

Bestemmingsplan Rittenburg

Toelichting

Identificatiecode:

NL.IMRO.0687.BPSTRRIT-VG01

datum:

24 december 2013

status:

vastgesteld

Inhoud van de toelichting

0.	Inleiding	5
1.	Definiëring plangebied	6
1.1	Ligging en begrenzing van het plangebied	6
1.2	Vigerende bestemmingsplannen	7
1.3	Huidig gebruik	7
2.	Ruimtelijke analyse plangebied	9
2.1	Ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied	9
2.2	Ruimtelijke opbouw van het plangebied	19
2.3	Relatie met de omgeving	21
2.4	Infrastructuur	23
2.4.1	Bestaande wegen	23
2.4.2	Waterlopen en waterhuishouding	23
2.4.3	Kabels en leidingen	25
2.5	Groenstructuur	25
2.6	Voorzieningen in omgeving	26
3.	Beleidsbeschrijving (Beleidskaders)	27
3.1	Rijksbeleid	27
3.2	Provinciaal beleid	28
3.3	Gemeentelijk beleid	29
4.	Functionele analyse plangebied (onderzoeken)	31
4.1	Archeologie	31
4.2	Cultuurhistorie	33
4.3	Flora en fauna	35
4.4	Water	35
4.4.1	Watertoets Rittenburg	36
4.5	Milieu	38
4.5.1	Milieu en omliggende functies	38
4.5.2	Externe veiligheid	39
4.5.3	Bodem	39
4.5.4	Geluid	41
4.5.5	Luchtkwaliteit	43
4.6	Conventionele explosieven	44
5.	Planbeschrijving	47
5.1	Uitgangspunten	47
5.2	Bouwprogramma	47
5.3	Groen	47
5.4	Verkeer en parkeren	48
5.5	Water	49
5.6	Stedenbouwkundig ontwerp	50
6.	Bestemmingsregeling (Juridisch plan)	55
6.1	Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen	55
6.2	Opzet van het nieuwe bestemmingsplan	55
6.3	Gehanteerde bestemmingen	57
6.4	Handhaving	58
7.	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	59

Bijlagen bij de toelichting

59

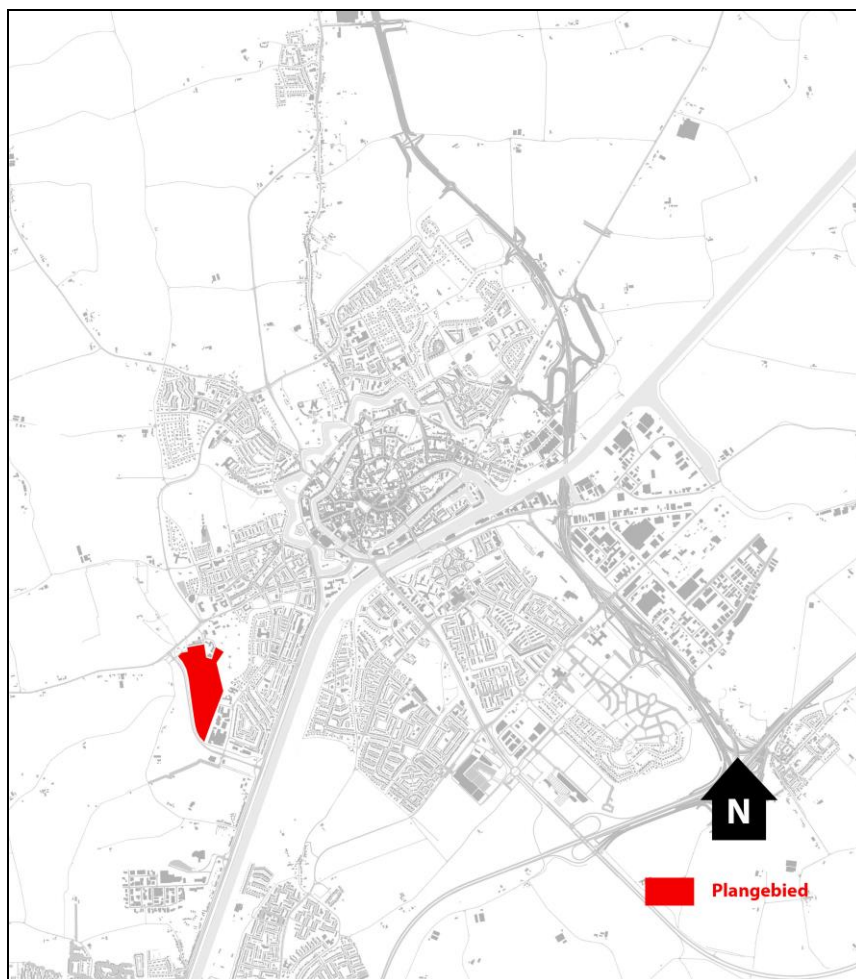
- I. Archeologisch bureau- en booronderzoek
- II. Natuurtoets Rittenburg
- III. Verkennend bodemonderzoek ANL11-1320 (ABO)
- IV. Verkennend bodemonderzoek 12MDL007.10 (Mitec)
- V. Rapportage nader grondwateronderzoek ANL12-1625
- VI. Akoestisch onderzoek
- VII. Rapport inspraak en vooroverleg
- VIII. Archeologisch Inventariserend veldonderzoek

0. Inleiding

Het gebied ten westen van het park Toorenvliedt, begrensd door de Vlissingse Watergang, de Stroomweg en de Koudekerkseweg wordt in het “Ruimtelijk plan stedelijk gebied Walcheren 2010” (vaststelling GS 1 februari 2000), streekplanuitwerking en tevens Intergemeentelijk structuurplan voor Middelburg en Vlissingen, voor het eerst aangegeven als toekomstige woningbouwlocatie ter vervanging van een grote zorginstelling. De locatie wordt dan nog aangeduid als het Arduinterrein. Inmiddels is de naam veranderd in “Rittenburg”.

De locatie Rittenburg vormt de nieuwe stadsrand aan de zuidwestzijde van Middelburg. In 2006 als het streekplan opgevolgd wordt door het Omgevingsplan Zeeland, is er sprake van dat het buitengebied Walcheren aangewezen wordt als Nationaal landschap. Rittenburg zou dan aan het Nationaal Landschap grenzen. Zover is het echter niet gekomen. In het nieuwe Omgevingsplan (vaststelling Gedeputeerde Staten 28 september 2012) is deze ambitie bijgesteld.

In de gemeentelijke “Kwaliteitsatlas”, de integrale beleidsvisie tot 2030, is de plancapaciteit van Rittenburg aangegeven als bouwcapaciteit voor de periode 2010 – 2020. De Kwaliteitsatlas is op 18 januari 2010 vastgesteld door de raad van de gemeente Middelburg.



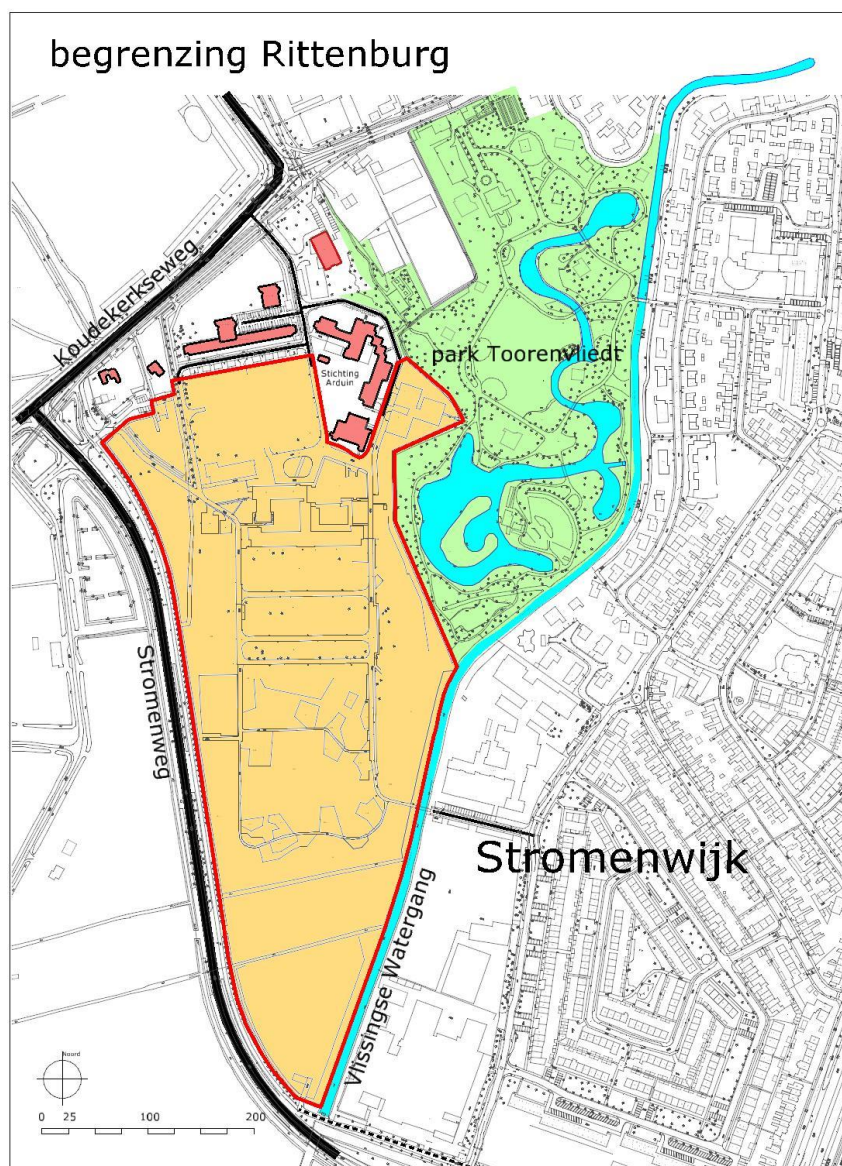
Figuur 1: ligging plangebied Rittenbrug.

1. Definiëring plangebied

1.1 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied Rittenbrug is in figuur 1, op de overzichtskaart van Middelburg, met in rood aangegeven. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de bestaande bebouwing aan de Koudekerkseweg, de recente nieuwbouw aan 't Hof Lustenburg/Zeerustlaan en de bestaande voorzieningen van Stichting Arduin aan de J.V. Sprengerlaan. Aan oostzijde grenst het plangebied aan het park Toorenvliedt en aan de Stromenwijk. Tussen het plangebied en Stromenwijk ligt de Vlissingse Watergang. Aan zuid en westzijde grenst het plangebied direct aan het buitengebied. De grens wordt hier gevormd door de Stromenweg.

De begrenzingen van het plangebied zijn aangegeven in figuur 2.

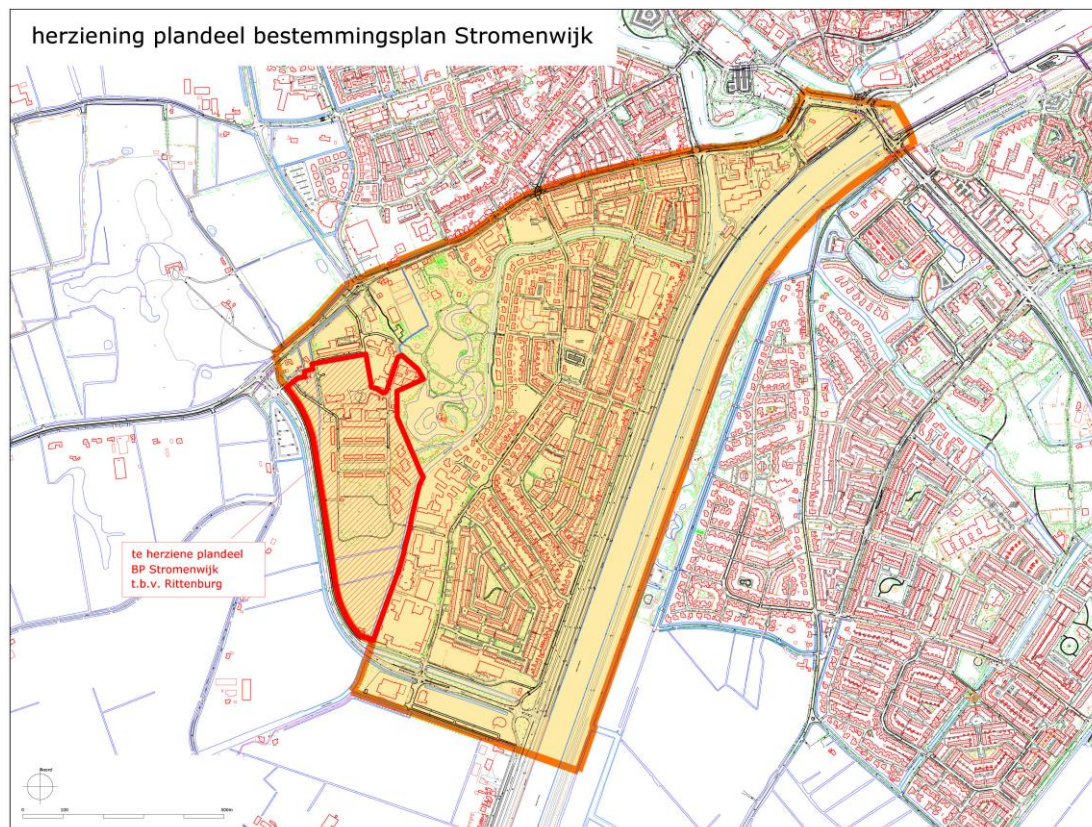


Figuur 2: begrenzing plangebied

1.2 Vigerende bestemmingsplannen

Met het bestemmingsplan Rittenbrug wordt het volgende bestemmingsplannen partieel herzien.

- “Stromenwijk”, vastgesteld 13-07-2009.



Figuur 3: de begrenzing van het te herziene plandeel

De huidige bestemmingen met name Maatschappelijke doeleinden (zie figuur 4). Voor de zuidelijke punt is de bestemming Recreatieve doeleinden ten behoeve van een sportveld. Rondom dit sportveld zit ter afscherming een band met bestemming Groenvoorzieningen. Deze band loopt door langs de Vlissingse watergang naar het Park Toorenvliedt.

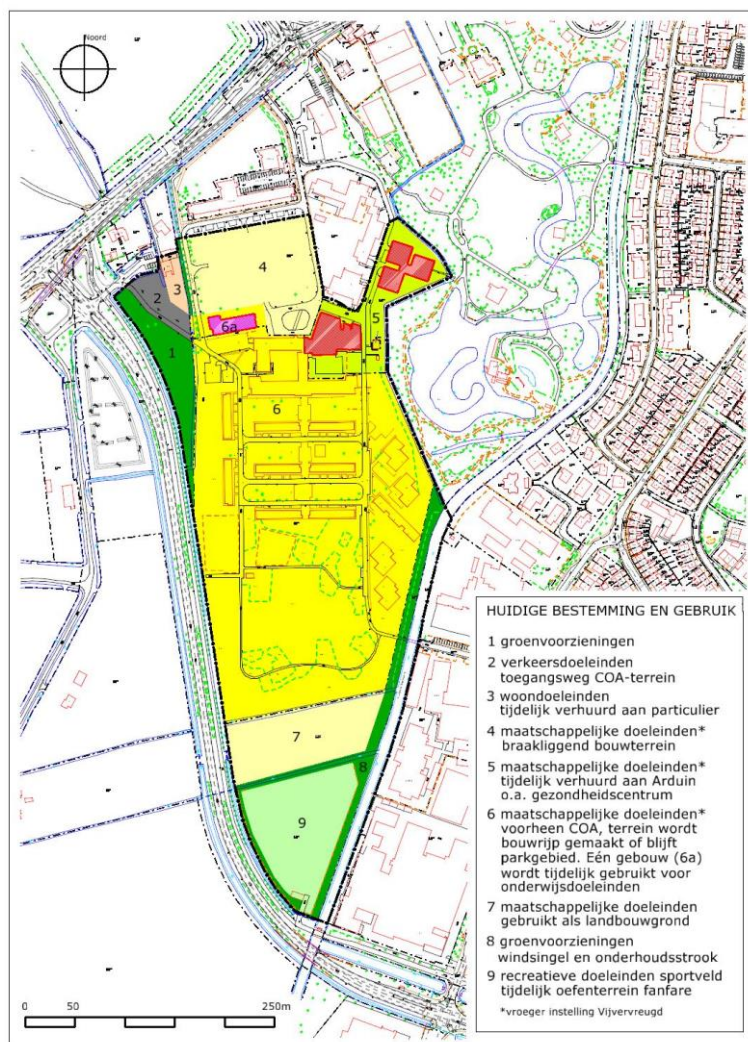
Aan noordwestzijde is de grond die buiten het terrein van de instelling lag bestemd voor Groenvoorzieningen, Verkeersdoeleinden en Woondoeleinden.

1.3 Huidig gebruik

Een deel van de gronden met de bestemming maatschappelijke doeleinden is nog in gebruik bij de Stichting Arduin. De bebouwing die hiervoor gebruikt wordt is rood gearceerd weergegeven (zie figuur 4). De te handhaven voorzieningen van Stichting Arduin worden geconcentreerd op één kavel grenzend aan het plangebied. Tot voor kort was een aanzienlijk deel van het plangebied in gebruik bij het Centraal Orgaan Asielzoekers (COA). De bebouwing die hier bij hoorde is in 2012, op een schoollokaal na, allemaal gesloopt. Het schoollokaal (paars gearceerd) wordt nog tot medio 2014 gebruikt voor onderwijsdoeleinden. De twee zuidelijke gelegen percelen waren tot voor kort van het Regionale Opleidingen Centrum (ROC). Het meest zuidelijke perceel werd gebruikt als sportveld en het perceel ten noorden hiervan, werd verhuurd voor agrarisch gebruik.

Het sportveld wordt ook al enige decennia gebruikt door de muziekvereniging 'de Juliana Korpsen Middelburg'. Elk jaar worden in het seizoen een aantal vaste avonden en zaterdagen op het veld geoefend door twee muziekkorpsen. Elk jaar moet hiervoor een ontheffing voor onversterkte muziek worden aangevraagd. Zolang het sportveld beschikbaar blijft en de Juliana korpsen de ontheffing verkrijgen, kan dit gebruik worden voortgezet. Ondertussen wordt wel gezocht naar een alternatieve trainingslocatie.

Het (voormalig) gebruik van de gronden binnen het plangebied wordt in figuur 4 aangegeven.



