



Plan

BESTEMMINGSPLAN BLUESROUTE VRIJE KAVELS GEMEENTE MIDDELBURG

september 2013



ruimte voor ideeën

ruimtelijke
denkers

wissing

Toelichting, behorende bij het bestemmingsplan
"Bluesroute Vrije kavels" van de gemeente Middelburg

Opdrachtgever:

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente
Middelburg

Wissing stedenbouw en ruimtelijke vormgeving b.v.
Barendrecht

Barendrecht, september 2013

	Procedurefase	Datum
01	Concept	Maart 2011
02	Ontwerp	Mei 2011
	Ter inzage legging na zienswijzen	
03	Vaststelling gemeenteraad	8 oktober 2012
04	Uitspraak Raad van State	8 mei 2013
05	Vaststelling gemeenteraad	9 september 2013

Inhoudsopgave

1. DOEL EN OPZET BESTEMMINGSPAN	4
1.1. Aanleiding en doel.....	4
1.2. Plangebied	5
1.3. Vigerende regelingen	5
1.4. Leeswijzer	5
2. RUIMTELIJKE ANALYSE PLANGEBIED	6
2.1 Historische beschrijving	6
2.2 Ruimtelijke structuur en opbouw	6
2.3 Ruimtelijke kenmerken deelgebied	8
3. FUNCTIONELE ANALYSE PLANGEBIED	10
3.1 Functionele structuur	10
3.2 Functionele analyse.....	10
3.3 Water	10
3.4 Milieu	13
3.5 Ecologie.....	19
3.6 Toerisme en recreatie	20
3.7 Archeologie.....	20
3.8 Cultuurhistorie.....	23
3.9 Conclusies Omgevingsaspecten	24
4 BELEIDSKADER	26
4.1 Van analyse naar beleidsbeschrijving.....	26
4.2 Rijksbeleid	26
4.3 Provinciaal beleid.....	27

4.4 Gemeentelijk beleid	28
5. PROJECTBESCHRIJVING	30
5.1 Programma.....	30
5.2 Structuur	30
5.3 Inrichting openbare ruimte	31
5.4 Parkeren	31
5.5 Verkavelingsuggestie	32
6. BESTEMMINGSREGELING	34
6.1 Uitgangspunten en opzet bestemmingsregeling	34
6.2 Gehanteerde bestemmingen.....	37
7. MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	38
7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
7.2 Economische uitvoerbaarheid	39

OVERZICHT BIJLAGEN

1. Berekening oppervlakteverhardingen;
2. Akoestisch onderzoek Bestemmingsplan Bluesroute te Middelburg, IDDS en Witteveen en Bos (31 maart 2011);
3. Asbestonderzoek in puin, adviesbureau atkb (8 februari 2011);
4. Beoordeling bodemrapport ATKb, gemeente Middelburg (7 februari 2011);
5. Flora- en faunaonderzoek Bluesroute 128 te Middelburg, IDDS bv, 1011C519/COB/rap1, 21 februari 2011;
6. Archeologisch bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase Bluesroute 128, Becker en van de graaf, 24861110, 18 februari 2011 (concept);

1. Doel en opzet bestemmingsplan

1.1. Aanleiding en doel

In de nieuwe woonwijk Mortiere aan de Bluesroute 128 stond tot in 2009 een boerderij. De boerderij stond op een ruim kavel met groensingels en was ingepast in de stedenbouwkundige opzet van de wijk. In 2009 is de boerderij afgebrand en is er een nieuwe bestemming voor gezocht.

De gemeente heeft het stuk grond gekocht en besloten hier vier grote kavels voor vrijstaande woningen te realiseren, die enerzijds het groene karakter van de plek waarborgen en die anderzijds niet concurreren met de bestaande woningbouwontwikkeling in Mortiere.

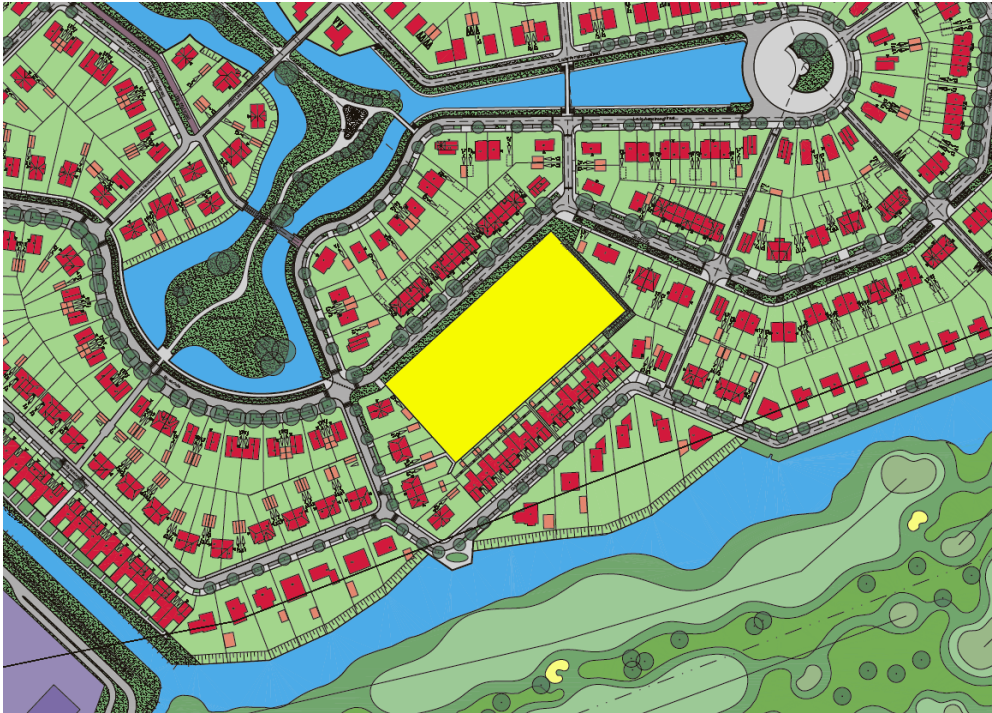
Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk in de woonwijk Mortiere een viertal vrije kavels te ontwikkelen op het terrein van een voormalige boerderij aan de Bluesroute 128. Een foto van het plangebied is aangegeven op afbeelding 1.



Afbeelding 1. Voormalige boerderij aan de Bluesroute 128

1.2. Plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de wijk Mortiere in de gemeente Middelburg. Het betreft een gedeelte van de wijk ten zuiden van het centrale park, op de overgang van de Bluesroute en de Jazzroute, de hoofdontsluiting van de wijk. Op afbeelding 2 is de locatie gemarkeerd.



Afbeelding 2. Ligging plangebied (geel) binnen het stedenbouwkundig plan

1.3. Vigerende regelingen

Het vigerende bestemmingsplan is getiteld “Mortiere” en is vastgesteld op 7 juli 2003. Binnen het vigerende bestemmingsplan Mortiere heeft de locatie de bestemming “woondoeleinden” -W-, met verschillende aanduidingen, en “Uit te werken gebied voor woondoeleinden” -UW-.

1.4. Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd: In hoofdstuk 2 wordt de *ruimtelijke* analyse van het plangebied uiteen gezet, waarna in hoofdstuk 3 de *functionele* analyse aan bod komt. In hoofdstuk 4 zijn de relevante beleidskaders verwoord. In hoofdstuk 5 komt het inrichtingsplan voor het plangebied aan de orde waarna in hoofdstuk 6 wordt beschreven op welke manier dit in het bestemmingsplan vertaald is. In hoofdstuk 7 wordt ten slotte verwoord hoe de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

2. Ruimtelijke analyse plangebied

2.1 Historische beschrijving

In deze paragraaf wordt vanuit het gebied Walcheren gekeken welke rol de wijk Mortiere heeft en welke karakteristieken binnen de wijk aanwezig zijn. Dit bestemmingsplan Bluesroute heeft betrekking op een deel van deze wijk.

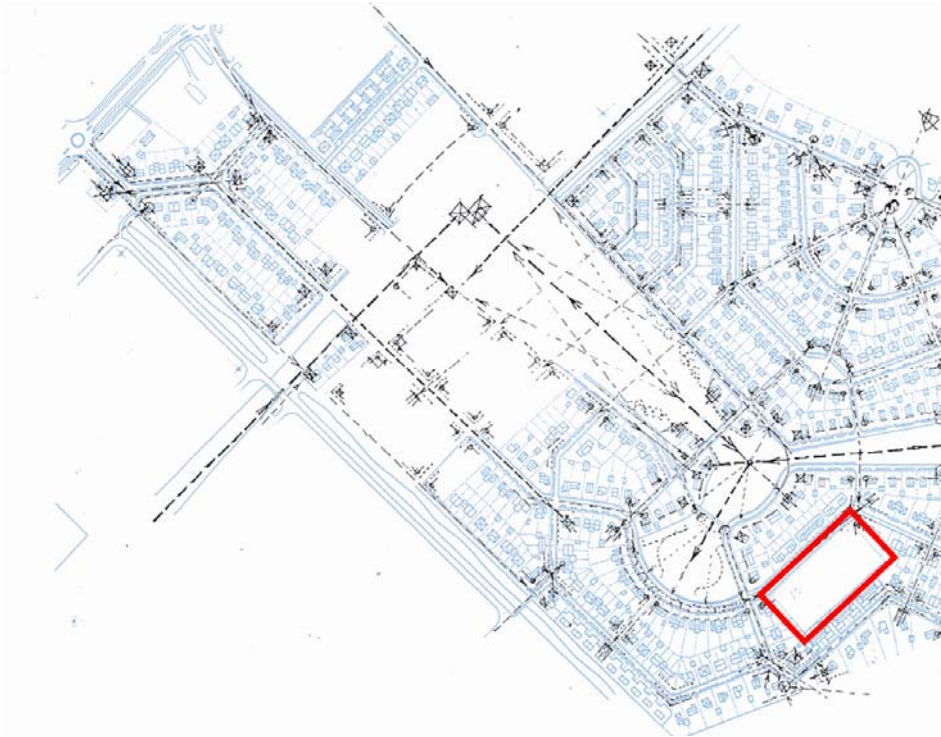
De opbouw van het gebied Walcheren is vooral bepaald door het van oudsher stijgen en dalen van de zeespiegel en de daarmee samenhangende overstromingen. In relatie daarmee heeft afwisselend veenvorming en zeekleiafzetting plaatsgevonden. In de veen- en kleipakketten is door herhaaldelijke overstromingen een krekken- en geulenstelsel ontstaan. In de krekken is, als gevolg van de getijdenbeweging, zand afgezet. Door inklinking van het veen zijn de verzande krekken uiteindelijk hoger in het landschap komen te liggen (kreekruggen). Vanaf de 11e eeuw tot in de 19e eeuw heeft indijking van slikken en schorren plaatsgevonden.

