

 Gemeente Middelburg

 Bestemmingsplan “*Veersepoort*”

 Onherroepelijk



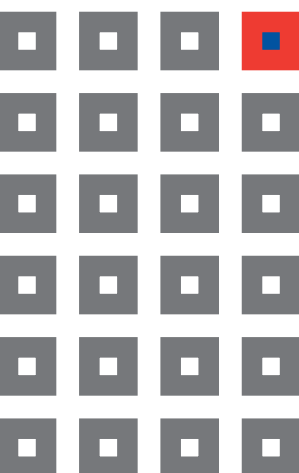
Datum: 6 augustus 2013

M
M I D D E L
B U R G

Gemeente Middelburg

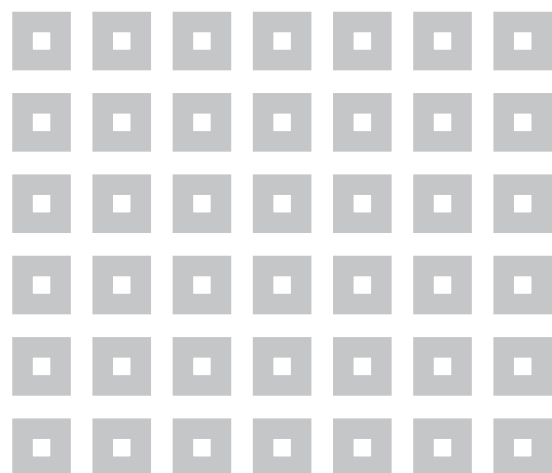
Bestemmingsplan “*Veersepoort*”

Onherroepelijk



Inhoud:

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding



datum: 6 augustus 2013

bestand: J:\256\400\00\3.Projectresultaat\RO-BP-25640000-Totaal-OH01

Procedureoverzicht

Fase	Datum
Concept	9 december 2011
Voorontwerp	7 juni 2012
<i>Inspraak en overleg</i>	augustus - september 2012
Ontwerp	22 februari 2013
<i>Ter inzage legging</i>	maart / april 2013
Vaststelling	24 juni 2013
Onherroepelijk	6 augustus 2013

KuiperCompagnons BV

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
Rotterdam

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 DOEL EN OPZET BESTEMMINGSPLAN	1
1.1 Actualisering bestemmingsplan	1
1.2 Planopgave	1
1.3 Plangebied	1
1.4 Opzet plantoelichting	1
HOOFDSTUK 2 PLANBESCHRIJVING	3
2.1 Kenschets plangebied	3
2.2 Ruimtelijke opbouw	3
2.3 Functionele opbouw	5
2.4 Uitgangspunten en randvoorwaarden	5
2.5 Ruimtelijke kwaliteit	5
HOOFDSTUK 3 SECTORALE TOETSEN	7
3.1 Beleid	7
3.1.1 Rijksbeleid	7
3.1.2 Provinciaal beleid	8
3.1.3 Gemeentelijk beleid	8
3.2 Waterparagraaf	9
3.2.1 Kader	9
3.2.2 Onderzoek	10
3.2.3 Conclusie	12
3.3 Cultuurhistorie en archeologie	13
3.3.1 Cultuurhistorie	13
3.3.2 Archeologie	13
3.4 Ecologie	14
3.4.1 Kader	14
3.4.2 Onderzoek	15
3.4.3 Conclusie	16
3.5 Milieuaspecten	16
3.5.1 Bedrijven- en milieuzonering	16
3.5.2 Bodemonderzoek	17
3.5.3 Externe veiligheid	18
3.5.4 Wet geluidhinder	20
3.5.5 Luchtkwaliteit	20
3.5.6 Leidingen en telecommunicatieverbindingen	21
HOOFDSTUK 4 TOELICHTING OP DE BESTEMMINGSREGELING	23
4.1 Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP)	23
4.2 Opzet van het nieuwe bestemmingsplan	23
4.3 Gehanteerde bestemmingen	24
HOOFDSTUK 5 HANDHAVING EN UITVOERBAARHEID	29
5.1 Handhaving	29
5.2 Financiële uitvoerbaarheid	29
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29

BIJLAGEN

- Bijlage 1: Archeologische achtergrond
- Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 3: Rapport inspraak en vooroverleg
- Bijlage 4: Zienswijzenrapport



Figuur 1.1: globale ligging van het plangebied

HOOFDSTUK 1 DOEL EN OPZET BESTEMMINGSPLAN

1.1 Actualisering bestemmingsplan

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

- reductie van het aantal bestemmingsplannen (in totaal waren er vóór de gestarte actualiseringsopgave circa 60 bestemmingsplannen van kracht);
- samenhang en afstemming in opzet en inhoud van bestemmingsplannen;
- rechtszekerheid en klantgerichtheid, dat wil zeggen voor de burger duidelijk, toegankelijke en op actuele behoeften en eisen afgestemde bestemmingsplannen (onder andere via een meer globale en flexibele bestemmingsregeling);
- in de praktijk (voor de gemeentelijke diensten) toepasbare en hanteerbare bestemmingsplannen.

Daarnaast wordt de actualiseringsopgave gebruikt om de bestemmingsregelingen af te stemmen op actueel beleid en wet- en regelgeving. Voor diverse gebieden in de gemeente Middelburg is deze actualiseringsopgave reeds geëffectueerd. De wijk Veersepoort is het volgende gebied waarvoor het bestemmingsplan wordt geactualiseerd. In navolgende paragraaf wordt nader ingegaan op de planopgave voor dit bestemmingsplan.

1.2 Planopgave

De opgave van het bestemmingsplan 'Veersepoort' omvat:

- het opnemen van het vigerende bestemmingsplan 'Veersepoort' uit 1997 en de op basis daarvan opgestelde uitwerkingsplannen in één bestemmingsplan;
- het vastleggen van (legaal) bestaand gebruik en bestaande functies in een actuele bestemmingsregeling.

Het gaat om een overwegend consoliderend bestemmingsplan. Het plan bevat geen ruimtelijke ontwikkelingen en veranderingen met uitzondering van de ontwikkeling één nieuwe woning aan de Prooijenseweg 3a. Bij een dergelijk consoliderend bestemmingsplan vervalt de noodzaak van een aantal onderzoeken en toetsing met betrekking tot de planologische haalbaarheid en financieel-economische uitvoerbaarheid van (onderdelen uit) het plan. Wel zullen aanwezige waarden binnen het plangebied moeten worden vermeld en benoemd, maar er behoeven, behoudens de nieuwe woning, geen ontwikkelingen te worden getoetst op mogelijke gevolgen voor deze waarden.

Voor dit bestemmingsplan zijn geen sectorale onderzoeken uitgevoerd en hebben evenmin nadere planologische afwegingen plaatsgevonden. Wel heeft overeenkomstig de in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen verplichting de watertoets plaatsgevonden en zijn in relatie tot de bestemmingsregeling voor zover relevant enkele milieuaspecten nagelopen en beoordeeld ten aanzien van in en nabij het plangebied aanwezige functies.

1.3 Plangebied

Het plangebied omvat de gehele woonwijk Veersepoort inclusief enkele oudere wegen met lintbebouwing in en langs de nieuwbouwwijk. Het gebied wordt begrensd door de N57 aan de noordzijde, de President Rooseveltlaan aan de westzijde, de Nieuwenhovenseweg aan de zuidzijde en de Veerseweg aan de oostzijde.

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op bestaand stedelijk gebied. Dit plan vervangt de voor het aangegeven plangebied geldende bestemmingsregeling, zoals vastgelegd in het bestemmingsplan Veersepoort uit 1997 en de op basis daarvan opgestelde uitwerkingsplannen.

Op figuur 1.1 is globaal de ligging van het plangebied weergegeven.

1.4 Opzet plantoelichting

De toelichting is afgestemd op het consoliderend karakter van het bestemmingsplan. Dat betekent dat de informatie over het plangebied beknopt en gericht is, terwijl de toelichting op de bestemmingsregeling in verhouding daarmee uitvoerig is.

De toelichting is als volgt opgebouwd.

- In hoofdstuk 2 wordt een korte kenschets van het plangebied gegeven met aansluitend de vermelding van enkele relevante uitgangspunten en randvoorwaarden voor de bestemmingsregeling.
- Hoofdstuk 3 bevat de beschrijving van enkele relevante milieuaspecten en de waterparagraaf voor de bestemmingsregeling.
- Hoofdstuk 4 gaat in op de bestemmingsregeling. Eerst wordt een toelichting gegeven op de opzet van de verbeelding en planregels. Vervolgens wordt inhoudelijk ingegaan op de bestemmingen en de bijbehorende regels.
- In hoofdstuk 5 wordt beschreven op welke wijze de gemeente de uitvoering van het bestemmingsplan nastreeft.

HOOFDSTUK 2 PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt in paragraaf 2.1 een beknopte kenschets van het plangebied gegeven. In de tweede paragraaf worden de belangrijkste beleidsuitgangspunten en –randvoorwaarden vermeld die voor het bestemmingsplan zijn gehanteerd.

2.1 Kenschets plangebied

De wijk Veersepoort is een relatief nieuwe wijk in het noorden van Middelburg. In 1997 is voor de nieuwbouwlocatie Veersepoort een bestemmingsplan opgesteld. In de jaren daarna zijn voor verschillende deelprojecten uitwerkingsplannen tot stand gekomen.

De wijk is met de realisatie van het winkelcentrum en het tegenoverliggende appartementencomplex inmiddels (zo goed als) gerealiseerd. Het is daarmee de op één na laatste aanwinst van Middelburg, een onder moderne architectuur gebouwde wijk met veel water en groenvoorzieningen. De wijk kent voornamelijk koopwoningen in uiteenlopende woningtypen; van vrijstaande woningen tot appartementen.

De locatie van de wijk is bijzonder te noemen; enerzijds aan de rand van het centrum anderzijds aan de rand van de stad. Daarbij komt dat centraal door het plangebied een groene zone loopt met ruim opgezette kavels met het karakter van een landgoederenzone. Deze groene long van de wijk blijft in dit voorliggende bestemmingsplan als cultuurhistorisch en groen element behouden.

2.2 Ruimtelijke opbouw

Het plangebied omvat de nieuwbouwwijk Veersepoort en de daaraan grenzende delen met oudere bebouwing. Op figuur 2.1 is een indeling gemaakt naar de verschillende gebieden.

Oude(re) structuren

De Veerseweg, de Nadorstweg, de Nieuwenhovenseweg en de Prooijenseweg zijn oude linten met voornamelijk woonbebouwing. De woningen zijn veelal vooroorlogs. De Veerseweg heeft het karakter van een ontsluitingsweg met kleinere, en individuele aaneengebouwde woningen. De Nadorstweg heeft het karakter van een slingerende bomenlaan met grote meer projectmatig gerealiseerde (vooroorlogse) woningen. De (doorlopende) Prooijenseweg en Nieuwenhovenseweg vormen de ontsluiting van de ruime kavels in de centrale 'groene long' van de wijk. Deze groene ruimte kent zowel ruime, groene woonkavels als volkstuintencomplexen.

De groene karakteristiek van deze oude structuren is waardevol en wordt voor een belangrijk deel bepaald door de grote percelen met veel groen. Het is wenselijk om deze oude linten te behouden in de huidige staat, waardoor de voormalige functie van het gebied nog altijd afleesbaar is. Het bestemmingsplan voorziet dan ook in een conserverende regeling voor deze oude bebouwingslinten, waardoor de cultuurhistorische karakteristiek herkenbaar en behouden blijft.

