachtensysteem en heeft daarbij de resten van het voormalige hof en haar voorganger in kaart gebracht en gedocumenteerd. Met deze opgraving zijn de archeologische resten van het Hof Essenvelt voldoende onderzocht en *ex-situ* behouden. In het plangebied zijn op basis van het uitgevoerde onderzoek geen verdere archeologische waarden in het gedrang.

Het meest zuidelijke perceel van het plandeel 1 was in eerste instantie niet meegenomen in de planvorming. In 2012 heeft de WAD met betrekking tot de planontwikkeling op ook dit perceel een bureauonderzoek en een booronderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek leidde tot een proefsleuvenonderzoek ter hoogte van twee locaties met een hogere archeologische verwachting. Dit onderzoek is ook door de WAD is uitgevoerd en resulteerde in de vaststelling dat hier geen archeologische waarden in het gedrang zijn.

Voor plandeel 2 Essenvelt-Reijershove heeft Oranjewoud in 2010 een bureauonderzoek uitgevoerd gepaard met een booronderzoek. Ook hier karteerden de onderzoekers te midden van middeleeuwse veenwinningskuilen verschillende 'veeneilandjes' met een hogere verwachting op archeologische resten uit de IJzertijd en de Romeinse Tijd. Daarnaast kwam de locatie van de voormalige buitenplaats, het Hof Thuynenburg/ Hof Tuinenhof/ Kleijn Abele in beeld. In 2011 heeft de WAD een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd en vastgesteld dat ter hoogte van de 'veeneilandjes' geen archeologische waarden aanwezig zijn. Een aanvullend

proefsleuvenonderzoek in 2013 maakte het beeld compleet, namelijk dat van het Hof Thuyenburg door latere verstoringen nauwelijks nog behoudenswaardige resten te verwachten zijn.

Conclusies

Het Walcherse archeologiebeleid is op de eerste plaats gericht op zogenaamd behoud in situ. Dit houdt in dat er naar gestreefd moet worden archeologische waarden ongestoord in de ondergrond te bewaren. Ingrepen die tot de aantasting van de verwachte archeologische resten leiden, moeten zoveel mogelijk worden vermeden. In geval van (plan)wijzigingen waarvoor graafwerkzaamheden noodzakelijk zijn, moeten initiatiefnemer er op worden gewezen, dat voorafgaand aan graafwerkzaamheden, die de in het Walchers archeologiebeleid vastgestelde diepten en oppervlaktes overstijgen, archeologisch vooronderzoek in de vorm van bureauonderzoek, eventueel gevolgd door inventariserend veldonderzoek, moeten worden uitgevoerd. Op basis van de resultaten van dit onderzoek kan verdere belangenafweging en besluitvorming plaatsvinden. Op deze manier is voor dit bestemmingsplan het gehele archeologisch onderzoeksproces doorlopen tot en met de opgraving van de resten van het Hof Essenvelt.

Op basis van het Walchers archeologiebeleid en aan de hand van de in het kader van de totstandkoming van onderhavig bestemmingsplan uitgevoerde archeologische onderzoeken is voor de beide plandelen van het bestemmingsplan Essenvelt te concluderen dat alle bodemingrepen verder zijn vrijgesteld van archeologisch onderzoek.

Advies over het voorgaande kan ingewonnen worden bij de Walcherse Archeologische Dienst (WAD).

5.4 Ecologie

Wettelijk kader Flora- en faunawet

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

Toetsing

Om de voorliggende ontwikkeling mogelijk te maken is in 2013 een quickscan Flora- en Fauna uitgevoerd door Adviesbureau Wieland. Deze quickscan is opgenomen als bijlage 10. De conclusies uit dit onderzoek zijn als volgt.

In het studie- en werkgebied komen beschermde zoogdiersoorten (vleermuizen) voor uit tabel 3. Deze soorten ondervinden geen nadelig effect van de voorgenomen werkzaamheden indien de beplantingstrook langs het fietspad gehandhaafd blijft.

In het werkgebied komt tevens de Rugstreepad voor. In het werkgebied zijn voortplantingswateren van deze soort aanwezig. Voor het ondernemen van activiteiten (die mogelijk nadelig zijn) in het leefgebied van de Rugstreepad dient een ontheffing aangevraagd te worden. Bij de ontheffingsaanvraag dient een mitigatie- en compensatieplan gevoegd te worden. In dit plan dient te staan hoe er zorgvuldig gehandeld gaat worden zodat een duurzame populatie van de Rugstreepad in dit gebied gehandhaafd wordt.

Het mitigatie- en compensatieplan is in samenwerking met adviesbureau Wieland uit Hulst opgesteld. Op basis van dit rapport is bij het ministerie een verzoek om ontheffing Flora- en faunawet ingediend.

Conclusie

Na het verkrijgen de ontheffing flora- en faunawet staat het aspect Ecologie de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

Kader

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

Toetsing

In het plangebied bevonden zich verschillende bedrijven, zoals een tuincentrum, een tweetal veehouderijen en een handel in groenten en fruit. (zie overzicht in paragraaf 1 onder 4) Deze activiteiten zijn vanwege het nieuwe woningbouwplan beëindigd. In het nieuwe bestemmingsplan komen geen bedrijfsfuncties voor.

In de directe omgeving van het plan liggen enkele bedrijven die van invloed kunnen zijn op het plangebied.