De gemiddelde hoogteligging binnen de wijk Mortiere was voor de realisatie 0,5 m onder N.A.P. het bodempatroon van Mortiere is cultuurhistorisch en landschappelijk te plaatsen onder de Oudlandgebieden. Het oude zeekleilandschap van het Oudland Mortiere vertaalt zich ter plaatse in een poelgebied omgeven door kreekruggen. Ter plaatse van de gedempte loop van de Oude Haven is het evenwijdig aan de N57 gelegen vlakke plaatgebied het kenmerkende bodempatroon. Karakteristiek is de omslag van landschap en bodempatroon aan de zuidostrand van Mortiere ter plaatse van de Trekdiijk. Deze vormt de scheidslijn tussen de Oudlandse en Nieuwlandse gronden. Op de kreekruggen en kleiplaatgronden werd het bodemgebruik voor de realisatie van Mortiere gekenmerkt door akkerbouw. In de laaggelegen gebieden waren de gronden veelal in gebruik bij rundveehouderijbedrijven.

2.2 Ruimtelijke structuur en opbouw

De opzet van het stedenbouwkundig plan voor het woongebied en bedrijventerrein Mortiere is gebaseerd op een compositie “zichtlijnen”, “decors” en “coulissen”. De grotere openbare ruimtes in het woongebied (het park, de plantsoenen en pleinen) worden ontworpen als formele ruimtes, zogenoemde “stedelijke kamers”. Dit zijn omsloten ruimten met een zekere wandvorming (decors) en een interieur. De routes en zichtlijnen zijn voorzien van oriëntatiepunten in de vorm van opvallende plaatsing en vormgeving van de bebouwing.

Het verkavelingsplan met bebouwing toont hoe, ten behoeve van interessante beeldvorming en oriëntatie, welbewust is gekozen voor het opvallend plaatsen van bebouwing ten opzichte van zichtlijnen. Telkens wordt aan het eind van een langgerekte stedelijke ruimte - een straat, een plein, een park of plantsoen – het beeld verzorgd. Dat gebeurt door middel van een ofwel evenwichtige, vaak symmetrische, opstelling van een woning of dubbele woning, soms door een accent in een meer complexe compositie van volumes. Altijd is er aan het eind van een zichtlijn sprake van een blikvanger: hogere bebouwing of een hoger deel van de bebouwing, of van opvallende bebouwing, niet noodzakelijk hoger maar dan wel in een afwijkende vorm. Deze blikvangers worden ondersteund of benadrukt door de decors die er achter staan. Op afbeelding 3 zijn de zichtlijnen weergegeven op het stedenbouwkundig plan van 2006.



Afbeelding 3. Zichtlijnen en oriëntatiepunten, stedenbouwkundig plan april 2002 (plangebied rood omkaderd).

2.3 Ruimtelijke kenmerken deelgebied

De boerderijkavel is in het plan Mortiere opgenomen binnen een gesloten bouwblok (zie afbeelding 4). Alleen aan de noordwest zijde grenst het nog aan een openbare straat, de Bluesroute. De bebouwing aan de Bluesroute is afwisselend ingevuld met voorgeschreven kap- en gevelkleuren. De nieuwe invulling voor de Bluesroute 128 zal hierbij aan moeten sluiten.



Afbeelding 4. Huidige situatie boerderijkavel Bluesroute in de woonwijk Mortiere

De boerderijkavel aan de Bluesroute 128 ligt op de overgang van de Bluesroute naar de Jazzroute. Deze wegen vormen samen met de Poproute de hoofdonsluiting van Mortiere. Het profiel van de hoofdroute kent aan één zijde een wadi/greppel en aan de andere zijde aanplant met laanbomen (afbeelding 5). Ter hoogte van de locatie klappt deze structuur om. Vanwege het privégroen op het kavel is dit deel van de Bluesroute de enige plek langs de hoofdroute waar aan twee zijden bomen staan.

Bij de opzet van de gebouwde omgeving langs deze route, zijn de volgende zaken van belang: de diepe voortuinen, de wandvorming van de bebouwing en verbijzondering van de architectuur met accenten in de bochten of tegenover zijstraten, die op de hoofdroute uitkomen.

Het kavel is in de huidige situatie ingedeeld met een oprijlaan, een boerderij, tuin en erf met bijgebouwen en een weide en wordt omzoomd door groen. Vooral aan de noord- en zuidwestelijke zijde bestaat dit groen uit grote, voor de buurt, erg waardevolle bomen (zie afbeelding 5). In het plan zal dit waardevolle groen behouden blijven.



Afbeelding 5. Bestaande groenstructuur met waardevolle bomen

3. Functionele analyse plangebied

3.1 Functionele structuur

De wijk Mortiere is qua functie redelijk homogeen. De meest voorkomende functie is hierin “wonen”. Binnen het gebied van dit bestemmingsplan wordt alleen deze functie toegestaan.

3.2 Functionele analyse

3.2.1 Wonen

Binnen de regels van dit bestemmingsplan worden 4 vrijstaande woningen toegestaan. In Mortiere bestaat de mogelijkheid tot het uitoefenen van vrije beroepen en kleinschalige bedrijvigheid aan huis, middels een afwijkingsmogelijkheid van het plan. Een dergelijke regeling zal ook in dit plan worden opgenomen.

3.2.2 Groen

Aan de randen van het kavel staan grote bomen, die beeldbepalend zijn voor de buurt (zie afbeelding 5). Op de plankaart zijn deze bomen aangeduid als waardevolle bomen. Bij het aanleggen van verharding en inritten moet hier rekening mee worden gehouden. Niet alle bomen zullen daarbij behouden kunnen blijven, maar zullen gecompenseerd moeten worden op het desbetreffende perceel.

3.2.3 Ontsluiting

De nieuw te ontwikkelen woningen worden ontsloten vanaf de bestaande Bluesroute. Tussen de hoofdontsluiting en het plangebied ligt een sloot. Om de individuele kavels te bereiken, moeten duikers met inritten worden aangelegd. Deze inritten vallen deels binnen de wadi's (de bestemming groen) van het aangrenzende deelgebied. Hierbinnen kunnen duikers worden opgenomen.

3.2.4 Parkeren

Voor het woongebied “Mortiere” wordt bij ieder plan een parkeerbalans opgesteld. Omdat het bij deze planontwikkeling om zeer grote kavels gaat en de herontwikkeling niet ten koste mag gaan van de parkeerdruk in de bestaande wijk wordt in dit specifieke geval de gehele parkeerbehoefte op eigenterrein opgelost.

3.3 Water

3.3.1 Inleiding

De Watertoets is het resultaat van één van de acties uit de Startovereenkomst 'Waterbeleid 21e eeuw', die op 14 februari 2001 is ondertekend door het Rijk, het Interprovinciaal Overlegorgaan, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Unie van Waterschappen.

In de Startovereenkomst is vastgelegd dat de Watertoets vanaf het moment van ondertekening zal worden toegepast. Op grond van artikel 3.1.1 Bro is bovendien overleg met de waterbeheerder wettelijk geregeld.

De Watertoets wordt uitgevoerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, wat als gevolg heeft dat in alle ruimtelijke plannen - en dus ook het bestemmingsplan - een zogeheten waterparagraaf moet zijn opgenomen. De waterparagraaf omvat het advies van de waterbeheerder en een gemotiveerd besluit ten aanzien van de wateraspecten. Eventuele afwijkingen van het advies van de waterbeheerder worden gemotiveerd. Daarbij moet door de initiatiefnemer worden aangegeven hoe met die afwijking wordt omgegaan. In laatste instantie kan worden teruggegrepen op het nemen van verzachtende maatregelen of compensatie inclusief afspraken over financiering en uitvoering.

3.3.2 Planspecifiek

Voor het bestemmingsplan "Mortiere" is reeds een watertoets uitgevoerd. Hierin was de vroegere boerderij conserverend bestemd. Vanwege het feit dat de boerderij is uitgebrand, wordt dit deel van de wijk anders ingericht dan voorheen was voorzien. Dit heeft tot gevolg dat er ten opzichte van de eerder bestaande situatie verharding wordt toegevoegd binnen dit plangebied.