Prooijensepark I en II

De eerste aanzet van de nieuwbouw in Veersepoort wordt gevormd door de woningen rond de J. Brasserstraat in de buurten Prooijensepark I en Prooijensepark II ten noordwesten van het centrale groengebied. De buurt kent voornamelijk vrijstaande woningen op individuele kavels. In het centrale deel zijn projectmatige woningen gerealiseerd. Het straatbeeld is divers, hoewel overwegend sprake is van woningen in één bouwlaag met kap en de woningen in een relatief strakke rooilijn staan.

Nieuwbouw Veersepoort

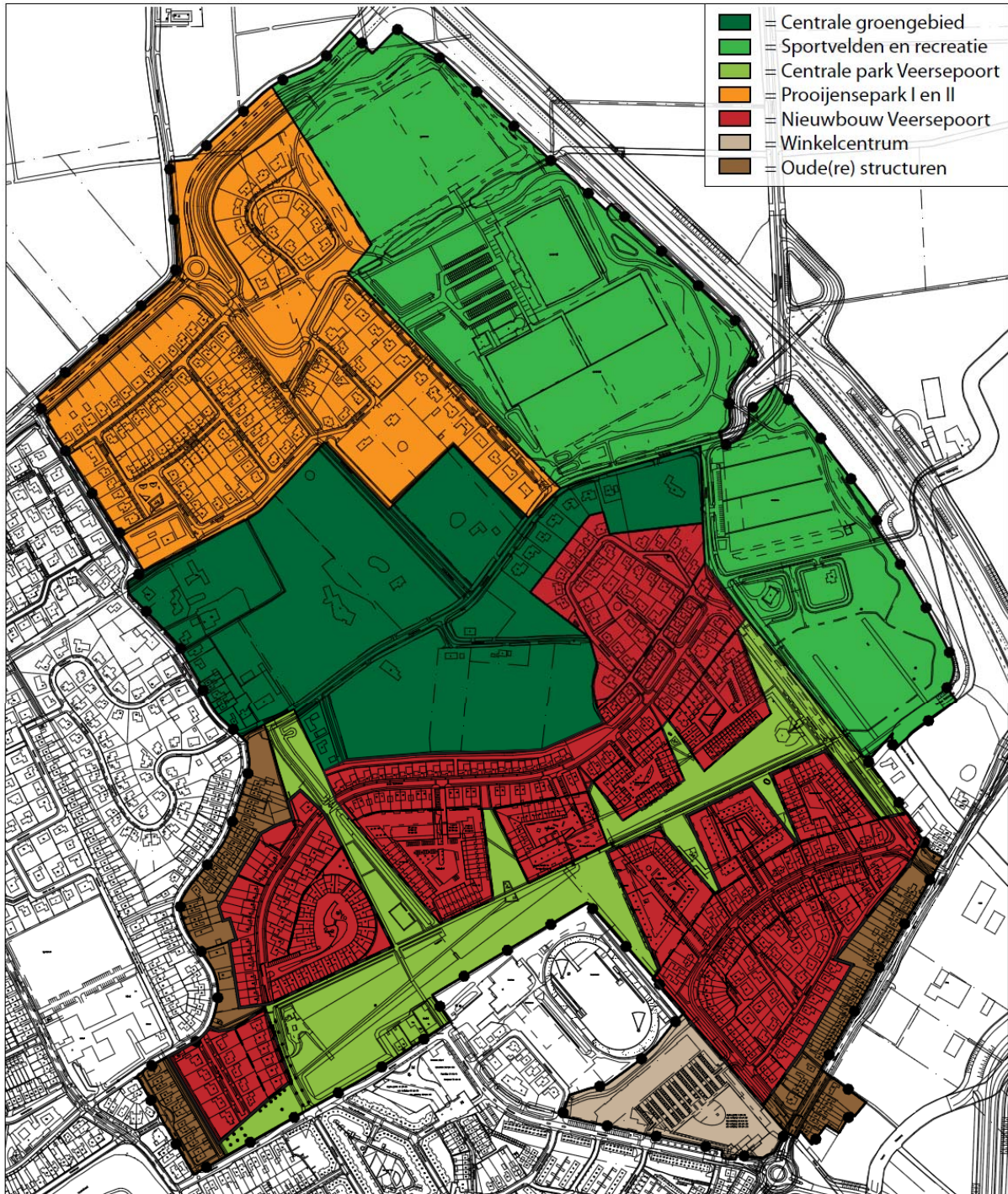
Het overgrote deel van de nieuwbouw in de wijk is gesitueerd ten westen van de Prooijenseweg. Dit gebied wordt gekenmerkt door een helder en duidelijk stedenbouwkundig plan. De buurt is opgebouwd rond een grote waterpartij in het centrale park. Een achttal woonhoven steekt vanuit de randen in deze groene ruimte. De woonhoven hebben ieder een duidelijk eigen karakter en kenmerken zich door een opbouw, waarbij de binnenzijde van de hof een stenig en stedelijk karakter heeft (veelal in combinatie met (ondergronds/gebouwd) parkeren en waar de tuinen van de woningen aan de achterzijde een groene overgang vormen naar de groene openbare ruimte. Door de vormgeving van veelal mee ontworpen erfafscheidingen en bijgebouwen en een hoogteverschil ontstaat een geleidelijke overgang van wonen naar groen.

De ontsluiting van de woonhoven vindt plaats vanaf twee routes door de wijk; de Grote Sternstraat en de Scholeksterstraat. Deze straten worden begeleid door projectmatig ontwikkelde twee-onder-een-

kapwoningen of geschakelde woningen, in rijen van dezelfde vormgeving, of een wisseling van enkele verschillende woningtypen. Achter deze woonstraten zijn enkele kleinschalige woonbuurtjes met vrije kavels gerealiseerd.

Winkelcentrum

Aan de zuidoostzijde van de wijk is een buurtwinkelcentrum met appartementen in 4 tot 5 lagen gerealiseerd, met daaronder een parkeervoorziening voor bewoners. Een grote ruimte tussen het winkelcentrum en het recent gerealiseerde appartementenblok voorziet in de benodigde parkeerruimte voor de voorzieningen.



Figuur 2.1: Ruimtelijke opbouw

Nassaulaan e.o.

Aan de Nassaulaan is een klein woonbuurtje gerealiseerd met vrijstaande en geschakelde woningen. Aan de Nassaulaan heeft de bebouwing de uitstraling van woningen, maar de bebouwing huisvest momenteel ook enkele maatschappelijke, zorggerelateerde functies.

Sportvelden en recreatie

Tot slot is aan de noordzijde van de wijk een nieuw sportpark gerealiseerd. Tevens is een groengebied aanwezig waar onder meer scouting(s) haar activiteiten huisvest en waar een volkstuintencomplex ligt.

2.3 Functionele opbouw

In functioneel opzicht is sprake van een overwegend woongebied. De hierboven beschreven ruimtelijke-functionele elementen als sportvelden, recreatieve en groenvoorzieningen sluiten aan op de woonwijk.

In het gebied zijn geen (zelfstandige) bedrijven of kantoren aanwezig. Aan huis gebonden beroepen en een bed & breakfast voorziening zijn wel in het gebied aanwezig.

De belangrijkste functionele voorziening is uiteraard het winkelcentrum van Veersepoort “Veersche Plein”.

2.4 Uitgangspunten en randvoorwaarden

Voorliggend bestemmingsplan vervangt het moederplan uit 1997 en de uitwerkingsplannen door een nieuw actueel en toekomstgericht bestemmingsplan voor de wijk. Deze doelstelling past in de actualiseringsoperatie die binnen de gemeente Middelburg momenteel gaande is. Het nieuwe bestemmingsplan moet daarbij voldoen aan de volgende doelstellingen:

- een reductie van het aantal bestemmingsplannen;
- een samenhang en afstemming in de opzet en inhoud van de bestemmingsregeling;
- rechtszekerheid en klantgerichtheid, door een duidelijke, toegankelijke regeling;
- in de praktijk toetsbare en hanteerbare plannen;
- het voldoen aan de digitaliseringsverplichting van de Wro.

Zoals hierboven beschreven zal naast deze doelstellingen het bewaken van de aanwezige beeldkwaliteit een belangrijke doelstelling zijn. In paragraaf 2.5 wordt nader ingegaan op de ruimtelijke kwaliteit van Veersepoort en het waarborgen daarvan in dit bestemmingsplan.

Naast bovengenoemde doelstellingen maakt dit bestemmingsplan de realisatie van een nieuwe woning mogelijk.

2.5 Ruimtelijke kwaliteit

De wijk Veersepoort is ontwikkeld onder supervisie van architect Herman Hertzberger en grotendeels ontworpen door lokale, Zeeuwse architecten en wordt gekenmerkt door een sterke stedenbouwkundige structuur en een bijzondere architectonische opzet. In de welstandsnota is aan de Veersepoort daarom ook een hoog welstandsniveau toegekend. De bijzondere architectonische kwaliteit en de waardering daarvan door de bewoners blijkt ook uit het feit dat bij bouw aanvragen voor uitbreidingen van de woningen veelvuldig de hulp van de oorspronkelijke architect of supervisor wordt ingeschakeld.

Het voorliggende bestemmingsplan beoogt deze ruimtelijke kwaliteit te waarborgen.

1. De vigerende bestemmingsregelingen kennen verschillende regelingen: een conserverende regeling voor (voornamelijk vooroorlogse) bestaande woningbouw
2. een ruimere regeling voor de wijk Prooijensepark I
3. een gedetailleerde, ontwikkelingsgerichte regeling voor de recentere nieuwbouw.
 - sturend voor projectmatige woningbouw
 - flexibel voor de individuele vrije kavels

Daarnaast zijn in de vigerende regelingen in totaal meer van 20 ‘bouwklassen’ opgenomen met ieder een eigen combinatie van maximale goot- en bouwhoogte. In dit nieuwe plan is gekozen voor een eenduidige en eenvoudige regeling. Bij het samenvoegen van de verschillende bestemmingsregelingen is zoveel mogelijk aangesloten op de vigerende rechten. Voor de gebieden waar sprake was van een plan met bouwstroken is een vertaling gemaakt naar bouwvlakken op de kaart. Voor deze gebieden en kavels met relatief ruime bouwvlakken is ten aanzien van de voorgevel aangesloten op de gerealiseerde, feitelijke

situatie. Hierdoor is het karakteristieke straatbeeld grotendeels vastgelegd, zonder de uitbreidingsmogelijkheden aan de zij- en achtergevel te beperken.

Een groot deel van de uitwerkingsplannen kende een ontwikkelingsgerichte regeling. Enkele van de inmiddels gerealiseerde woningen zijn daarbinnen ontwikkeld, maar voor veel woningen is gebruik gemaakt van binnenplanse vrijstellingsmogelijkheden. De uiteindelijk gerealiseerde woningen sluiten hierdoor niet langer aan op de basisregeling uit het uitwerkingsplan. Wanneer de vigerende rechten uit het ontwikkelingsgerichte plan worden overgenomen, ontstaat de kans dat de kenmerkende architectuur en/of opbouw van de woningen verloren gaat en daarmee de ruimtelijke kwaliteit van het straatbeeld onder druk komt. Voor die woningen is waar nodig aangesloten op de feitelijke situatie en is de gerealiseerde woning als uitgangspunt genomen. Ook hier is waar mogelijk de uitbreidingsruimte aan de zij- of achterkant behouden.