- Dit betreft aan de Oude Vlissingeweg 135 een landbouwbedrijf met kleinhandel in groente en fruit. Tevens worden hier 4 paarden gestald. De afstand tussen de meest nabij geprojecteerde woning en het bedrijf bedraagt meer dan 100 meter. Er wordt ruimschoots voldaan aan de geadviseerde afstanden uit de richtlijn Bedrijven en milieuzonering (advies 30 m) en de afstand uit de Provinciale milieuverordening.
- Verder bevindt zich aan de Statenlaan een tankstation zonder LPG met een garage. De afstand naar de meest nabij geprojecteerde woning is meer dan 100 meter (ongeveer 120 m). Ook hier wordt ruimschoots aan de afstand van 30 m uit de richtlijn bedrijven en milieuzonering voldaan. In de richting van het plan bevindt zich op 84 m van het bedrijf een bestaande woning. De geprojecteerde woningen vormen daardoor geen belemmering voor het bedrijf.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de realisatie van Essenvelt. Andersom vormen de nieuwe woningen in Essenvelt ook geen belemmering voor de omliggende bedrijven.

5.6 Verkeer

Ontsluitingsvarianten Essenvelt

Ter ontsluiting van Essenvelt zijn vier verschillende varianten onderzocht (Bijlage 11). Aanleiding hiervoor is het voorkomen van onnodig verkeersaanbod op de bestaande wegen te voorkomen zijn verschillende ontsluitingsvarianten voor Essenvelt benoemd en is het effect op het verkeersbeeld onderzocht.

1. Fietspad Oude Vlissingseweg: Instellen van fietspad op de Oude Vlissingseweg tussen Reijersweg en nieuwe ontsluitingsweg Essenvelt, met een kruising over de Oude Vlissingseweg waarbij geen uitwisseling van het autoverkeer mogelijk is.
2. Verkeer op Oude Vlissingseweg zonder uitwisseling: Openhouden van de Oude Vlissingseweg voor autoverkeer, met een kruising van de ontsluitingsweg Essenvelt over de Oude Vlissingseweg zonder uitwisseling van het autoverkeer mogelijk is.
3. Fietspad Oude Vlissingseweg met uitwisseling: Instellen van fietspad op de Oude Vlissingseweg tussen Reijersweg en ontsluitingsweg Essenvelt, met een kruising over de Oude Vlissingseweg met uitwisseling van het autoverkeer. Het autoverkeer kan enkel en alleen uitwisselen tussen de ontsluitingsweg en de Oude Vlissingseweg (vanuit en richting Oost-Souburg).
4. Verkeer op Oude Vlissingseweg met uitwisseling: Openhouden van de Oude Vlissingseweg voor autoverkeer, met een kruising van de ontsluitingsweg Essenvelt over de Oude Vlissingseweg met een volledige uitwisseling van het autoverkeer.

Toetsing en conclusie

De prognoses van de effecten van deze varianten zijn opgenomen in het bijlagenrapport bij dit bestemmingsplan. Hieruit blijkt dat variant 1 en variant 3 sterk de voorkeur genieten. In beide varianten wordt de Oude Vlissingseweg, de Statenlaan en de Spinhuisweg een grote stroom aan extra verkeersbewegingen bespaard. Dit komt doordat het huidige verkeer tussen Middelburg en Oost-Souburg via de Oude Vlissingseweg zal dalen. De verkeersintensiteiten op de Oude Vlissingseweg worden bij beide varianten ook beperkt. Uiteindelijk is gekozen voor Variant 3, omdat de boerderij- groentewinkel aan de Oude Vlissingseweg ook vanuit Middelburg bereikbaar blijft en verkeer richting Oost-Souburg vanuit Essenvelt rechtstreeks kan en geen gebruik hoeft te maken van de Torenweg.

5.7 Geluid

De wet geluidhinder is van toepassing bij de realisatie van nieuwe geluidgevoelige objecten. Bij de realisatie van dergelijke objecten moet worden getoetst of ter plaatse sprake is van een acceptabel akoestisch klimaat.

Normstelling

Langs alle wegen bevinden zich op basis van de Wet geluidhinder geluidzones, met uitzondering van woonerven en 30 km/uur-gebieden. Binnen de geluidzone van een weg dient de geluidbelasting aan de gevel van geluidgevoelige bestemmingen aan bepaalde wettelijke normen te voldoen. De breedte van een geluidzone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (binnen- of buitenstedelijk). De geluidzone ligt aan weerszijden van de weg, gemeten vanuit de kant van de weg. Onder stedelijk gebied wordt verstaan: "het gebied binnen de bebouwde kom, doch met uitzondering van het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend binnen zone van een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Regle-

ment verkeersregels en verkeerstekens" (artikel 1 Wgh). De geluidzone van wegen bestaande uit 1 of 2 rijstroken en liggend binnen de bebouwde kom bedraagt 200 meter. De Torenweg is de enige weg waarvan de geluidzone over de nieuwe woningen valt.

De geluidhinder wordt berekend aan de hand van de Europese dosismaat L_{den} (L day-evening-night). Deze dosismaat wordt weergegeven in dB. Deze waarde vertegenwoordigt het gemiddelde geluidniveau over een etmaal.

Nieuwe situaties

Voor de geluidbelasting aan de buitengevels van woningen binnen de wettelijke geluidzone van een weg geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In bepaalde gevallen is vaststelling van een hogere waarde mogelijk. Hogere grenswaarden kunnen alleen worden verleend nadat is onderbouwd dat maatregelen om de geluidbelasting aan de gevel van geluidgevoelige bestemmingen terug te dringen onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Deze hogere grenswaarde mag de uiterste grenswaarde niet te boven gaan. Voor de beoogde binnenstedelijke ontwikkeling geldt een uiterste grenswaarde van 63 dB, tenzij gelegen binnen de geluidzone van een auto(snel)weg. Dan geldt een uiterste grenswaarde van 53 dB.