Oppervlaktewatercompensatie

In de oorspronkelijke situatie (met boerderij) bevond zich 1230 m² aan verhard oppervlak in de vorm van verhardingen en bebouwing. In de nieuwe situatie worden er vier nieuwe woningen met bijgebouwen en erfverharding gerealiseerd. Op basis van een inschatting naar het verhardingspercentage naar zone is een inschatting gemaakt naar de hoeveelheid verharding na de toekomstige ontwikkeling. Dit levert een totaal op van 2003 m², een toename van 773 m² aan verharding op een totaal perceel van 8009 m². Deze berekening is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.

In de procedure om te komen tot het nieuwe bestemmingsplan Mortiere wordt de waterparagraaf voor heel Mortiere opnieuw bekeken. Door intensivering van woonbebouwing in een moeilijker woningmarkt is het woningaantal en daarmee het totaal aan verhard oppervlak toegenomen ten opzichte van de eerder geraamde hoeveelheid (vigerend bestemmingsplan "Mortiere", 7 juli 2003). Bij de procedure om te komen tot een nieuw bestemmingsplan "Mortiere" is de waterparagraaf opnieuw opgezet en met het Waterschap Scheldestromen afgestemd. Deze toename van het verhard oppervlak als gevolg van het

bestemmingsplan “Bluesroute Vrije Kavels” is in deze totaalberekening meegenomen.

Na berekening is gebleken dat de oorspronkelijke overmaat in de waterberging van Mortiere volstaat voor de verdichting van het programma (inclusief dit plan “Bluesroute Vrije Kavels”). De gemeente en het Waterschap Scheldestromen hebben dit gezamenlijk vastgesteld in het overleg van oktober 2011.

Hemelwater

Het hemelwater van de nieuw te bouwen woningen kan rechtstreeks worden aangesloten op de wegsloot die langs de Bluesroute loopt. Deze sloot mondt via een duiker uit in de waterpartij langs de Louis Armstrongstraat. Deze duiker heeft een inwendige diameter van 600 mm en is in het verleden aangelegd.

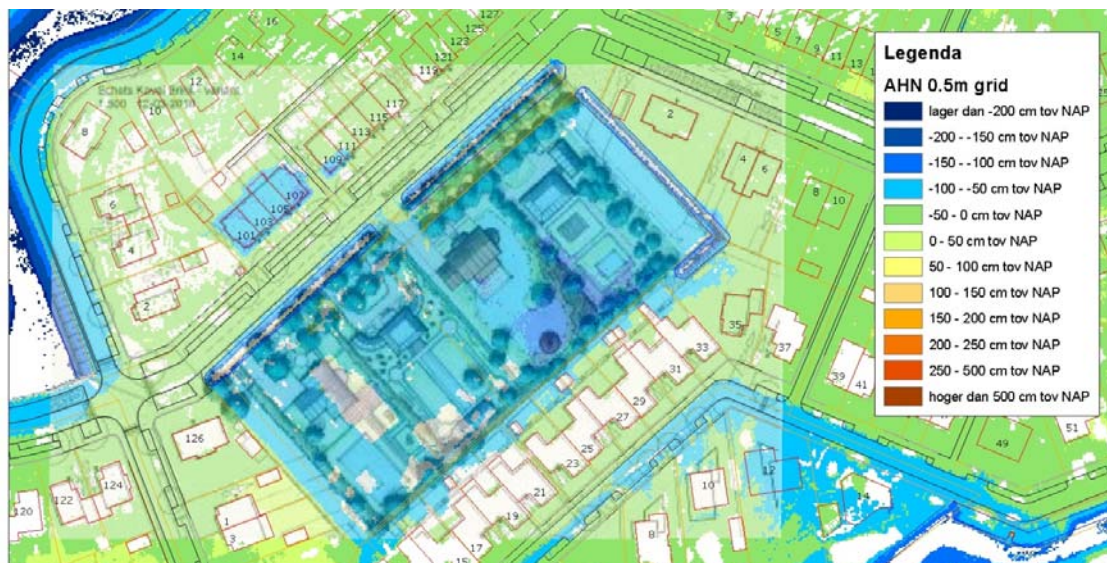
Riolering

Voor de vuilwaterriolering wordt vanuit een inspectieput op de kruising van de Bluesroute met de Louis Armstrongstraat een riool 160 mm aangelegd, evenwijdig aan de bestaande duiker en doorgetrokken naar het eerste kavel. Van hieruit evenwijdig aan de voorgevelrooilijn.

De vuilwaterriolering komt in particuliere grond te liggen, tussen de voorgevelrooilijn en de wegsloot,

Woningpeil

De hoogtekaart van het waterschap de Scheldestromen (afbeelding 6) geeft aan dat het plangebied lager gelegen is dan de omliggende percelen. In deze situatie bestaat de kans dat dit woongebied gaat functioneren als badkuip voor de omliggende percelen. Om dit te voorkomen is in overleg met het waterschap (mei 2012) besloten om het woningpeil van de nieuw te bouwen woningen naar -0,10 te brengen. De grond rondom de woning kan naar de sloten worden afgewerkt en zo ontstaat er geen wateroverlast.



Afbeelding 6 Hoogtekaart Waterschap de Scheldestromen

3.4 Milieu

3.4.1 Geluid

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

Soort gebied	stedelijk		Buitenstedelijk		
	1 en 2	3 en meer	1 en 2	3 en 4	5 en meer
Aantal rijstroken	1 en 2	3 en meer	1 en 2	3 en 4	5 en meer
Zonebreedte (m)	200	350	250	400	600

Het plan bevindt zich binnen de wettelijke geluidszone van de Rijksweg A58. Witteveen+Bos heeft onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting van het bestemmingsplan “Bluesroute Vrije kavels” te Middelburg.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting van de planlocatie voldoet aan de voorkeursgrenswaarde. In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing is tevens de geluidsbelasting van de nabijgelegen 30 km/u-wegen onderzocht. Deze zijn dermate laag dat er geen aanleiding is tot nader onderzoek naar cumulatie en binnenniveaus. In bijlage 2 is het geluidsonderzoek toegevoegd.

3.4.2 Bodem

In het algemeen moet onderzocht worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is

aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

Indien er sprake is van bouwactiviteiten is ook in het kader van de bouwvergunning onderzoek naar de kwaliteit van de bodem nodig. In de praktijk worden deze onderzoeken vaak gecombineerd.

Onderzoek asbest

Door adviesbureau ATKB is een asbestonderzoek (rapportage 8 februari 2011) uitgevoerd binnen het plangebied. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting. De resultaten van het onderzoek luiden als volgt:

De hypothese verdacht is op basis van de huidige onderzoeksresultaten bevestigd. Er is namelijk wel een lichte asbest verontreiniging op de locatie vastgesteld.

De milieukwaliteit van de bodem/puinlaag ter plaatse van de onderzoekslocatie is ten aanzien van asbest in voldoende mate vastgelegd.

Voorafgaand aan het graven van inspectiesleuven is het maaiveld visueel geïnspecteerd op de aanwezigheid van asbestverdacht materiaal. Hierbij zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Het materiaal uit de sleuven is eveneens geïnspecteerd, waarbij ter plaatse van sleuf SL2 en SL3 asbestverdachte materialen zijn aangetroffen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de aangetroffen materialen asbesthoudend zijn (12% chrysotiel). In de geanalyseerde mengmonsters van de puinverharding (APM BG) is geen asbest vastgesteld.

De gemiddelde concentratie aan asbest binnen RE1 is berekend op 4 mg/kg.ds. de maximale asbestconcentratie (>16mm) is aangetoond in inspectiesleuf SL2 en bedraagt 18 mg/kg ds.

De concentratie asbest overschrijdt derhalve de grenswaarde van 100 mg/kg.ds niet, waarmee er geen sprake is van een ernstige verontreiniging met asbest in de puinlaag. Op basis van de onderzoeksresultaten dient geen aanvullend (asbest)onderzoek te worden uitgevoerd.

Beoordeling bodemrapport ATKB

Het asbestonderzoek door ATKB is op 7 februari 2011 beoordeeld door de gemeente Middelburg. Zij heeft als advies meegegeven het vrijkomende puin af te voeren met vermelding van dit rapport. Deze beoordeling is opgenomen als bijlage 4 bij deze toelichting

3.4.3 Leidingen en telecommunicatie

Er zijn binnen of nabij het plangebied geen leidingen aanwezig die de realisatie van de plannen in de weg staan.

3.4.4 Externe veiligheid

De wijziging betreft het realiseren van vier villa's, verdeeld over ongeveer 8.000 m² grond. Het vigerende bestemmingsplan Mortiere is een globaal bestemmingsplan met een uitwerkingsverplichting, maar de kavel aan de Bluesroute is specifiek bestemd naar de huidige situatie (met woondoeleinden). Het bouwplan past niet binnen het huidig bestemmingsplan, daarom zal een wijziging plaats moeten vinden van het huidige bestemmingsplan. Op basis van artikel 13 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (verder Bevi) moet bij een wijziging van een bestemmingsplan het groepsrisico worden verantwoord.

Er is hier sprake van een ruimtelijk plan binnen het invloedsgebied van een risicovolle inrichting waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen van toepassing is. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (verder Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (verder Revi) zijn dus van toepassing. Vanwege het feit dat in dit geval sprake is van een niet-categoriale inrichting, dienen de veiligheidsafstanden te worden toegepast die uit de Kwantitatieve risico-analyses (QRA) zijn berekend en dient invulling te worden gegeven aan de verantwoordingsplicht met betrekking tot het groepsrisico.

Toetsing aan grens- en richtwaarde voor plaatsgebonden risico (PR)

De ruimtelijke onderbouwing betreft het oprichten van vier villa's op 8.000 m² grond, op de locatie ten zuidwesten van het Ella Fitzgerald park in Mortiere langs de Bluesroute. Volgens het Bevi is er dan sprake van een geprojecteerd kwetsbaar object.