Tot slot zijn in het bestemmingsplan enkele regelingen opgenomen om kenmerkende architectonische en bouwkundige elementen mogelijk te maken en vast te leggen. Het betreft onder meer de overkragende en uitstekende dakdelen, uitkragende balkons en overbouwingen boven de verkeersruimten en waterpartijen.

Bestemmingsplan Veersepoort vormt hierdoor een plan dat het karakter van de nieuwbouw waarborgt en de vigerende rechten tegelijkertijd respecteert.

HOOFDSTUK 3

SECTORALE TOETSEN

3.1 Beleid

3.1.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

Door urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening nemen de ruimtelijke verschillen toe. 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.

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

Dit bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van aard en maakt slechts één nieuwe ontwikkeling mogelijk aan de Prooijenseweg 3a. De SVIR doet geen specifieke uitspraken met betrekking tot deze ontwikkeling, wel wordt er in dit bestemmingsplan aandacht besteed aan de waterproblematiek en externe veiligheidsaspecten. 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 inwerking getreden.

Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzingen en vrijwaringszones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze bestemmingsplannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien geldende bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerkingtreding van het besluit zijn aangepast.

In de loop van 2012 zal het besluit worden aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur (hoofdwegen en hoofdspoorwegen), de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. De ladder voor duurzame verstedelijking wordt in 2012 in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen.

Het Barro heeft geen directe consequenties voor het plangebied. Het plan is dan ook niet in strijd met het Barro.

3.1.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan 2012-2018

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

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

Verordening Ruimte

Met de Verordening Ruimte 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. Duidelijkheid vooraf in plaats van toetsing achteraf. In de *Verordening Ruimte Provincie Zeeland* die op 28 september 2012 door PS is vastgesteld, worden regels gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen, de toelichting of ruimtelijke onderbouwing daaronder begrepen.

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

3.1.3 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 aan de Prooijseneweg 3a past hierbinnen. Tevens wordt zoveel mogelijk gestreefd naar behoud van de bestaande (stedenbouwkundige) kwaliteiten van Veersepoort. Dit bestemmingsplan biedt daartoe voldoende ruimte.

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 worden specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot de oude linten, waaronder de Nadorstweg/Prooijenseweg. Deze oude linten sluiten aan op het landschappelijk patroon en liggen op kreekruggen. De wegen ontsluiten hun ontstaan aan de kreekruggen en verbinden het stadscentrum met de woonwijken en buitengebied. Voor de Prooijenseweg wordt voorgesteld de Zeeuwse haag te versterken.

Het bestemmingsplan biedt voldoende mogelijkheden om dit concrete voorstel voor de verbetering van het oude lint te kunnen realiseren.

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.

In de welstandsnota worden verschillende gebieden onderscheiden, die allemaal afzonderlijk over een kenmerkende beeldkwaliteit beschikken. Per deelgebied zijn er specifieke 'gebiedscriteria' opgesteld. Deze gebiedsgerichte criteria bestaan uit een beschrijving van de beeldkarakteristiek van de verschillende gebieden in de gemeente, een waardebeoordeling daarvan en, daaraan gekoppeld, een vaststelling van het welstandsniveau.

Binnen het plangebied worden verschillende categorieën onderscheiden:

- Historische dorpsgebieden en linten (bouwsteen H1 en H2);
- Parkachtige woongebieden (bouwsteen W2);
- Tuindorpen en tuinwijken (bouwsteen W3);
- Thematische in- en uitbreidingswijken (bouwsteen W7 en W8);
- Individuele woningbouw (bouwsteen W9);
- Parken, groengebieden en sportcomplexen (bouwsteen G1).

3.2 Waterparagraaf

3.2.1 Kader

De watertoets is een belangrijk instrument om te verzekeren dat de waterhuishouding vanaf het begin van de planvorming integraal onderdeel 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.

3.2.2 Onderzoek

Dit bestemmingsplan heeft in hoofdzaak een consoliderend karakter. De ontwikkeling aan de Prooijenseweg 3a wordt in dit bestemmingsplan meegenomen. Verder zijn er in het plangebied geen grote en ingrijpende wijzigingen in de bebouwing en infrastructuur voorzien.

Bestaande situatie waterhuishouding

Algemeen

Centraal in het plangebied ligt een grote waterpartij. De ontwatering van het plangebied vindt plaats via sloten, welke het water in noordelijke richting afvoeren. Voor het projectmatige deel van Veersepoort met de centrale waterpartij is tevens een afvoer in zuidoostelijke richting. Uiteindelijk komt het water via het gemaal Poppekinderen uit in het kanaal door Walcheren. Het hemelwater dat in dit gebied valt zal veelal zijn weg zoeken naar het grondwater of het wordt afgevoerd via de gemeentelijke riolering.

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

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

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

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

Het watersysteem bevindt zich in het beheersgebied van het Waterschap Scheldestromen.

Riolering

Met uitzondering van de Veerseweg en de Nadorstweg heeft het gehele plangebied een gescheiden rioleringsstelsel en deels een verbeterd gescheiden rioleringsstelsel. Daarnaast is in 80% van het plangebied ook een drainageriolering aanwezig. De hemelwater- en drainageriolering lozen onder vrijverval op de waterpartijen in Veersepoort. De vuilwaterriolering loost via een gemaal in het rioleringsstelsel van de binnenstad. Via een gemaal aan de Oude Veerseweg wordt dit opgepompt naar het afleveringspunt bij gemaal Grenadier en van daaruit naar de RWZI in Ritthem. Er zijn binnen het plangebied geen klachten over de riolering. De nieuwe woning aan de Prooijenseweg zal worden aangesloten op de bestaande riolering.

Waterkwaliteit

Door het waterschap is in het waterbeheersplan gesteld dat de kwaliteit van het grondwater minimaal voldoende moet zijn om de algemene ecologische functie te vervullen. Dit ecologische ambitieniveau is gedefinieerd als een zodanige toestand, dat zich in het watersysteem een normaal functionerend ecosysteem kan ontwikkelen. Voor het bebouwde gebied van de gemeente Middelburg is momenteel weinig inzicht in de bestaande waterkwaliteit. De gemeente heeft in het GRP opgenomen dat, nu sinds 2007 alle rioolstelsels voldoen aan de zogenaamde basisinspanning, de richtlijn voor de vuiluitwerp uit rioolstelsel, de komende planperiode het "waterkwaliteitsspoor" worden gevolgd. Hierbij zal worden geëvalueerd wat de effecten op het ontvangende oppervlaktewater zijn van de uitgevoerde maatregelen.

Het gebied voldoet aan de basisinspanning. Bij toekomstige wegreconstructies en of vervangingen van riolen worden, waar mogelijk, de resterende schoonwaterriolen aangelegd. Omdat het grotendeels een consoliderend plan betreft zal ook het totale verhardingsoppervlak niet wijzigen en daarmee geen toename van hemelwater op de riolering veroorzaken.

Waterkwantiteit

Het bestemmingsplan is grotendeels gelegen in een poelgebied. In deze poelgebieden waren oorspronkelijk altijd afwateringssloten aanwezig. Kenmerkend voor het plangebied is dat veel sloten zijn gehandhaafd en daarnaast is een forse waterpartij is aangelegd. Het plan is dan ook een voorbeeld van een denkomslag over het toepassen van water in nieuwe bestemmingsplannen. Werden voor 1990 hoofdzakelijk alle sloten in een nieuw bestemmingsplan gedempt, in deze wijk is te zien dat geprobeerd is

de bestaande sloten te handhaven en waar mogelijk uit te breiden. Daarnaast is er in grote waterpartij aangelegd.

In het plangebied voeren de nog aanwezige sloten via de Veerse watergang hun overtollig water af naar het gemaal Poppekinderen. Dit gemaal staat in verbinding met het kanaal door Walcheren.

Waterkansenkaarten provincie Zeeland

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

- De ondergrond van Veersepoort bestaat uit veen.
- De wijk is sterk zettingsgevoelig.
- In de gehele wijk zijn geen mogelijkheden tot infiltratie.
- Het gebied staat matig tot gering onder invloed van zoute kwel.
- In de wijk komt geen zoetwaterbelvorming voor.

Indicatieve ontwerprichtlijnen en toetsingscriteria

Veiligheid

Het Waterschap Scheldestromen heeft ingevolge de Waterschapswet de bevoegdheid om regels te stellen om zijn taak te kunnen uitoefenen. Een van de taken is de waterkeringszorg. De Keur Waterschap Zeeuwse Eilanden 2009 gaat zoveel mogelijk uit van één reglementeringssysteem voor alle waterkeringen. In de wijk zijn geen waterkeringen aanwezig. Per 1 januari 2012 geldt een nieuwe Keur voor het waterschap Scheldestromen.

Polderpeil en Wateroverlast

Het plangebied bevindt zich voor het merendeel in de peilgebieden GPG 703 en GPG 704, beide met zowel een zomer- en winterpeil van N.A.P. 1,85- Het peilgebied GPG703 heeft door middel van stuwen geen verbinding met het polderwater. Dit peilgebied wordt uitsluitend gevoed door hemelwater. Het oppervlaktewater in dit peilgebied is daarom relatief erg schoon. Het laagste bekende maaiveldniveau bedraagt N.A.P. - 0,60 m. De inundatiediepte bevindt zich hier 0,65 m onder. Binnen het plangebied is geen wateroverlast bekend.

Watervoorziening

Aanvulling van het grondwater met zoet water door middel van infiltratie in de bodem is gezien de bodemsamenstelling niet mogelijk. Het streven is bij de nieuwbouw regenwater te hergebruiken.

Volksgezondheid

De wijze waarop nu met afval- en hemelwater wordt omgegaan levert geen risico op voor de volksgezondheid. Doordat in het gebied geen gemengde riolering aanwezig is, ontbreken ook de riooloverstorten.

Bodemdaling

Het gebied heeft een zeer zettingsgevoelige ondergrond. Bij de keuze van de fundering wordt hiermee rekening gehouden. Er zullen ten aanzien van bodemdaling daarom bij ontwikkelingen geen grote risico's zijn. Bij de bouw van de woning aan de Prooijenseweg 3a zal hiermee rekening worden gehouden.

Grondwateroverlast

Er is in de wijk Veersepoort geen sprake van grondwateroverlast. Er is wel sprake van matige zoute kwel vanuit het Kanaal door Walcheren. Voor de beoogde ontwikkeling van de woning aan de Prooijenseweg 3a vormt dit geen belemmering.

Oppervlaktewater

In het gebied is oppervlaktewater aanwezig. Het water in het plangebied is als zodanig bestemd.

Waterkwaliteit

De grondwaterkwaliteit levert op dit moment geen problemen op. De oppervlaktewateren binnen het plangebied worden uitsluitend gevoed door hemelwater, waardoor het oppervlaktewater relatief erg schoon is. Doorgaans wordt de waterkwaliteit van oppervlaktewateren beïnvloed door emissie vanuit de riolering (riooloverstorten). Omdat in het plangebied geen gemengde riolering aanwezig is, ontbreken ook de riooloverstorten. Zodoende wordt de kwaliteit van het oppervlaktewater gewaarborgd.