De geluidwaarde binnen de geluidgevoelige bestemming (binnenwaarde) dient in alle gevallen te voldoen aan de in het Bouwbesluit neergelegde norm van 33 dB. Krachtens artikel 110g van de Wet geluidhinder mag het berekende geluidniveau van het wegverkeer worden gecorrigeerd in verband met de verwachting dat motorvoertuigen in de toekomst stiller zullen worden. Van de aftrek conform artikel 3.6 uit het Reken- en Meetvoorschrift 2006 is gebruik gemaakt.

30 km/h-wegen

Zoals gesteld zijn wegen met een maximumsnelheid van 30 km/h of lager op basis van de Wgh niet gezoneerd. Echter in het kader van een goede ruimtelijke ordening is akoestisch onderzoek voor 30 km/h wegen wenselijk.

Gemeentelijk beleid t.a.v. de voorkeursgrenswaarden en de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting

Als woningen binnen de zone van een weg worden geprojecteerd moet aan worden getoond dat op de gevels van die woningen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt voldaan. Aangezien Essenveldt wordt aangemerkt als een uitbreidingslocatie op basis van het gemeentelijk hogere waarde beleid moet ter plaatse van de nieuwe woningen worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde en kan er geen hogere grenswaarde worden verleend.

Spoor

Volgens de Wet geluidhinder heeft spoor een zone. Het spoor ter plaatse van het bestemmingsplan heeft een zone breedte van 100m. Sinds 2012 gelden voor spoorwegen geluidproductieplafonds vastgesteld en opgenomen in het geluidregister spoor. Voor spoorweglawaai geldt een voorkeursgrenswaarde van 55 dB op de gevels van geluidsgevoelige bestemmingen.

Onderzoek

Voor het akoestisch onderzoek zijn verschillende varianten onderzocht. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 13. Hieruit blijkt dat het noodzakelijk is om in de Oude Vlissingeweg een “knip” te zetten voor autoverkeer. Indien deze “knip” niet wordt gerealiseerd kan in de achtertuinen bij de geprojecteerde woningen langs deze weg niet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Daarnaast maken in die variant ook minder auto’s gebruik van de ontsluiting op de Torenweg.

In de gekozen variant met een “knip” in de Oude Vlissingeweg wordt in het grootste deel van het plangebied voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Enkele geprojecteerde woningen nabij de Torenweg voldoen niet aan de voorkeursgrenswaarde. Dit betreft in totaal 2 grondgebonden woningen en het appartementengebouw op de hoek van de Torenweg en de Reijersweg.

Maatregelen

Bij het appartementengebouw wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Op basis van het gemeentelijk hogere waardenbeleid moet maatregelen worden geborgd of moet een dove gevel worden voorgeschreven.

Maatregelen aan de bron en in het overdrachtsgebied hebben niet voldoende effect bij het appartementengebouw. Dit komt doordat geluidschermen onvoldoende geluid dempen op de verdiepingen van het gebouw. Het toepassen van ander asfalt is niet wenselijk aangezien dit minder slijtvast is waardoor hogere onderhoudskosten ontstaan.

Hierdoor moet op basis van het gemeentelijk beleid een dove gevel worden voorgeschreven. Dit is niet gewenst omdat de nieuwe appartementen waarschijnlijk op het zuiden worden georiënteerd. Deze oriëntatie zorgt ervoor dat de appartementen aan deze zijde geen ramen, die open kunnen, of balkons mogen hebben.

Daarnaast kan bij de ontwikkeling van het bouwplan voor het appartementengebouw voldoende rekening worden gehouden met het aspect geluid. Hierdoor wordt ervoor gekozen om een uit te werken bestemming op te nemen. Hiermee wordt verzekerd dat bij de uitwerking van het bouwplan voldoende rekening wordt gehouden met het wegverkeerslawaaï. Zodra een bouwplan is ontworpen dat voldoende rekening houdt met het aspect geluid dan wordt het uitwerkingsplan opgesteld.

Voor de twee grondgebonden woningen nabij de Torenweg wordt eveneens niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Ter plaatse zijn maatregelen in het overdrachtsgebied acceptabel. Hierbij kan gedacht worden aan een geluidscherm. Dit scherm moet worden aangelegd over een lengte van 50 meter met een bouwhoogte van 3 meter bij de entree van het gebied.

Voor spoorweglawaaï is een contourberekening uitgevoerd. Uit deze contourberekening blijkt dat de beoogde woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde voor spoorweglawaaï.

Conclusie

Door het treffen van beperkte maatregelen, vormt het aspect weg- en spoorwegverkeerslawaaï geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.8 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

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

Verder regelt de Wm het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

De EU heeft Nederland in april 2009 derogatie (verlenging van de termijn om luchtkwaliteitseisen te realiseren) verleend. Dat betekent dat de grenswaarden voor fijn stof sinds medio 2011 gelden (in plaats van 2005) en grenswaarden voor NO₂ per 2015 (in plaats van 2010). Tot 2015 geldt voor NO₂ een tijdelijk verhoogde grenswaarde voor het jaargemiddelde van 60 microgram/m³ (in plaats van 40 microgram/m³.)

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

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

NIBM

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

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

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

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

in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3000 woningen omvat.

In het projecten worden maximaal 400 woningen gerealiseerd waardoor in het project sprake is van NIBM en de gevolgen van het plan voor de luchtkwaliteit niet verder moeten worden onderzocht.

Voor ruimtelijke projecten geldt uiteraard ook het principe van een goede ruimtelijke ordening. Uit de Grootschalige concentratie kaarten (GCN) blijkt dat de concentraties van fijn stof (PM 10 maximaal 20-22 ug/m³ in 2013, 2015 en 2030 worden steeds beter) en stikstofdioxide (maximaal 15-20 ug/m³ in 2013, 2015 en 2030 wordt steeds beter) ruimschoots onder de grenswaarden ligt.