Huidige situatie

Uit de gegevens van de afdeling Vergunningverlening & Handhaving van gemeente Middelbrug en gemeente Borsele is gebleken dat in de directe omgeving de bedrijven Eastman en Kloosterboer B.V. liggen. Beide de inrichtingen zijn aangewezen als 'niet-categoriale inrichtingen', dat houdt in dat er een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) opgesteld moet worden om de risico's ten aanzien van externe veiligheid te toetsen aan de normen uit het Bevi. Uit deze QRA blijkt dat bij beide inrichtingen het plaatsgebonden risico (PR) 10⁻⁶ binnen of nabij de inrichtingsgrens ligt. De voorgenomen wijziging in het voorontwerp bestemmingsplan 'Mortiere' valt buiten deze contouren. Hiermee wordt voldaan aan de normen voor het PR 10⁻⁶ uit het Bevi.

Toetsing aan oriënterende waarde voor het groepsrisico (GR)

Volgens de eerder genoemde regeling, Revi, is voor beide inrichtingen een invloedsgebied berekend middels een QRA.

Eastman

Het bedrijf Eastman heeft een invloedsgebied van 225 meter. Het wijzigingsplan ligt op ongeveer 1.200 meter van Eastman. De voorgenomen wijziging in het

bestemmingsplan 'Mortiere' valt buiten deze contour. Hiermee wordt voldaan aan de normen voor het GR uit het Bevi/Revi.

Kloosterboer

Over het gebied van het voorliggende bestemmingsplan ligt een invloedsgebied van de inrichting Kloosterboer, op- en overslag. Kloosterboer ligt op een afstand van ongeveer 5.300 meter. Het invloedsgebied reikt tot 6.500 meter.

Het voorliggende bestemmingsplan valt binnen deze contour. Echter is deze afstand berekend voor de worst case (meest giftige stof, maximale hoeveelheid aanwezig en het weertype F1,5). Aangenomen kan worden dat wijzigingen, vier woningen, in de rand van het invloedsgebied (op een grotere afstand dan 1,5 km) geen benoemswaardige veranderingen in het groepsrisico veroorzaken.

Verder liggen in de nabijheid van het wijzigingsplan Mortiere de volgende risicobronnen:

- ∠ Buisleiding aardgas
- ∠ Transportroute gevaarlijke stoffen

Buisleiding Aardgas

Vanuit het Sloegebied Vlissingen ligt er een hoofdtransportleiding aardgas naar de verdeelstations op Arnestein, deze buisleiding loopt parallel aan de N57. Deze buisleiding ligt op 470 meter van het wijzigingsplan. Dit is ruim buiten de effectafstand van 95 meter van de aardgastransportleiding.

Transportroute gevaarlijke stoffen

De rijksweg A58 is aangewezen als routing gevaarlijke stoffen. De N57 langs Ramsburg wordt op dit moment aangelegd. Het is aannemelijk dat de N57 ook gebruikt gaat worden voor vervoer van gevaarlijke stoffen met een lokale bestemming. De risicozone van een transport route is maximaal 250 meter. Deze afstand correspondeert met het invloedsgebied van LPG. Het wijzigingsplan aan de Bluesroute ligt op circa 350 meter van de A58 en circa 500 meter van de N57.

Beide transporten van gevaarlijke stoffen, per buisleiding en over de weg, vormen geen risico voor het wijzigingsplan aan de Bluesroute in Mortiere.

Toekomstige (ruimtelijke) situatie

Na realisatie van de vier woningen aan de Bluesroute in Mortiere neemt het aantal personen toe met 10 personen, uitgaande van 2,4 personen per wooneenheid¹. Het groepsrisico neemt als gevolg van deze ontwikkeling in geringe mate toe. In de dagperiode ($n \text{ personen} * 0,5 = 5$) is de toename lager als in de nachtperiode ($n \text{ personen} * 1 = 10$).

Conclusie

Gelet op de ligging aan de rand van het invloedsgebied van het bedrijf Kloosterboer te Vlissingen-Oost zal de additionele bijdrage aan het groepsrisico relatief erg gering zijn². Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie van de vier villa's aan de Bluesroute in de Mortiere.

3.4.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Met deze wet en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De wet voorziet in het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierbij werken rijk, provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Ten behoeve van het NSL is bepaald in welke gevallen ontwikkelingen "Niet in betekenende mate" (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit. Hieraan zijn grenswaarden verbonden: als de toename kleiner is dan 3% van de grenswaarde voor NO₂ of PM₁₀, is het project NIBM. PM₁₀ betekent fijnstof, NO₂ staat voor stikstofdioxide.

De 3% komt neer op woningbouwlocaties kleiner of gelijk aan 1500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg of kleiner of gelijk aan 3000 woningen bij minimaal 2 gelijkwaardige ontsluitingswegen.

Op grond van de regeling beoordeling luchtkwaliteit dienen de berekeningen plaats te vinden en mogen correcties voor fijnstof op de berekende waarden worden toegepast.

Als aan één van onderstaande eisen wordt voldaan vormen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor uitvoering van een ontwikkeling:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (n.v.t. voor Zeeland).

Het beoogde project draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit en de luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Door het Planbureau voor de Leefomgeving zijn grootschalige concentratiekaarten luchtkwaliteit opgesteld. Op basis van deze kaarten kan bepaald worden hoe de huidige luchtkwaliteit op een specifieke locatie is. Voor de toetsing aan het

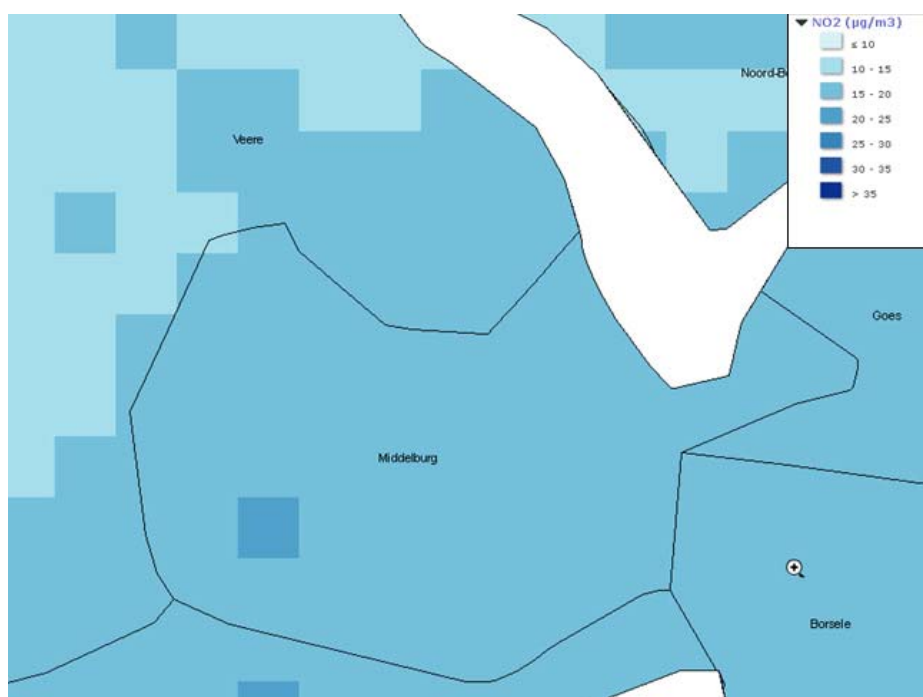
¹ Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico; versie 1.0; november 2007, Dit is een publicatie van: Ministerie van VROM

² Notitie 'Groepsrisico', Luc Vijgen en Jan Heckman, versie 3, 4 juli 2008

criterium “Niet in betekende mate” zijn zoals gezegd de concentraties PM10 en NO2 van belang. De afbeeldingen 7 en 8 geven de concentraties weer. De grenswaarden voor beide stoffen ligt op 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.



Afbeelding 7. Concentratie PM10 in de gemeente Middelburg. 40



Afbeelding 8. Concentratie NO2 in de gemeente Middelburg.

Op basis van de grootschalige concentratiekaarten en het ontbreken van wegen met hoge verkeersintensiteiten op korte afstand van het plan blijkt dat de luchtkwaliteit ruimschoots voldoet aan de wettelijke grenswaarden.

3.5 Ecologie

De Flora- en faunawet heeft als doel de in het wild voorkomende soorten planten en dieren in stand te houden. Een ander doel is dat niet alleen de zeldzame soorten, maar alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust gelaten worden. De planten en dieren kunnen op drie manieren beschermd worden:

- Door het verbieden van handelingen die de instandhouding van in het wild levende planten en dieren direct in gevaar zouden kunnen brengen.
- Kleine objecten of gebieden, die van groot belang zijn voor het voortbestaan van een bepaalde soort kunnen worden aangewezen als beschermd gebied respectievelijk beschermde leefomgeving.
- Een soort kan opgenomen worden op de Rode Lijst. Voor de soorten die op deze lijst staan is de overheid verplicht speciale beschermingsmaatregelen te treffen.

Om te toetsen of plannen in strijd zijn met de Flora- en faunawet is een onderzoek noodzakelijk. Door IDDS is een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd binnen het plangebied. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 5 bij deze toelichting. De belangrijkste conclusies van het onderzoek luiden als volgt:

In het plangebied zijn geen soorten aanwezig of te verwachten, die in de Flora- en faunawet zijn aangemerkt als overig en streng beschermde inheemse soort en door de ingreep mogelijk schade ondervinden. Onderstaand worden nogmaals per soortgroep de belangrijkste conclusies genoemd.

grondgebonden zoogdieren

In het plangebied komen alleen algemeen beschermde soorten voor als muizen. Een ontheffingsaanvraag is niet nodig, omdat de geplande ingreep ruimtelijke ontwikkeling betreft.