Verdroging

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

Natte natuur

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

3.2.3 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 alle bestemmingen voorzieningen voor waterberging mogelijk zijn.

3.3 Cultuurhistorie en archeologie

3.2.1 Cultuurhistorie

In de ontwikkeling van de wijk Veersepoort en de aansluiting van deze wijk op Klarenbeek, zijn de Nadorstweg, de Prooijenseweg en de Nieuwenhovenseweg nog steeds herkenbaar als historische routes. De huidige route biedt nog steeds veel variatie in bebouwing en is met name in het tweede deel van de weg nog duidelijk als historische route herkenbaar. De grotere percelen aan de Nieuwenhovenseweg dragen aan deze herkenbaarheid bij. De gemeente vindt het belangrijk dat ook deze cultuurhistorie van Middelburg zichtbaar blijft. Daarom is in de geldende bestemmingsplannen voor deze omgeving (de plannen Klarenbeek en Veersepoort) de bestaande situatie gefixeerd.

De Nieuwenhovenseweg is een weg met veel groen en is nog herkenbaar als een oude uitvalsweg van de oude stad die een gevarieerde lintbebouwing met veel groen kent. Dit is ook verwoord in het gemeentelijk Groenbeleidsplan 2006-2016 waarin de Nieuwenhovenseweg is aangeduid als "groen langs oude linten".

Het gemeentelijk beleid voor het gebied rondom de Prooijenseweg, Prooijensesprink en Nieuwenhovenseweg is gericht op behoud van de bestaande situatie, waarbij de cultuurhistorie beleefbaar blijft en het bestaande groen behouden blijft. Daarnaast wordt ingestoken op het uitbreiden en het versterken van het bos- en groene karakter van dit gebied.

3.3.2 Archeologie

Behoud en versterking van de aanwezige cultuurhistorische waarden in het plangebied worden van belang geacht. Essentiële cultuurhistorische gegevens en kwaliteiten worden daarom zoveel mogelijk vastgelegd in het bestemmingsplan.

Voor het woongebied Veersepoort is in dit verband het behoud van het archeologisch erfgoed van belang.

Rekening houden met archeologische waarden

In aansluiting op het Verdrag van Valletta (Malta, 1992) en het provinciaal archeologiebeleid en overeenkomstig het gemeentelijk archeologie beleid wordt in dit bestemmingsplan de bescherming van het archeologisch erfgoed vastgelegd.

In delen van het plangebied is juridisch-planologische bescherming van eventueel aanwezige archeologisch waarden (waarmee bij ruimtelijke afwegingen moet rekening worden gehouden) aan de orde. Daarbij wordt opgemerkt dat binnen de IKAW-gebieden conform de Nota Archeologische Monumentenzorg Walcheren in vergelijking met de Wet Archeologische Monumentenzorg minder strengere ontheffingsregels gelden gezien het indicatieve karakter van de IKAW.

Het hele plangebied is aangegeven als zone met middel- tot hoge archeologische verwachtingswaarden. In de bestemmingsregeling is hiervoor dan ook een bescherming opgenomen. In een groot deel van het plangebied is echter reeds archeologisch onderzoek verricht. Het bestemmingsplan Veersepoort kent daarom twee verschillende zones, waarvoor volgens het gemeentelijk archeologiebeleid verschillende vrijstellingen gelden.

1. Het grootste deel van het plangebied is in het verleden al onderwerp van archeologisch onderzoek geweest. De conclusie van deze onderzoeken is dat er geen archeologisch vervolgonderzoek meer nodig is. Alle bodemingrepen in dit deel van het plangebied zijn daarom vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Dit deel van het plangebied is grijs aangeduid in de voorschriftenkaart afb. 4).
2. Het overige deel van het plangebied beslaat een zone die op de archeologische beleidsadvieskaart voor Walcheren is aangegeven als gebied met hoge en middelhoge trefkans op archeologische vondsten (verwachtingszone). Dit gebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3'. Hiervoor geldt dat bodemingrepen dieper dan 40 cm onder maaiveld en groter dan 500 m² voorafgegaan moeten worden door archeologisch onderzoek (donkergeel aangeduid op afbeelding 4 uit 2008).

Een uitgebreidere beschrijving van het aspect archeologie is in bijlage 1 opgenomen.

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

3.4 Ecologie

Ten behoeve van de ontwikkeling aan de Prooijenseweg 3a is een ecologische *quickscan* uitgevoerd. Voor de overige delen van het bestemmingsplangebied is geen ecologisch onderzoek uitgevoerd omdat daar geen ontwikkelingen plaatsvinden.

3.4.1 Kader

Ecologische hoofdstructuur (EHS)

De EHS is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. Daarnaast behoren ook de beheersgebieden tot de EHS. De ecologische hoofdstructuur in Zeeland sluit aan op de EHS in de rest van Nederland. Samen is dit weer een onderdeel van het Europese net van natuurgebieden, ook wel aangeduid als "Natura 2000".

Flora- en Faunawet

De Flora- en faunawet (Ffw) vervangt een aantal oudere wetten, zoals de Vogelwet en de Jachtwet. Voorts zijn in de Flora- en faunawet de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn voor Nederland nader uitgewerkt (geïmplementeerd). De Flora- en faunawet beschermt alle in het wild levende zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën. Van deze soortgroepen zijn alleen Huismuis, Bruine en Zwarte rat niet beschermd. Van de vissen, ongewervelde dieren (zoals vlinders, libellen en sprinkhanen) en planten zijn alleen de in de wet genoemde soorten beschermd.

De Flora- en faunawet gaat uit van het 'nee, tenzij'-principe. Dit betekent dat alleen onder bepaalde (zeer stringente) voorwaarden een inbreuk mag worden gemaakt op de bescherming van soorten en hun leefomgeving. Daarnaast beschermt de wet niet alleen soorten in het algemeen, maar ook individuen van soorten.

Voor ruimtelijke ingrepen die gevolgen hebben voor een beschermde soort en/of zijn leefgebied moet een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan of een projectbesluit voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Voor de vaststelling van een bestemmingsplan of projectbesluit dient reeds duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

De wettelijk beschermde soorten zijn ingedeeld in de volgende vier categorieën.

1. Beschermde inheemse vogels: deze vallen onder de Europese richtlijn. Dwingende reden van openbaar belang is geen reden om ontheffing te verlenen.
2. Strikt beschermde soorten, waaronder soorten die op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn voorkomen: voor deze soorten is alleen ontheffing mogelijk wanneer er een dwingende reden van groot openbaar belang is, alternatieve oplossingen ontbreken en er geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort (tabel 3 Ffw).
3. Andere, niet algemeen voorkomende soorten, met uitzondering van beschermde inheemse vogels: ontheffing is alleen mogelijk bij een gunstige staat van instandhouding van de soort (tabel 2 Ffw).
4. Beschermde, meer algemene soorten: voor deze soorten is een algemene vrijstellingsregeling van kracht (tabel 1 Ffw).

Voor algemene beschermde soorten geldt dat ontheffing niet meer hoeft te worden aangevraagd. Er geldt voor deze groep echter wel een zorgplicht. Dit houdt in dat voldoende zorg in acht moet worden genomen voor deze soorten en hun leefomgeving. Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat beschermde dieren niet gedood worden en dat beschermde planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren. Voor een andere groep geldt dat geen ontheffing nodig is als gewerkt wordt volgens een gedragscode. Deze code dient door een sector of ondernemer zelf opgesteld te worden en dient vervolgens goedgekeurd te zijn. Tenslotte is er een groep soorten, bestaande uit soorten die op de Habitatrichtlijn Bijlage IV staan en een aantal andere, aangewezen soorten (waaronder alle vogelsoorten), waarvoor een ontheffing altijd nodig is.

3.4.2 Onderzoek

Plangebied en ontwikkeling

Het projectgebied is gelegen aan de Prooijenseweg in de bebouwde kom van Middelburg. Het gebied heeft een groen karakter met ruime kavels en grote woningen. In het plangebied staat een schuur. Aan de randen van de kavel is sprake van opgaande beplanting in de vorm van struikgewas en grote bomen. Een deel van het terrein is verhard (bestrating). Er is geen oppervlaktewater aanwezig.

Soortenbescherming

De Toets Ffw start met een globaal onderzoek (quick scan), waarin gekeken wordt of er een reële kans is op het al dan niet voorkomen van beschermde soorten in of net buiten het plangebied. Indien blijkt dat die kans aanwezig is, zal een uitgebreid veldonderzoek moeten plaatshebben. Als daarbij wordt aangetoond dat inderdaad beschermde soorten aanwezig zijn, zal een effectenstudie moeten worden gedaan. Indien daaruit blijkt dat er handelingen gaan plaatshebben die nadelige gevolgen hebben voor de aanwezige beschermde soorten, is mogelijk een aanvraag / ontheffing ex artikel 75 van de Ffw aan de orde. Daarbij moet in beeld worden gebracht hoe de voorgenomen werkzaamheden zodanig worden aangepast dat dergelijke gevolgen niet of in mindere mate zullen optreden.

Ten behoeve van de quick scan naar het voorkomen van beschermde soorten is een bureauonderzoek uitgevoerd. Aan de hand van verspreidingsgegevens (internet, inventarisatieatlassen) en habitateisen van beschermde flora en fauna, in combinatie met terreinkenmerken en de ligging van het plangebied in zijn omgeving, is een inschatting (expert judgement) gemaakt van het voorkomen van beschermde soorten.

In het plangebied komen mogelijk enkele algemeen voorkomende soorten voor (tabel 1 Ffw), waarbij het kan gaan om soorten zoals Huisspitsmuis, Mol, Bosmuis, Gewone pad en/of Bruine kikker.

Mogelijk komen in het plangebied ook broedvogels voor. Vaste verblijfplaatsen van een beperkt aantal vogelsoorten zijn jaar rond beschermd; deze zijn op basis van de terreinkenmerken niet uit te sluiten in het plangebied.

De kans is aanwezig dat in het plangebied vleermuizen voorkomen. Alle Nederlandse vleermuizen zijn strikt beschermd middels tabel 3 van de Ffw en Bijlage IV van de HR. Mogelijk wordt het plangebied gebruikt als foerageergebied of als onderdeel van een vliegroute. Vaste verblijfplaatsen van vleermuizen zijn strikt beschermd en kunnen worden aangetroffen in de bebouwing.

Voor wat betreft het perceel aan de Prooijenseweg 3a bestaat de mogelijkheid dat er verblijfplaatsen aanwezig zijn in de bestaande schuur op het perceel. Omdat deze bebouwing in de toekomstige situatie gehandhaafd wordt, komen eventuele verblijfplaatsen niet in gevaar. Verder worden geen verblijfplaatsen verwacht, gezien de afwezigheid van oude, hoge bomen. Bovendien worden er geen bomen gerooid ten behoeve van de bouw van de nieuwe woning.