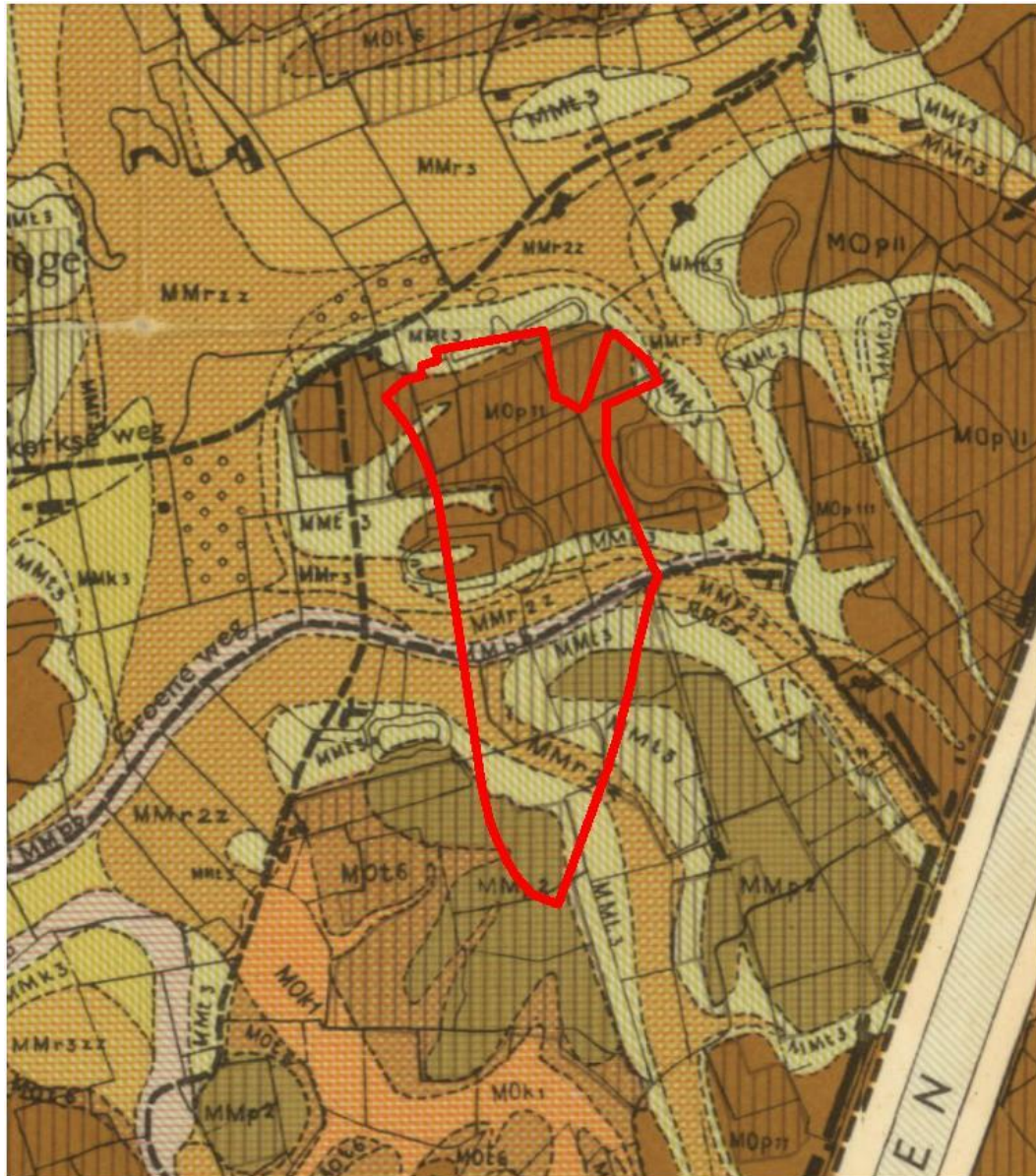
Figuur 4: huidige bestemmingen en gebruik

2. Inventarisatie plangebied

2.1 Ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied

Het plangebied Rittenburg bevindt zich aan de zuidwestzijde van de stad ten zuiden van de Koudekerkseweg in een gebied van kreekruggen en poelgronden (zie uitsnede bodemkaart).

Op de bodemkaart is goed te zien dat het noordelijk deel duidelijk een aaneengesloten poelgrond is en dat door het centrale deel een kreekrug liep met een splitsing naar het zuidelijk deel.



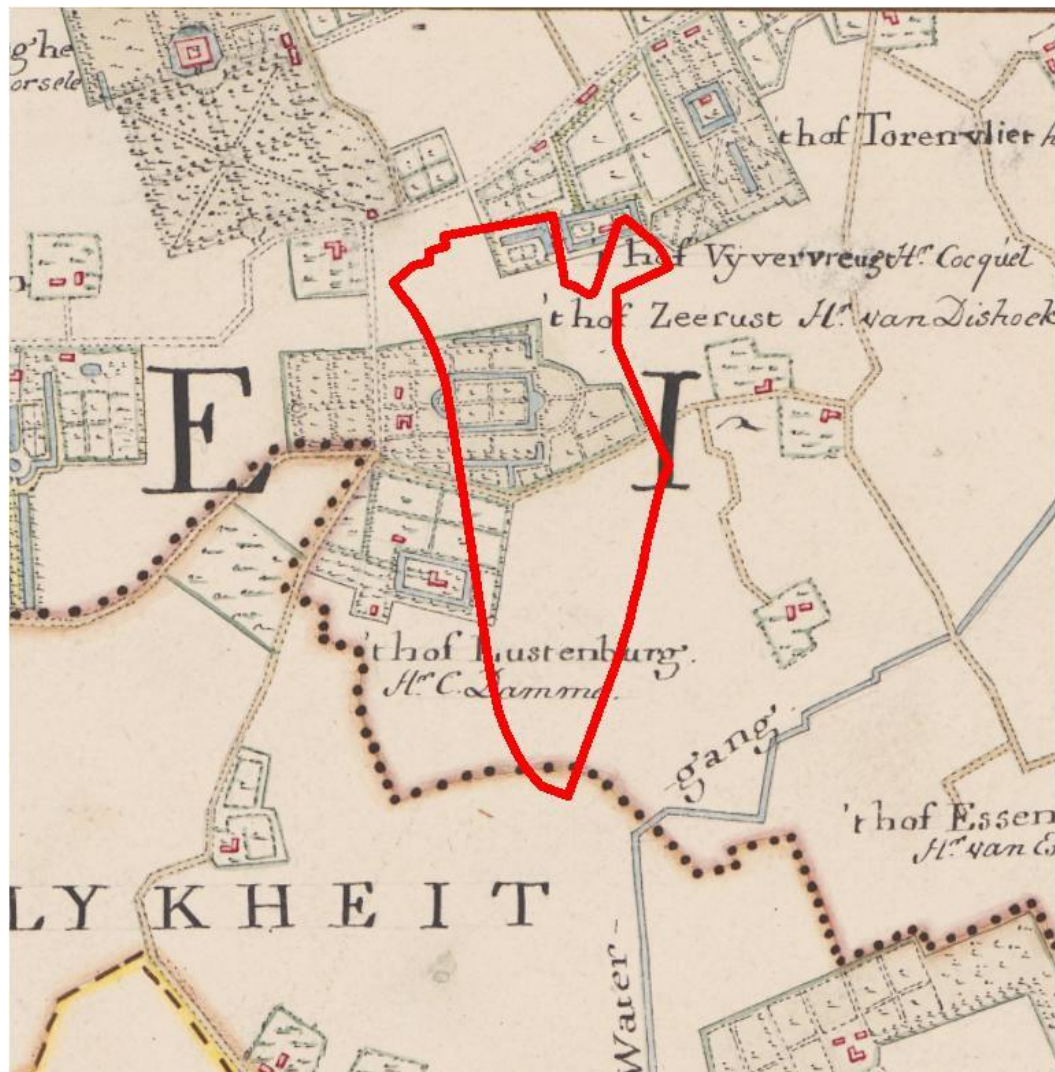
Figuur 5: uitsnede van bodemkaart ca.1950

Van het grillige patroon van kreekruggen en poelgronden is vrijwel niets meer terug te zien binnen het plangebied. Hielden vooroorlogse ontwikkelingen min of meer nog rekening met de ondergrond, bij de naoorlogse ontwikkelingen was dat veel minder. Hieronder een globaal overzicht.

17^e eeuw

Vanaf de 17^{de} eeuw lagen in dit gebied langs de Koudekerkseweg, de Groeneweg en de Abeelseweg veel buitenplaatsen, waaronder de nog bestaande buitenplaatsen Ter Hooge en Toorenvliedt. Het noordelijk deel van het plangebied maakte deel uit van de buitenplaats Vijvervreugd.

Op de 18^e eeuwse kaart van Hattinga zijn binnen het plangebied delen van drie buitenplaatsen of hoven aangegeven, te weten Vijvervreugd, Zeerust en Lustenburg. De hoofdgebouwen van deze buitenplaatsen lagen buiten het plangebied. Duidelijk zichtbaar is de formele tuininrichting met veel overzicht, symmetrie, geometrie en rechte bomenrijen.

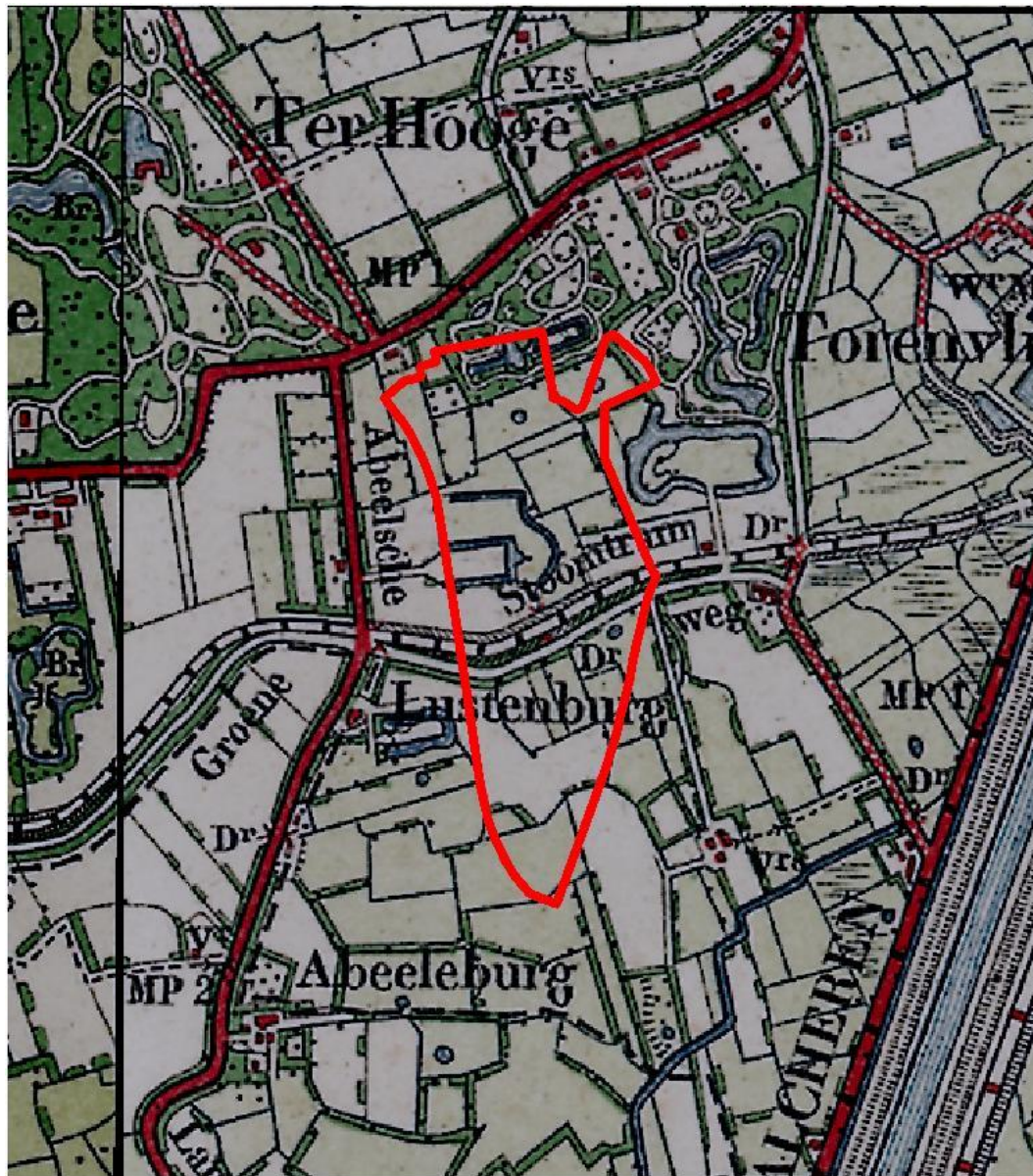


Figuur 6: uitsnede van kaart van Hattinga ca. 1750

De buitenplaats Vijvervreugd aan de Koudekerkseweg lag in het noordelijk deel van het plangebied. De buitenplaats had een grote vijverpartij, welke pas in de jaren 60 van de 20^{ste} eeuw werd gedempt. Het hoofdgebouw van de buitenplaats lag direct aan de Koudekerkseweg en is pas in 1969 gesloopt. Ten zuiden hiervan lag de buitenplaats Zeerust (1667) aan de Abeelseweg. De bebouwing hier is omstreeks 1820 afgebroken.

Hiernaast lag een kleinere buitenplaats 't Hof Lustenburg. Hiervan rest alleen nog de naam bij de dam van de woning ter plaatse.

Binnen het plangebied heeft geen historische bebouwing gelegen.

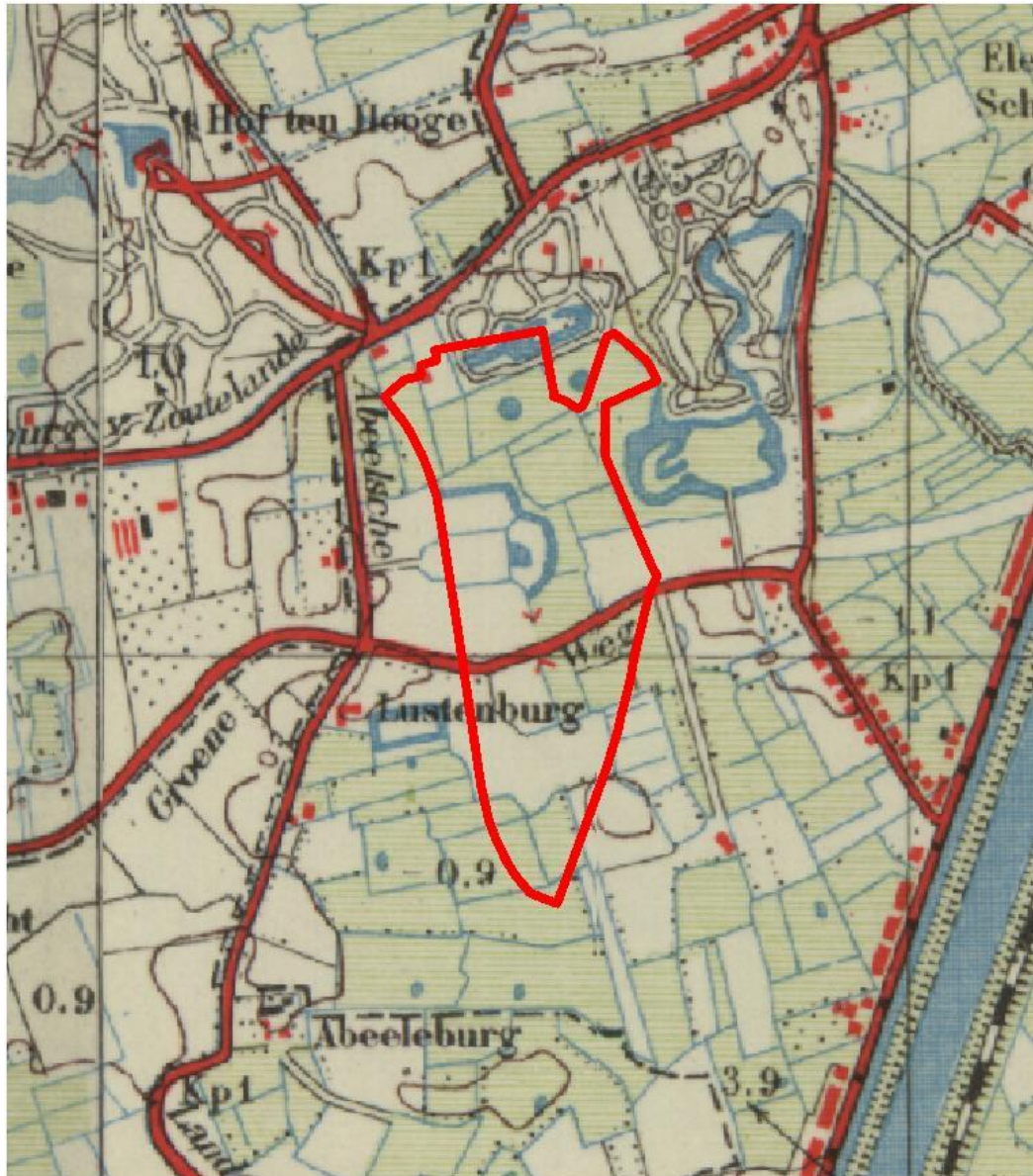
20^{ste} eeuw

Figuur 7: topografische kaart anno 1912

Begin 20^{ste} eeuw is de op de topografische kaart duidelijk zichtbaar dat de formele tuininrichtingen van de 17^{de} eeuw vervangen zijn door Engelse landschapstijl. De buitenplaats Zeerust is dan al ontmanteld, behalve de waterpartij, die nog zichtbaar is. Door het plangebied liep van oudsher de Groeneweg door tot wat nu de Oosterscheldestraat is. Langs dit tracé werd tussen 1906 en 1937 een tramlijn geëxploiteerd die van Middelburg via Koudekerke naar Domburg liep. In de tweede wereldoorlog heeft vanaf 1943 de Duitse bezetter nog delen van het baanlichaam gebruikt voor de aanleg van de Atlantikwall.

1940-1944 de bezetting

Tijdens de tweede wereldoorlog werden de buitenplaatsen Toorenvliedt, Vijvervreugd en Ter Hooge in beslag genomen door de Duitsers om er hun hoofdkwartier onder te brengen. Rond buitenplaats Toorenvliedt werden in 1943/1944 bunkers gebouwd met onderkomens voor de staf en hun medewerkers en voor de nodige voorzieningen. Een aantal bunkers lagen ook op de buitenplaats Vijvervreugd. Eind 1944 wordt Walcheren door de geallieerden onder water gezet. Het hoofdkwartier wordt dan verlaten.



Figuur 8: topografische kaart anno 1949

De gevolgen van de inundatie van Walcheren waren desastreus voor de beplanting van de buitenplaatsen. Beplanting lijkt dan ook te ontbreken op de topografische kaart van 1949. De bunkers op Vijvervreugd zijn na de oorlog afgebroken. Op Toorenvliedt zijn alle bunkers wel behouden en dit complex behoort inmiddels tot tweede wereldoorlog erfgoed.

De wederopbouwperiode

Na de oorlog wordt aan de hand van het Reconstructieplan Walcheren een aanvang gemaakt met de wederopbouw. Een nieuw landschap met hier en daar wat oude elementen erin. Voor een betere waterhuishouding wordt in de jaren 50 de Vlissingse Watergang gegraven. Zichtbaar zijn de gevolgen van de ruilverkaveling. De resten van vijverpartijen Zeerust en Lustenburg verdwijnen. Ook het laatste stuk van de Groeneweg ter plaatse van het plangebied is opgeheven.

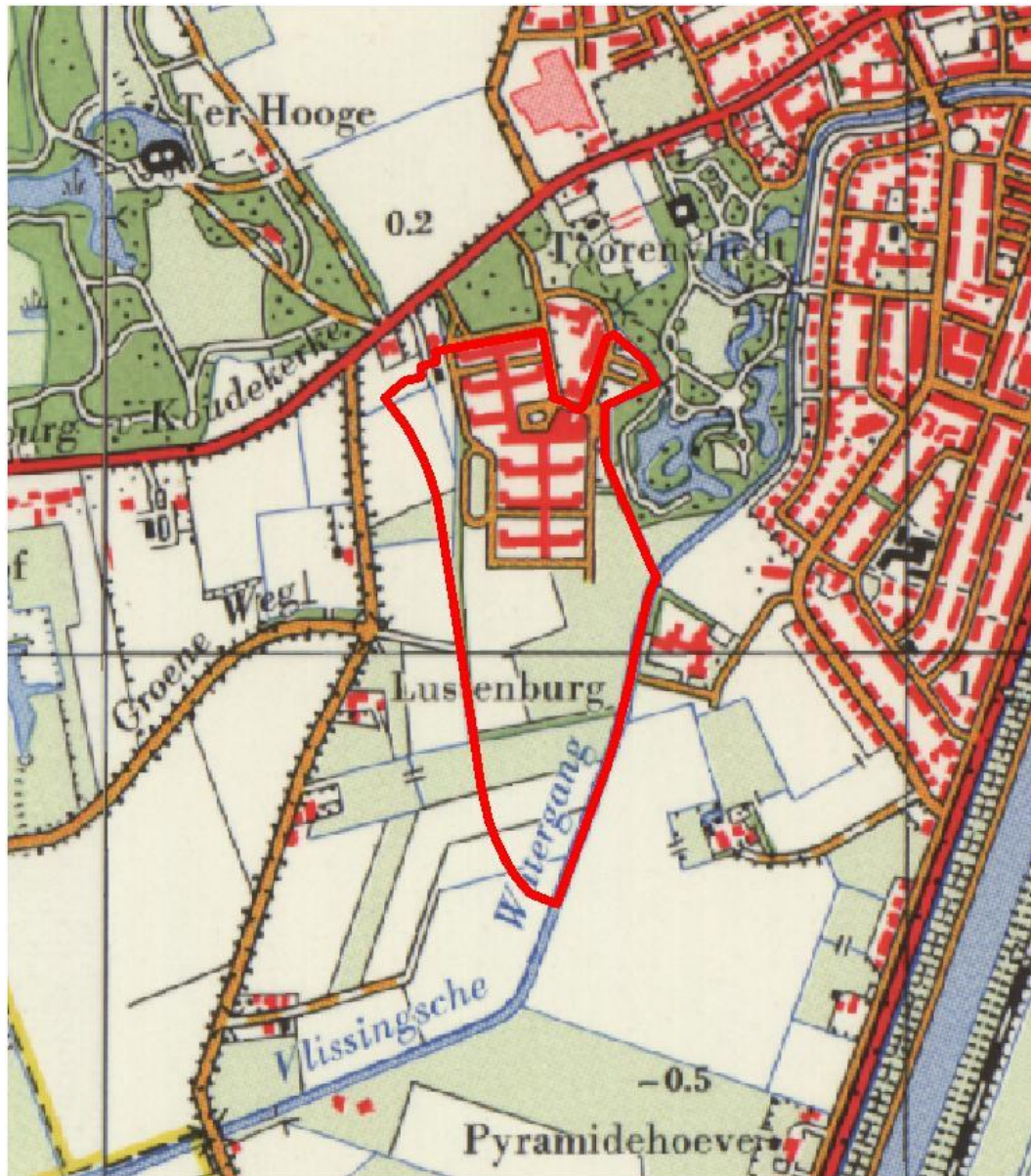


Figuur 9: topografische kaart anno 1962

Ook zichtbaar is het herstel van de buitenplaats Ter Hooge en Toorenvliedt, al wordt laatste een openbaar park met o.a. een openluchttheater in het zuidelijk deel. Voor Vijvervreugd is slechts een bescheiden rol weggelegd. Hier is het plan om het noordelijk deel tegen de Koudekerkseweg te beplanten, als indirecte verwijzing naar de voormalige buitenplaats Vijvervreugd nog niet zichtbaar. Het hoofdgebouw van Vijvervreugd dat pal naast de Koudekerkseweg ligt, wordt na de oorlog tijdelijk gebruikt als kindertehuis, vanaf 1958 dient het als woning tot deze eind jaren 60 wordt gesloopt.