Conclusie

Conclusie luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van dit plan. leefklimaat heerst.

5.9 Externe Veiligheid

Kader

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

Het invloedsgebied van het bedrijf Kloosterboer Vlissingen V.O.F. ligt net buiten de grens van bestemmingsplan Essenveld. Verder zijn net buiten de grens van het bestemmingsplan Essenveld een spoorweg en een kanaal gelegen. Binnen het bestemmingsplan liggen wat betreft externe veiligheid geen risicovolle inrichtingen of transportwegen van gevaarlijke stoffen.

Spoor

Net buiten bestemmingsplan Essenveld ligt de spoorlijn. Over de spoorlijn vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Dit is opgenomen in het rapport van Adviesgroep AVIV BV¹.

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 rapport².

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. Het Kanaal door Walcheren is niet in het Basisnet Water opgenomen. Dit betekent dat er geen maatregelen nodig zijn voor de ruimtelijke ordening.

Overig

Voor wat betreft de kerncentrale valt het bestemmingsplan binnen de Jodiumprofylaxe-zone en schuilzone.

¹ 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.

² Externe veiligheid stationszone Middelburg, Adviesgroep AVIV BV, project 00285, 10 april 2000 door ir. G.A.M. Golbach.

Conclusie

Binnen en in de nabijheid van bestemmingsplan Essenvelt liggen geen risicobronnen die van invloed zijn op het plan of waar het plan invloed op uitoefent. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan Essenvelt.

5.10 Conventionele explosieven

Op locaties waar oorlogshandelingen hebben plaatsgevonden kunnen niet ontplofte explosieven zijn achtergebleven. In Middelburg hebben ten tijde van de Tweede Wereldoorlog zoldanige oorlogshandelingen plaatsgevonden dat het risico bestaat dat er niet ontplofte explosieven in de grond aanwezig zijn.

In december 2011 heeft het college van B en W beleid vastgesteld met betrekking tot het "omgaan met conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog". Binnen bedoeld beleid is voor de gemeente een "explosievenkaart" opgesteld. Op deze kaart zijn gebieden aangegeven in 5 categorieën die het risico van het aantreffen van explosieven weergeven. Afhankelijk van het aangegeven risico en de aard van de uit te voeren werkzaamheden dienen maatregelen te worden getroffen.

Het plangebied Essenvelt is op de explosievenkaart geïnclassificeerd in de laagste risicocategorie; de categorie "onbekend", in wit aangegeven op de risicokaart.

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

5.11 Vergewisplicht

Wettelijk Kader

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

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

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

De belangrijkste wijzigingen betreffen het aanpassen van de richtlijnen m.b.t. de activiteiten waarvoor een m.e.r.-beoordeling of een m.e.r. moet worden opgesteld. De plandrempels zijn gewijzigd, maar het karakter ervan is eveneens gewijzigd. De beoordelingsdrempels uit het oude Besluit m.e.r. (onderdeel C en D van de bijlage bij het besluit) zijn vanaf 1 april indicatief.

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

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

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

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

Selectiecriteria Europese richtlijn

1. Kenmerken van de activiteiten

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

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

2. Plaats van de activiteiten

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

- het bestaande gebruik;
- de relatieve rijkdom aan natuurlijke hulpbronnen van het gebied, specifiek de kwaliteit en het regeneratievermogen ervan;
- het opnamevermogen/de gevoeligheid van het natuurlijk milieu met in het bijzonder aandacht voor specifieke gebieden zoals kustgebieden, wetlands natuurlandparken.
- gebieden waarin sprake is van in communautaire wetgeving vastgestelde normen.

3. Kenmerken van het potentiële effect

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

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

Natuurbeschermingswet

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

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

Onderzoeksgegevens

Het bestemmingsplan heeft tot doel een woningbouwlocatie voor 400 woningen te realiseren. Het betreffen landbouwgronden, die een woonbestemming krijgen. Deze gronden liggen tegen de bebouwde kom van Middelburg.

Gevoelige gebieden in en nabij het plangebied

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

Toetsing

Natura2000-gebieden

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

Het 'Veerse Meer' ligt op een afstand van ruim 7 km. Het Natura2000-gebied omvat het gehele Veerse Meer, vanaf de Veerse Dam in het noordwesten tot aan de Zandkreekdijk in het oosten. De oevers (ca. 10 meter) van het meer behoren eveneens tot het Natura2000-gebied 'Veerse Meer'. Het gebied is aangewezen op grond van de Europese Vogelrichtlijn. In het aanwijzingsbesluit van het Natura2000-gebied 'Veerse Meer' zijn de vogelsoorten opgenomen waarvoor het gebied is aangewezen. Het betreft zowel broedvogels als niet-broedvogels.

Daarnaast is op een afstand van ongeveer 5,5 km van het plangebied het Natura2000-gebied 'Manteling van Walcheren'. Dit Natura2000-gebied omvat het waterwingebied Oranjeson langs de Noordzee tussen Oost-Kapelle en Vrouwenpolder en is aangewezen op grond van de Europese Habitatrichtlijn. De 'Manteling van Walcheren' is aangewezen vanwege het voorkomen van enkele bijzondere habitattypen en één Habitatrichtlijnsoort.

Besluit m.e.r.