Vleermuizen kunnen tevens een jachtgebied hebben in het plangebied en/of vliegroutes door het plangebied gebruiken. Foerageergebieden en vliegroutes zijn beschermd als ze van significant belang zijn. Ze gelden als significant belangrijk indien bij aantasting de functionaliteit van (een) verblijfplaats(en) in het geding komt. Is dat het geval, dan zijn maatregelen nodig die voorkomen dat opgaande begroeiing langs een vliegroute of op foerageerplekken wordt aangetast; ontheffing wordt niet verleend. Gezien de beperkt aanwezigheid van opgaande beplanting op het perceel Prooijenseweg 3a, zal de verstoring voor het eventuele gebruik van het plangebied als foerageergebied of als onderdeel van een vliegroute naar verwachting beperkt blijven. Dit komt doordat bij de voorgestane ontwikkeling een grote tuin worden gerealiseerd rondom de nieuwe woning. Er zijn derhalve geen wezenlijke verstoringen en/of (negatieve) effecten op het niveau van de plaatselijke populatie te verwachten. De nieuwe woning kan zelfs leiden tot nieuwe potentiële verblijfplaatsen voor vleermuizen.

Indien de aanwezige schuur toch wordt gesloopt ten behoeve van de bouw van de nieuwe woning, dan dient de initiatiefnemer een vleermuizenonderzoek te overleggen, alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend. Daartoe is op de verbeelding een gebiedsaanduiding 'overig – vleermuizenonderzoek' opgenomen.

Andere juridisch zwaarder beschermde soort(groep)en (tabellen 2 en 3 Ffw / Bijlage IV HR) zijn op basis van terreinkenmerken en/of verspreidingsgegevens niet te verwachten in het plangebied.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de (provinciale) EHS.

Het plangebied is evenmin onderdeel van een gebied dat onder de Natuurbeschermingswet 1998 valt. In de (directe) omgeving is geen Natura2000-gebied aanwezig.

3.4.3 Conclusie

Soortenbescherming

In het plangebied komt waarschijnlijk een aantal door de Ffw beschermde soorten voor. Het betreft waarschijnlijk vooral algemene beschermde soorten (tabel 1 Ffw). Voor deze soorten geldt echter een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling. Wel is de zorgplicht van toepassing op deze (en alle andere in het wild levende) planten- en diersoorten.

In het plangebied komen mogelijk vogels tot broeden. Alle inheemse vogels zijn beschermd door de Ffw. Er mag niet met verstorende werkzaamheden worden begonnen in het broedseizoen, dat ongeveer van half maart tot half juli loopt (soortspecifiek), tenzij door een deskundige is vastgesteld dat op dat moment ter plaatse van de werkzaamheden geen vogels broeden. Vaste verblijfplaatsen van een beperkt aantal vogelsoorten is jaarrond beschermd; deze zijn echter niet te verwachten in het plangebied.

Mogelijk komen in het plangebied vleermuizen (tabel 3 Ffw / Bijlage IV HR) voor. Het terrein wordt mogelijkwerwijs als foerageergebied en/of als onderdeel van een vliegroute gebruikt. Daarnaast kunnen vaste verblijfplaatsen aanwezig zijn in de bebouwing. Omdat de bestaande bebouwing gehandhaafd wordt en de verstoring voor het eventuele gebruik van het plangebied als foerageergebied of als onderdeel van een vliegroute naar verwachting beperkt zal blijven, is nader onderzoek niet benodigd. Indien de aanwezige schuur toch wordt gesloopt ten behoeve van de bouw van de nieuwe woning, dan dient de initiatiefnemer een vleermuizenonderzoek te overleggen, alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend.

Andere juridisch zwaarder beschermde soorten (tabellen 2 en 3 Ffw / Bijlage IV HR) zijn niet te verwachten in het plangebied.

Gebiedsbescherming

Daar het plangebied geen onderdeel uitmaakt van de (provinciale) EHS, is een zogenaamde Planologische Natuurtoets niet aan de orde.

Omdat het plangebied evenmin onderdeel is van een gebied dat onder de Natuurbeschermingswet 1998 valt en omdat in de omgeving geen Natura2000-gebieden aanwezig zijn, is een Habitattoets evenmin aan de orde.

3.5 Milieuaspecten

3.5.1 Bedrijven- en milieuzonering

Kader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

In het plangebied zijn, behoudens twee nutsvoorzieningen aan de Nadorstweg, geen bedrijven gevestigd. Wel zijn in het gebied enkele voorzieningen aanwezig die een uitstraling hebben op de woonbebouwing. Het betreft de sportvelden in het noorden van het plangebied en het winkelcentrum van Veersepoort aan de zuidoostkant.

Onderzoek

De ontwikkeling van een woning aan de Prooijenseweg 3a ligt in een rustig woongebied. In de directe omgeving zijn geen bedrijven aanwezig. Er is dan ook geen hinder te verwachten. Omgekeerd maakt het op de locatie gevestigde hoveniersbedrijf plaats voor een woning. Hiermee komt de eventuele overlast van het hoveniersbedrijf, voor zover daarvan sprake was, te vervallen.

Conclusie

Onderliggend bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van aard en maakt slechts één nieuwe ontwikkeling mogelijk. In de directe omgeving van de ontwikkelingslocatie bevinden zich geen bedrijven, er is dan ook geen hinder te verwachten.

3.5.2 Bodemonderzoek

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 nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren. Het Bouwstoffenbesluit (Bsb) is opgenomen in het Besluit bodemkwaliteit.

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 de ontwikkeling van de woning aan de Prooijenseweg is in juli 2008 een verkennend bodemonderzoek¹ uitgevoerd. Een bodemonderzoek heeft doorgaans een geldigheidsduur van 5 jaar. Dat betekent dat het bodemonderzoek nog voldoende actueel is. Bovendien hebben er sinds de uitvoering van het bodemonderzoek geen vervuulende activiteiten op het perceel plaatsgevonden.

De resultaten van het verkennend onderzoek zijn hieronder weergegeven, de volledige rapportage is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd (bijlage 2).

Onderzoek

In de mengmonsters van de bovengrond (MM04 en MM05) zijn licht verhoogde gehalten zink en/of PAK aangetroffen. De overige onderzochte parameters worden niet in gehalten boven de streefwaarde

¹ Eindrapport verkennend bodemonderzoek Prooijenseweg (ong.) te Middelburg, Sagro Milieu Advies Zeeland B.V., Project 2380102, d.d. 3 juli 2008.

aangetroffen. In alle overige geanalyseerde grond- en grondwatermonsters worden geen overschrijdingen van de streefwaarde aangetroffen voor de onderzochte parameters.

Hieruit kan worden afgeleid dat ter plaatse van de verdachte deellocaties olieopslag en vergifkast geen sprake is van bodemverontreiniging. De eerder aangetroffen verontreiniging in het grondwater met minerale olie ter hoogte van de olieopslag (gelijk aan de voormalige B-waarde = 200 µg/l) is niet (meer) aangetroffen.

Voor de deellocaties olieopslag en vergifkast is uitgegaan van de hypothese verdacht. Op basis van de resultaten van het huidig onderzoek kan deze hypothese voor beide deellocaties worden verworpen. Voor het onderzoek op het overige terrein is uitgegaan van de hypothese onverdacht. Deze hypothese dient op grond van de onderzoeksresultaten eveneens te worden verworpen. Verder bodemonderzoek is niet noodzakelijk. Het voormalige, danwel huidige gebruik heeft niet geleid tot een geval van ernstige bodemverontreiniging op de locatie.

Conclusie

De aangetroffen gehalten in de grond zijn dusdanig gering dat zij geen risico opleveren voor de volksgezondheid en/of het milieu. Verdere onderzoeksinspanningen zijn dan ook niet noodzakelijk en er gelden geen gebruiksbepalingen voor de locatie. Wel dient er rekening mee te worden gehouden dat verontreinigde grond niet zonder meer (tijdelijk) mag worden verplaatst op of van de onderzoekslocatie. De eventuele mogelijkheden dienen in overleg met het bevoegd gezag bepaald te worden.

3.5.3 Externe veiligheid

Kader

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, berekend te worden.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor bestaande situaties wordt het niveau van 10^{-5} per jaar als grenswaarde gehanteerd, 10^{-6} per jaar geldt als richtwaarde. Voor nieuwe situaties geldt een grenswaarde van 10^{-6} per jaar. Een richtwaarde is daarbij niet van toepassing.

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Desondanks hebben overheden en betrokken private instellingen een inspanningsverplichting om te voldoen aan deze oriënterende waarde en dient een toename van het GR bestuurlijk te worden verantwoord.

Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen over wegen, water en spoor

De regelgeving met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen over openbare wegen, water en spoorwegen is neergelegd in de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" (Stc. 137, 2008). Deze circulaire kan worden beschouwd als voorloper van een eventuele wettelijke verankering van de risiconormen en is geldig tot uiterlijk 31 juli 2012. Wanneer de nieuwe wetgeving van kracht is wordt de circulaire ingetrokken.

Onderzoek

In het kader van het bestemmingsplan is gekeken naar het aspect externe veiligheid. Binnen het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig. Buiten het plangebied ligt de risicobron N57 die van invloed kan zijn op het plangebied.

N57

Over de N57 vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het gaat om wegvak Ze12 waarvoor de volgende jaarintensiteiten per stofcategorie bekend zijn:

Stofcategorie	Omschrijving	Intensiteit
LF1	Brandbare vloeistoffen	591
LF2	Brandbare vloeistoffen	1.251
GF2	Brandbare gassen	17
GF3 (LPG)	Brandbare gassen	82

Voor de N57 is gekeken of het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N57 effect heeft op het voorliggende plangebied.

Binnen de veiligheidszone (of PR10⁻⁶ contour) van een weg zijn geen nieuwe of bestaande woningen toegestaan. Volgens het Basisnet weg geldt voor het betreffende wegvak geen veiligheidszone. Tevens is geen sprake van een Plasbrandaandachtsgebied.

Van de N57 is bekend dat het groepsrisico lager is dan de 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Het invloedsgebied van de N57 is afhankelijk van de gevaarlijke stoffen die worden vervoerd over deze transportas. Omdat transport van de stofcategorie GF3 (LPG) plaatsvindt is op basis van het "Kader externe veiligheid weg" (Rijkswaterstaat, versie januari 2011) het invloedsgebied meer dan 325 meter. Het invloedsgebied van het groepsrisico overlapt daarmee een deel van het plangebied.

Een verantwoording van het groepsrisico is noodzakelijk indien sprake is van een toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde (circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen). Een toename van het groepsrisico is waarschijnlijk als ontwikkelingen met een populatietoename binnen het invloedsgebied van de N57 plaatsvinden.

Onderhavig bestemmingsplan betreft een grotendeels conserverend bestemmingsplan. Enkel de ontwikkeling van één woning wordt met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt. De nieuwe woning is gelegen op een afstand van circa 700 meter van de N57 en is hiermee buiten het invloedsgebied gelegen.

Omdat dit bestemmingsplan niet voorziet in ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van de N57 neemt als gevolg van dit bestemmingsplan het groepsrisico niet toe. Omdat bekend is dat het groepsrisico lager is dan de oriëntatiewaarde is een verantwoording van het groepsrisico van de N57 niet noodzakelijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd.

Zelfredzaamheid N57

In het invloedsgebied zijn met name grondgebonden woningen gelegen, die niet specifiek bedoeld zijn voor personen met een beperkte zelfredzaamheid. De minimale afstand van kwetsbare bestemmingen tot de N57 bedraagt circa 250 meter. Het merendeel van de woningen is loodrecht gesitueerd op de N57. Hierdoor zijn er voldoende vluchtwegen aanwezig die in zuidwestelijke richting uit het invloedsgebied van de N57 leiden.