Instelling Vijvervreugd

In 1961 wordt 5ha van het voormalige landgoed Vijvervreugd verkocht aan de Stichting Verpleeg- en Rusthuizen Zeeland (SVRZ). SVRZ bouwde een verpleeginrichting met een capaciteit van 180 plaatsen voor minder begaafde kinderen en bijbehorende voorzieningen. Hiervoor worden de laatste vijvers op het voormalige landgoed gedempt. De instelling heeft de naam Vijvervreugd overgenomen.

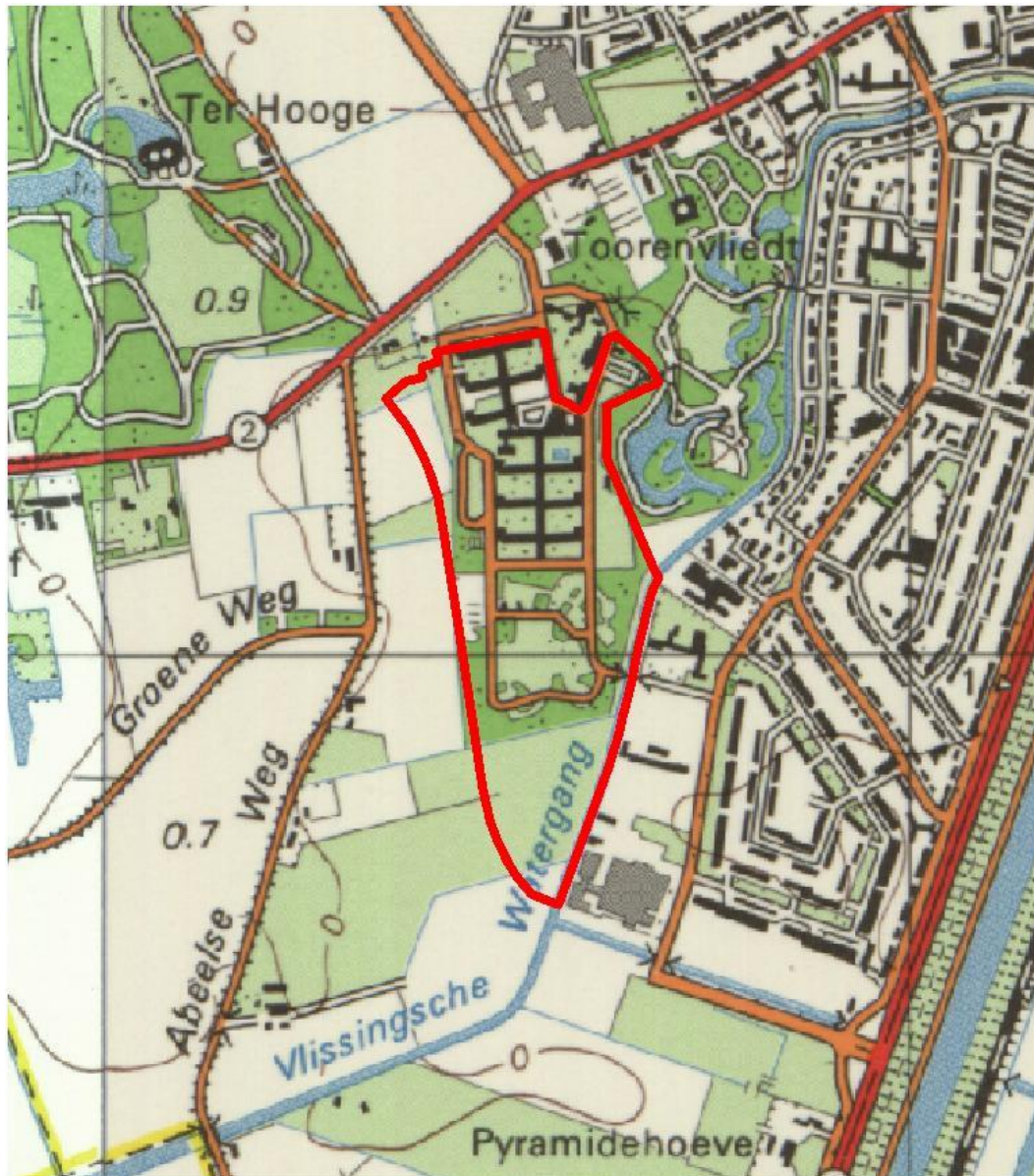


Figuur 10: topografische kaart anno 1972

Op de topografische kaart van 1972 is ook te zien dat het hoofdgebouw van buitenplaats Vijvervreugd verdwenen is. Ook is te zien dat in de noordoosthoek van het plangebied een kleine parkeervoorziening ligt die aan het park Toorenvlied grenst. Hier lag een toegang van Vijvervreugd naar park Toorenvlied.

Groenvoorziening Vijvervreugd

In de jaren 70 wordt de eigen groenvoorziening van Vijvervreugd aangelegd met een langzaam-verkeersverbinding naar de Merwedestraat. Net ten noorden van het plangebied is naast de toegang van de instelling het kantoor van SVRZ gerealiseerd in het groen.



Figuur 11: topografische kaart anno 1984

De wijk Stromenwijk breidt zich uit richting het zuiden. Daarvoor wordt vanaf de Nieuwe Vliessingseweg het eerste deel van de Stromenweg gerealiseerd om de nieuwe wijk te ontsluiten.

Vijvervreugd wordt Arduin

De Stroomenweg wordt begin jaren 90 doorgetrokken naar de Koudekerkseweg. Vlak daarvoor wordt het sportveld van het ROC (Regionale Opleidingen Centrum) aangelegd. Het hele plangebied raakt dan afgesneden van het buitengebied.



Figuur 12: topografische kaart anno 1993

De instelling Vijvervreugd heeft tot in de jaren negentig van de vorige eeuw gefunctioneerd. In 1996 werd de naam Vijvervreugd veranderd in de Stichting Arduin en besloot de leiding tot gedeconcentreerd wonen voor de cliënten. De instelling werd grotendeels ontmanteld, alleen een deel van de voorzieningen bleef gehandhaafd, waaronder de dagopvang, spiegeltheater en het gezondheidscentrum. De locatie werd aangekocht door gemeente als toekomstige woningbouwlocatie. In aanloop hier naar toe werd de locatie voor 10 jaar in eigendom gegeven aan het COA (Centraal Orgaan Asielzoekers) voor de huisvesting van een asielzoekerscentrum.

Asielzoekerscentrum op het Arduinterrein

Voor het asielzoekerscentrum wordt aan noordwestzijde een extra toegang vanaf de Stroomweg gemaakt. Een deel van de bebouwing van Arduin wordt gesloopt en o.a. vervangen door de kenmerkende barakken voor huisvesting van asielzoekers. In het noordelijke deel wordt tijdelijke huisvesting gerealiseerd voor zorgbehoevende in verband met de reconstructie van diverse woonzorglocaties in de stad.

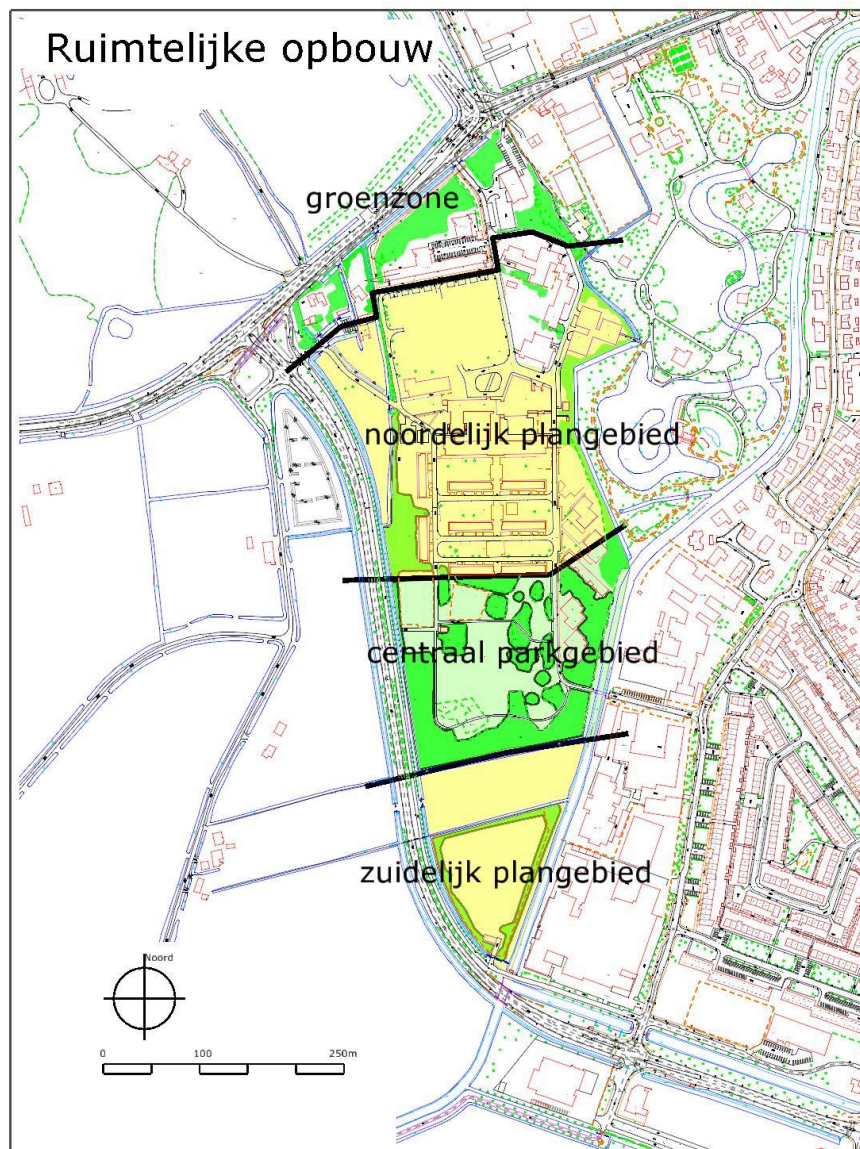


Figuur 13: luchtfoto 2009

Begin 21^{ste} eeuw wordt aan noordzijde van het plangebied ook een woonzorglocatie gerealiseerd, te weten 't Hof Lustenburg met de twee 'woontorentjes' "Adriaan en Olivier".

In 2012 is het terrein door het COA terug geleverd aan de gemeente. Hierna is een aanvang gemaakt met de sloop van resterende gebouwen.

Binnen het plangebied zijn alle zichtbare vooroorlogse (cultuurhistorische) sporen verdwenen. In paragraaf 4.2 is nog separaat een onderzoek cultuurhistorie opgenomen.



figuur 14: verdeling in noordelijk- en zuidelijk plangebied

2.2 Ruimtelijke opbouw van het plangebied

Langs de Koudekerkseweg ligt ten noorden van het plangebied een groenzone, met de oorspronkelijke toegang naar het Arduinterrein. Deze groenzone, die zijn oorsprong vindt in het 'Reconstructieplan Walcheren', verbindt het groen van het park Toorenvliedt met het groen van landgoed Ter Hooge. In en tegen deze groenzone zijn in de loop der tijd gebouwen toegevoegd, te weten het kantoor van SVRZ en vrij recent nog, in 2007, woningen aan 't Hof Lustenburg. Het westelijk deel van de groenzone bestaat uit een drietal particuliere kavels.

Achter deze groenzone ligt een besloten terrein waar de instelling Vijvervreugd en later Stichting Arduin haar voornaamste bebouwing had staan. Een deel van het terrein wordt nog door Stichting Arduin gehandhaafd ten behoeve van een aantal voorzieningen, zoals het Spiegeltheater en het gezondheidscentrum (binnen de J.V. Sprengerlaan). Het noordelijk deel van het Arduinterrein werd gebruikt voor tijdelijke huisvesting voor zorgbehoevenden in de periode 2002-2009. Het grootste deel van het Arduinterrein was van 2001-2012 in gebruik bij het COA ten behoeve van het AZC (asielzoekerscentrum).

Aan noordwestzijde is, vanaf het kruispunt Stromenweg-Abeelseweg, begin deze eeuw nog een tweede toegangsweg aangelegd, ter ontsluiting van het asielzoekerscentrum. Zowel de gronden rond de tweede toegangsweg als de vrijgekomen gronden van de instelling Vijvervreugd/Arduin vormen het noordelijk plangebied van Rittenburg.

Ten zuiden hiervan ligt de eigen groenvoorziening van de instelling Vijvervreugd. Deze is in de jaren 70 aangelegd en heeft inmiddels de uitstraling van een park. Hierin ligt een interne padenstructuur met een verbinding naar Stromenwijk. Bewoners van Stromenwijk kunnen via een bruggetje aan het eind van de Merwedestraat over de Vlissingse Watergang de groenvoorziening betreden. In de groenvoorziening liggen dan voorzieningen voor Vijvervreugd, zoals een kinderboerderij, een moestuin en een klein kas-sencomplex. Tussen de eigen groenvoorziening en aangrenzende park Toorenvliedt wordt geen verbinding gemaakt.

In de jaren 80 en 90 worden aan oostzijde in de groenvoorziening meerdere onderkomens van Vijvervreugd gebouwd. Later bouwt het COA nog enkele onderkomens in het noordelijke deel van de groenvoorziening. Er blijft echter voldoende groen over voor recreatieve doeleinden. De groenvoorziening is laatste decennia met de komst van asielzoekers niet meer openbaar toegankelijk geweest. De groenvoorziening vormt het centrale parkgebied van de nieuwe woonwijk Rittenburg.

Ten zuiden hiervan grenst een open stuk landbouwgrond met een dam aan zijde Stromenweg en een door groen omzoomd driehoekig sportveld, dat tot voor kort door het ROC gebruikt werd. Beide percelen vormen samen het zuidelijke plangebied van Rittenburg.



Afbeelding 15: veranderde relatie met omgeving

2.3 Relatie met omgeving

Aan de hand van de ruimtelijke ontwikkeling is te zien hoe de omgeving de laatste vijf decennia sterk is veranderd. Dit is in figuur 15 schematisch weergegeven. Tot met de jaren tachtig lag de instelling Vijvervreugd door groen omzoomd vrij onzichtbaar in een aan twee kanten open agrarisch landschap. Als daarna de Stromenweg wordt doorgetrokken en met coulissen wordt ingeplant, is van openheid geen sprake meer.

Aan noordzijde wordt de dikke rand van beplanting, die daar in het kader van het Reconstructieplan Walcheren is gezet, geleidelijk dunner en transparanter. Vrij recent is daar 't Hof Lustenburg gerealiseerd met de twee woontorentjes Adriaan en Olivier. In de visie van de Gemeente voor de Zuidrand zouden de entrees naar Stromenwijk worden geaccentueerd door hoge bebouwing. De twee woontorentjes zouden met zeven lagen het accent worden aan de Koudekerkseweg, nieuwe bakens aan de rand van de stad. In de discussie over de hoogte is in de procedure besloten de torentjes met twee bouwlagen te verlagen naar de hoogte van omliggende beplanting. De woontorentjes vallen nu minder op en zijn slechts gerelateerd aan de directe omgeving, waaraan ze liggen.

Het plangebied grenst direct de aan woningbouw van 't Hof Lustenburg (voorzijde Zeerustlaan) en de bestaande voorzieningen van Stichting Arduin binnen de J.V. Spengerlaan. De uitdaging is om hier gepast op aan te sluiten en tevens om een relatie aan te gaan met de omgeving daarbuiten.

Verbindingen

De directe relatie tussen plangebied en omgeving, in de vorm van de verbindingen, is nog altijd beperkt te noemen.

De toegangsweg naar de instelling lag van oudsher aan de Koudekerkseweg en is nog steeds de voorkeuzeweg. De aansluiting aan de Koudekerkseweg is echter minder geschikt voor ontsluiting van een grote nieuwe ontwikkeling. Er is ook een tweede kleine ontsluiting aan noordzijde, dit betreft een langzaam-verkeersverbinding op het fietspad langs de Koudekerkseweg. Recent is deze verbinding uitgebreid met een voetpad.

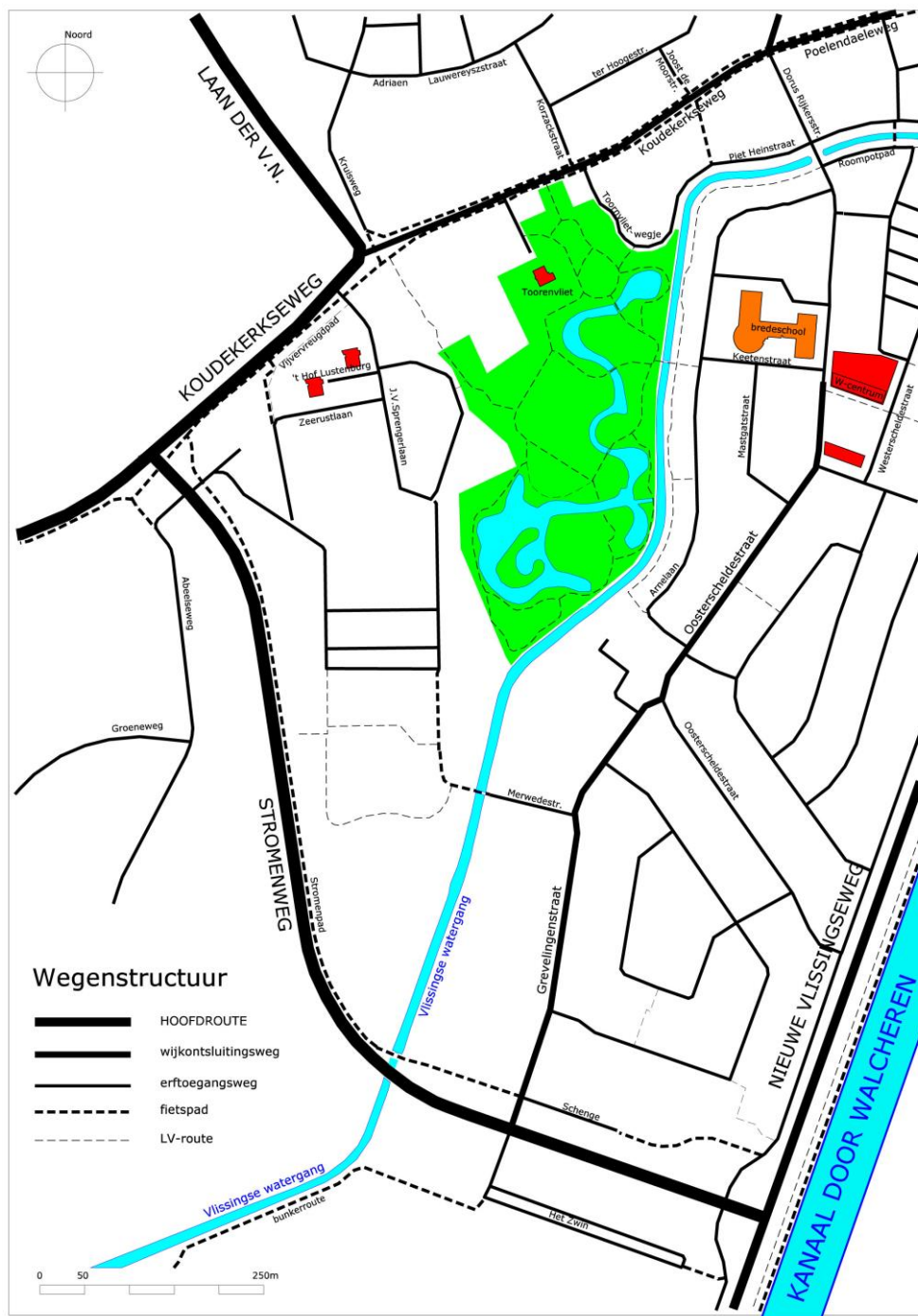
Aan oostzijde van het plangebied lag aanvankelijk (vanaf de jaren zestig van de vorige eeuw) een toegang naar park Toorenvliedt. Zo konden bewoners van de inrichting Vijvervreugd gebruik maken van de voorzieningen in park Toorenvliedt. Als men gebruik gaat maken van de eigen groenvoorziening, wordt de toegang dichtgezet met bebouwing. Later hebben bewoners van het asielzoekerscentrum iets ten noorden hiervan een nieuwe informele verbinding gemaakt naar park Toorenvliedt. Hier wordt ook door bewoners van 't Hof Lustenburg gebruik van gemaakt als zij naar de voorzieningen in Stromenwijk be-
geven.