Verplichte acties zorgvuldig handelen:

∠ *Geen.*

vleermuizen

In het plangebied ontbreken vaste rust- en verblijfplaatsen van zowel gebouw- als boombewonende vleermuissoorten. Het plangebied vormt wel onderdeel van foerageergebied van vleermuizen die in de directe omgeving voorkomen. De meest waardevolle boombeplantingen in de randen van het plangebied blijven gehandhaafd, waardoor deze functie niet wegvalt.

Verplichte acties zorgvuldig handelen:

∠ *Geen.*

vogels

In het plangebied is een nest aangetroffen van houtduif, zwarte kraai en een nestkast waarin mezen tot broeden kunnen komen. Voor alle genoemde soorten geldt dat deze nesten niet jaarrond zijn beschermd (incl. de categorie 5 nesten). Bovendien bevinden deze nesten zich in de te behouden boomplanting en worden zodoende niet verwijderd. Jaarrond beschermde nesten ontbreken in het plangebied. Niet-jaarrond beschermde nesten zijn altijd beschermd tot het moment deze niet meer in gebruik zijn.

Verplichte acties zorgvuldig handelen:

- ∠ Voor het verwijderen van beplanting in de broedperiode, ofwel de periode maart-juli, is het nodig om vlak voor de uitvoer het plangebied te laten controleren door een ecooloog op de aanwezigheid van in gebruik zijnde nesten. In het geval buiten deze periode wordt gewerkt, is een dergelijke controle niet nodig.*
- ∠ Om verstoring van broedvogels te voorkomen in de te handhaven boombeplantingen, is het belangrijk om de uitvoer van de bouwwerkzaamheden te starten voor het begin van het broedseizoen, ofwel voor maart of na juli. In het geval de werkzaamheden starten in het broedseizoen, worden broedvogels zodanig verstoord dat deze de neiging hebben om hun in gebruik zijnde nesten te verlaten.*

amfibieën

In het plangebied komen alleen algemeen beschermde soorten voor als bruine kikker en gewone pad. Een ontheffingsaanvraag is niet nodig, omdat de geplande ingreep ruimtelijke ontwikkeling betreft.

Verplichte acties zorgvuldig handelen:

- ∠ Geen.*

3.6 Toerisme en recreatie

Deze herziening van het bestemmingsplan "Mortiere" heeft geen invloed op de aspecten toerisme en recreatie.

3.7 Archeologie

In 1998 heeft het Nederlandse parlement het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed goedgekeurd. Dit zogeheten Verdrag van Malta voorziet in de bescherming van cultureel erfgoed door onder andere de risico's op aantasting ervan te beperken. Dit kan door het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in de bodem (in situ) te bewaren en door de integratie van archeologie in de ruimtelijke ordening. Inmiddels is dit verdrag vertaald in de

Monumentenwet 1988. Gemeenten zijn verplicht om zogenaamde “archeovriendelijke” bestemmingsplannen vast te stellen.

3.7.1 Archeologisch bureauonderzoek

Door Becker en van de Graaf is binnen het plangebied een archeologisch bureauonderzoek & inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. De rapportage is opgenomen in bijlage 6. De belangrijkste conclusies van het onderzoek luiden als volgt:

Aan de hand van het bureauonderzoek is vastgesteld dat voor het gehele plangebied een (middel)hoge verwachting op het aantreffen van archeologische waarden geldt. Deze verwachting is gebaseerd op de ligging van het terrein welvingen in gemoerde getij-afzettingen; geëgaliseerd, afgedekt door een kalkrijke poldervaaggrond. Dit houdt in dat er een (middel)hoge verwachting is op het aantreffen van archeologische resten uit de IJzertijd-Romeinse tijd en uit de Late Middeleeuwen- Nieuwe Tijd.

Op grond van het verkennend booronderzoek is vastgesteld dat er binnen het plangebied een pakket zwak siltige klei van het laagpakket van Wormer voorkomt bedekt met een pakket veen dat wederom is bedekt door een pakket klei en zandlagen van het laagpakket van Walcheren. In het noordelijke deel van het plangebied is het bodemprofiel onverstoord aangetroffen. In twee boringen (boring 1 en 5) is een intacte veentop aangetroffen. Binnen het zuidelijke deel van het plangebied is bodemprofiel verstoord vanwege de aanwezigheid van moerneringsputten. Het Hollandveen is ter plaatse grotendeels of geheel afgegraven.

De in het bureauonderzoek uitgesproken verwachting op het aantreffen van een poldervaaggrond op welvingen in plaatselijk gemoerde getij-afzettingen, geëgaliseerd, is waargemaakt. Ter plaatse van de boringen 1 en 5 is de archeologische verwachting op het aantreffen van archeologische waarden uit de IJzertijd-Romeinse tijd en Late Middeleeuwen-Nieuwe tijd onveranderd (middel)hoog. In de rest van het plangebied is de ondergrond vergraven waardoor alleen de (middel)hoge verwachting op archeologische waarden uit de Middeleeuwen en Nieuwe Tijd is overgebleven.

Conform de eisen van de Provincie Zeeland en de WALCHERSE ARCHEOLOGISCHE DIENST wordt aanbevolen een vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een IVO proefsleuven ter plaatse van de locaties van het intacte Hollandveen. Dit geldt voor de locaties van de boringen 1 en 5, langs de noordwestelijke plangrens.

Het archeologische vlak dient te worden aangelegd op een diepte van -1.8 m tot -2.35 m NAP. Dit advies geldt alleen indien er binnen het noordelijke deel van het plangebied dieper wordt gegraven dan 140 cm onder huidig maaiveld.

3.7.2 Archeologisch Inventariserend veldonderzoek, Walcherse Archeologische Dienst

De Walcherse Archeologische Dienst heeft in 2011 een *Archeologisch Inventariserend veldonderzoek met proefsleuven* uitgevoerd voor de locatie aan de Bleusroute, waar nog intact Hollandveen aanwezig is. De resultaten van dit onderzoek zijn ook opgenomen in de eerder genoemde rapportage in bijlage 6.

Conclusies en aanbevelingen

Het archeologisch vooronderzoek en het proefsleuvenonderzoek hebben uitgewezen dat de verwachting voor archeologische resten uit de Nieuwe Tijd en de Middeleeuwen gering zijn.

Wat IJzertijd en Romeinse Tijd-bewoning op de top van het veen betreft kon het grootste deel van het plangebied al na het booronderzoek vrijgegeven worden. Deze zone werd in de loop van de Middeleeuwen volledig gemoerneerd.

In het noordwestelijke deel van het terrein is het veen nog nagenoeg intact bewaard. Hier is sprake van een sterk microreliëf, waarbij de hoger gelegen zones deels zijn afgetopt en de lager gelegen zones afgedekt met een kleilig overspoelingspakket. Centraal in de proefsleuf werd een 2,5m brede ondiepe sloot of geul gedocumenteerd. Het is onduidelijk of het gaat om een natuurlijk stroomgeultje dat de top van het hollandveen heeft geërodeerd of een door de mens gegraven sloot. De sloot/geul is natuurlijk opgevuld met kleiige afzettingen die ook de top van het Hollandveen afdekken en bevat geen vondstmateriaal. Indien het gaat om een sloot, vermoedelijk voor ontwatering, bevindt deze zich naar alle waarschijnlijkheid in de periferie van een bewoningszone en/of akker. Verder werden geen archeologische sporen of vondsten aangetroffen.

Concluderend kan worden gesteld dat er geen behoudenswaardige sporen binnen het plangebied werden aangetroffen. Mogelijk heeft er zich in de onmiddellijke omgeving wel (Romeinse?) bewoning bevonden, maar deze valt hetzij buiten het plangebied, hetzij binnen de in de Middeleeuwen gemoerneerde zone. In beide gevallen staan zij de ontwikkeling van dit gebied niet in de weg. De WAD geeft het terrein dan ook vrij voor verdere ontwikkeling.

Mochten er tijdens de werken onverhoopt toch nog archeologische vondsten en/of sporen worden aangetroffen, moet contact opgenomen worden met de Walcherse Archeologische Dienst.

3.8 Cultuurhistorie

Walcheren, waarin het plangebied gelegen is, is aangewezen als een Belvedere gebied. Het bodempatroon is cultuurhistorisch en landschappelijk te plaatsen onder de zogenaamde Oud-landgebieden. Oudland Mortiere is een poelgebied omgeven door kreekkruggen, waarvoor het algemene doel 'behoud en verdere ontwikkeling' is. In het streekplan is voor de kreekkruggen en kleiplaatgronden aangegeven dat het bodemgebruik gekenmerkt wordt door akkerbouw en laaggelegen poelgebieden door rundveehouderijen.

Het oorspronkelijke dijktaalud langs de rand van de golfbaan is van cultuurhistorisch belang. Het markeert de dijk van het oorspronkelijke kanaal tussen de Westerschelde en het stadscentrum. Het gaat hierbij om de Oude havendijk. In het gebied Mortiere, en daarmee ook het plangebied, zijn geen andere specifieke cultuurhistorische waarden aanwezig die bescherming behoeven.

Ook de landschappelijke cultuurhistorische waarden die voor Walcheren in het algemeen benoemd zijn, worden niet aangetast. Vlakheid en openheid van het polderlandschap is een belangrijke waarde voor Walcheren. De karakteristieke openheid is ter plaatse van het plangebied al niet meer aanwezig en heeft daarom geen bescherming meer. Daarnaast zal in de bebouwing en het materiaalgebruik worden aangesloten bij de karakteristieke Zeeuwse bouwtraditie.