Bestrijdbaarheid N57

Voor LPG transport is het maatgevende scenario een BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion) van een tankauto tijdens transport. Een warme BLEVE treedt op bij een externe brand, een koude BLEVE treedt op wanneer de tank bezwijkt door een mechanische oorzaak. Het optredende effect en het moment van exploderen is afhankelijk van de inhoud van de tank.

Bij het scenario van een koude BLEVE zal er geen tijd beschikbaar zijn voor zelfredding. Bij een warme BLEVE is er mogelijk beperkte vluchttijd. Gezien deze korte tijd zijn er geen mogelijkheden tot evacuatie. Daarom zullen de personen op eigen kracht het gebied moeten ontvluchten in geval van een incident. De maatregelen ter bevordering van de zelfredzaamheid zullen daarom in de planologische, organisatorische en bouwkundige sfeer moeten worden gezocht. In het convenant LPG-autogas is afgesproken hoe de sector de bevoorrading van LPG-tankstations veiliger maakt. De sector heeft voor 1 januari 2010 maatregelen getroffen die de externe veiligheidsrisico's verminderen. Het aanbrengen van een hittewerende coating op LPG-tankauto's is één van de maatregelen die zijn genomen. Als de coating bij een ongeluk intact blijft, geeft dit de brandweer meer tijd en meer mogelijkheden om een BLEVE te voorkomen.

Conclusie

In het plangebied bevindt zich één risicobron in de vorm van transport van gevaarlijke stoffen over de N57. Er is geen sprake van een PR 10⁻⁶ contour van deze risicobron. Omdat de ontwikkeling van de enkele woning voorzien is ruim buiten het invloedsgebied van de N57 en het huidige groepsrisico de oriëntatie

lager is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde is het verantwoorden van het groepsrisico niet noodzakelijk. Een beschrijving van zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid is gegeven.

3.5.4 Wet geluidhinder

De nieuw te bouwen woning is niet gelegen binnen de zone van een industrieterrein, weg of spoorweg. Onderzoek is vanuit de Wet geluidhinder niet noodzakelijk. De langs de locatie gelegen weg betreft een doodlopende weg met een 30 km-regime. Gezien de beperkte verkeersintensiteit op deze weg wordt ook van deze weg geen significante geluidhinder verwacht.

Omdat in dit plan verder geen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden binnen in de Wet geluidhinder (Wgh) vastgelegd zones is akoestisch onderzoek niet noodzakelijk. Wel is recent de Rijksweg N57 ten oosten van het plan aangelegd. In deze beschrijving is voor het weggedeelte ter hoogte van het plan de akoestische situatie beschreven. Het betreft het gedeelte van de Rijksweg van de aansluiting met de President Rooseveltlaan tot de Veerseweg.

Door Adviesbureau Grontmij is in maart 2003 akoestisch onderzoek verricht naar wegverkeerslawaaï van de N57. In dat onderzoek is ook het gedeelte onderzocht dat hiervoor is beschreven. De belangrijkste gegevens uit dat onderzoek zijn dat het onderzoeksgebied (geluidszone) van de Rijksweg N57 250 meter is aan weerszijden van de weg. Binnen deze zone is onderzoek uitgevoerd naar bestaande, geprojecteerde en nieuwe woningen. Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd met behulp van Standaardrekenmethode II volgens het Reken- en Meetvoorschrift Wegverkeerslawaaï. Deze rekenmethode houdt op nauwkeurige wijze rekening met afschermende en reflecterende werking van taluds en bebouwing. Met uitzondering van de rotondes en andere verbindingswegen ter plaatse van kruisingen is de Rijksweg N57 voorzien van een 'stil' asfalttype. Voor het gedeelte van het traject tussen de aansluiting met de A58 en de aansluiting met de President Rooseveltlaan geldt een maximumsnelheid van 100 km/h.

De resultaten van het akoestisch onderzoek zijn als volgt kort te omschrijven. In dit plangebied zijn geen woningen gelegen die als gevolg van de Rijksweg N57 een geluidsbelasting ondervinden hoger dan de voorkeurswaarde. Voor het deel van de Rijksweg N57 ter hoogte van de aansluiting met de President Rooseveltlaan is dat het gevolg van de afwezigheid van geluidsgevoelige bestemmingen in de nabijheid van de weg. Voor het tracédeel tussen de President Rooseveltlaan en de Veerseweg zijn uitsluitend hogere waarde nodig van enkele woningen aan de oostzijde van de Rijksweg N57. Aan die zijde zijn woningen op korte afstand van de weg gelegen. Aan de westzijde van de Rijksweg N57, in het plangebied is de hoogste geluidsbelasting berekend op de woningen Veerseweg 211. Ook op die woning wordt de voorkeurswaarde niet overschreden.

Op grond van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect geluid van de Rijksweg N57 niet leidt tot een onaanvaardbare woonsituatie in het plan. Nader onderzoek in het kader van de Wet geluidshinder is dan ook niet noodzakelijk.

3.5.5 Luchtkwaliteit

Kader

Op basis van hoofdstuk 5, titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer dient onderzoek naar luchtkwaliteit te worden uitgevoerd. De titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' is beter bekend als de Wet luchtkwaliteit.

De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit in belangrijke mate verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/m³. Daarnaast mag de PM₁₀ 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m³ maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. Met het van kracht worden van het NSL zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO₂ en PM₁₀ aangepast. Voor PM₁₀ is dat 11 juni 2011 en 1 januari 2015 voor NO₂.

Naast de introductie van het NSL is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde concentraties niet meer toeneemt dan 1,2 µg/m³. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen.

Een ruimtelijke ontwikkeling kan volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang vinden als:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering kan worden toegepast.

Voor zover de ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in het NSL of de ontwikkeling kan worden aangemerkt als NIBM-project is toetsing aan de normen van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

Onderzoek

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn voor verschillende functiecategorieën cijfermatige kwantificaties opgenomen, waarbij een ontwikkeling als een NIBM-project kan worden beschouwd. Deze categorieën betreffen landbouwinrichtingen, spoorwegemplacements, kantoorlocaties, woningbouwlocaties en een combinatielocatie van woningbouw en kantoren.

In die regeling is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. In dit plan wordt maximaal één nieuwe woning gerealiseerd. Hierdoor is deze ontwikkeling te beschouwen als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit (artikel 5.16, lid 1 aanhef en onder c Wm).

Goede ruimtelijke ordening

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is beoordeeld of ter plaatse van het plangebied, mogelijke hogere concentraties luchtverontreinigende stoffen aanwezig zijn. Voor wegverkeer zijn met name de stoffen NO₂ en PM₁₀ van belang.

In het Carll-rekenmodel, webbased versie 10.0, zijn voor het gehele grondgebied van Nederland de achtergrondconcentraties ingevoerd (vaste parameters) en onderverdeeld in vlakken van 1 km bij 1 km. De bepaling hiervan vindt plaats aan de hand van de x, y-coördinaten. Voor dit plan zijn x=32160 en y=392965 van belang.

De bijbehorende jaargemiddelde achtergrondconcentratie NO₂ en PM₁₀ in het jaar 2011 bedraagt respectievelijk 19 µg/m³ en 17 µg/m³. Voor de beide stoffen is dat ruim lager dan de gestelde grenswaarde van 40 µg/m³. Bij de achtergrondconcentratie voor PM₁₀ is rekening gehouden met de geldende correctie voor zeezout, welke voor de gemeente Middelburg 6 µg/m³ bedraagt. De trend is dat de emissies van de motorvoertuigen en de achtergrondconcentraties voor de beide stoffen in de toekomst afnemen. In de toekomst zijn dan ook geen hoge concentraties te verwachten.

Conclusie

Met dit plan wordt de bouw van één nieuwe woning mogelijk gemaakt. Dit is ruim lager dan de cijfermatige kwantificatie voor een woningbouwlocatie. Daardoor is deze ontwikkeling is aan te merken als een project dat NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit is dan ook niet nodig.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen oplevert voor de voorgenomen ontwikkelingen in dit bestemmingsplan (artikel 5.16, lid 1 aanhef en onder c Wm).

Daarnaast zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening ter plaatse van het plan de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO₂ en PM₁₀ bepaald. Deze waarden zijn veel lager dan de gestelde grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit. Een overschrijding van de grenswaarden is dan ook niet te verwachten.

3.5.6 Leidingen en telecommunicatieverbindingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevant aan te merken solitaire leidingen en geen leidingstroken of hoogspanningsverbindingen aanwezig waarmee in een bestemmingsplan rekening moet worden gehouden.

De zend- en ontvangstinstallatie in het noorden van het plangebied is binnen de bestemming 'Bedrijf' als nutsvoorziening bestemd.

Voor dit aspect zijn verder geen belemmeringen voor de in het plangebied aanwezige functies.

HOOFDSTUK 4**TOELICHTING OP DE BESTEMMINGSREGELING****4.1 Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP)**

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

Een vergelijkbaar ruimtelijk plan is opgebouwd volgens de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen, editie 2008 (SVBP2008), die is verankerd in het Bro.

Daarnaast is in het Bro een aantal bepalingen opgenomen waaraan de regels van het bestemmingsplan moeten voldoen. Het gaat hierbij om een aantal begrippen, wijze van meten, regels ten aanzien van het overgangsrecht en de anti-dubbeltelbepaling.

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

4.2 Opzet van het nieuwe bestemmingsplan

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

4.2.1 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 gedetailleerd van karakter, zodat voor de bewoners van de wijk Veersepoort zekerheid bestaat over de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

4.2.2 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 B voor Bedrijf 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 2 kaartbladen 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. W [vrij] staat voor de bestemming Wonen waarbij de woningen uitsluitend vrijstaand mogen worden gerealiseerd. Ten slotte worden maatvoeringsaanduidingen op de kaart aangegeven zoals de maximaal toegestane hoogtemaat (gothoogte en bouwhoogte).

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

4.2.3 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 procedureregels, 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);
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheden.

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

4.3 Gehanteerde bestemmingen

Artikel 3 Bedrijf

In het gebied zijn geen bedrijven gevestigd. Wel zijn enkele nutsvoorzieningen aanwezig. De nutsvoorzieningen die groter zijn van 15 m² zijn op de verbeelding aangegeven. Kleinere nutsvoorzieningen zijn vergunningsvrij.

Artikel 4 Gemengd

De winkels in winkelcentrum Veersepoort en de bovengelegen appartementen zijn bestemd tot Gemengd. Er is gekozen voor deze bestemming vanwege de verschillende functies die binnen het gebouw zijn toegestaan. Op de begane grond zijn maatschappelijke voorzieningen, detailhandel en horeca toegestaan. Op de verdiepingen is uitsluitend wonen toegestaan.

Artikel 5 Groen

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

Artikel 6 Recreatie

De bestemming Recreatie is opgenomen voor de in het plangebied aanwezige volkstuinten. Binnen deze bestemming zijn de volkstuinten met hierop bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Per complex is tevens één gebouw toegestaan.

Artikel 7 Sport

De sportvelden aan de noordkant van de wijk, hebben een bestemming Sport gekregen. Voor de hoofdbebouwingsvlak is een bouwvlak opgenomen. Daarnaast mag 5% van het bestemmingsvlak worden bebouwd met (bij)gebouwen.