Aan zuidoostzijde is in de jaren zeventig van de vorige eeuw een LV-verbinding gemaakt naar Stromenwijk. De nieuwe bewoners van Stromenwijk mochten vanaf hier het terrein op. Op welke tijden het terrein toegankelijk was is niet bekend.

Begin deze eeuw is voor de ontsluiting van het asielzoekerscentrum een extra toegang aangelegd vanaf de erfontsluiting kruising Abeelseweg – Stromenweg. Deze erfontsluiting is ook minder geschikt voor ontsluiting van nieuwe grote ontwikkeling.

Aan zuidzijde wordt het voormalige sportveld van het ROC ontsloten. Scholieren moesten hiervoor een omweg afleggen.

Duidelijk is dat bij de ontwikkeling van Rittenburg gekeken moet worden hoe de verbindingen met de omgeving kunnen worden verbeterd en hoe het gebied kan worden ontsloten voor gemotoriseerd verkeer. Ook de verbinding en relatie met park Toorenvliedt vraagt om verbetering.



Figuur 16: de wegenstructuur

2.4 Infrastructuur

2.4.1 Bestaande wegen (figuur 15)

De Stromenweg, die ten westen aan het plangebied grenst, is een belangrijke nog vrij jonge (begin jaren 90 doorgetrokken) verbindingsweg in het wegennet van Middelburg. Het is de schakel tussen de Vliissingseweg en de Koudekerkseweg. Voor de komst van de N57 maakte de Stromenweg deel uit van de ruit om Middelburg. Momenteel is op dit stuk van de Stromenweg een snelheid van 70/km/uur toegestaan. Nadat de N57 in gebruik is genomen is het veel rustiger geworden op de ruit. De Stromenweg kan afgewaardeerd worden naar 50km/uur. De procedure hiervoor wordt gekoppeld aan de planrealisatie.

Het Stromenpad is het vrij liggende fietspad langs de Stromenweg aan de zijde van het plangebied. De Koudekerkseweg, die ten noorden ligt van het plangebied, is één van de radiale verbindingen in het wegennet, namelijk de verbinding tussen Koudekerke en Middelburg. Het deel ten noorden van het plangebied maakt deel uit van de ruit. De snelheid op dit deel is verlaagd naar 50km/uur. Ook hier ligt een vrij liggend fietspad aan zijde plangebied.

De J.V. Sprengerlaan is de erfontsluitingsweg in het noordelijk deel van het plangebied. De weg ligt als een lus om de voorzieningen van Stichting Arduin heen. Aan noordzijde takt deze aan op de Koudekerkseweg.

't Hof Lustenburg is de korte erfontsluiting van de twee woontorentjes 'Adriaan en Olivier' aan noordzijde van het plangebied. Het erf wordt ontsloten op de J.V. Sprengerlaan.

De Zeerustlaan is een erfontsluitingsweg even ten zuiden van 't Hof Lustenburg en een zijstraat van de J.V. Sprengerlaan. Hieraan grenzen de tuinen van de lage zorgwoningen van Philadelphia. De Zeerustlaan buigt aan westzijde af naar het voormalige COA.

Het Vijvervreugdpad is de naam van het voetpad dat evenwijdig loopt aan de Koudekerkseweg aan noordzijde van de bebouwing van 't Hof Lustenburg en buigt aan westzijde af naar de Zeerustlaan.

De Merwedestraat, grenst aan oostzijde het plangebied en is een erfontsluitingsweg voor twee scholen (ROC en Klimopschool) en haakt aan op de Grevelingenstraat. Het plangebied wordt door een langzaam verkeersbruggetje verbonden met de Merwedestraat.

2.4.2 Waterlopen en waterhuishouding

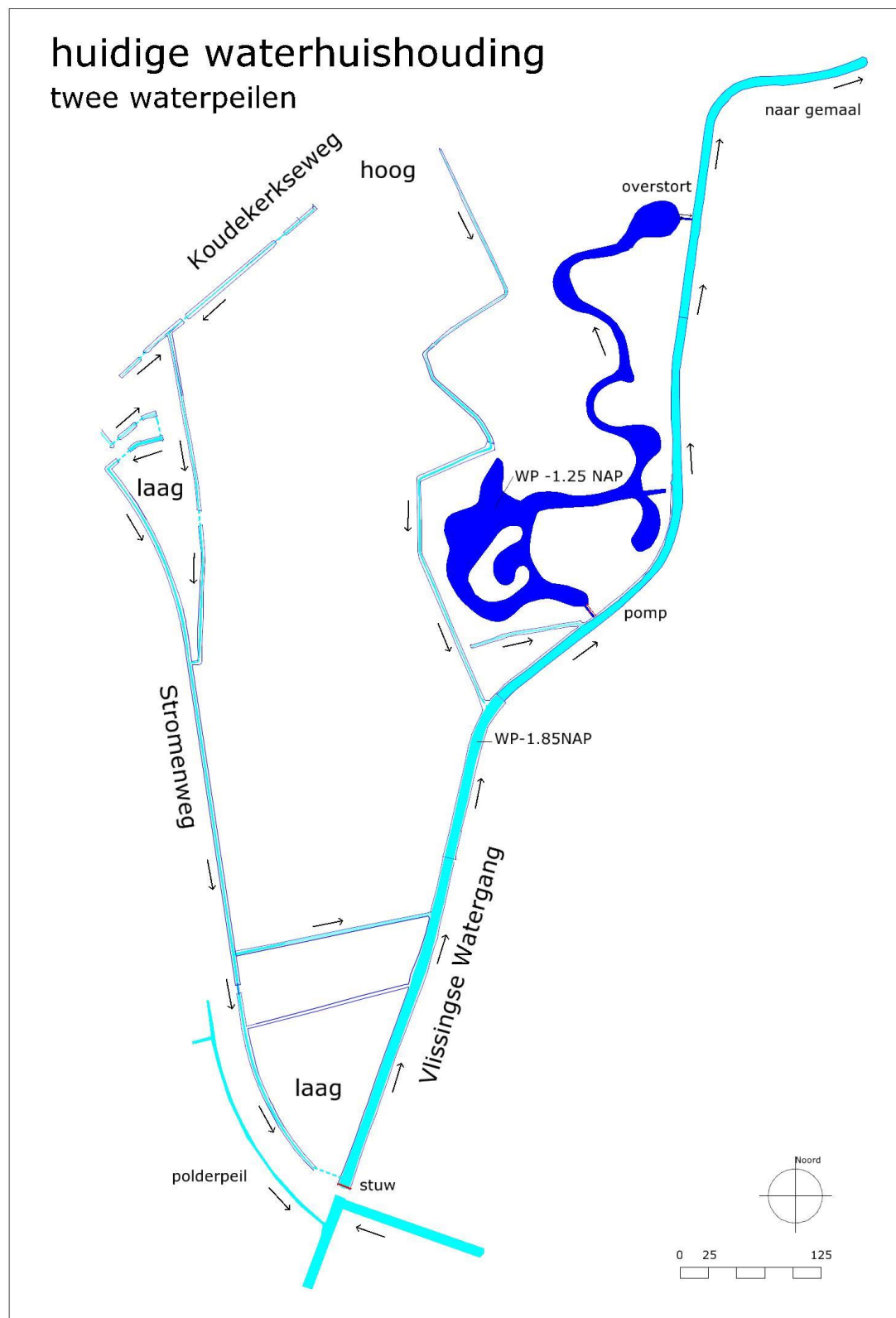
Hoofdwatergang

Het plangebied grenst aan zuidoostzijde aan de Vlissingse Watergang met aan de zijde van de Stromenweg een stuw. De Vlissingse Watergang watert af naar het gemaal Boreel. De stuw bij de Stromenweg maakt het mogelijk om voor het stedelijk gebied en het buitengebied verschillende waterpeilen in stand te houden.

Sloten

In en om het plangebied liggen een aantal slootjes die afwateren op de Vlissingse Watergang. De randsloot aan westzijde van het plangebied, langs het Stromenpad, zorgt voor afwatering van het westelijk en met name het noordwestelijk deel van het plangebied en aangrenzende gronden. Het noordwestelijk deel dat begrensd wordt door de Koudekerkseweg, de Stromenweg en het Arduinterrein, ligt vrij laag ten opzichte van de omgeving. Verhoging van waterstand is hier niet gewenst.

De randsloot aan oostzijde van het plangebied, langs het park Toorenvliedt loopt om de tuinderij door tot aan de Koudekerkseweg. De gronden liggen hier wel hoger, waardoor de sloot aan het eind droog staat. In het plangebied liggen ook enkele dwarssloten, voor afwatering van het sportveld en de akker.



Figuur 17: bestaande waterhuishouding omgeving plangebied

2.4.3 Kabels en leidingen

Er ligt aan westzijde van het terrein nog een riool en oude persleiding. Voor het nieuwe woningbouwplan wordt een nieuw persriool aangelegd naar de Koudekerkseweg.

Binnen het plangebied liggen geen planologisch relevante leidingen. Ook zijn er geen hoogspanningslijnen, straalpaden en telecomverbindingen in de omgeving van het plangebied aanwezig.

2.5 Groenstructuur

Het plangebied grenst aan park Toorenvliedt en ligt nabij het Landgoed ter Hooge. Beide zijn boomrijke groenvoorzieningen. Park Toorenvliedt is een openbaar park en Landgoed ter Hooge is privaat eigendom en deels toegankelijk voor publiek. Een directe verbinding tussen beide groengebieden ontbreekt. Na de oorlog is het gebied tussen het plangebied en de Koudekerkseweg ingeplant in het kader van Reconstructieplan Walcheren. Ruimtelijke ingrepen hebben sindsdien dit bosplantsoen behoorlijk verkleind. Kenmerkend voor het bosplantsoen was de homogene beplanting.

Ook de groenvoorziening van Vijvervreugd heeft een boomrijk karakter en ligt ten zuiden van het park Toorenvliedt. De kern is een open grasgebied, met daarom heen boomgroepen en een bosrijke rand. Een deel van de grasweide was voorheen in gebruik bij de kinderboerderij van de Vijvervreugd. Aan oostzijde van de open kern staan enkele grote solitaire bomen, waardoor de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt. Aan noordzijde is de boomrijke rand diffuser, waardoor het woongebied zichtbaar wordt vanuit het park. Op kaart en luchtfoto lijkt het alsof deze groenvoorziening onderdeel is van het park Toorenvliedt, ondanks de fysieke scheiding.

Door de randbeplanting om grote delen van het plangebied, lijkt het alsof het boomrijke gebied nog veel groter is. De randbeplanting in zuidelijke punt kan gezien worden als windsingel rondom een sportveld. In tegenstelling tot veel windsingels waar homogene beplanting wordt toegepast, zoals populieren, is de beplanting hier meer afgestemd op de omgeving en gedifferentieerd. Vergelijkbare randbeplanting treft men ook aan rond het Arduinterrein. Hier zijn geen zichtlijnen naar buiten en naar binnen. De randbeplanting vormde het decor van de instelling Vijvervreugd.

Binnen de instelling Vijvervreugd was nog meer groen aanwezig, maar dit was ondergeschikt aan de bebouwing. Tussen de bebouwing ziet men dan solitaire bomen en kleine boomgroepjes in het gras. Hier zijn ook enkele uitheemse boomsoorten toegepast.

Binnen de plangrenzen liggen nog twee open percelen, die van het buitengebied zijn afgesneden nadat de Stromenweg werd doorgetrokken. Het perceel dat ten zuiden aan de groenvoorziening grenst, is in gebruik als akker en biedt doorzicht naar Stromenwijk. Het tweede perceel aan noordwestzijde is een stukje grasland waarop de tweede toegangsweg naar het asielzoekerscentrum is gesitueerd.

De beplanting langs de Stromenweg wijkt af van wegbeplanting langs de Zeeuwse wegen. De beplanting is als coulissen langs de route geplaatst afgewisseld met korte stukjes laanbeplanting. Vanaf de Stromenweg heb je af en toe zicht langs de coulissen op de omgeving. Langs het fietspad, het Stromenpad, is beplanting op schaal van de fietser in de vorm van een lange rij knotwilgen geplant.

2.6 Voorzieningen in omgeving

In functioneel opzicht wordt de ontwikkeling van Rittenburg gezien als één van de herstructureringsopgaven/ uitbreiding van Stromenwijk. Voor wat betreft voorzieningen kan de bebouwing worden toegerekend aan het voedingsgebied van Stromenwijk, waar de voor een woonwijk essentiële voorzieningen in voldoende mate aanwezig zijn, namelijk:

Detailhandel en horeca in het wijkwinkelcentrum Stromenwijk met twee supermarkten en diverse food en non-food winkels.

Medische voorzieningen: zorgkruispunt Stichting Werk voor Ouderen en consultatiebureau Zorgstroom in de brede school het Getij, apotheek aan de Langevieleweg, praktijk voor fysiotherapie in de Oosterscheldestraat. En aan de Stromenweg een stadsgewestelijke brandweerkazerne met een uitrukpost van de ambulancedienst.

Een reguliere praktijk voor tandarts en huisarts ontbreekt in de omgeving.

Onderwijs: Klimopschool (basisonderwijs) aan de Grevelingenstraat/Merwedestraat; Het Springtij (basisonderwijs) aan de Grevelingenstraat; Kinderopvang Walcheren (KOW) aan de Arnelaan; de brede school het Getij aan de Keetenstraat (basisschool Cederhof, Archipelschool de Beverburch en KOW met peuterspeelzaal en buitenschoolse opvang);

Welzijnsvoorzieningen: Stichting Welzijn Middelburg in het nieuwe wijkcentrum in de brede school het Getij (ingang Oosterscheldestraat); Stichting Arduin met het Spiegeltheater.

Openbaar vervoer: net buiten het plangebied liggen een drietal haltes welke door regulier busvervoer gebruikt worden.

1. Aan noordzijde ligt aan de Koudekerkseweg de halte Toornvliedt. Hierlangs komen de reguliere lijnen 49 (Middelburg station-rondje Walcherse dorpen), 53 (Middelburg station-Domburg via de kust) en 56 (Middelburg station-Vlissingen via Koudekerke) en de ochtendlijn 133 (Middelburg-Vlissingen). De loopafstanden tot de dichtstbijzijnde bushalte is vanuit noordelijk plangebied maximaal 500m. De halte voor vervoer richting Koudekerke ligt ongeveer 100m verder.
2. Aan zuidzijde ligt de halte Stromenweg. Hierlangs komen de reguliere lijnen 55 (Middelburg station-Vlissingen) en 58 (Middelburg station-Vlissingen) en de ochtendlijn 133. De loopafstanden tot deze halte bedragen maximaal 500m vanuit het zuidelijk plangebied.
3. Aan oostzijde ligt de Grevelingenstraat waar de reguliere lijnen 55 en 58 langskomen. De loopafstanden tot deze halte is vanuit het zuidelijk plangebied maximaal 500m en vanuit noordelijk plangebied tussen de 350-750m

3. Beleidskader(s)

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

Door urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening nemen de ruimtelijke verschillen toe. Vanaf 2035 groeit de bevolking niet meer. De samenstelling van de bevolking, en daarmee de samenstelling van huishoudens, verandert. Ambities tot 2040 zijn onder andere het aansluiten van woon- en werklocaties op de (kwalitatieve) vraag en het zoveel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering. Ook wil het rijk ervoor zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden. Dit moet voor zowel het landelijk als het stedelijk gebied gelden. In de SVIR is verder vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk. (Samenwerkende) gemeenten zorgen voor (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering die past binnen de provinciale kaders. Ook zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningbouwprogramma's.

Dit bestemmingsplan transformeert het Arduinterrein naar een aantrekkelijk woongebied op een binnenstedelijke locatie aan de rand van de stad. De herstructurering en transformatie passen binnen de SVIR. De SVIR werpt derhalve geen belemmeringen op in het kader van onderhavig bestemmingsplan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Het Barro heeft geen directe consequenties voor het plangebied.

Duurzaamheidsladder

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

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

De duurzaamheidsladder wordt getoetst door de Provincie, zie volgende paragraaf.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan 2012-2018

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

Voor een krachtig Zeeland zijn economische groei, ontwikkeling en innovatie nodig. De provincie zal als stuwende kracht werken om die slag te maken. Daarom wil zij inzetten op de sterke economische sectoren, het bieden van een aantrekkelijk vestigingsklimaat en het behoud en versterken van de kwaliteit van water en landelijk gebied. Het provinciaal omgevingsplan geeft invulling aan een groot deel van deze doelstellingen door ruimte te bieden voor economische vernieuwing en ontwikkeling van Zeeland en te zorgen voor een veilige en gezonde leef- en werkomgeving, tegen de achtergrond van veranderingen in rijksbeleid, bevolkingsontwikkeling en klimaat.

Verordening Ruimte Provincie Zeeland

De Verordening Ruimte is op 28-09-2012 vastgesteld en vervangt de Provinciale Ruimtelijke Verordening Zeeland. In de Verordening Ruimte maakt de provincie vooraf duidelijk welke onderdelen van het provinciale beleid (de provinciale belangen, zoals die in het Omgevingsplan zijn beschreven) bindende betekenis hebben voor gemeentelijke plannen. Zo worden er regels gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

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

Het bestemmingsplan Rittenburg kan gezien worden als een herstructurering van het Arduin-terrein en is dus niet in strijd met de Verordening Ruimte.

Toetsing duurzaamheidsladder

De Provincie toetst of de duurzaamheidsladder van het Rijk wordt toegepast. In het Omgevingsplan heeft de Provincie opgenomen dat pas aan stap 1 voldaan wordt als het programma past binnen de nieuwe regionale woningbouwafspraken. De Provincie heeft de Walcherse gemeenten tot 1 juli 2013 de tijd gegeven om tot een nieuw regionaal woningbouwprogramma voor Walcheren te komen. Inmiddels is het programma bestuurlijk vastgesteld.

Gezien de geruime tijd dat Rittenburg is opgenomen in de woningbouwplanning (vanaf circa het jaar 2000), de locatie was opgenomen in de regionale woningbouwafspraken van vóór vaststelling van het Omgevingsplan 2012-2018, en de locatie in de nieuwe regionale afspraken niet ter discussie staat, wordt voldaan aan de eerste stap van de duurzaamheidsladder.