Gelet op het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect cultuurhistorie de ontwikkeling niet in de weg staat.

3.9 Conclusies Omgevingsaspecten

- Bodem: uit het uitgevoerde asbestonderzoek is gebleken dat de kwaliteit van de bodem voldoende is voor de geplande functies;
- Geluid: Uit onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting van de planlocatie voldoet aan de voorkeursgrenswaarde. Ook de geluidsbelasting van de nabijgelegen 30 km/u-wegen zijn dermate laag dat er geen aanleiding is tot nader onderzoek naar cumulatie en binnenniveaus. De geluidsbelasting van de planlocatie is dermate laag dat deze geen belemmering vormt voor het plan.
- Luchtkwaliteit: er wordt ruimschoots aan de grenswaarden voldaan, luchtkwaliteit vormt daardoor geen belemmering voor het plan;
- Water: gevraagde extra waterberging is opgelost binnen de totale waterberging voor heel Mortiere.
- Flora en fauna: er is geen sprake van gebiedsbescherming ter plaatse, ook komen geen beschermde soorten voor binnen het plangebied;
- Externe veiligheid: de normen voor externe veiligheid worden niet overschreden;
- Archeologie: er zijn geen behoudenswaardige sporen binnen het plangebied werden aangetroffen, die de ontwikkeling van dit gebied in de weg staan. De WAD geeft het terrein dan ook vrij voor verdere ontwikkeling. Mochten er tijdens de werken onverhoopt toch nog archeologische vondsten en/of sporen worden aangetroffen, moet contact opgenomen worden met de Walcherse Archeologische Dienst.
- Cultuurhistorie: Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. De cultuurhistorische waarden in de omgeving van het plangebied worden ook niet aangetast door de ontwikkeling.

Geconcludeerd wordt dat de omgevingsaspecten geen belemmering opleveren voor de realisatie van het plan.

4 Beleidskader

4.1 Van analyse naar beleidsbeschrijving

Uit de ruimtelijke en functionele analyses van het plangebied zoals hiervoor beschreven, ontstaat het volgende samenvattende beeld voor het gebied dat valt onder deze herziening:

Kenschets

Het plangebied heeft betrekking op het deel ten zuidoosten van het centrale park van Mortiere en omvat vier vrijstaande woningen ter plaatse van het vroegere boerderijkavel.

Knelpunten en oplossingen

In de wijk Mortiere zelf zijn er geen grote knelpunten. De wijk vormt een harmonieus geheel, op basis van één stedenbouwkundig plan.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Nota Ruimte en Realisatieparagraaf ruimtelijk beleid

In de Nota Ruimte staan verschillende planologische kernbeslissingen. Op 1 juli 2008 hebben de vigerende planologische kernbeslissingen (PKB's) op basis van het overgangsrecht bij de invoeringswet van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) de status van structuurvisie verkregen. Nieuwe structuurvisies moeten volgens de Wro een beschrijving bevatten waaruit blijkt hoe het Rijk de in de structuurvisie verwoorde nationale ruimtelijke belangen wil verwezenlijken.

Omdat de vigerende PKB's niet over een dergelijke realisatieparagraaf beschikken heeft het kabinet de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid vastgesteld. Het overzicht van alle nationale ruimtelijke belangen uit de verschillende PKB's en de voorgenomen verwezenlijking daarvan zijn gebundeld in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid.

Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen de medeoverheden over de voorbereiding van bestemmingsplannen en projectbesluiten overleg te voeren met het Rijk.

In het document worden de PKB's ingedeeld in drie categorieën: "netwerken en steden", "water en groen" en "gebieden en thema's".

Bij planvoorbereiding dient getoetst te worden of het project bij kan dragen aan de realisering van de PKB's, of dat er mogelijk conflicten zijn tussen de PKB's en het plan(voornemen).

Conclusie

De ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt is getoetst aan de verschillende PKB's. De ontwikkeling past binnen de doelstellingen die het Rijk in de betreffende PKB's heeft gesteld.

4.2.2. AMvB Ruimte

De Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) is een van de uitvoeringsinstrumenten die kunnen worden ingezet om het Rijksbeleid in het beleid van lagere overheden te laten implementeren.

De AMvB Ruimte bevat alle ruimtelijke rijksbelangen uit de eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) en geeft middels regels en kaarten (juridisch) de mogelijkheid om de rijksbelangen veel directer door te laten werken in de ruimtelijke plannen van andere overheden. Anders dan de Realisatieparagraaf, waar alleen is aangegeven hoe het beleid zal worden uitgevoerd door het aanreiken van de mogelijke sturingsinstrumenten.

Het ontwerp van de AMvB Ruimte bevat de juridische kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de rijksbufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, de mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Hiermee kan bijvoorbeeld precies aangegeven worden in welke zones bestemmingsplannen geen bestemmingen mogen bevatten die verdere verstedelijking toestaan. Dit moet leiden tot snellere besluitvorming en minder bestuurlijke drukte. Bij de AMvB Ruimte zijn kaarten van onder andere de rijksbufferzones gevoegd.

Conclusie

De ontwikkeling heeft geen directe relatie met één van de kaarten of regels van het ontwerp van de AMvB Ruimte. Het bestemmingsplan is daarmee niet in strijd met de AMvB Ruimte.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Omgevingsplan Zeeland

Het omgevingsplan Zeeland is op 1 oktober 2006 in werking getreden. Met de inwerkingtreding van het omgevingsplan is het Streekplan Zeeland, het milieubeleidsplan "Groen Licht" en het waterhuishoudingsplan "Samen Slim met Water" komen te vervallen.

Bovendien is op 1 juli 2008 de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden en de 'oude' wet is daarmee ingetrokken. De Wro betekent nogal wat voor de verhoudingen tussen rijk, provincies en gemeenten als het gaat om de verdeling van de (schaarse) ruimte. De nieuwe wet betekent dat het bestuur moet werken met nieuwe instrumenten en nieuwe procedures in de ruimtelijke ordening. Deze instrumenten zijn middelen om beleidsdoelen te realiseren. Voor wat de Provincie Zeeland betreft gaat het dan om het behoud van kwaliteiten van Zeeland en vooral om ervoor te zorgen dat deze provincie een plek blijft waar het goed wonen, werken en recreëren is.

In de Kadernota Wro is in hoofdlijnen aangegeven hoe de Provincie Zeeland met de nieuwe wet wil omgaan. In de uitwerking van de Kadernota is nog concreter

aangegeven hoe de Provincie de beleidsdoelen uit het Omgevingsplan wil uitvoeren met inzet van de nieuwe instrumenten. (bron: provincie Zeeland).

In de Kadernota wordt gesteld dat de provincie niet direct een nieuwe structuurvisie zal opstellen onder de Wro. Er wordt echter ingezet op de uitvoering van het Omgevingsplan 2006-2012. Dit betekent in hoofdzaak dat de provincie, in de volle breedte, instrumenten wil inzetten om nieuwe ontwikkelingen te faciliteren en tevens waarden en kwaliteiten (waardevolle gebieden en objecten) wil beschermen.

Uitgangspunten Omgevingsplan

Het uitgangspunt voor het Omgevingsplan Zeeland is duurzame ontwikkeling. Handzaam vertaald naar het Omgevingsplan gaat het om drie kapitaalkvormen: het sociaal-cultureel kapitaal (mens), het economisch kapitaal (welvaart) en het ecologisch kapitaal (omgeving). Er is alleen sprake van duurzame ontwikkeling als alle drie de kapitaalkvormen groeien. Daarbij mag de groei van de ene kapitaalkvorm niet ten koste gaan van een andere.

De provincie heeft zeven speerpunten benoemd die liggen op het spanningsveld van dynamiek en kwaliteit. Eén van deze speerpunten is: Woonmigratie en bouwen voor de toekomst. De provincie zet hierbij in op meer nieuwe woningen en het bevorderen van woonmigratie naar Zeeland, met behoud van kwaliteit.

Voldoende, kwalitatief goede en aantrekkelijke woningen zijn nodig om een matige groei van de Zeeuwse bevolking vast te kunnen houden. Door een aantrekkelijk woonklimaat kunnen mensen van buiten Zeeland worden overgehaald zich hier te vestigen (woonmigratie) en zullen de eigen mensen (jongeren) hier blijven. De grootste groei moet plaatsvinden rond de steden: dat noemt de provincie bundeling. Zo wil zij de steden in staat stellen hun voorzieningenniveau op peil te houden, maar kan zij aan de andere kant het landelijke karakter van de kleinere dorpen beschermen en behouden.

Conclusie

De wijk Mortiere voldoet aan de gestelde doelstellingen aangezien zij een hoogwaardig woonmilieu realiseert binnen de contouren van de stad met voldoende ruimte voor groen en ecologie.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie / Kwaliteitsatlas 2030

De kwaliteitsatlas is een belangrijk integraal beleidsdocument van de gemeente Middelburg. In deze Kwaliteitsatlas wordt een richting uitgestippeld voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente tot het jaar 2030. Voor een groot aantal deelaspecten (waaronder wonen) is vervolgens aangegeven, welke veranderingen

op moeten treden om in 2030 tot de gewenste situatie te zijn gekomen. Eind 2008 is de herijking van de 2e en 3e fase van de kwaliteitsatlas gepresenteerd. De herziene kwaliteitsatlas is op 18 januari 2010 vastgesteld.