Artikel 8 Tuin

De (voor)tuinen die bij de bestemming Wonen horen zijn bestemd tot Tuin. Binnen deze bestemming zijn alleen bouwwerken, geen overkappingen zijnde, toegestaan. De aanleg van erfonthoudingswegen is ook toegestaan binnen deze bestemming. Hierdoor zijn erfafscheidingen mogelijk binnen de bestemming. Verder is een mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan opgenomen om erkers in de voortuinen mogelijk te maken.

Artikel 9 Verkeer

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

Artikel 10 Water

De bestemming Water is toegepast bij de structurele waterlopen in het gebied die ook als zodanig behouden dienen te blijven. Andere ondergeschikte watergangen zijn niet specifiek bestemd. Deze maken deel uit van de bestemming Groen of Verkeer. Binnen de bestemming water zijn tevens woningen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wonen', hiervoor is een specifieke regeling opgenomen.

Artikel 11 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 (achter)erven) en de delen waarop geen of nauwelijks bebouwing mogelijk is (voortuinen).

Garageboxen en bergingen zijn mogelijk binnen de opgenomen erfbouwregeling. Zelfstandige garageboxen en bergingen, zijn door middel van een aanduiding ondergebracht bij de bestemming Wonen (of Verkeer).

Door middel van het bouwvlak is aangegeven waar in hoofdzaak hoofdgebouwen en bijgebouwen (binnen het bouwvlak) of uitsluitend bijgebouwen (erf, buiten het bouwvlak) zijn toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is de bouw van één nieuwe woning toegestaan.

Ten behoeve van de regeling inzake bebouwing op een woonperceel is nagegaan welke ruimtelijke kenmerken op de verbeelding aangegeven moeten worden en in de bestemmingsregeling moeten worden verwerkt. Verschillende architectonische kenmerken en bouwkundige elementen zijn specifiek middels een aanduiding op de kaart geregeld. Het betreft de volgende elementen en aanduidingen:

Bouwaanduidingen	
[bg]	Aanduiding voor een afwijkende oppervlakte aan bijgebouwen
[-bg]	Bijgebouwen uitgesloten is toegekend aan delen van de woonbestemming (erf) die grenzen aan openbare ruimte en waar het niet wenselijk is om te bouwen.
[gs]	Aanduiding t.b.v. gestapelde woningen.
[sba – 1]	Specifieke bouwaanduiding – 1 is opgenomen voor de oude categorie 'bouwwerken behorende bij woningen' en regelt uitstekende en overkragende bouwdelen, overkappingen, balkons en ontsluitingen van gestapelde en geschakelde woningen, waaronder galerijen, trappenhuizen en stijpunten. De aanduiding ligt buiten het bouwvlak.

[sba – 2]	Aanduiding voor een ‘asymmetrische goot’ voor woningen aan de Grote Sternstraat
[sba – 3]	Aanduiding voor een gebogen dakvorm voor woningen in de Mezenhof.
[sba – crp]	Aanduiding voor carports in de voortuin
[sba – onp]	Aanduiding voor een bouwwerk tbv een ondergrondse parkeergarage
[sba – ovb]	Aanduiding voor een overbouw. Deze aanduiding ligt binnen het bouwvlak en is bedoeld voor zelfstandige bouwelementen welke verbonden zijn met het aangrenzende woongebouw door middel van galerijen en/of bruggen.
[sba - ovk]	Aanduiding voor een overkapping
[sba - pg]	Aanduiding voor een pergola, met een maximale hoogte van 6 meter.
[sba - vlg]	Aanduiding voor een verdiept liggende garage. Ter plaatse van deze aanduiding zijn uitsluitend verdiept liggende garages toegestaan.
[sba - ah1]	Aanduiding voor een afwijkende hoogte. Ter plaatse kan het bevoegd gezag afwijken van de toegestane bouwhoogte teneinde een extra bouwlaag te kunnen toestaan.
[sba – ah2]	Aanduiding voor een afwijkende hoogte. Ter plaatse kan het bevoegd gezag afwijken van de toegestane bouwhoogte teneinde een extra bouwlaag te kunnen toestaan.
[sba - ah3]	Aanduiding voor een afwijkende hoogte. Ter plaatse kan het bevoegd gezag afwijken van de toegestane bouwhoogte teneinde een extra bouwlaag te kunnen toestaan.
[vrij]	Aanduiding voor vrijstaande woningen

Naast bouwaanduidingen zijn de volgende functie-aanduidingen opgenomen:

Functie-aanduidingen	
(br)	Brug
(ga)	Algemene garages en bergingen (niet op de kavel van de woning zelf)
(jop)	Jongeren ontmoetingsplek
(m)	Maatschappelijke voorzieningen
(nv)	Nutsvoorzieningen, groter dan vergunningvrij en t.b.v. de zend- en ontvangstinstallatie aan de noordzijde van het gebied
(p)	Parkeerterrein bij het winkelcentrum
(rw)	Recreatiewoning
(st-1)	Specifieke vorm van tuin – 1 t.b.v. de realisatie van minimaal één parkeerplaats op eigen terrein.
(sr-16)	Specifieke vorm van recreatie – 16 t.b.v. Scouting en kinderopvang
(swa – 1)	Drijvende woning
(vt)	Volkstuin
(w)	Wonen
(zo)	Zend-/ontvangstinstallatie

In de specifieke gebruiksregels is opgenomen dat vrije beroepen zijn toegestaan. Op basis van jurisprudentie blijkt dat in elk geval de volgende beroepen gezien worden als vrij beroep.

Advocaat	Medisch specialist
Accountant-administratieconsulent	Nagelstylist
Acupuncturist	Notaris
Alternatieve genezer	Oefentherapeut Cesar/Mensendieck
Bouwkundig architect	Organisatieadviseur
Belastingsconsulent	Orthopedagoog
Dierenarts voor kleine huisdieren	Psycholoog

<i>Fysiotherapeut</i>	<i>Raadgevend adviseur</i>
<i>Gerechtsdeurwaarder</i>	<i>Redacteur</i>
<i>Grafisch ontwerper/webdesigner</i>	<i>Registeraccountant</i>
<i>Huidtherapeut</i>	<i>Schoonheidsspecialist</i>
<i>Huisarts</i>	<i>Stedenbouwkundige</i>
<i>Interieurarchitect</i>	<i>Tandarts</i>
<i>Juridisch adviseur</i>	<i>Tandartsspecialist</i>
<i>Kunstschilder/kunstenaar</i>	<i>(al dan niet beëdigd) Tolk-vertaler</i>
<i>Logopedist</i>	<i>Tuin- en landschapsarchitect</i>
<i>Makelaar</i>	<i>Verloskundigenpraktijk</i>

Door een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan zijn tevens een bedrijf aan huis toegestaan.

Artikel 12 Wonen – Landgoed

Voor enkele grote percelen langs de Prooijenseweg is een specifieke woonbestemming 'Wonen – Landgoed' opgenomen. Deze bestemming kent ruimere mogelijkheden die beter aansluiten op de opzet van deze woonkavels.

Artikel 13 Waarde - Archeologie - 3

In het bestemmingsplan Veersepoort is één archeologische bestemming aan de orde: Waarde – Archeologie – 3 voor middelhoge en hoge verwachtingswaarde. De bestemming Waarde – Archeologie - 3 betreft een zogenoemde dubbelbestemming. De dubbelbestemming is overeenkomstig SVBP2008 met een arcering apart op de verbeelding weergegeven. De bestemming valt samen met een groot aantal andere bestemmingen. De regeling heeft tot doel de bescherming en veiligstelling van het archeologisch erfgoed in de bodem.

Een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen voor het veranderen van bouw- en bestemmingsvlakken in verband met het aantreffen (of door middel van archeologisch onderzoek aangetoonde afwezigheid) van archeologische waarden en voor het laten vervallen van de archeologische dubbelbestemming, indien is aangetoond dat geen archeologische waarden voorkomen.

HOOFDSTUK 5 HANDHAVING EN UITVOERBAARHEID

5.1 Handhaving

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

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

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

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

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

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

5.2 Financiële 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 dit bestemmingsplan wordt ontwikkeling van één woning aan de Prooijenseweg 3a mogelijk gemaakt. Voor deze ontwikkeling is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. De kosten zijn hierdoor (anderszins) verzekerd en een exploitatieplan niet aan de orde.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Betrokkenheid burgers en maatschappelijke organisaties

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

Dit is gebeurd op de manier zoals beschreven in de gemeentelijke Inspraakverordening. In deze verordening is bepaald dat de openbare voorbereidingsprocedure, geregeld in afdeling 3.4 van de

Algemene wet bestuursrecht, van toepassing is. Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan als gevolg van het wettelijk voorgeschreven vooroverleg aan diverse instanties toegezonden.

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 Stads kantoor. Het plan is gedurende de genoemde periode tevens digitaal beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website (www.middelburg.nl) en de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn acht inspraakreacties en drie overlegreacties ontvangen. Deze zijn op volgorde van binnenkomst geordend, samengevat en beantwoord in het Rapport Inspraak en Vooroverleg, die als bijlage bij de toelichting is gevoegd. Indien een van deze inspraakreacties aanleiding gaf tot het bijstellen van het bestemmingsplan is tevens aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan is aangepast.

Ontwerpfase

Na afronding van de inspraakprocedure en het vooroverleg is de formele bestemmingsplanprocedure gestart. De aanpassingen die volgden uit de inspraakreacties en de overlegreacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Ook zijn er ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. De kennisgeving van het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan moet in de Staatscourant worden geplaatst en dient - met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening - ook via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan het waterschap en aan belanghebbende gemeenten.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Ook zijn de stukken met de kennisgeving aan de eerder genoemde diensten en instanties toegezonden (artikel 3:13 Awb), of er is aangegeven waar de (digitale) stukken te vinden waren (elektronische kennisgeving).

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn in totaal 6 zienswijzen ontvangen. Deze zijn op volgorde van binnenkomst geordend, samengevat en beantwoord in het Zienswijzenrapport, dat als bijlage bij de toelichting is gevoegd. De zienswijzen gaven geen aanleiding tot het bijstellen van het bestemmingsplan. Wel zijn er enkele ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

Vaststellingsfase

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging heeft de gemeenteraad een besluit genomen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

Het vastgestelde bestemmingsplan behoeft op grond van de Wro geen goedkeuring meer van Gedeputeerde Staten. Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1: Archeologische achtergrond

Actualisering bestemmingsplan Veersepoort Middelburg 2011, onderdeel archeologie

Archeologie

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

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

Vooruitlopend op de WAMZ hebben de Walcherse gemeenten een eigen archeologiebeleid geformuleerd en vastgesteld in de Nota Archeologische monumentenzorg Walcheren 2006, die in 2008 is geëvalueerd in de Nota Archeologische monumentenzorg Walcheren evaluatie 2008. Deze laatste nota schrijft nu het vigerende archeologiebeleid binnen de gemeente Veere voor, waardoor het provinciale archeologiebeleid op de tweede plaats komt. Om ervoor te zorgen dat het Nederlandse archeologisch erfgoed wordt beschermd en er bij ruimtelijke afwegingen rekening wordt gehouden met archeologische waarden, is vanuit het Rijk een Archeologisch Informatiesysteem (ARCHIS) opgesteld, waarin alle bekende archeologische waarden zijn opgenomen. Terreinen van archeologisch belang of waarde zijn vastgelegd op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK). Om een indicatie te krijgen voor een archeologische verwachting is een archeologisch verwachtingsmodel opgesteld in de vorm van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Beide kaarten, naast enkele historische kaarten, liggen aan de basis van de Walcherse archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart 2008. De vrijstellingsregeling behorende bij het Walchers archeologiebeleid gaat uit van deze laatste kaart.