De ontwikkeling Rittenburg maakt deel uit van de herstructurering van de wijk Stromenwijk. Het gaat hier om de herstructurering van het Arduin-terrein dat binnen het stedelijk gebied valt. Stichting Arduin had hier circa 270 cliënten gehuisvest, toen in 1999 besloten werd het terrein te verkopen aan de gemeente. Een groot deel van de locatie werd vervolgens voor een periode van twaalf jaar in eigendom gegeven aan het COA (Centraal Orgaan Asielzoekers) om te voldoen aan de taakstelling voor de opvang en huisvesting van circa 600 asielzoekers. Het resterende deel van de Arduinlocatie aan noordzijde van het asielzoekerscentrum werd in de periode 2002-2009 benut om tijdelijk ouderen met zorg te huisvesten (circa 60 wooneenheden) ten behoeve van de herstructurering van een aantal zorgcomplexen, waaronder Eben Haëzer en het Roggeveenhuys.

Inmiddels is de herstructureringsopgave voor het Arduinterrein uitgewerkt in het plan Rittenburg, een flexibel plan waarin ruimte is voor ca. 150-180 grondgebonden woningen, afhankelijk van het woningtype en ca. 50 gestapelde woningen.

3.3 Gemeentelijk beleid

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.

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

De gemeente heeft zich aangesloten bij het provinciaal beleid om 50% van de woningbouwproductie te laten plaatsvinden binnen bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling van Rittenburg past hierbinnen. Tevens wordt zoveel mogelijk gestreefd naar behoud van de bestaande (stedenbouwkundige) kwaliteiten op de locatie Arduin. Dit bestemmingsplan biedt daartoe voldoende ruimte.

Regionale afspraken

De locatie Rittenburg is in de Kwaliteitsatlas aangewezen als woningbouwlocatie voor de periode tot 2020. Middelburg heeft als taak in de periode 2010-2020 tussen de 2000 en 2400 woningen te realiseren. Hierover zijn afspraken gemaakt in het Zeeuwse stedennetwerk, die nader zijn afgestemd met Vlissingen en in overleg verder zijn verfijnd. Inmiddels zijn er nieuwe regionale afspraken gemaakt met de gemeentes Vlissingen en Veere voor de periode 2013-2022. Het aantal te realiseren woningen is bijgesteld naar ca.1600 woningen. De regionale afspraken zijn dit najaar door de gemeentes vastgesteld.

Gelet op de huidige (2013) onzekerheid met betrekking tot de ontwikkeling van de woningmarkt moeten in de nieuw te ontwikkelen plannen met de grootst mogelijke flexibiliteit rekening worden gehouden. Het ziet er naar uit dat het plan Rittenburg voorziet in deze marktvraag.

Groenbeleidsplan 2006-2016

Het doel van dit groenbeleidsplan is om een duurzame groenstructuur te behouden en te ontwikkelen en een kader te bieden voor de gewenste onderhoudskwaliteit van het openbaar groen. De uitgangspunten zijn vastgelegd in beleidsuitspraken over ruimtelijke opbouw, ecologie, spelen en veiligheid in het groen en beheer.

Voor belangrijke vraagstukken voor het groen geeft het groenbeleid richtlijnen. De gemeente wil terughoudend omgaan met het overdragen van snippergroen aan particulieren. De waardevolle bomen verdienen bescherming. De gemeentelijke hoofdgroenstructuur en de ecologische structuur vormen het robuuste raamwerk voor het groen en dienen beschermd te worden. De opbouw en inrichting van het openbaar groen langs wegen en dijken, in parken, wijken en het ecologische groen is over het algemeen goed. Voor de verbetering van dit groen zijn er een meerjarenplanning opgesteld. Het groenbeleidsplan geeft richtlijnen voor de inrichting van nieuwe gebieden voor goed opgebouwde en duurzame groenvoorzieningen die efficiënt te beheren zijn.

In het groenstructuurplan wordt ingegaan op de groenstructuur Stromenwijk/'t Zand. Belangrijk onderdeel van de groenstructuur is park Toorenvliedt en de Vlissingse Watergang die als groen lint door de wijk.

Het bestemmingsplan biedt nieuwe mogelijkheden om park Toorenvliedt te verbinden met de stadsrand, waardoor het park de functie krijgt van een "groene long" voor de wijk.

Fietsvriendelijke gemeente

Gemeente Middelburg streeft ernaar een fietsvriendelijke stad te worden. Zo is in het Mobiliteitsplan opgenomen dat de fietser moet kunnen concurreren met de automobilist. Ook in de Kwaliteitsatlas krijgt de fietser voorrang. Dit kan o.a. door in nieuwe wijken 30km in te voeren, korte snelle verbindingen voor

de fiets na te streven, extra doorsteekjes/fietsverbindingen te maken en zorgen voor voldoende fietsparkeermogelijkheden bij maatschappelijke voorzieningen.

Welstand

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

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

4. Functionele analyse plangebied (onderzoeken).

4.1 Archeologie.

Wettelijk kader

In 1992 heeft Nederland het Verdrag van Valletta (Malta) ondertekend. Dit verdrag bepaalt, dat er op verantwoorde wijze dient te worden omgegaan met het archeologisch erfgoed, o.a. in ruimtelijke planontwikkelingen. Dit verdrag heeft inmiddels geresulteerd in een wijziging van de Monumentenwet 1988, die op 1 september 2007 in werking is getreden door de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ). Een belangrijk uitgangspunt, is dat het behoud *in situ* (op de oorspronkelijke plaats) voorgaat op het behoud *ex situ* (opgraven en bewaren in depot). Van belang is dat door middel van vooronderzoek tijdig inzicht wordt verkregen in de archeologische waarden van een gebied, zodat deze bij beoogde planontwikkelingen kunnen worden betrokken. Voor de ruimtelijke ordening is een belangrijke bepaling, dat de wet niet van toepassing is op projecten met oppervlakte kleiner dan 100 m²; de gemeenteraad kan een hiervan afwijkende andere oppervlakte vaststellen.

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

Inmiddels is de Nota archeologische monumentenzorg Walcheren 2006 geëvalueerd. In april 2009 heeft de gemeenteraad de nieuwe Nota archeologische monumentenzorg Walcheren evaluatie 2008 vastgesteld. Onderdeel van deze nota vormt een gewijzigde vrijstellingsregeling, waarbij (onder meer) is bepaald dat in gebieden met een middelhoge en hoge verwachtingswaarde grondwerkzaamheden zonder archeologisch onderzoek mogen plaatsvinden tot een diepte van 0,40 m en een oppervlakte van 500 m² (Waarde Archeologie 3). Op de door de provincie beheerde Archeologische MonumentenKaart (AMK) zijn gebieden van vastgestelde archeologische waarde aangeduid. Deze gebieden worden AMK-terreinen genoemd. Voor gebieden ter hoogte AMK-terreinen met een vastgestelde archeologische waarde en voor gebieden ter hoogte van een zogenaamde verwachtingszone op basis van historische kaarten en voor gebieden binnen een straal van 50 meter rondom een vindplaats geldt dat uitsluitend bodemingrepen, die niet dieper gaan dan 0,40 meter onder huidig maaiveld en geen grotere oppervlakte hebben dan 30 m² vrijgesteld zijn van archeologisch onderzoek (Waarde Archeologie 1). AMK-terreinen, zijnde de middeleeuwse dorpskernen zijn hiervan uitgezonderd. Voor deze gebieden is een vrijstelling geregeld voor bodemingrepen die niet dieper gaan dan 0,40 meter onder huidig maaiveld en geen grotere oppervlakte hebben dan 60 m² (Waarde Archeologie 2). Terreinen met Waarde Archeologie 1 en 2 komen binnen het plangebied Rittenburg niet voor.

Onderzoeksresultaten

In voorbereiding van dit bestemmingsplan heeft de Walcherse Archeologische Dienst een bureauonderzoek uitgevoerd en is de waarde van de verschillende zones bekeken.

Een deel van het plangebied Rittenburg wordt doorsneden door twee brede kreekruggen. Kreekruggen zijn op de archeologische verwachtingskaart van Walcheren aangeduid als een gebied met een hoge archeologische verwachting. Het gaat hierbij om verwachting op archeologische resten uit de Middeleeuwen en daarna.

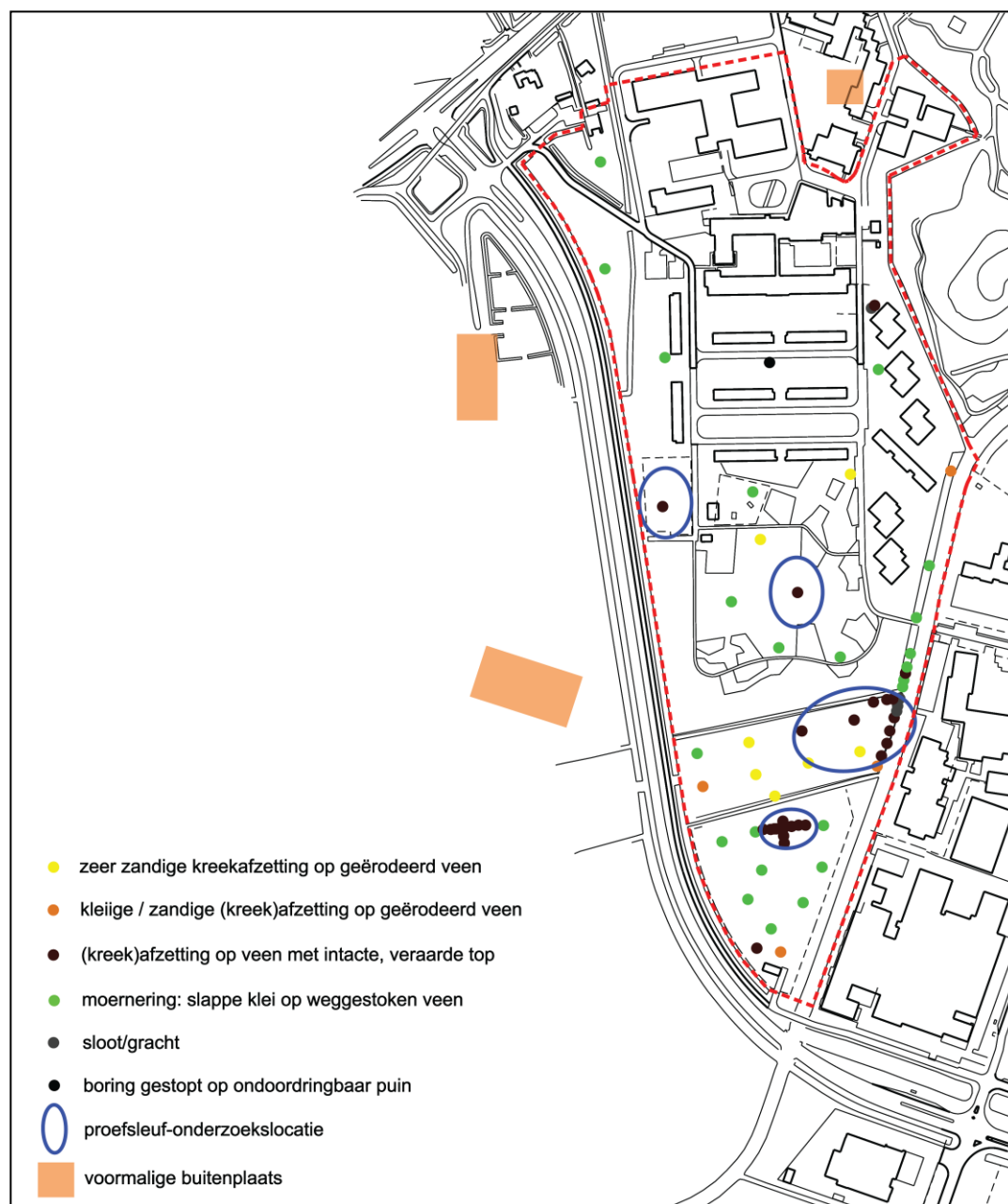
Tussen deze kreekruggen bevinden zich gebieden die in de poel of kom zijn gelegen en op de verwachtingskaart zijn aangeduid met een middelhoge verwachting. Deze verwachting betreft met name resten uit de IJzertijd en Romeinse tijd in de top van het onderliggend veen.

Volgens de nauwkeurige Bodemkaart gemaakt in 1952 door Bennema en Van der Meer zou in deze poelgebieden het veen in de Middeleeuwen weggegraven zijn; het zogenaamde moerneren.

Uit het bureauonderzoek blijkt ook dat in de directe omgeving van het plangebied drie zones liggen die een zogenaamde vastgestelde archeologische waarde hebben (zie figuur 17). In de noordoostelijke 'inham' van het plangebied kunnen resten van het voormalige Hof Vijvervreugt in de bodem aanwezig zijn.

Daarnaast bevond zich ter hoogte van het westelijk deel van het plangebied het uitgebreide tuinencomplex van de voormalige buitenplaats Hof Zeerust. Aan een tuinencomplex en haar resten wordt echter geen hoge archeologische waarde toegedicht, zodat binnen het plangebied hier niet met extra onderzoek op dit gebied gerekend hoeft te worden.

Net ten zuidwesten van het plangebied lag het Hof Lustenburg. Een klein hoekje van het tuinencomplex van deze buitenplaats lag volgens de projectie binnen de contouren van het plangebied.



Figuur 18: archeologisch onderzoek

Om het door het bureauonderzoek tot stand gekomen verwachtingsmodel te toetsen heeft de Walcherse Archeologische Dienst een inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen uitgevoerd. In het kort worden hier de resultaten van het onderzoek en het daaruit voorkomend advies weergegeven.

De boringen bevestigen in grote lijnen de informatie van de bodemkaart uit 1953. De afzettingen behorende bij kreekruigen werden duidelijk teruggevonden in de boringen. In de top van de kreekafzettingen waren geen aanwijzingen voor resten van oudere bewoning aanwezig. Ook bevestigden de meeste boringen in de poelgebieden de middeleeuwse moernering. Slechts in enkele zones werd nog een veenpakket met een intacte top aangetroffen. Dit houdt in dat in deze zones nog resten uit de IJzertijd en de Romeinse tijd aanwezig kunnen zijn.

De resultaten van het booronderzoek zijn in figuur 18 samengevat.

Advies en aandachtspunten voor beleid

De resultaten van het verkennend booronderzoek leiden tot het volgende advies. In vier zones met in de ondergrond nog een intact veenpakket moet door middel van een proefsleuf gekeken worden of nog bewoningsresten uit de IJzertijd en/of de Romeinse tijd aanwezig zijn. Mochten zij aanwezig blijken dan worden de resten meteen opgegraven. Het onderzoek is in de tweede helft van 2013 uitgevoerd. Omdat enkel delen van de tuinencomplexen van de voormalige buitenplaatsen Hof Vijvervreugt, het Hof Zeerust en het Hof Lustenburg binnen de contouren van het plangebied liggen en de bebouwde zones net erbuiten, is archeologisch onderzoek naar deze buitenplaatsen in het kader van de planvorming Rittenburg niet nodig.

Het resultaat van het geplande onderzoek leidt ertoe dat er op het gehele plangebied geen dubbelbestemming 'archeologie' meer komt te rusten.

Het Archeologisch bureau- en booronderzoek aan de Stromenweg, plangebied Rittenburg is als bijlage I opgenomen. Het Archeologisch Inventariserend veldonderzoek is als bijlage VIII opgenomen.

4.2 Cultuurhistorie

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)

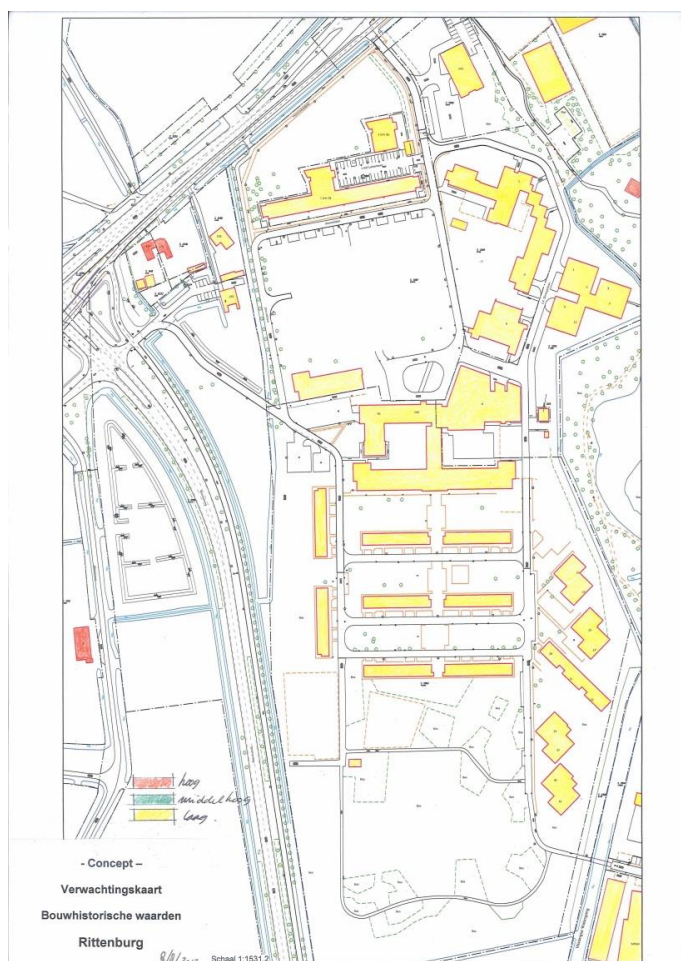
Sinds 1 januari 2012 is het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden. Met dit besluit wordt uitvoering gegeven aan enkele maatregelen uit de beleidsbrief Modernisering van de Monumentenzorg die op 28 september 2009 aan de Tweede Kamer is aangeboden. Met dit besluit is het verplicht geworden 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.



Figuur19: bron: foto archief Royal Air Force 1944



Figuur 20: bron: gemeente Middelburg 2011



Figuur 21: uitsnede bouwhistorische verwachtingskaart

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 Rittenburg wordt in onderstaande paragrafen eerst de inventarisatie en analyse van (gebouwde) monumenten gepresenteerd, vervolgens die van de archeologische waarden en tenslotte van de “overige cultuurhistorische waarden”.

Monumenten

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

Door wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, van het Besluit ruimtelijke ordening dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Voor het bestemmingsplan Rittenburg 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.

Onderzoek

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

Allereerst zijn luchtfoto's van de Royal Air Force uit 1944 (figuur 19) en een luchtfoto uit 2011 (figuur 20) met elkaar vergeleken. Aansluitend is de gebouwde omgeving bezocht en geanalyseerd.

Er zijn in het onderzochte plangebied geen gebouwen aangetroffen met bouwhistorische kwaliteiten. Hierna is een uitsnede uit de bouwhistorische waardenkaart opgenomen (figuur 21).

Conclusie

Het resultaat van het onderzoek is dat de kans erg klein is dat in het plangebied (nog) bouwhistorische waarden aanwezig zijn.

Overige cultuurhistorische waarden

De ligging van de Vlissingse Watergang is een vrij recent historisch gegeven, deze is nog steeds intact en maakt onderdeel uit van de waterhuishouding van Walcheren. De voorkeur gaat er naar uit dit in de huidige staat te behouden.

4.3 Flora en fauna.

Regelgeving 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 verblijfplaatsen.

Om de voorliggende ontwikkeling mogelijk te maken is in 2011 een quickscan Flora- en Fauna uitgevoerd door Adviesbureau Wieland. De conclusies uit dit onderzoek zijn als volgt.

Conclusie

Het werkgebied is geïnventariseerd op beschermde zoogdiersoorten (tabel 3). Er zijn diverse vleermuissoorten aangetroffen, zoals de dwergvleermuis en de grootoorvleermuis. Indien nodig zal bij verplaatsing van mogelijke verblijfplaatsen van vleermuizen op zorgvuldige wijze worden gehandeld, door bijvoorbeeld het in acht nemen van het vleermuisprotocol.

Ook komen in het gebied diverse vogelsoorten voor, zoals Ekster, Ransuil en Zwarte Kraai, waarvan de nesten het jaar rond beschermd zijn. Door te werken buiten het broedseizoen en de vaste nestplaatsen (bomen) te behouden zijn er geen nadelige effecten op deze soorten te verwachten.