De Kwaliteitsatlas Middelburg 2030 ging in 1998 nog uit van het realiseren van kwaliteit door groei. De gemeente realiseerde nieuwe gebieden met een hoger voorzieningenniveau. Inmiddels is deze gedachtegang veranderd en wil de gemeente kwaliteit (nog meer) voorop stellen. Mensen moeten graag in de gemeente Middelburg willen blijven wonen.

4.4.2 Archeologie beleid Walcheren

De provincie Zeeland en de 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 WAMZ is dat de verantwoordelijkheid voor het cultureel erfgoed bij de gemeenten komt te liggen. In de WAMZ wordt geregeld dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening houdt met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. Volgens de wet kan in het belang van de archeologische monumentenzorg bij een bestemmingsplan worden bepaald dat de aanvrager van een aanleg- en bouwvergunning een rapport dient over te leggen, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende is vastgesteld.

Vooruitlopend op de WAMZ hebben de Walcherse gemeenten een eigen archeologiebeleid geformuleerd en vastgesteld in de Nota Archeologische Monumentenzorg Walcheren 2006, die in 2008 is geëvalueerd in de Nota Archeologische monumentenzorg Walcheren evaluatie 2008. Deze laatste nota schrijft nu het vigerende archeologiebeleid binnen de gemeente 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) opgesteld, waarin alle bekende archeologische waarden zijn opgenomen. Terreinen van archeologisch belang of waarde zijn vastgelegd op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK). Om een indicatie te krijgen voor een archeologische verwachting is een archeologisch verwachtingsmodel opgesteld in de vorm van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Beide kaarten, naast enkele historische kaarten, liggen aan de basis van de Walcherse archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. De vrijstellingsregeling behorende bij het Walchers archeologiebeleid gaat uit van deze laatste kaart.

5. Projectbeschrijving

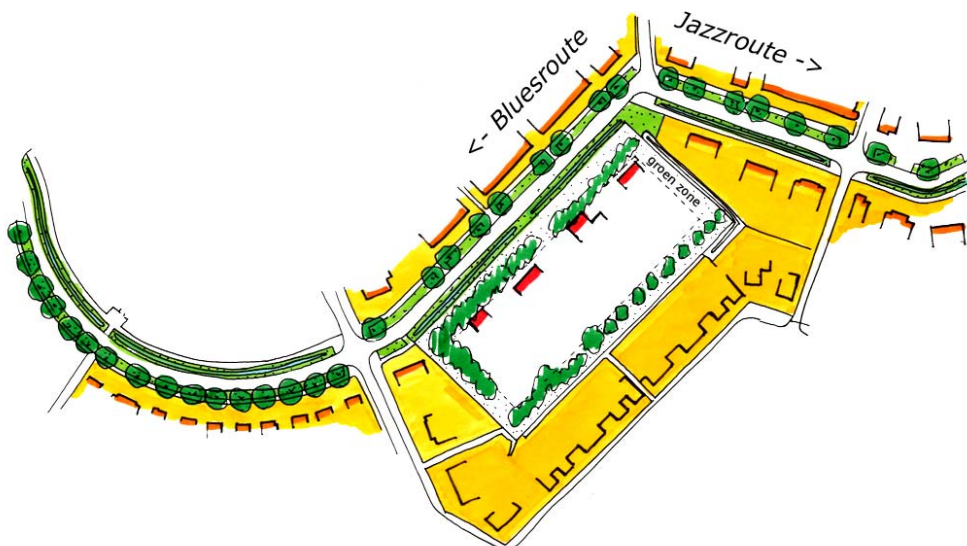
In de architectuur van de Mortiere wordt rekening gehouden met kenmerken van bebouwing in het Zeeuwse stads- en landschapsbeeld in combinatie met stijkenmerken uit de 30er jaren. In de Mortiere is naast de meer traditionele bouw ook plaats voor een beperkte hoeveelheid meer eigentijdse, abstractere bebouwing. Binnen het plandeel is voorzien in grootschaliger vrijstaande woningbouw.

5.1 Programma

In het plan worden maximaal 4 ruime vrijstaande woningen toegestaan. De omvang van de kavels en de bebouwing leent zich voor een vorm van kleinschalige bedrijvigheid en kantoor aan huis (ondergeschikt aan de woonfunctie). In de regels behorende bij dit bestemmingsplan is een afwijkingmogelijkheid opgenomen, die hierin kan voorzien.

5.2 Structuur

De structuur van het gebied betreft feitelijk niet meer dan een invulling van een bestaand kavel binnen een bestaande structuur. Deze structuur is in hoofdstuk 2 beschreven. Het planconcept van de invulling is verbeeld in afbeelding 9.



Afbeelding 9. planconcept invulling Bluesroute Vrije Kavels

De woningen op het kavel liggen terug ten opzichte van de weg, zodat het groene karakter aan de straat behouden kan blijven. De maximale voorgevelrooilijn is gelijk met de voorgevelrooilijn de oorspronkelijke boerderij.

De bestaande bomen staan in een groenzone aan de randen van het huidige perceel, waar bebouwing, geweerd wordt. Bovendien zijn de bomen vanaf bepaalde omvang en kwaliteit aangeduid op de verbeelding als waardevol groen. Bij het aanleggen van verharding en inritten moet hier rekening mee worden gehouden. De als waardevol aangeduide bomen mogen enkel worden gekapt ten behoeve van de aanleg van een inrit. Voor deze activiteiten dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd en is het verplicht om de gekapte waardevolle bommen elders te herplanten op het desbetreffende perceel in de strook met de bestemming Groen. De herplanting dient in overleg met de groendeskundige van de gemeente te gebeuren.

5.3 Inrichting openbare ruimte

Het feitelijke plan bevat geen openbare ruimte, maar slaat aan op de bestaande inrichting. De nieuw te ontwikkelen woningen worden ontsloten vanaf de bestaande Bluesroute. De grond wordt uitgegeven vanaf halverwege de sloot. Een groene voorerfafscheiding (hagen tot 1,00 meter hoog) moet 1,5 meter uit de insteek van het talud geplaatst worden.

Om het kavel te bereiken moet de bestaande sloot/greppel overgestoken worden en de groenstrook met bomen doorkruist. Hiervoor moet een (brug)duiker aangelegd worden en de groenstrook opgeschoond. Voor de aanleg van de oprit mag bij hoge uitzondering een waardevolle boom verwijderd worden, mits deze elders op het terrein gecompenseerd wordt.

Elke kavel krijgt zijn eigen oprit. Bewoners kunnen zelf bepalen waar de inrit/oprit gesitueerd wordt, met dien verstande dat deze minimaal 2,00 meter van de zijdelingse perceelsgrens is gesitueerd. Indien gewenst kunnen bewoners van een extra breed kavel (minimaal 30 meter) ervoor kiezen een tweede inrit aan te leggen. Deze kosten zijn voor de bewoners.

5.4 Parkeren

De inpassing van maximaal vier kavels met ruime vrijstaande woningen brengt ook een bepaalde parkeervraag met zich mee. Het plangebied betreft een ruime kavel, die volledig is ingepast in de stedenbouwkundige opzet van de wijk. In deze wijkopzet is ervan uitgegaan dat de parkeerbehoefte voor dit kavel (van de vroegere boerderij) geheel op eigen terrein wordt opgelost.

De extra parkeerbehoefte die ontstaat door de herontwikkeling van het plangebied tot maximaal vier kavels met ruime vrijstaande woningen mag niet ten koste gaan

van de parkeerdruk in de openbare ruimte in de directe omgeving. Daarom wordt de volledige parkeervraag als gevolg van de nieuwe ontwikkeling op eigen terrein worden opgelost.

Hiertoe moeten, gezien de omvang van de woningen, per kavel minimaal 3 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Deze parkeernorm bevat het bewoners én het bezoekersparkeren. Elk van deze plaatsen dient zelfstandig te bereiken zijn, zodat geparkeerde auto's elkaar nooit in de weg staan bij het in- en uitrijden. Bovendien worden garages bij deze berekening niet meegenomen.

Het bestemmingsplan bevat ten slotte de mogelijkheid naast de woning ook een bedrijf aan huis te vestigen, eventueel met een praktijkruimte. Ten gunste van deze functies is een lichte vergroting van de parkeerdruk voorstelbaar. Hiertoe dienen 1 respectievelijk 2 extra (in het geval van een praktijkruimte) parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd.

5.5 Verkavelingsuggestie

Het deelgebied, zoals uitgelicht in afbeelding 3 Stedenbouwkundig plan 2006, is uitgewerkt binnen de hier(boven) geschetste ruimtelijke kaders in afbeelding 10. De stedenbouwkundige opzet van de randen sluit daarbij nauwgezet aan op de functie van de omgeving binnen het grotere stedenbouwkundig plan.



Afbeelding 10. verkavelingssuggestie Bluesroute Vrije Kavels

6. Bestemmingsregeling

6.1 Uitgangspunten en opzet bestemmingsregeling

Uitgangspunten

De beleidsuitgangspunten uit de voorafgaande hoofdstukken vormen de onderlegger voor bestemmingen en begrenzingen op de verbeelding en voor de planregels. Deze uitgangspunten voor de bestemmingsregeling (verbeelding en regels) kunnen als volgt worden samengevat.