Op de D-lijst van de bijlage bij het Besluit m.e.r. zijn de activiteiten, plannen of besluiten opgenomen waarvoor het opstellen van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Onderdeel D11.2.:

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

Natuurbeschermingswet

In het kader van de regelgeving van de Natuurbeschermingswet moet er een voortoets worden uitgevoerd om te bepalen of een project mogelijk significante negatieve gevolgen op een Natura2000-gebied heeft. Met aerius zijn berekeningen uitgevoerd. Uit deze berekeningen blijkt dat de bijdrage op verzuringsgevoelige natura 2000 gebieden kleiner dan 0,1 mol bedraagt en dus geen significant negatieve gevolgen heeft.

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

Kenmerken van de potentiële effecten

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

Conclusie

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

Hoofdstuk 6 Beschrijving juridisch plan

6.1 Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP)

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Deze wet vormt het wettelijk kader voor het bestemmingsplan. Sinds 1 januari 2010 moeten alle nieuwe ruimtelijke plannen digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar worden gemaakt. Het gaat om bestemmingsplannen, provinciale verordeningen, *Algemene maatregelen van Bestuur (AMvB's)* en *structuurvisies*. *Uitgangspunt* hierbij is dat gemeenten, provincies en departementen verantwoordelijk zijn voor het maken en beheren van hun eigen ruimtelijke plannen en verordeningen. Tevens worden deze plannen en verordeningen digitaal beschikbaar gesteld voor burgers, bedrijven en medeoverheden.

Een vergelijkbaar ruimtelijk plan is opgebouwd volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen, editie 2008 (SVBP2008), die is verankerd in het Bro. Daarnaast is in het Bro een aantal bepalingen opgenomen waaraan de regels van het bestemmingsplan moeten voldoen. Het gaat hierbij om een aantal begrippen, wijze van meten, regels ten aanzien van het overgangsrecht en de anti-dubbeltelbepaling.

Het voorliggende bestemmingsplan is opgebouwd en vormgegeven conform de bindende afspraken van de SVBP2012.

6.2 Opzet van het bestemmingsplan

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

Planvorm

De Wro biedt de keuze uit drie planvormen:

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

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

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

Het voorliggende bestemmingsplan is een mengvorm tussen gedetailleerd en globaal. Voor bepaalde delen is door middel van bouwstroken aangegeven waar de bebouwing gewenst is. Tevens zijn in het zuidelijk deel van de geleidingszone de woningen gedetailleerd vastgelegd door middel van een bouwvlak. In veel bouwstroken zijn meerdere woningtypen denkbaar.

Voor alle woningen is een maximale goot- en bouwhoogte opgenomen. Na realisatie woningen zal bij een herziening een gedetailleerder bestemmingsplan worden gemaakt.

Voor het noordelijk deel van de geleidingszone en het middengebied zijn globaler de locaties van de bebouwing aangegeven. Deze flexibiliteit wordt geboden om te voorkomen dat toekomstige bouwplannen niet passen.

Opzet verbeelding

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

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

Bestemmingen

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

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

Aanduidingen

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

Opzet planregels

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

- In hoofdstuk 1 (inleidende regels) worden in de regels gehanteerde begrippen, voor zover nodig, gedefinieerd, en wordt de wijze van meten bepaald.
- In hoofdstuk 2 (bestemmingsregels) worden alfabetisch de regels gegeven waarmee de bestemmingen die op de verbeelding voorkomen nader worden omschreven.

- Hoofdstuk 3 (algemene regels) bevat een aantal regels die voor alle bestemmingen gelden, zoals een anti-dubbeltelbepaling, een procedureregel, dan wel regels die voor de nodige flexibiliteit kunnen zorgen, zoals algemene afwijkingsregel of wijzigingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregel) ten slotte geeft overgangsrecht voor bestaand gebruik en bestaande bebouwing en de titel van het plan.

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

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

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

6.3 Gehanteerde bestemmingen

Artikel 3 Groen

De groenbestemming is opgenomen voor de structurele groenelementen in het bestemmingsplan. Dit betreft o.a. het gedeelte nabij de tankgracht. In dit gebied wordt tevens het te verplaatsen volkstuintencomplex voorzien. In de bestemmingsomschrijving is voorts bepaald dat de bestemmingen mogen worden gebruikt voor water, waterberging, speelvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen en nutsvoorzieningen. Nabij de Torenweg is de functieaanduiding 'geluidscherm' opgenomen. Om bij de twee meest zuidelijk gelegen woningen een goed woon- en leefklimaat te garanderen moet of de zuidelijke gevel doof worden uitgevoerd of een geluidwal over een lengte van 50 meter en met een hoogte van 3 meter worden aangelegd.

Verschillende taluds bij watergangen zijn opgenomen in de bestemming groen met de aanduiding 'specifieke vorm van groen – talud'. In deze taluds mogen geen erfafscheidingen worden gerealiseerd. Overige bouwwerken zijn mogelijk tot een hoogte van maximaal 1 meter en voor een oppervlakte van maximaal 10 m².

Artikel 4 Groen – Wonen

In de bestemming Groen – Wonen zijn zowel groenvoorzieningen, woningen en zorgwoningen toegestaan. Er is voor deze bestemming gekozen omdat dit gebied hoofdzakelijk groen zal worden ingericht. Het toekennen van een woonbestemming aan dit gebied zou geen recht doen aan de feitelijke invulling van het gebied. Aangezien de definitieve locaties van de bebouwing, in dit stadium van planvoorbereiding, nog niet bekend zijn, kan de individuele situering van de Urban Villa's niet gedetailleerd worden vastgelegd. Door middel van bouw- en gebruiksregels wordt ervoor gezorgd dat dit gebied ook daadwerkelijk een groen karakter krijgt waarin zowel het percentage bebouwing als ook het percentage verharding beperkt is.