Er zijn geen rugstreeppadden aangetroffen. Het is raadzaam om voorafgaand aan de bouw te voorkomen dat er laagtes in het terrein ontstaan. Zo wordt voorkomen dat hier een geschikte voortplantingsbiotoop ontstaat voor de Rugstreeppad.

Er is geen structureel nadelig effect op Nature 2000 gebied of Ecologische Hoofdstructuur. De natuurtoets Rittenburg is als bijlage II opgenomen.

4.4 Water

Kader

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

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

gehouden met de gevolgen van het betreffende ruimtelijke plan voor de waterhuishouding en vormt de schriftelijke weerslag van de watertoets.

De waterparagraaf zal in het kader van het vooroverleg aan de waterbeheerder worden voorgelegd. Het wateradvies zal worden opgenomen in de bijlagen.

4.4.1 watertoets Rittenburg

Inleiding

De hier onderstaande watertoets, ingevolge het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro), maakt deel uit van de ruimtelijke onderbouwing die in het kader van een voorgenomen bestemmingsplanwijziging wordt opgesteld. De bestemmingsplanwijziging is noodzakelijk om de bouw van woningen op het voormalige Arduin-terrein mogelijk te kunnen maken. De huidige bestemming van het perceel is Maatschappelijke doeleinden en Recreatieve doeleinden met subbestemming sportveld.

Het plan voorziet in de bouw van een ca. 150 woningen en 4 appartementsgebouwen met een totaal geschat dak- en verhardingsoppervlak van ca. 25.000 m² en de aanleg van een rijbaan met aanliggende parkeerplaatsen van ca. 13.000 m². De ontsluiting vindt plaats via de Stroomweg en de J.V. Sprengerlaan.

Voor de watertoets zijn de onderstaande aspecten beoordeeld:

1. Waterkansenkaarten

Op basis van de provinciale waterkansenkaarten kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een hoog inspanningsniveau om op de locatie bebouwing te realiseren.

De waterkansenkaart toont aan dat het een aandachtsgebied is voor de waterhuishouding, dat er geen infiltratie mogelijk is, dat de zettingsgevoeligheid sterk is en er een matige zoute kwel voorkomt.

Dat wil zeggen dat er mogelijk extra maatregelen moeten worden getroffen om bebouwing mogelijk te maken. Daarom worden hier de volgende thema's uit de waterkansenkaart besproken/uitgewerkt:

- a. wateroverlast vanuit oppervlaktewater;
- b. infiltratie;
- c. zettingsgevoeligheid;
- d. kwel;
- e. grondwaterkwaliteit

a. Wateroverlast vanuit oppervlaktewater

In het kader van het Waterbeheer 21^e eeuw heeft het waterschap het regionale watersysteem getoetst aan de normen voor wateroverlast. Uitgaande van het nieuwe grondgebruik geldt de werknorm voor bebouwd gebied 1:100 dwz dat gebouwd gebied slechts mag inunderen bij een regenbui die statistisch gezien niet vaker dan één keer in de 100 jaar voorkomt. De toetsing geeft op hoofdlijnen inzicht op welke locaties sprake is van een hoger risico voor wateroverlast. Gebleken is dat het plangebied niet gevoelig is voor wateroverlast. Wateroverlast treedt pas op bij een waterpeil van ca NAP - 1,20m. De locatie ligt in het peilgebied GPG454 waar, in de primaire waterlopen, een streefpeil geldt van NAP-1,85m (zomerpeil) en NAP-2,00m (winterpeil). De gemiddelde terreinhoogte bedraagt NAP – 0,50 m. De huidige as-weghoogte van de J.V. Sprengerlaan bedraagt NAP -0,30m. De nieuwe rijbanen worden op minimaal N.A.P. - 0,40 m aangelegd met een bijbehorend bouwpeil van de nieuwe woningen van minimaal NAP - 0,30 m. De voorgenomen drooglegging/bouwpeil voldoet hiermee aan de TW-norm. Er zijn geen plannen bekend om het peilbesluit te wijzigen.

b. Infiltratie:

Het gebied bevindt zich niet in een infiltratiegebied voor natuur- en drinkwatervoorzieningen. Volgens de provinciale waterkansenkaarten zijn er geen infiltratiemogelijkheden.

c. Zettingsgevoeligheid:

De zettingsgevoeligheid die als sterk wordt aangeduid is voor de voorgestane bouw niet negatief, ook niet voor de waterhuishouding.

d. Kwel:

De zoute kwel is gering in het noordelijke plangedeelte en matig in het zuidelijke deel, maar heeft geen invloed op de beoogde functies.

e. Grondwaterkwaliteit

Volgens het grondwaterbeheersplan van de provincie bevindt het noord - westelijke deel van het plan-gebied zich in de bufferzone van een kwetsbaar natuurgebied voor natuur en landbouw/natuur en drinkwater. Doordat geen grondwater wordt onttrokken vormt de beoogde woningbouw geen belemmering in deze bufferzone.

Verder wordt de grondwaterkwaliteit niet negatief beïnvloed.

2. Waterkeringen/Veiligheid:

Het gebied bevindt zich niet in de invloedszone van waterkeringen.

3. Bodemdaling:

De bodemdaling is hier niet aan de orde.

4. Grondwateroverlast:

Er zijn geen klachten over grondwateroverlast bekend. Grondwateroverlast is door de voorgestane bouw- en rioleringswijze niet aan de orde. Onder de te bouwen woningen zal bovendien een drainage worden aangelegd, die wordt aangesloten op de hemelwaterriolering.

In de provinciale Verordening Waterhuishouding Zeeland wordt een ontwateringsdiepte van 0,70m onder maaiveld als richtlijn genoemd. Bij de bouw van de woningen wordt hiermee rekening gehouden.

5. Hoogteligging:

De hoogteligging van het gebied wordt beïnvloed door de aansluiting op de Sprengerlaan en Stroomweg. Door de hoogteligging van het gebied te koppelen aan de wegpeilen van eerder genoemde wegen worden geen bijzondere hoogteverschillen gecreëerd die een negatief effect hebben op de waterhuishouding

6. Natte natuur:

Aan de oostkant van het plangebied bevindt zich de Vlissingse Watergang. De langs deze watergang aanwezige schouwstrook wordt in het plan opgenomen. De brug over de Vlissingse Watergang, in het verlengde van de Merwedestraat, wordt aangepast voor autoverkeer. Voor de in het plangebied te graven waterpartijen zal, in overleg met het waterschap, een apart plan worden opgesteld om aandacht te schenken aan de doorspoeling van de nieuw te graven waterberging (vijvers). Daarnaast zal in combinatie hiermee ook aandacht worden geschonken aan de doorspoeling van de Toorenvliedvijvers.

7. Onderhoud waterlopen

De aanwezige sloten en nieuw te graven waterpartijen worden vanaf de bestaande of aan te leggen wegen c.q. schouwstroken onderhouden.

8. Oppervlaktewaterkwaliteit

Het oppervlaktewater in het bestemmingsplan is permanent waterhoudend. De aangrenzende Vlissingse watergang maakt deel uit van het oppervlaktewaterlichaam Scheldestroomgebied en valt onder het type zwakke brakke zoute wateren (M30). Het water is voedselrijk en vergelijkbaar met het overige polderwater. Er zijn geen knelpunten m.b.t. de waterkwaliteit.

Het streven van de gemeente is om het gebruik van uitlogende bouwmaterialen zoals lood en zink zo veel mogelijk te beperken om zo de oppervlaktewaterkwaliteit niet te verslechteren. De Zeeuwse aannemers hebben daartoe mede een convenant Duurzaam Bouwen getekend. Particuliere opdrachtgevers krijgen van de gemeente een checklist die ze moeten beantwoorden en bij de bouwaanvraag moeten indienen. Op dit moment zijn de maatregelen nog niet in rechte afdwingbaar.

Verder wordt door de gescheiden afvoer van d.w.a. (vuilwater) en h.w.a. (regenwater) de oppervlaktewaterkwaliteit niet negatief beïnvloed.

9. Riolering/waterkwaliteit

In de huidige situatie is in het plangedeelte geen riolering aanwezig. De riolering die wordt aangelegd gaat deel uit maken van het bestaande rioleringsgebied Arduin. Dit rioleringsgebied loost via een persleiding op de gemengde vrijverval-riolering 't Zand/Stroomwijk. Er wordt in het plangebied een vrijverval-riolering aangelegd waarmee de d.w.a. wordt afgevoerd naar de in het plan aanwezige pompput. Het verhard oppervlak (daken en rijbanen) wordt niet aangesloten op deze riolering.

De aan te leggen rijbaan wordt uitgevoerd in een elementenverharding. Het regenwater wordt tezamen met het dakwater opgevangen in een aan te leggen h.w.a.-riolering. Deze h.w.a.-riolering loost op de aan te leggen waterpartijen.

Er liggen in het plangebied geen persleidingen.

10. Volksgezondheid:

Door de aanleg van riolering worden watergerelateerde ziekten geminimaliseerd. Daarnaast vraagt de waterbeheerder nadrukkelijk aandacht voor hergebruik van water in het bouwontwerp. Neerslagwater is van goede kwaliteit. Door het gebruik van regenwater (bijvoorbeeld in een zogenoemd grijswatercircuit) kan op het drinkwatergebruik worden bespaard. Regenwater kan nuttig worden gebruikt, bijvoorbeeld voor het doorspoelen van het toilet. Ook hieraan zal in het bouwplan aandacht moeten worden besteed. Vooralsnog wordt uitgegaan van rechtstreekse afvoer van het hemelwater naar de h.w.a.-riolering, omdat het niet in rechte kan worden afgedwongen.

11. Verdroging:

De verdroging is hier niet aan de orde.

12. Waterberging:

De nieuwe ontwikkeling geeft, ten opzichte van het huidige gebruik, een vergroting van het verhard oppervlak. Het verhardoppervlak neemt per saldo met 15.000 m² toe. Dit vereist een aanpassing van de waterberging in het plangebied.

De aanwezige sloot binnen het plangebied blijven intact en daarnaast wordt door de extra aanleg van waterpartijen in het plan het oppervlaktewater met ca. 5.100 m² vergroot.

De toename van verhard oppervlak zorgt ervoor dat bij een regenbui van 75 mm er 1.125 m³ extra waterberging noodzakelijk is. Bij een toelaatbare peilstijging van 0,64 m impliceert dit een vergroting van het oppervlaktewater met ca. 1.750 m².

Door de aanleg van waterpartijen wordt ca. 5.100 m² oppervlaktewater aangelegd.

De vergroting van het verhardoppervlak wordt dus voldoende gecompenseerd.

13. Waterschapswegen:

Er vindt geen aansluiting plaats op een waterschapsweg.

Conclusie

Uit deze beschrijving van de waterhuishouding en de toetsing aan de richtlijnen en criteria komen geen directe consequenties naar voren voor de bestemmingsregeling van voorliggend plangebied. Voor wat betreft de eventuele noodzaak aan extra ruimte voor water wordt opgemerkt dat binnen de bestemming groen voorzieningen voor waterberging mogelijk zijn.

4.5 Milieu

Duurzaam bouwen

In 2012 heeft de gemeenteraad het nieuwe duurzaamheidsbeleid vastgesteld. Doel voor periode 2013-2018 is om belangrijke stappen te zetten naar een energieneutraal Middelburg in 2050.

Gemeente Middelburg wil stimuleren dat nieuwbouwwoningen zoveel mogelijk energieneutraal zijn. Ook het stimuleren van een passiefhuis wordt hierin genoemd. Bij nieuwbouwontwikkeling wordt aandacht besteed aan stedelijke duurzaamheid. Dit betekent een hoge kwaliteit van ruimte en gebouwen, een gezond en aangenaam leefmilieu en een robuuste infrastructuur. Bij inbreiding wordt bestaand groen zoveel mogelijk behouden.

Woningen dienen energiezuinig te zijn. Dit is een landelijke trend. In het Bouwbesluit zijn de eisen aan- gescherpt, zo is de energie prestatiecoëfficiënt (EPC-norm) verlaagd van 1 naar 0,6 en de warmte- weerstand (RC-waarde) verhoogd van 2,5 naar 3,5. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor nieuwbouw moet aan de hand van een bouwfysisch rapport aangetoond worden hoe energiezuinig de woning wordt.

4.5.1 Milieu en omliggende functies

Orionis (voormalig Leté), Grevelingenstraat ligt op ruim 30 meter van de meest nabij geprojecteerde gevel van een woning. De huidige bedrijfsmatige activiteiten, die in het pand plaatsvinden worden be- eindigd wegens verplaatsing naar Vlissingen. De bestemming van het pand is maatschappelijke doel- einden. Voor maatschappelijke doeleinden, waaronder scholen, kerken e.d. vallen, wordt volgens de richtlijn 'Bedrijven en milieuzonering' een afstand van 30 meter gehanteerd. Bij een nieuwe invulling voor het voormalige Leté gebouw dient rekening gehouden te worden met de geprojecteerde woningen in Rittenburg.

Het ROC Merwedestraat is inmiddels gesloopt. De bestemming ligt op ruim 30 meter van de meest nabij geprojecteerde gevel van een woning. Volgens de richtlijn 'Bedrijven en milieuzonering' wordt een afstand van 30 meter aangehouden tussen een school en een woning. Het is de bedoeling dat hier op termijn woningbouw komt.

De zijgevel van het Spiegeltheater van Stichting Arduin aan de J. V. Sprengerlaan 6 ligt op ongeveer 20 m van de meest nabij geprojecteerde gevel van een woning. Volgens de richtlijn 'Bedrijven en milieuzonering' zou een afstand van 30 meter aangehouden moeten worden tussen het theater en de woningen. Uit akoestisch onderzoek blijkt dat als enkele maatregelen worden getroffen en het huidige gebruik wordt voortgezet dat het er geen milieubezwaren zijn om een woning op 20 meter afstand te ontwikkelen. De maatregelen worden uitgevoerd en het gebruik wordt vastgelegd waardoor in dit geval de afstand geen belemmering vormt.

4.5.2 Externe Veiligheid.

In de omgeving van het plangebied liggen geen risicobronnen waarvan het invloeds-gebied over het plangebied loopt.

Binnen het plangebied zijn voor de brandweer ook mogelijkheden om bluswater te onttrekken aan het oppervlaktewater.

4.5.3 Bodem.

Kader

Wet bodembescherming

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

Besluit bodemkwaliteit

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

Relatie Wabo, Wbb en Woningwet (Ww)

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

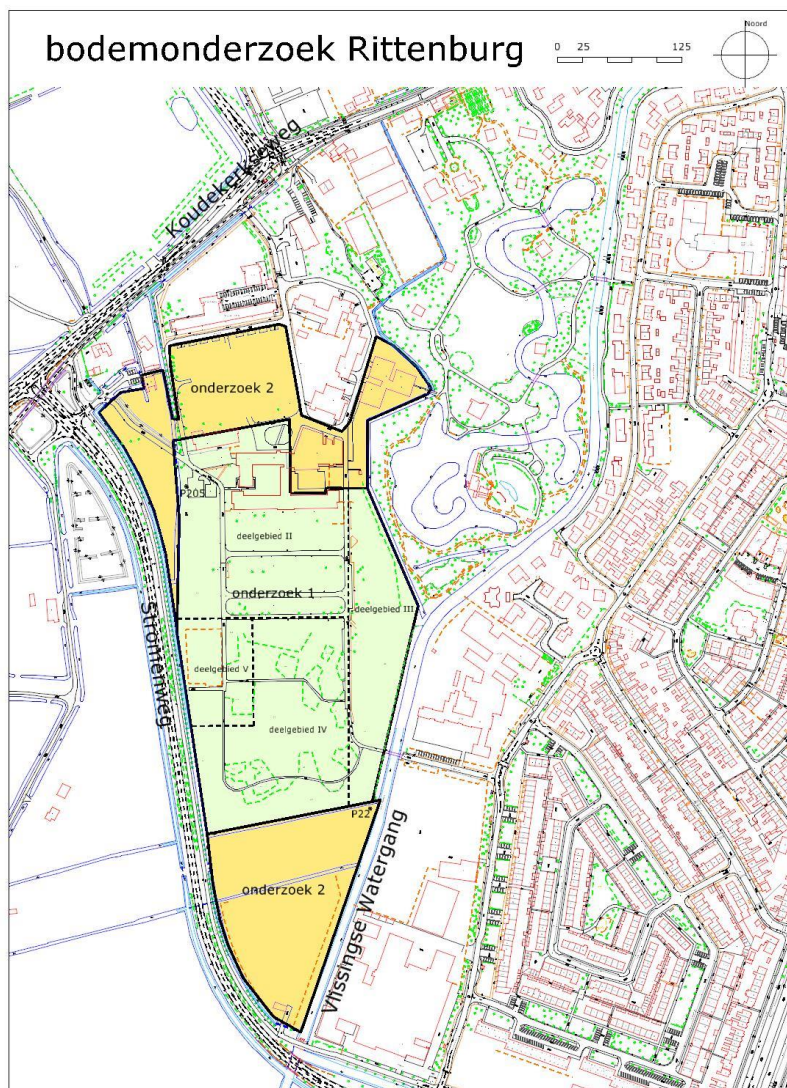
Beleid provincie Zeeland

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

Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch bodemonderzoek, te worden verricht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden activiteiten hebben plaatsgevonden met een verhoogd risico op bodemverontreiniging dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek

te worden uitgevoerd. Op basis van geconstateerde belemmeringen uit dit onderzoek, kan vervolgens worden nagegaan welke maatregelen moeten worden genomen om die belemmeringen weg te nemen (functiegericht saneren). Bij nieuwe ontwikkelingen dient vooraf inzicht te zijn verkregen in de bodemhygiëne.

Voor het plangebied van Rittenburg is een verkennend bodemonderzoek verricht in twee delen. Een deel is in 2011 in opdracht van het COA onderzocht door ABO-Milieuconsult BV (kenmerk ANL 11-1320, bijlage III). Het deel buiten het gebied van het COA is in 2012 in opdracht van de gemeente onderzocht door Mitec Advies BV (kenmerk 12 MDL007.10). De conclusies van beide onderzoeken zijn hieronder weergegeven, de volledige rapportage is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd (bijlage IV).



Figuur 22: twee bodemonderzoeken in het plangebied

doel van het onderzoek eerste deel

Het eerste onderzoek heeft tot doel inzicht te verkrijgen in de algemene kwaliteit van de bodem c.q. de aard en de concentraties aan milieubelastende stoffen die in de grond en het grondwater voorkomen. De uitkomsten van dit onderzoek worden vergeleken met het fase-O onderzoek dat in 1999 is uitgevoerd (Verkenkend bodemonderzoek Koudekerkseweg 145 te Middelburg, SGS Ecocare, kenmerk EZ 857.403).

In 1999 was geconstateerd dat het terrein op grond van de milieu-hygiënische kwaliteit van de bodem geschikt was voor het toenmalige gebruik.

Conclusies en aanbeveling

Eerste deel

Uit het onderzoek van ABO komt naar voren dat het sterk verhoogde gehalte aan koper in de bovengrond van deellocatie V is bij uitsplitsing van het mengmonster in geen van de boringen aangetoond en vormt hierdoor geen aanleiding tot het uitvoeren van nader bodemonderzoek.

Het gehalte aan arseen en/of barium in het grondwater van de peilbuizen van deellocaties II, III en V is dermate hoog dat dit formeel gezien aanleiding geeft tot nader onderzoek. Bekend is echter, dat in de regio Walcheren een van nature verhoogde achtergrondconcentratie voor arseen en barium geldt als gevolg van sedimentafzettingen in vroegere tijden. Doorgaans liggen de getalswaarden van de achtergrondconcentraties rond de tussenwaarde, maar soms ook tot ruim boven de interventiewaarde. Daar de aanwezigheid van arseen en barium vooralsnog niet te herleiden is aan (bedrijfsmatige) activiteiten en arseen niet in verhoogde mate in de (boven-) grond is aangetoond, wordt uitgegaan van een natuurlijke herkomst. Ook de tegenwoordige activiteiten leiden niet tot aannemelijke verontreinigingen door arseen.