- a. Het uitgangspunt is op de eerste plaats het plan voor de vrijstaande woningen binnen dit plangebied. Hiervoor zijn de kaders in deze herziening opgenomen.
- b. In het bestemmingsplan is gestreefd naar het toepassen van soepele / ruime bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen de grenzen van de hoofdlijnen van het te voeren beleid.
- c. De ruimtelijke kwaliteit van het plangebied noodzaakt tot een zorgvuldige afstemming van bouwmogelijkheden. Bij het leggen van bestemmingen, het bepalen van bouwgrenzen en opstellen van flexibiliteitsbepalingen heeft steeds een zorgvuldige afweging plaatsgevonden van de aanwezige belangen en is rekening gehouden met hedendaagse eisen en gebruikerswensen. Binnen de marges van het beleid is gezocht naar versoepeling in de bestemmingsregeling als bedoeld onder a en b.
- d. De bestemmingsregeling dient in ieder geval de ontwikkelingen van het nu liggende inrichtingsplan mogelijk te maken.
- e. De regeling zal zo uniform mogelijk moeten zijn ten einde een zo groot mogelijke rechtsgelijkheid te kunnen bieden. Dit neemt niet weg dat, gelet op de ruimtelijke karakteristiek van het plangebied en hedendaagse eisen, specifieke (beperkende) bepalingen gewenst zullen zijn.

Zoals vermeld onder a en d is voor de bestemmingsregeling in beginsel uitgegaan van de feitelijk geplande situatie. Als randvoorwaarde voor de nieuwe bestemmingsregeling is echter even zeer gehanteerd dat er flexibiliteit binnen het plan dient te zijn om eventueel in te kunnen springen op een veranderende marktvrage.

Planvorm

De Wro biedt de keuze uit drie planvormen:

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

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

Het voorliggende bestemmingsplan is een globaal eindplan. Dit houdt in dat op basis van dit bestemmingsplan omgevingsvergunningen voor het bouwen en gebruik kunnen worden verleend.

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.

Vanaf 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. Deze standaard is opgesteld door de werkgroep "Standaard Vergelijkbaarheid" in het kader van Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen (DURP). De standaard bouwt voort op de Digitale Leest.

Daarnaast is in de nieuwe 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-dubbeltelregel.

Het voorliggende bestemmingsplan is opgebouwd en vormgegeven conform de bindende afspraken van de SVBP2008.

Opzet bestemmingsregeling

Het bestemmingsplan is opgebouwd conform het Handboek van de gemeente Middelburg. Ten aanzien van de opzet van de bestemmingsregeling (verbeelding en planregels) in dit bestemmingsplan zijn de hierna volgende zaken van belang.

Opzet verbeelding

Bestemmingen

Op het renvooi wordt de betekenis aangegeven van de bestemmingen en de aanduidingen. De bestemmingen 'Wonen' 'Tuin' en 'Groen' komen voor binnen het plangebied. De verbeelding van het plan is opgenomen onder afbeelding 11.

Aanduidingen

Bij het toekennen van de aanduidingen is gebruik gemaakt van de standaard (en verplichte) aanduidingen uit SVBP2008.

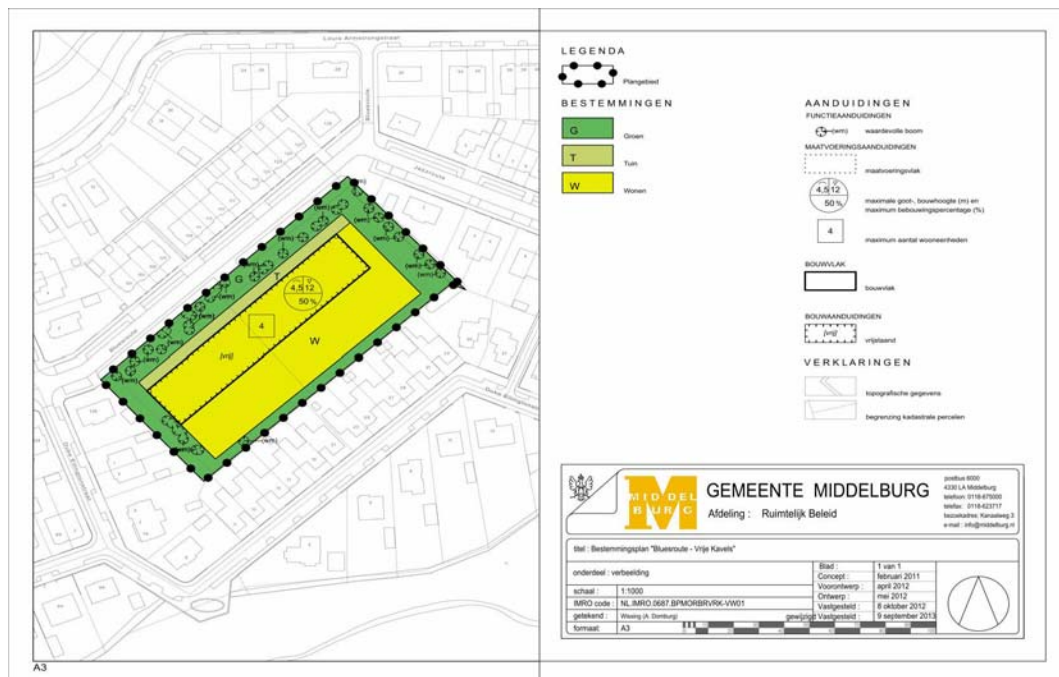
Opzet planregels

Overeenkomstig SVBP2008 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 plankaart voorkomen nader worden omschreven.
- Hoofdstuk 3 (algemene regels) bevat een aantal regels die voor alle bestemmingen gelden, zoals een anti-dubbeltelregel, een procedureregels, dan wel regels die voor de nodige flexibiliteit kunnen zorgen, zoals algemene ontheffings- of wijzigingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels) ten slotte geeft overgangsrecht voor bestaand gebruik en bestaande bebouwing en de titel van het plan.

Een uit te werken bestemming (Hoofdstuk II, Bestemmingsregels) wordt als volgt opgebouwd:

- bestemmingsomschrijving;
- Uitwerkingsregels;
- Voorlopig bouwverbod
- Afwijking voorlopig bouwverbod
- Afwijking



Afbeelding 11. verbeelding behorende bij het bestemmingsplan "Bluesroute Vrije kavels" van de gemeente Middelburg

6.2 Gehanteerde bestemmingen

Binnen de bestemming Wonen is een bouwvlak aangegeven, waarbinnen 4 woningen gerealiseerd mogen worden. ten hoogste 50% van het bouwvlak mag worden bebouwd.

De bestemming Tuin is toegekend aan de voortuinen. Hierbinnen mogen alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

De bestemming Groen omvat een groenstrook die langs de rand van het plangebied loopt. Deze strook fungeert als buffer tussen de bebouwing binnen en buiten het plangebied. Binnen deze bestemming zijn de waardevolle bomen aangeduid (zie *aanduidingen*).

Aanduidingen

In dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van bouwaanduidingen, waarmee specifieke bouwregels worden bepaald. Daarnaast worden maatvoerings-aanduidingen op de verbeelding aangegeven zoals de maximaal toegestane hoogtemaat (bouwhoogte en goothoogte). Ook zijn waardevolle bomen aangeduid, om deze voor zo ver mogelijk te waarborgen.

7. Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voorafgaand aan dit bestemmingsplan heeft de gemeente overleg gehad met de direct omwonenden. Over het voorontwerp van voorliggend bestemmingsplan zal zowel inspraak als vooroverleg plaatsvinden.

7.1.1 Overleg omwonenden

In een aantal gesprekken met de direct omwonenden heeft de gemeente dit bestemmingsplan in concept voorbesproken. De bewoners hebben daarbij aangegeven veel waarde te hechten aan de groene randen van het gebied en zich zorgen te maken over de mogelijke schaduwwerking van nieuwe bebouwing op de bestaande woningen aan de Jazzroute.

Beide zaken zijn meegenomen in dit bestemmingsplan. De gezonde bomen, van enige omvang zijn ingemeten en op de verbeelding aangegeven als “waardevolle boom”. De gemeente spant zich in om deze bomen bij de ontwikkeling te behouden. Bovendien is aan de randen van het bestemmingsplan een groenzone opgenomen, waar geen bebouwing mag worden gerealiseerd, waardoor het groen in de randen behouden kan blijven en zich mogelijk verder kan ontwikkelen.

Naar aanleiding van de vraag van de bewoners is een bezonningstudie opgesteld. Deze leert dat in de gemiddelde (jaarrond)situatie (21 maart/september), tegen de avond (17uur), een deel van de achtertuin en de achtergevel van de woning aan de Jazzroute 2 mogelijk in de schaduw komt te liggen. De gemeente is de bewoners tegemoet gekomen door de groenstrook, waar niet gebouwd mag worden, hier te verbreden tot 10 meter en het bouwvlak hier nog eens 7,5 meter terug te leggen, waardoor de nieuwbouw hier op minimaal op 17,5 meter van de erfgrans komt te liggen en de mogelijke hinder beperkt wordt.

7.1.3 Zienswijzen

Zowel het Waterschap als de Provincie hebben te kennen gegeven dat zij het vooroverleg niet nodig achten. Hierdoor wordt de inspraak en vooroverleg procedure overgeslagen, en gaat het bestemmingsplan direct als Ontwerp Bestemmingsplan 6 weken ter visie. Een ieder kan in deze 6 weken een zienswijze

op het bestemmingsplan indienen. Deze zienswijzen worden na de ter visie legging gebundeld en beantwoord in een separate nota Zienswijzen.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Het is noodzakelijk om in bestemmingsplannen aan te geven in hoeverre de voorgestane plannen en bestemmingen financieel haalbaar zijn en wie de risicodragende partij is. Hieronder wordt dat voor dit bestemmingsplan kort toegelicht.

De gronden zijn nu in eigendom van de gemeente Middelburg. De gemeente Middelburg geeft de percelen ten behoeve van de woningbouw te zijner tijd uit aan particulieren. Voor de realisatie van de woningbouw zijn vervolgens de particuliere grondeigenaren te zijner tijd financieel verantwoordelijk.