De bebouwing moet worden gerealiseerd in de vorm van een Urban Villa of een Landelijke woonvorm. In totaal mogen er maximaal 7 Urban Villa's of Landelijke Woonvormen worden gerealiseerd. Deze woonvormen kunnen dus worden gerealiseerd voor ouderenhuisvesting.

Per eenheid is een maximale oppervlakte (600 m²) en een minimum bouwperceel (3.000 m²) opgenomen. Van de maximale oppervlakte kan ontheffing worden verleend tot een oppervlakte van 750 m² waarbij het totaal aan bebouwing niet groter mag worden dan 4.200 m² (600 * 7 = 4.200).

Artikel 5 Tuin

De (voor)tuinen die bij de bestemming Wonen horen zijn bestemd tot Tuin. Binnen deze bestemming zijn alleen bouwwerken geen gebouwen toegestaan, overkappingen uitgezonderd. Er is een mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan ten behoeve van een erker of een portaal. In de gebruiksregels bij deze bestemming is één of twee parkeerplaatsen worden aangelegd. Dit aantal is afhankelijk van het type woning en is opgenomen in de planregels. Ook is opgenomen dat parkeerplaatsen niet mogen worden aangelegd voor het hoofdgebouw. Hiermee wordt ervoor gezorgd dat vanaf de weg het zicht op het hoofdgebouw niet wordt geblokkeerd door de auto. De auto mag wel op de oprit voor de garage worden geparkeerd.

Artikel 6 Tuin-1

De zijtuinen die bij de bestemming Wonen-1 horen zijn bestemd tot Tuin-1. Binnen deze bestemming zijn alleen groene erfafscheidingen toegestaan. Deze bestemming is opgenomen omdat het niet gewenst is om bebouwing in deze tuinen toe te staan. Deze tuinen moeten een doorzicht bieden naar de rest van de wijk. Aan de zijde van het water mogen deze erfafscheidingen een maximale hoogte hebben van 1 meter en aan de straatzijde 2 m.

Artikel 7 Verkeer

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

Artikel 8 Water

De bestemming water is toegekend aan de structurele watervoorzieningen in het plangebied. Dit betreft zowel watergangen als ook waterpartijen. In deze bestemming zijn tevens groenvoorzieningen toegestaan.

Artikel 9 Wonen

Bouwregels

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

Door middel van het bouwvlak is aangegeven waar in hoofdzaak hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bijgebouwen zijn toegestaan. De flexibiliteit is vergroot door in de meeste bouwvlakken meerdere woningtypes toe te staan. Ook is voor een groot deel de maximale bouwhoogte op 10 m bepaald, met een goothoogte van 6 meter.

Voor enkele locaties is per bouwvlak aangegeven hoeveel woningen gebouwd mogen worden. In aanvulling hierop geldt dat in het gebied met de bestemming Wonen niet meer dan 134 woningen kunnen worden gebouwd.

Afwijkingsmogelijkheden

Door middel van een omgevingsvergunning kan op onderdelen van het bestemmingsplan worden afgeweken. Dit betreft onder andere de afstand ten opzichte van de zijdelingse per-

ceelsgrens en de afstand van de voorgevel van het hoofdgebouw tot de afstand van het bijbehorend bouwwerk. Het plat afdekken van het hoofdgebouw en om niet in de figuur gevellijn te hoeven bouwen.

Platte afdekking

Uitgangspunt is dat de woningen een goothoogte hebben van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter. Het plat afdekken van de woning met een derde bouwlaag is mogelijk zolang de woning voldoet aan de eisen die worden gesteld in het beeldkwaliteitsplan. Indien dit niet het geval is dan zal de afwijking van het bestemmingsplan niet worden verleend. Het beeldkwaliteitsplan geeft dan ook de kaders aan voor gebieden waar de derde bouwlaag 100% van de 2^{de} bouwlaag mag beslaan en waar slechts een minder grote oppervlakte.

Niet bouwen in de gevellijn

In het beeldkwaliteitsplan is ruimte geboden voor erkers en bouwdelen die door zouden steken in de tuin bestemming. In de tuin bestemming is slechts zeer beperkte bebouwing toelaatbaar. Om te voorkomen dat dergelijke type woningen niet kunnen worden gebouwd is een afwijking opgenomen dat het hoofdgebouw niet met een gevel in de gevellijn hoeft te worden gebouwd. Het bouwplan moet dan wel passen in het beeldkwaliteitsplan.

Specifieke gebruiksregels

In de specifieke gebruiksregels is onder andere opgenomen dat een beroep aan huis is toegestaan.

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

Tevens is in de specifieke gebruiksregels opgenomen dat er ten minste 1 of 2 parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd. Dit is wederom afhankelijk van het woningtype.

Artikel 10 Wonen -1

Bouwregels

De bestemming Wonen-1 is toegekend aan een deel van de woningen aan de oostelijke groenboulevard (cirkelsegmenten). Voor deze woningen is het uitsluitend gewenst dat ze vrijstaand worden gebouwd en ook uitgevoerd kunnen worden als een levensloopbestendige woning. De woningen moeten achterop het perceel worden gebouwd. De bouwhoogte betreft maximaal 6 meter en de goothoogte maximaal 3 meter.

Voor de woning wordt de mogelijkheid geboden om erfbebouwing (zoals een garage) te realiseren.

Afwijkingsmogelijkheid

Platte afdekking

Uitgangspunt is dat de woningen een goothoogte hebben van 3 meter en een bouwhoogte van 6 meter. Het plat afdekken van de woning met een tweede bouwlaag is mogelijk zolang de woning voldoet aan de eisen die worden gesteld in het beeldkwaliteitsplan. Indien dit niet het geval is dan zal de afwijking van het bestemmingsplan niet worden verleend.