De tussenwaarde overschrijding (matige verontreiniging) van benzeen bij de her-bemonstering van het grondwater in peilbuis P205 gaf aanleiding tot het uitvoeren van een nader grondwateronderzoek. Deze is in februari 2012 uitgevoerd (bijlage V). De matige tot sterke grondwaterverontreiniging is volledig afgebakend en er is aangetoond dat het verontreinigde grondvolume lager dan 100 m³ is. Het betreft hier dus een zeer lokale verontreiniging, waarschijnlijk door een puntbron. Het betreft hier geen ernstig geval van grondwaterverontreiniging en er is hiermee geen saneringsplicht en -urgentie aanwezig.

Opgemerkt dient te worden dat aan de hand van de bevindingen van onderhavig onderzoek geen absolute uitspraken kunnen worden gedaan over de hergebruiksmogelijkheden van eventueel af te voeren grond. Om te bepalen of er sprake is van grond (bodemkwaliteitsklasse achtergrondwaarde, wonen of industrie) ofwel een bouwstof gelden er andere beoordelingscriteria en onderzoeksstrategieën. Voldaan moet worden aan besluit bodemkwaliteit. (zie bijlage ..)

Tweede deel

Uit het onderzoek van Mitec kan op basis van het historisch onderzoek, de zintuiglijke beoordeling van de grond- en grondwatermonsters en de resultaten van de chemisch-analytisch onderzoek worden gesteld dat er geen gebruikbeperkingen hoeven te worden gesteld aan de onderzoeks-locatie.

De verkregen resultaten geven formeel gezien aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek. Dit in verband met het aangetoonde gehalte aan arseen boven de interventiewaarde in het grondwater afkomstig uit peilbuis P22. Bekend is echter, dat in de regio Walcheren een van nature verhoogde achtergrondconcentratie voor arseen geldt als gevolg van sedimentafzettingen in vroegere tijden. Doorgaans liggen de getalswaarden van de achtergrondconcentraties rond de tussenwaarde, maar ook soms tot ruim boven de interventiewaarde. Daar de aanwezigheid van arseen vooralsnog niet te herleiden is aan (bedrijfsmatige) activiteiten en arseen niet in verhoogde mate in de (boven)grond is aangetoond, wordt uitgegaan van een natuurlijke herkomst. Ook de tegenwoordige activiteiten leiden niet tot aannemelijke verontreinigingen door arseen.

De resultaten van het verkennend bodemonderzoek vormen geen belemmering voor herontwikkeling van de locatie.

Dit onderzoek kan niet worden gebruikt voor afvoer van grond, welke afkomstig is van de onderzoeks-locatie. Hiervoor dienen de toepassingseisen van het Besluit bodemkwaliteit in acht genomen te worden.

4.5.4 Geluid.

Woningen zijn voor industrielawaai, verkeerslawaai en spoorlawaai gevoelige bestemmingen in de zin van de wet geluidsbeheer (Wgh). Voor nieuw te bouwen woningen gelden voorkeursgrenswaarden en maximale grenswaarden van de Wgh. Voor industrielawaai en spoorweglawaai zijn er geen geluidszones die lopen over het plangebied van Rittenburg. Voor wegverkeerslawaai is dat wel het geval.

Volgens de Wet geluidhinder hebben alle wegen, met uitzondering van wegen waarop een maximum snelheid van 30 km per geldt een geluidzone. De Stroomweg en Koudekerkseweg, waarop beide een snelheid van 50 km gaat gelden als het plan wordt gerealiseerd, hebben een zone van 200m die over het plangebied valt. Binnen het plangebied zijn wegen waarop een maximumsnelheid van 30 km/h geldt

en met zeer geringe verkeersintensiteiten (minder dan 500 motorvoertuigen per etmaal) waardoor deze akoestisch niet relevant zijn.

Binnen de zones van de Stroomweg en de Koudekerkseweg zijn in het plangebied woningen geprojecteerd. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat als gevolg van het verkeer op de Stroomweg niet overal aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB kan worden voldaan. Vervolgens zijn maatregelen onderzocht. Bronmaatregelen zijn vooralsnog niet technisch en financieel haalbaar. Als maatregel in het overdrachtsgebied is een schanskorf met een hoogte van 1m. opgenomen tussen de rijbaan en het fietspad.

In de toekomst wanneer het bestaande wegdek wordt vervangen zal dit vervangen worden door steenmastiekasfalt.

Akoestisch onderzoek

Het woningbouwplan Rittenburg, inbreiding locatie op het voormalige Arduinterrein ligt aan binnen de wettelijke zone van 2 wegen, te weten de Stroomweg en de Koudekerkseweg.

Als het plan gerealiseerd wordt geldt op beide wegen een maximumsnelheid van 50 km/h.

De verkeerscijfers zijn afkomstig van het verkeersmodel van Goudappel Coffeng, model 15a voor 2020 en zijn met een omrekenfactor van 90% van werkdaggemiddelde naar weekdaggemiddelde omgerekend naar 2023 omgerekend met een jaarlijkse groei van 1,5%. De uur-intensiteiten en verdelingen over voertuig categorieën zijn afkomstig van tellingen en reeds eerder uitgevoerde akoestisch onderzoek.

	jaarge- gemid- mid- delde	voertuigcategorieën			etmaalperioden			km/h	wegdek
	mtv/ etmaal	% licht	% middel- zwaar	% zwaar	% daguur	% avonduur	% nacht		
weg	7163	92	6	2	6,7	3,1	0,9	50	referentiewegdek
straat	12859	94,5	4,5	1	6,7	3,1	0,9	50	referentiewegdek

Op beide wegen is zogenaamd referentiewegdek (dichtasfaltbeton) aangebracht.

Het stedenbouwkundig plan is getoetst aan de Wet geluidhinder doormiddel van SRM 2 modellering met het rekenprogramma Geomilieu.

Uit de berekening blijkt dat als gevolg van de Koudekerkseweg aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt voldoen.

Als gevolg van de Stroomweg wordt niet overal aan de voorkeursgrenswaarde voldaan. De maximaal toegestane hoger grenswaarde van 63 dB in geen enkel geval overschreden. Op een deel van de woningen en appartementen vindt overschrijding van de voorkeursgrenswaarde plaats, ook op de begane grond.

Vervolgens zijn maatregelen onderzocht, zowel bronmaatregelen zijn onderzocht als maatregelen in het overdrachtsgebied. In verband met technische, financiële, verkeerskundige en stedenbouwkundige redenen is niet gekozen voor geluidarm-asfalt en voor hoge scherm. Geluidarm-asfalt is namelijk niet slijtvast, waardoor de geluidsemisatie na verloop van tijd veel verslechterd, en heeft ten opzichte van gewoon asfalt een korte levensduur. Voor het plan is gekozen voor steenmastiekasfalt en een lage schanskorf.

Naast de referentiesituatie zijn de volgende maatregelen onderzocht:

1. Bij het bestaande wegdek een schanskorf aanbrengen tussen de weg en het fietspad
2. Het bestaande wegdek te vervangen door steenmastiekasfalt en een schanskorf aan te brengen tussen de weg en het fietspad.

Conclusie

Uit financiële overwegingen te kiezen voor de maatregel onder 1 en op termijn als het wegdek aan vervanging toe is te vervangen door steenmastiek asfalt maatregel 2.

Een hogere waarde ter verlenen:

Voor de vrije noordwestelijke kavel is een hogere waarde nodig van 54 dB voor de naar de Stromenweg gerichte gevel en 49 dB voor de naar de Koudekerkseweg gelegen gevel. Voor beide appartementencomplexen bij de entree van Rittenburg is een hogere waarde nodig van 51 dB op de 3^e bouwlaag en 52 dB op de 4^e bouwlaag.

Als voorwaarde voor hogere waarde op te nemen dat de door middel van akoestisch onderzoek aangetoond moet worden dat aan de gestelde akoestische eisen van het Bouwbesluit wordt voldaan volgens cumulatieve geluidsbelasting op de gevel.

Het geluidsniveau in de woning mag niet meer bedragen dan 33 dB. Dat betekent de isolatie van de naar Stromenweg gerichte gevel van de woning op de vrije kavel $59 \text{ dB} - 33 \text{ dB} = 26 \text{ dB}$ moet bedragen, de isolatie van de naar de Koudekerkseweg gerichte gevel moet 21 dB bedragen. Van de beide appartementencomplexen naast de entree moet de naar de weg gerichte gevel op de 3^e bouwlaag een isolatie hebben van 23 dB en op 4^e bouwlaag 24 dB.

Het akoestisch onderzoek is als bijlage VI opgenomen.

4.5.5 Luchtkwaliteit

Beleid en normstelling

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofdioxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang.

Besluit Niet in Betekende Mate (NIBM)

In dit Besluit is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden twee situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀;
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden;

deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Omdat in het plan maximaal 250 woningen zijn voorzien en sprake is van één ontsluitingsweg is het plan niet in betekende mate volgens de wet.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt wel inzicht gegeven in de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied. Op basis de CNG kaarten voor 2011 blijkt dat de achtergrondconcentratie fijn stof PM en stikstofdioxide (NO₂) ruimschoots voldoet aan de gestelde normen.

Conclusie

De Wlk staat de voorgenomen ontwikkelingen niet in de weg. Het plan voldoet uit het oogpunt van luchtkwaliteit aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

4.6 Conventionele explosieven

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

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

Het plangebied Rittenburg is op de explosievenkaart geïnventariseerd in de laagste risicocategorie, de categorie “onbekend”, in wit aangegeven op de risicokaart.



Figuur 23: ontwerp Rittenburg

5. PLANBESCHRIJVING

5.1 Uitgangspunten

Het plangebied Rittenburg wordt gevormd door de voormalige locatie Arduin en de twee aangrenzende percelen die eigendom waren van het ROC.

Voor Rittenburg zijn een aantal uitgangspunten geformuleerd, te weten:

- flexibiliteit in het bouwprogramma, een flexibel bestemmingsplan;
- behoud van de centrale groenvoorziening, deze verbinden met het park Toorenvliedt
- een nieuwe hoofdontsluiting op de Stromenweg;
- goede langzaam-verkeersverbindingen met omgeving en park Toorenvliedt;
- regenwater opvangen en benutten om de kwaliteit van het water in het park (o.a. Toorenvliedt) te verbeteren.

5.2 Bouwprogramma

De woningmarkt is sinds 2010 danig veranderd en niet duidelijk is of dit tijdelijk is en of er wellicht nog meer veranderingen zullen volgen. Traditioneel is in Middelburg altijd gestreefd naar een evenwichtige wijkopbouw, zowel qua bewonersopbouw als woningtypen. Het woningbouwprogramma wordt hier ook op afgestemd. Voor een nieuw plan als Rittenburg kan dat betekenen dat het programma in alle woning-categorieën voorziet, zoals bij de grotere uitbreidingen meestal het geval zal zijn. Maar ook dat er een complementair woningaanbod aan de bestaande voorraad wordt toegevoegd, zoals veelal bij de kleinere uitbreidingen het geval is.

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

De planopzet voor Rittenburg moet het mogelijk maken woningbouw in diverse programmasamenstellingen te realiseren. Het plan moet flexibel zijn en kunnen inspelen op de vraag. De vraag kan worden bepaald door particulieren en/of marktpartijen (projectmatig). Er wordt flexibiliteit ingebouwd qua woningtypologie. Zo zal het plan ruimte bieden voor vrije kavels, tweeaaneen gebouwde woningen, geschakelde woningen, rijenhuizen en appartementen, zonder dat de onderlinge hoeveelheden exact zijn bepaald. Daarnaast komt er een diversiteit in kaveldiepte en ligging. Ook de kavelgrootte kan variëren. De appartementen zijn, gelet op hun ruimtelijke betekenis, wel specifiek aangegeven op de bestemmingsplankaart.

De plancapaciteit van Rittenburg is in de woningbouwplanning opgenomen voor de periode 2012 - 2022. In eerdere studies voor het Arduinterrein werd uitgegaan van een groter aandeel appartementen. In het plan Rittenburg is dat aandeel nu beperkt en ligt het accent op grondgebonden woningen. Dit leidt tot een lagere capaciteit van 150 tot circa. 230 woningen.

5.3 Groen

De ruimtelijke kwaliteit van de centrale groenvoorziening is waardevol. Door deze te verbinden met park Toorenvliedt ontstaat een groot park waar bewoners uit de omgeving gebruik van kunnen maken. Het park zal beeldbepalend zijn voor de wijk en Rittenburg krijgt een groene identiteit.

Door behoud van de centrale groenvoorziening moet efficiënt omgegaan worden met de overige beschikbare gronden. Dat betekent dat solitaire bomen die oorspronkelijk tussen de bebouwing van Vijvervreugd stonden, enkel worden gehandhaafd als deze logisch in de nieuwe verkaveling kunnen worden ingepast.

Langs de rand met park Toorenvliedt zullen de bomen zoveel mogelijk behouden blijven. Wel wordt in samenhang met de aanpak van park Toorenvliedt een groot deel van de onder-beplanting weggehaald, zodat over en weer meer doorzicht ontstaat.

De randbeplanting aan westzijde van het terrein, die de instelling in het verleden aan het zicht onttrok, wordt grotendeels verwijderd. Vanaf het fietspad en de Stromenweg krijgt men tussen de coulissen door zicht op de planontwikkeling. Binnen het plangebied komt langs de rand veel groen terug, zowel openbaar als privaat groen.

De randbeplanting van het sportveld wordt ondergeschikt gemaakt aan de planontwikkeling. Daar waar mogelijk zal het groen worden ingepast in het plan.

5.4 Verkeer en parkeren

Het plangebied krijgt een geheel eigen hoofdaansluiting op de Stromenweg. Deze nieuwe hoofdaansluiting komt centraal te liggen ter hoogte van het park. Hiervoor zal de snelheid op de Stromenweg worden verlaagd naar 50km/uur. De maatregelen die nodig zijn om de snelheid te verlagen en een veilige aansluiting met Rittenburg te creëren zullen qua ruimtereservering worden opgenomen in het bestemmingsplan. De bestaande ontsluitingen blijven bestaan, maar krijgen een ondergeschikte rol.

Naast de hoofdontsluiting heeft Rittenburg ook twee sub-ontsluitingen voor gemotoriseerd verkeer, namelijk de bestaande aansluiting van de J.V. Sprengerlaan op de Koudekerkseweg en een nieuwe aansluiting op de Merwedestraat. De twee sub-ontsluitingen maken het mogelijk om bijvoorbeeld bij calamiteiten het plangebied van twee kanten te bereiken. Wel zal door weginrichting en/of verkeersmaatregelen weggebruikers zoveel mogelijk gestimuleerd worden gebruik te maken van de hoofdontsluiting.

Langzaamverkeer.

Voor het langzaam verkeer zal aansluiting worden gezocht met bestaande fietspaden/voetpaden in en rond het plangebied. Aandacht zal worden besteed aan verbindende routes tussen beide parkdelen.

Daar waar fiets- en voetpaden nieuwe wegen kruisen, zal aandacht worden besteed aan de veiligheid van de fietser en de voetganger. Het plangebied wordt een 30km-zone, waardoor het voor de fietser en voetganger al veel veiliger wordt.

De bewoners van Rittenburg zullen aangewezen zijn op de voorzieningen in Stromenwijk. Het is wenselijk dat bewoners deze functies op een korte en veilige manier kunnen bereiken. De fiets moet een aantrekkelijk alternatief zijn voor de auto. Ook worden voor fietsers en voetgangers extra doorsteken gemaakt naar het Stromenpad en het park.

Parkeren.

Het Middelburgs parkeerbeleid voor nieuwbouwwoningen is gebaseerd op de CROW-parkeerkencijfers en vastgelegd in document Actualisering Parkeerbeleid (26 maart 2007).

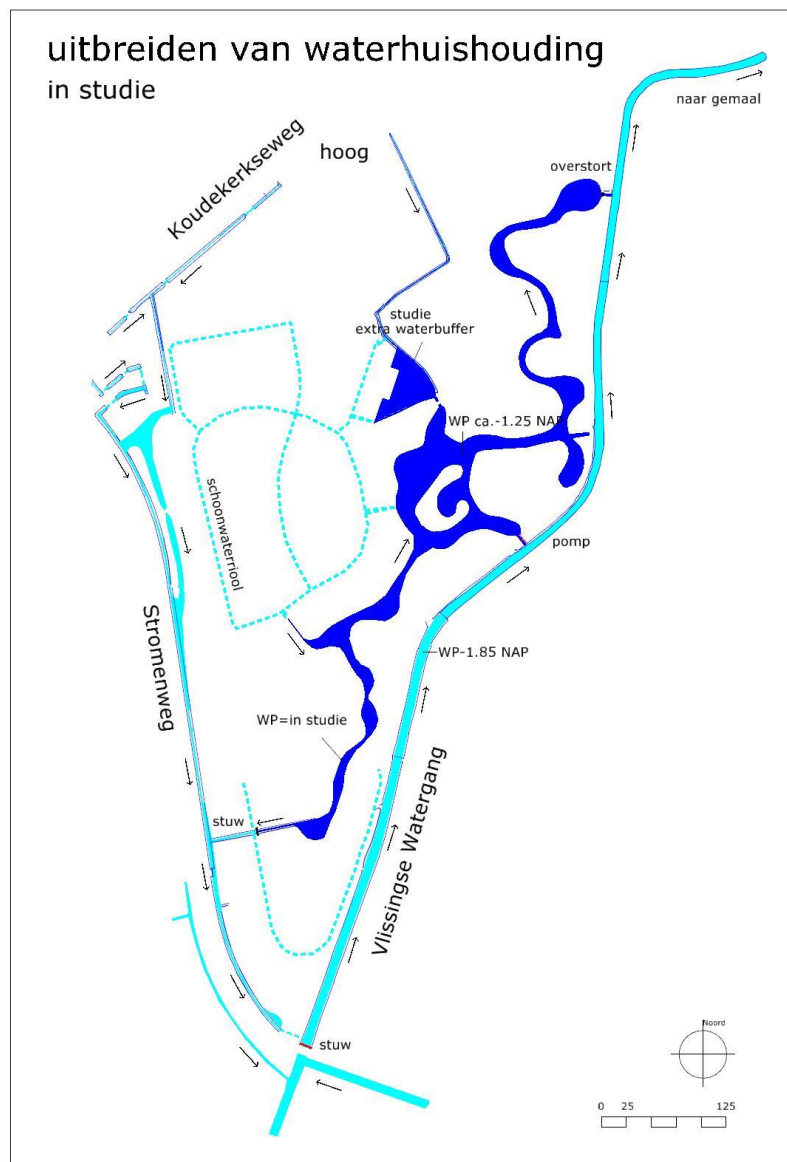
<i>parkeernorm Rittenbrug</i>	min	max
woning in dure klasse (vrijstaand of luxe appartement):	1,7	2,0
woning middenklasse (bijv.: twee onder één kap of appartement):	1,6	1,8
woning goedkope klasse (bijv.: rijenhuis of klein appartement):	1,3	1,6
zorgwoning (bijv. :serviceflat of aanleunwoning) per eenheid:	0,3	0,6

Parkeerplaatsen in Rittenburg zullen zowel op openbaar terrein als op privé terrein moeten worden gerealiseerd. Bij vrijstaande woningen wordt als gebruiksregel opgenomen dat op eigen terrein twee parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Bij twee onder één kap woningen en geschakelde woningen dient minimaal één parkeerplaats op eigen terrein moeten te worden gerealiseerd. Bij rijwoningen kan indien nodig een gezamenlijke parkeervoorziening worden gemaakt op gronden met de bestemming woondoeleinden. Hiervoor is een afwijking opgenomen in het bestemmingsplan.

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. Een garage/berging wordt in de telling niet meegenomen, wel het opstelvak voor de garage. Bij de situering van een garage geïntegreerd in het hoofgebouw zal de nadere eis worden gesteld dat de garage tenminste 6 meter uit het trottoir 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.

5.5 Water

In het plangebied zullen enkele sloten worden gedempt. De afwatering wordt in overleg met het waterschap op andere wijze geregeld. In aansluiting op de centrale groenvoorziening zal een nieuwe waterpartij worden aangelegd. Op deze plek stond tot voor kort bebouwing die juist een barrière vormde tussen park Toorenvliedt en de groenvoorziening van Arduin. De waterpartij kan een verbindend element worden tussen beide parkdelen. Er wordt naar gestreefd om gebiedseigen water vast te houden en te benutten om de waterkwaliteit van park Toorenvliedt te verbeteren (zie figuur 24).



Figuur 24: watersysteem Rittenburg

5.6 Stedenbouwkundig ontwerp

De opgave voor Rittenburg behelst één integrale gebiedsontwikkeling, waarbij een duurzame nieuwe, groene stadsrand wordt gemaakt.

Hoofdstructuur

Bepalend voor de hoofdstructuur van Rittenburg is het handhaven van het centraal gelegen parkgebied. Hierdoor splitst het te ontwikkelen gebied zich op in een noordelijk en zuidelijk deel. De waterpartij in het park is een verbindend element in het park.

De hoofdontsluiting komt centraal te liggen ter hoogte van het park, zodat iedereen bij thuiskomst en vertrek het park zal ervaren. Vanaf de hoofdontsluiting splitst het verkeer zich naar het noordelijk- en zuidelijk plandeel.

In het noordelijk plangebied slingert de ontsluitingsweg langs het park en komt als lus-vorm terug naar de hoofdontsluiting. De lus wordt gekoppeld aan bestaande infrastructuur aan noordzijde van het plangebied, de J.V. Sprengerlaan en de Zeerustlaan. De aansluiting aan de Koudekerkseweg kan benut worden als extra ontsluiting van het noordelijk plangebied. De lus-vorm is door zijn relatief grote maat nog een keer opgedeeld met een extra noord-zuid verbinding. Door deze opdeling is het noordelijk plandeel goed te faseren.

In het noordwestelijk deel wordt op de overgang tussen de bestaande woningen aan de Koudekerkseweg en de nieuwe ontwikkeling drie vrije kavels gesitueerd aan een brede scheidende watergang. De woningen worden ontsloten aan bestaand ontsluitingsweg vanaf kruising Abeelseweg/ Stromenweg.

In een latere fase zal het zuidelijk plangebied worden ontwikkeld. Vanaf de hoofdontsluiting gaat de ontsluitingsweg zuidwaarts tot aan de Vlissingse Watergang en gaat dan noordoostwaarts evenwijdig aan de watergang tot de aansluiting met de Merwedestraat. Door verzwaring van de brug kan hier een extra ontsluiting gemaakt worden. Aan de zuidzijde wordt een verbinding gemaakt met het fietspad, het Stromenpad. Door de oever van de Vlissingse Watergang openbaar te maken wordt een eerste aanzet gegeven voor een lang gekoesterde wens om een noord-zuid route langs deze watergang aan te leggen.

Verkaveling

De kwaliteiten van het park en de overige randen van het plangebied vormen de basis voor een ontspannen verkaveling aan, in en nabij het groen. De verkaveling is gerelateerd aan de nieuwe en bestaande infrastructuur.

Naast de ontsluiting op de Stromenweg staan ter accentuering van de entree twee appartementengebouwen geïntegreerd in de rand van het park. Hierdoor blijft de gebruikswaarde van het park in tact en zijn de gebouwen goed zichtbaar vanaf de Stromenweg. Door de beperkte ruimte zijn appartementen tweezijdig georiënteerd. Appartementen hebben enerzijds zicht op het park en anderzijds zicht op de Stromenweg en het buitengebied.

In het noordelijk plandeel overheerst een oostwest oriëntatie. Door de krommingen van de straten ontstaat een licht gerende verkaveling. Het plandeel dat grenst aan de Zeerustlaan heeft een noordzuid oriëntatie met de mogelijkheid te combineren met een oostwest oriëntatie. Het plandeel dat grenst aan het park is op het zuidoosten georiënteerd. Ook de drie vrije kavels in het noordwestelijk deel zijn op het zuidoosten georiënteerd.

In het zuidelijk deel is gekoppeld aan de V-vormige ontsluiting vooral een oostwest oriëntatie, waarbij evenwijdig aan de Vlissingse Watergang de oriëntatie iets meer afbuigt naar het noordwesten. Het appartementengebouw heeft door de ruimte rondom en uitzicht een meer vierkante vorm gekregen met alzijdige oriëntatie.

In het bestemmingsplan Rittenburg wordt het stratenpatroon vastgelegd, maar wordt de verkaveling globaal aangegeven middels bouwstroken. Hierdoor kan geanticipeerd worden op veranderende behoeften in de woningmarkt. In het plan is het in principe mogelijk om een grote differentiatie te maken van woningtypes, zoals vrijstaande woningen, twee onder één kapwoningen, geschakelde woningen en rijwoningen. Voor een evenwichtige verdeling en samenhang zullen in overleg met de welstandscom-

missie nadere regels worden opgesteld met betrekking tot stijl, schaal en materiaalgebruik. Bedoelde regels zullen worden gekoppeld aan de grondverkoop, waardoor regie kan worden gevoerd op beeldkwaliteit.

Woonmilieu

In het noordelijk plangebied geldt dat wonen aan het park, wonen nabij het park en wonen in het park bepalend zullen zijn voor het woonmilieu. Er zijn woningen die met voorzijde aan het park grenzen. Er zijn woningen die met achtertuinen in het park liggen. De overgang van private tuin naar openbaar park wordt hier gemaakt met een brede waterpartij. De overige woningen liggen nabij het park aan straten met laanbeplanting. Eén deel grenst met achtertuinen aan de Stroomweg. Ook hier wordt de overgang tussen privé en openbaar gemaakt middels groen en een watergang.

Aan noordwestzijde worden, in samenhang met de bestaande bebouwing aan de Koudekerkseweg, drie vrije kavels uitgegeven aan een verbrede waterpartij. Dit woonmilieu staat los van de rest van Rittenburg. De woningen moeten rekening houden met beperkende hoogtematen en de geluidscontour. De meest oostelijk gelegen woning kan ook ontsloten worden via de Zeerustlaan.

Er is in het plan rekening gehouden met een beperkt aantal appartementen, ondergebracht op vier locaties. Twee ter markering van de hoofdentree, één als solitair woongebouw op de grens met park Toornvliet aan noordoostzijde en één in meest zuidelijke punt.

Het zuidelijk plangebied sluit qua woonmilieu aan op het noordelijk plangebied, met aan zijde Stroomweg diepe achtertuinen. Door de oever van de Vlissingse Watergang openbaar toegankelijk te maken, en het nog niet duidelijk is hoe de overzijde van de watergang zich gaat ontwikkelen, is ervoor gekozen de woningen op de watergang te oriënteren. Een deel van de kavels grenst met achterzijde aan een waterpartij of aan een nieuw aan te leggen uitloper van het park.

Hoogte bebouwing

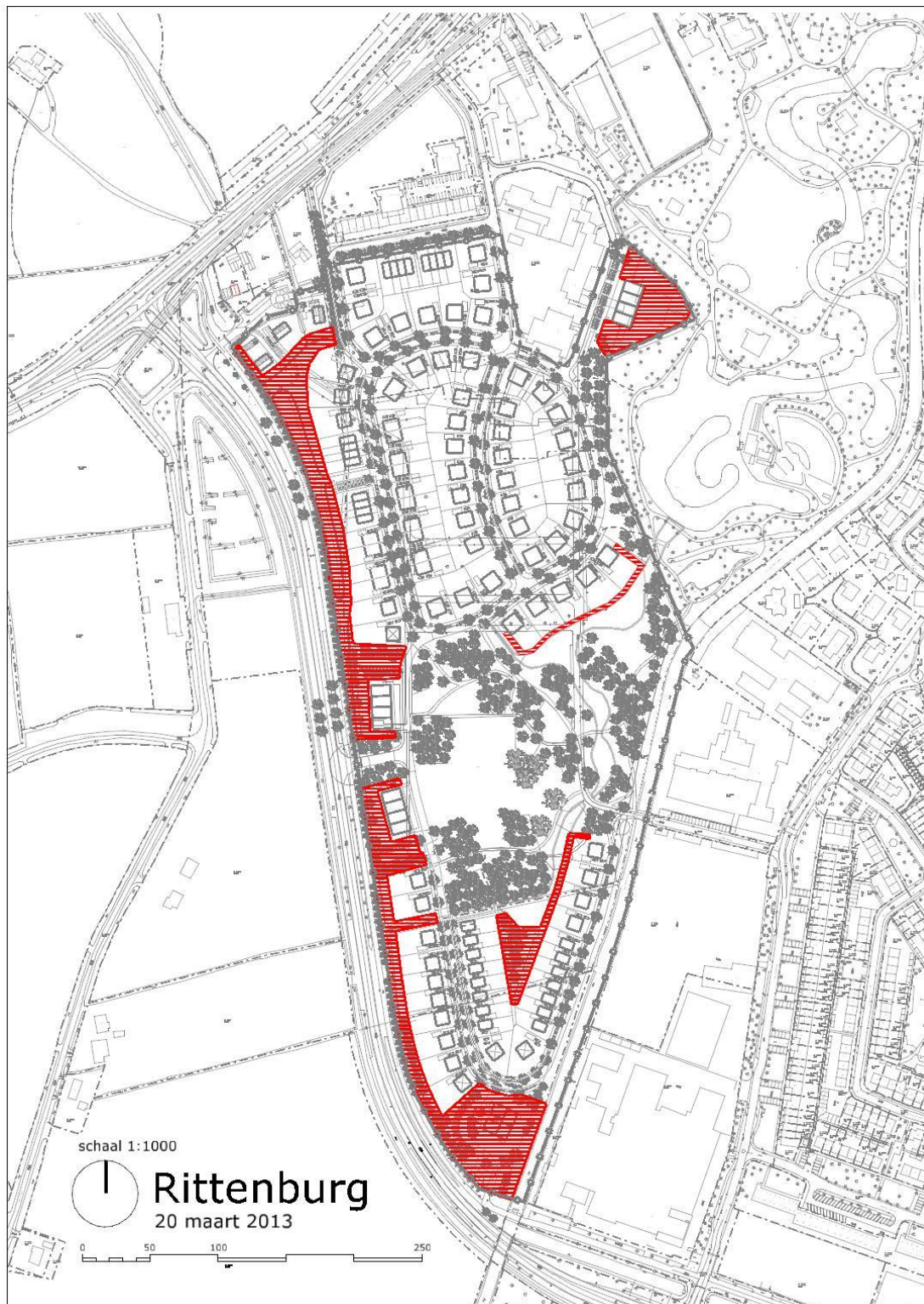
Voor de woningen is uitgegaan van een maximale bouwhoogte van 10 meter. De drie vrije kavels aan noordwestzijde hebben een afwijkende hoogte gekregen, die afgestemd is op bestaande kleinschalige bebouwing aan de Koudekerkseweg. De goothoogte is hier maximaal 4m en de maximale hoogte bedraagt 8m. De appartementengebouwen zijn qua hoogte afgestemd op de appartementengebouwen 'Adriaan' en 'Olivier' en mogen maximaal vijf bouwlagen hoog zijn.

Overgang stad en landschap

Rittenburg wordt een wijk aan de rand van de stad en vormt een nieuwe overgang tussen stad en landschap. Het parkgroen zal zichtbaar zijn vanaf de Stroomweg. Om het wonen in en nabij het park zichtbaar te maken, zal de groene rand aan de zijde Stroomweg worden aangepast, bijvoorbeeld door het verwijderen van de onderbeplanting. Zo wordt door de groene coulissen direct langs de Stroomweg wisselend zicht geboden op Rittenburg.

De hoofdentree naar Rittenburg wordt gemarkeerd door twee appartementsgebouwen. Voor de overige delen is gekozen voor een 'zachte overgang', dat wil zeggen dat de bebouwing wat verder terug ligt met ruimte voor water en groen. Dit laatste kunnen ook diepe achtertuinen zijn, waar een zone tuin in wordt opgenomen om het groene karakter te versterken.

De percelen die met achterzijde naar het park of aan de Stroomweg zijn gesitueerd, verdienen aandacht voor een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing (zie afbeelding 25). Publiekrechtelijk is dit moeilijk te regelen, denk hierbij aan vergunningsvrij bouwen. De randen zijn kwetsbaar voor allerlei doe het zelf bouwwerken, en standaardproducten zoals bijvoorbeeld de bouwmarktschutting. De randen hebben in het bestemmingsplan de bestemming groen gekregen. Indien delen van deze randen worden uitgegeven bij woondoeleinden, dan worden privaatrechtelijke bepalingen opgenomen, ten behoeve van de gewenste beeldkwaliteit. Op deze wijze wordt dus privaatrechtelijk nadere eisen gesteld aan de overgang van wonen naar groen, van privé naar openbaar.



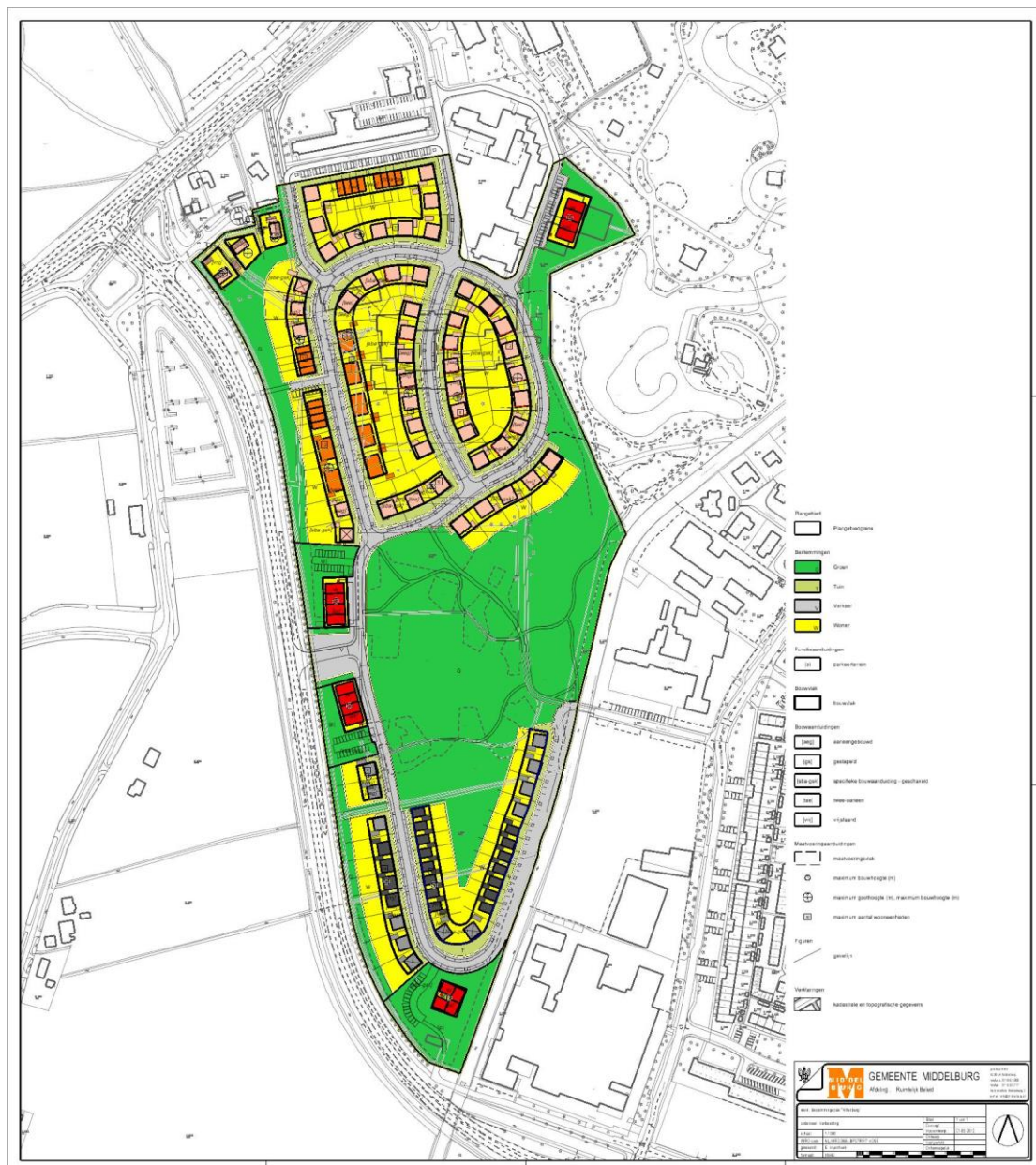
Afbeelding 25: aandachtgebieden

Daar waar mogelijk zijn paden, wegen en sloten opgenomen en doorgetrokken in het gebied om het plan zo veel mogelijk te laten verweven met de omgeving.

Groene identiteit

Een belangrijk deel van het groen is al vanaf begin van de ontwikkeling zichtbaar, de centrale groenvoorziening, de rand van het park Toorenvliedt, de groene coulissen langs de Stromenweg. Naarmate de wijk groeit en woonrijp gemaakt wordt, zal de nieuwe laanbeplanting en tuingroen de groenbeleving versterken.

Het eindresultaat is een toevoeging en afronding van de Stromenwijk. Park Toorenvliedt wordt uitgebreid en krijgt een belangrijke functie in het hart van een nieuwe wijk.



Figuur 26: voorontwerp plankaart met verkaveling

6. Bestemmingsregeling (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 ontwerpbestemmingsplan is opgebouwd en vormgegeven conform de bindende afspraken van de SVBP2012.

6.2 Opzet van het nieuwe bestemmingsplan

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

Planvorm

De Wro biedt de keuze uit drie planvormen:

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

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

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

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

Opzet verbeelding

Algemeen

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

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

Bestemmingen

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

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

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

Aanduidingen

Binnen het bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van bouwaanduidingen, waarmee specifieke bouwregels worden bepaald. Deze bouwaanduidingen worden tussen rechte haken, cursief weergegeven. Zo staat W *[vrij]* voor de bestemming Wonen waarbij de woningen vrijstaand mogen worden gerealiseerd. Ten slotte worden maatvoerings-aanduidingen op de kaart aangegeven zoals de maximaal toegestane hoogtemaat (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 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 verbeelding voorkomen nader worden omschreven.
- Hoofdstuk 3 (algemene regels) bevat een aantal regels die voor alle bestemmingen gelden, zoals een anti-dubbeltelbepaling, een procedureregulering, dan wel regels die voor de nodige flexibiliteit kunnen zorgen, zoals algemene 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 Groenvoorzieningen

Al het bestaande structurele groen is bestemd tot Groen. In de bestemmingsomschrijving is voorts bepaald dat de bestemmingen mogen worden gebruikt voor water, waterberging, speelvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen en nutsvoorzieningen.

Artikel 4 Tuin

De (voor)tuinen die bij de bestemming Wonen horen zijn bestemd tot Tuin. Binnen deze bestemming zijn alleen bouwwerken geen gebouwen toegestaan, met uitzondering van overkappingen. Er is een mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan ten behoeve van een erker of een portaal.

Artikel 5 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 6 Wonen

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

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

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

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

In het plan zijn door het bevoegd gezag een aantal standaard afwijkingen, zoals de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken. Deze afwijking is opgenomen ten behoeve van hogere kapvorm. Er zijn ook enkele specifieke afwijkingen opgenomen. Hiermee kan binnen de gerende verkaveling afgeweken worden van afstandsmaten tot zijdelingse perceelgrenzen. Ook is het mogelijk om bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak onder voorwaarden tot op de perceelgrens te bouwen.

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

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

6.4 Handhaving

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

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

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

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

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

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

7. Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

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 3.1.1 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 is als volgt verlopen. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen bij de vakbalie van de Dienst Ruimte in het Stadskantoor. Het plan is tevens tijdens de genoemde periode digitaal beschikbaar geweest via de gemeentelijke website (www.middelburg.nl) en de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen inspraakreacties mondeling of schriftelijk naar voren worden gebracht. Van deze mogelijkheid heeft één organisatie gebruik gemaakt. Daarnaast zijn vooroverlegreacties ontvangen van de Provincie Zeeland, Waterschap Scheldestromen en de Veiligheidsregio Zeeland. Naar aanleiding van de ingekomen reacties is een 'Rapport inspraak en vooroverleg, voorontwerpbestemmingsplan Rittenburg' opgesteld. Deze is terug te vinden in bijlage 7.

Economische uitvoerbaarheid

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

In Rittenburg is sprake van gemeentelijk grondeigendom.

Bijlage

- IX. Archeologisch bureau- en booronderzoek
- X. Natuurtoets Rittenburg
- XI. Verkennend bodemonderzoek ANL11-1320 (ABO)
- XII. Verkennend bodemonderzoek 12MDL007.10 (Mitec)
- XIII. Rapportage nader grondwateronderzoek ANL12-1625
- XIV. Akoestisch onderzoek
- XV. Rapport inspraak en vooroverleg