Specifieke gebruiksregels

In de specifieke gebruiksregels is de verplichting opgenomen om één parkeerplaats op eigen erf te realiseren. Ook is de mogelijkheid geboden om een vrij beroep aan huis uit te oefenen. Voor een bedrijf aan huis of voor logies kan onder voorwaarden afgeweken worden van het bestemmingsplan.

Artikel 11 Woongebied

Bouwregels

De bestemming Woongebied is opgenomen voor plandeel B. In dit gedeelte zijn alleen de beoogde ontsluitingswegen aangegeven. Ook voor deze ontsluitingswegen hebben nog een globaal karakter omdat de exacte ligging nog niet duidelijk is. Het is wel duidelijk dat de ontsluiting van dit plandeel plaatsvindt in zuidelijke richting waarna aangesloten wordt op de wijkontsluitingsweg.

In het gebied zijn zowel vrijstaande, geschakelde, twee-aan-een-gebouwde, patio-woningen en aaneengebouwde woningen toegestaan. Doordat geen rooilijnen in de bestemming zijn aangegeven is verbaal geregeld hoe een bouwperceel bebouwd mag worden en hoeveel procent van een bouwperceel mag worden bebouwd.

In het totale gebied mogen maximaal 105 woningen worden gebouwd. De bouwhoogte van woningen anders dan patio-woningen bedraagt ten hoogste 10 meter. De goothoogte ten hoogste 6 meter. De bouwhoogte van patio-woningen bedraagt ten hoogste 3 meter.

Afwijkingsmogelijkheden van de bouwregels

Door middel van een omgevingsvergunning kan op onderdelen van het bestemmingsplan worden afgeweken. Dit betreft onder andere de afstand ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens en de afstand van de voorgevel van het hoofdgebouw tot de afstand van het bijbehorend bouwwerk. Voor enkele afwijkingen is nader uitleg gewenst.

Platte afdekking

Uitgangspunt is dat de woningen een goothoogte hebben van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter. Het plat afdekken van de woning met een derde bouwlaag is mogelijk zolang de woning voldoet aan de eisen die worden gesteld in het beeldkwaliteitsplan. Indien dit niet het geval is dan zal de afwijking van het bestemmingsplan niet worden verleend. Het beeldkwaliteitsplan geeft dan ook de kaders aan voor gebieden waar de derde bouwlaag 100% van de 2^{de} bouwlaag mag beslaan en waar slechts een minder grote oppervlakte.

Niet bouwen in de gevellijn

In het beeldkwaliteitsplan is ruimte geboden voor erkers en bouwdelen die door zouden steken in de tuin bestemming. In de tuin bestemming is slechts zeer beperkte bebouwing toegestaan. Om te voorkomen dat dergelijke type woningen niet kunnen worden gebouwd is een afwijking opgenomen dat het hoofdgebouw niet met een gevel in de gevellijn hoeft te worden gebouwd. Het bouwplan moet dan wel passen in het beeldkwaliteitsplan.

Tweede bouwlaag bij patio-woning

De patio-woningen hebben een maximale bouwhoogte van 3 meter. Dit betekent dat het volledige woonprogramma in één bouwlaag moet worden gerealiseerd. Om toch een deel van het woonprogramma op de verdieping te kunnen realiseren is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen. Met deze afwijking mag 50 m² aan bebouwing op een tweede bouwlaag worden gerealiseerd. Deze tweede bouwlaag moet passend zijn in het beeldkwaliteitsplan en de tweede bouwlaag mag geen onevenredige hinder, waaronder schaduw hinder, opleveren voor de aangrenzende gronden.

Specifieke gebruiksregels

In de specifieke gebruiksregels is de verplichting opgenomen om één of twee parkeerplaatsen op eigen erf te realiseren. Net zoals in de bestemming tuin is ook in deze bestemming opgenomen dat de parkeervoorziening op eigen erf niet voor de gevel van het hoofdgebouw mogen worden gerealiseerd.

Ook is de mogelijkheid geboden om een beroep aan huis uit te oefenen. Voor een bedrijf aan huis of voor logies kan onder voorwaarden afgeweken worden van het bestemmingsplan.

Afwijkingsmogelijkheden van de gebruiksregels

Door middel van een omgevingsvergunning kan op onderdelen van het bestemmingsplan worden afgeweken.

Extra woonstraat

In deze bestemming is tevens de mogelijkheid geboden om in aanvulling op de beoogde ontsluitingsstructuur een extra woonstraat te realiseren. Deze woonstraat heeft als doel de direct aangrenzende woningen te ontsluiten en deze straat is van ondergeschikte aard ten opzichte van de ontsluitingsstructuur.

Parkeervoorzieningen bij patio-woningen

Patio-woningen bestaan aan de straatzijde uit een hoofdgebouw. Aangezien een auto niet voor de voorgevel van het hoofdgebouw mag worden geplaatst kan bij een patio-woning waarschijnlijk geen parkeerplaats op het eigen erf worden gerealiseerd. Om ook bij patio-woningen een parkeergelegenheid op eigen erf te kunnen realiseren mag deze voor het hoofdgebouw worden gerealiseerd indien de voorgevel van het hoofdgebouw ten minste 6 meter breed is. Door deze breedte maat blijft bij een breedtemaat van een auto (max. 3 meter) te allen tijde 50% van het hoofdgebouw zichtbaar.

Artikel 12 Groen – Wonen – Uit te werken bestemming

Ter markering van de bebouwde kom van Middelburg is een appartementengebouw gewenst. Op basis van akoestisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse van het appartementengebouw niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan. Maatregelen zijn alleen doelmatig aan de ontvanger (het appartementengebouw) en op basis van het gemeentelijk Hogere waardenbeleid mag op deze locatie niet zonder meer een hogere waarde worden verleend. Hierdoor is ervoor gekozen om een uit te werken bestemming op te nemen. Hiermee kan ervoor gezorgd worden dat er voldoende maatregelen worden getroffen maar ook een goed akoestisch klimaat kan worden gegarandeerd.

Artikel 13 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 14 Algemene bouwregels

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

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

Artikel 15 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 16 Algemene aanduidingsregels

Conform de bepalingen uit de Provinciale Verordening is de molenbiotop van de molen "Ons Genoegen" in het plangebied aangeduid als "vrijwaringszone – molenbiotop". Binnen deze zone mag in principe geen bebouwing worden opgericht hoger dan uit de molenbiotopformule volgt.

Artikel 17 Algemene afwijkingsregels

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

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

Artikel 18 Overgangsrecht

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

Artikel 19 Slotregel

Dit artikel bevat de citeertitel van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 7 Handhaving en uitvoerbaarheid

7.1 Handhaving

Het gemeentebestuur is bevoegd om administratiefrechtelijk op te treden op grond van de Gemeentewet en de Algemene wet bestuursrecht (Awb) ten aanzien van activiteiten, die in strijd zijn met het bestemmingsplan. Het spreekt echter vanzelf dat het weinig zin heeft bestemmingsplannen op te stellen die slecht worden nageleefd. Om een aanvaardbaar handhavingsbeleid tot stand te brengen, dient in de eerste plaats het draagvlak te worden vergroot. In verband hiermee dient het bestemmingsplan voor zoveel mogelijk betrokkenen een duidelijke, toegankelijke en op de hedendaagse behoeften en eisen afgestemde bestemmingsregeling te bevatten. Om het draagvlak nog verder te vergroten heeft de gemeente een integrale Nota Handhaving vastgesteld.

Verder kan door informatie te verstrekken omtrent de inhoud van het bestemmingsplan een groter begrip worden gekweekt bij de burger. Het geven van voorlichting vormt daarom de eerste schakel in de handhavingsactiviteiten. Van gemeentewege zullen hiertoe de nodige activiteiten worden ondernomen. Daarnaast dient bestuurlijke bereidheid te ontstaan om regels in de praktijk toe te passen en te handhaven. Ten aanzien van overtredingen zal een actief handhavingsbeleid worden gevoerd. Getracht wordt de controlewerkzaamheden ten aanzien van geconstateerde overtredingen op een intensieve manier uit te voeren. Om de benodigde inzet van extra middelen zo beperkt mogelijk te houden, maar ook om tot een samenhangend handhavingsbeleid te komen, zullen handhavingsactiviteiten zoveel mogelijk worden afgestemd. Controle in het kader van het bestemmingsplan wordt gekoppeld aan controle in het kader van milieuwetgeving en omgekeerd.

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

7.2 Economische uitvoerbaarheid

In de Wet ruimtelijke ordening is de Grondexploitatiewet opgenomen. In deze wet is verplicht kostenverhaal door de gemeente geregeld. De gemeente legt dit kostenverhaal vast in een exploitatieplan. Kostenverhaal is aan de orde en dient te worden verzekerd indien op grond van een bestemmingsplan, een projectbesluit of een projectafwijkingsbesluit is (artikel 6.2.3. t/m 6.2.5. Bro) rechtstreeks bouwplannen (als genoemd in artikel 6.2.1 Bro) mogelijk worden gemaakt. Voor een wijzigingsbevoegdheid wordt kostenverhaal verplicht bij het vervaardigen van het wijzigingsplan. Van een exploitatieplan kan worden afgeweken door in het kostenverhaal anderszins te voorzien (door een overeenkomst te sluiten met de betreffende grondeigena(a)r(en) in het gebied waar bouwmogelijkheden mogelijk worden gemaakt of door volledig gemeentelijk grondeigendom).

De gemeente heeft, de afgelopen jaren, nagenoeg alle gronden in het plangebied verworven. Met de laatste grondeigenaar in het gebied is overeenstemming bereikt. De grond zal na vaststelling van het bestemmingsplan bouwrijp en woonrijp worden gemaakt. Hierna zal deze worden verkocht aan zowel particulieren als aan projectontwikkelaars. Hiermee is in het kostenverhaal in het kader van de Wet ruimtelijke ordening voorzien.

7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Betrokkenheid burgers en maatschappelijke organisaties

Op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en de Middelburgse inspraakverordening worden ingezetenen van de gemeente en in de gemeente belanghebbende natuurlijke en rechtspersonen bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan betrokken.

Dit gebeurt op de manier zoals beschreven in de gemeentelijke Inspraakverordening. In deze verordening is bepaald dat de openbare voorbereidingsprocedure, geregeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, van toepassing is. Daarnaast zal het voorontwerpbestemmingsplan als gevolg van het wettelijk voorgeschreven vooroverleg aan diverse instanties worden verzonden. De procedure ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan verloopt als volgt. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegd bij de vakbalie van de Dienst Ruimte in het Stadskantoor. Het plan zal tijdens de genoemde periode tevens digitaal beschikbaar via de gemeentelijke website (www.middelburg.nl) en de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende de termijn van terinzagelegging konden inspraakreacties mondeling of schriftelijk naar voren worden gebracht. Tijdens de termijn zijn 7 inspraakreacties en 4 overlegreacties ingediend. Deze reacties zijn samengevat en beantwoord in de 'voorontwerpbestemmingsplan Essenveld, Rapport inspraak en overleg. Dit rapport is opgenomen in bijlage 14.