Onderzoek

Naar aanleiding van de herziening van het bestemmingsplan Veersepoort heeft de Walcherse Archeologische Dienst een beperkte bureaustudie uitgevoerd naar de te verwachten archeologische waarden in het gebied.

Hieruit is gebleken dat binnen de grenzen van het plangebied in de 17^e en 18^e eeuw enkele buitenplaatsen hebben bestaan. In beide eeuwen genoot Walcheren een grote welvaart (VOC, WIC en andere compagnieën) en was het mode onder de gegoede burgerij van Middelburg, Vlissingen en Veere om naast een woning in de stad ook een buitenplaats te bezitten. Op Walcheren stonden toen meer dan 200 van deze buitenplaatsen, vaak aangeduid als ‘hof’, waardoor het eiland ‘De tuin van Zeeland’ werd genoemd. Buitenplaatsen zijn karakteristiek voor Walcheren en vormen daardoor ook een van de speerpunten van het Walchers archeologiebeleid.

Op de historische kaart van Visscher en Roman uit ca. 1650 (afb. 1) zijn binnen het plangebied de Veersepoort enkele grote gebouwencomplexen (in rood) met omliggende parken aangeduid. Op de kaart van de gebroeders Hattinga uit ca. 1750 (afb. 2) zijn de buitenplaatsen inclusief hun park in meer detail ingetekend. Er is volgens deze kaart in de

18^e eeuw in vergelijking met de 17^e eeuw wat bebouwing verdwenen en er zijn wat buitenplaatsen bijgekomen.

Walcheren kende vanaf het eind van de 18^e eeuw een grote achteruitgang in welvaart. Veel buitenplaatsen werden opgegeven en ook gesloopt. Dit blijkt ook uit onder meer een kaart van 1875 (afb. 3),.

Ten tijde van het in ontwikkeling brengen van de wijk Veersepoort is een groot deel van het plangebied onderwerp van een archeologisch onderzoek geweest. Het resultaat van dit onderzoek leidde toen tot de conclusie dat geen archeologisch vervolgonderzoek nodig was. Dit geldt ook voor de locaties van de voormalige buitenplaatsen die binnen het plangebied liggen.

De noordwesthoek van het plangebied is indertijd niet onderzocht. In dit gebied geldt nog een middelhoge verwachting op resten uit de IJzertijd en de Romeinse tijd in de top van het onderliggende veen (donkergeel in de voorschriftenkaart afb. 4).

Op de archeologische verwachtingskaart Walcheren 2008 wordt voor vrijwel het gehele oppervlak van Walcheren een onderscheid gemaakt tussen enerzijds de kreekruigen als gebieden met een hoge verwachtingswaarde op met name archeologie uit de Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd en anderzijds de tussenliggende poelgronden met een middelhoge verwachtingswaarde op met name archeologische resten uit de IJzertijd en de Romeinse tijd in de top van het onderliggende veen. De noordwesthoek van het plangebied Veersepoort ligt in een poelgebied.

In de noordwesthoek van het plangebied liggen geen locaties van voormalige buitenplaatsen. Deze liggen alleen buiten het plangebied (paars in voorschriftenkaart afb. 4).

Voor gebieden gelegen binnen een straal van 50 meter rondom bekende vindplaatsen gelden vrijstellingsmaten behorende bij de zogenaamde Waarde Archeologie 1. Ten tijde van deze herziening zijn in de landelijke database ARCHIS II geen vindplaatsen binnen het plangebied Veersepoort bekend.



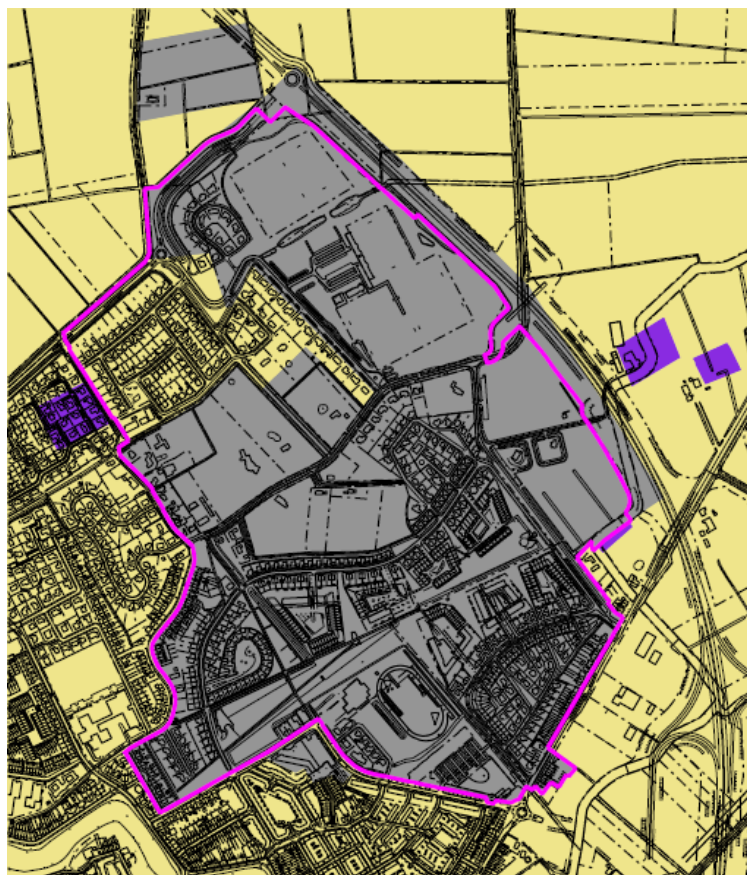
afb. 1 ca. 1680



afb. 2 ca. 1750



afb. 3 1875



Afb. 4 archeologische voorschriftenkaart

Aandachtspunten voor het beleid

Het Walcherse archeologiebeleid is op de eerste plaats gericht op zogenaamd behoud in situ. Dit houdt in dat er naar gestreefd moet worden archeologische waarden ongestoord in de ondergrond te bewaren. Ingrepen die tot de aantasting van de verwachte en bekende archeologische resten leiden, moeten zoveel mogelijk worden vermeden. In geval van (plan)wijzigingen waarvoor graafwerkzaamheden noodzakelijk zijn, moeten initiatiefnemers er op worden gewezen, dat voorafgaand aan graafwerkzaamheden, die de in het Walchers archeologiebeleid vastgestelde diepten en oppervlaktes overstijgen, archeologisch vooronderzoek in de vorm van bureauonderzoek, eventueel gecombineerd met of gevolgd door inventariserend veldonderzoek, moet worden uitgevoerd. Op basis van de resultaten van dit onderzoek kan verdere belangenafweging en besluitvorming plaatsvinden. Bij planontwikkeling op het gebied van ruimtelijke ordening binnen de zogenaamde AMK-terreinen moet bovendien de provincie worden geraadpleegd over het vervolgtraject.

De Walcherse archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart dient als archeologisch toetsingskader bij de beoordeling van ruimtelijke plannen en projecten. Op basis van het Walchers archeologiebeleid en aan de hand van het in het kader van de herziening van onderhavig bestemmingsplan door de Walcherse Archeologische Dienst uitgevoerde bureauonderzoek werden voor verschillende zones binnen het plangebied Veersepoort de volgende beleidsregels vastgesteld:

Het bestemmingsplan Veersepoort beslaat twee verschillende zones, waarvoor volgens het gemeentelijk archeologiebeleid verschillende vrijstellingen gelden.

1. Het grootste deel van het plangebied is in het verleden al onderwerp van archeologisch onderzoek geweest. De conclusie van deze onderzoeken is was dat er geen archeologisch vervolgonderzoek meer nodig is. Alle bodemingrepen in dit deel van het plangebied zijn daarom vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Dit deel van het plangebied is grijs aangeduid in de voorschriftenkaart afb. 4).
2. Het overige deel van het plangebied beslaat een zone die op de archeologische beleidsadvieskaart voor Walcheren is aangegeven als gebied met hoge en middelhoge trefkans op archeologische vondsten (verwachtingszone). Dit gebied heeft de Waarde Archeologie 3. Hiervoor geldt dat bodemingrepen dieper dan 40 cm onder maaiveld en groter dan 500 m² voorafgegaan moeten worden door archeologisch onderzoek (donkergeel aangeduid op afbeelding 4 uit 2008).

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

Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek

Eindrapport verkennend bodemonderzoek
Prooijenseweg (ong.) te MiddelburgProject 2380102
3 juli 2008**Opdrachtgever:** H.P. Geuze
Van Doornlaan 27
4386 AH WEST-SOUBURG**Opgesteld door:** Sagro Milieu Advies Zeeland B.V.
Auteur: ing. E. Moison
Telefoon: 0113-352 222
Autorisatie: ir. R. van de Woestijne
Manager SMA Zeeland B.V.Sagro Milieu Advies Zeeland B.V.
Heintjenszandseweg 22
4453 VS 't-HeerenhoekPostbus 25
4453 ZS 't-Heerenhoek
T +31 113 352 222
F +31 113 352 208E info@smazeelandbv.nl
I www.smazeelandbv.nlPabstent, Eeveland 34.60 39 369
BTW nr. NL8044 04.070.1.01
KvK Middelburg 22030500

Inhoudsopgave

SAMENVATTING	3
1. INLEIDING	4
1.1. AANLEIDING EN DOEL	4
1.2. REFERENTIEKADER	4
1.3. BETROUWBAARHEID	5
1.4. OPBOUW RAPPORT	6
2. VOORONDERZOEK	7
2.1. LOCATIEBESCHRIJVING EN HISTORISCHE GEGEVENS	7
2.2. REGIONALE BODEMOPBOUW EN GEOHYDROLOGIE	8
2.3. REGIONALE BODEMOPBOUW EN GEOHYDROLOGIE	8
2.4. HYPOTHESE EN ONDERZOEKSSTRATEGIE	8
3. VELDWERK	9
3.1. UITVOERING VELDWERK	9
3.2. RESULTATEN VELDWERK	9
4. CHEMISCHE ANALYSE	10
4.1. ANALYSESTRATEGIE	10
4.2. ANALYSERESULTATEN	11
4.3. INTERPRETATIE RESULTATEN	11
5. CONCLUSIE EN AANBEVELING	13
5.1. CONCLUSIE	13
LITERATUURLIJST	14
LIJST VAN BIJLAGEN	15

Samenvatting

Door de heer H.P. Geuze is aan SMA Zeeland B.V. een opdracht verstrekt voor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek op de locatie gelegen aan de Prooijenseweg (ongenummerd) te Middelburg.

De aanleiding voor het onderzoek is de beëindiging van bedrijfsactiviteiten en de voorgenomen toekomstige woningbouw op de locatie. Het doel van dit onderzoek is inzicht te verkrijgen of het voormalige, dan wel huidige gebruik van de onderhavige locatie en zijn omgeving heeft geleid tot verontreiniging van de bodem (grond en grondwater).

In de bovengrond worden lichte verontreinigingen met zink en/of PAK aangetroffen. Verder zijn in zowel de boven- en ondergrond als in het grondwater geen verontreinigingen met de geanalyseerde parameters aangetroffen.

Voor de deellocaties olieopslag en vergifkast is uitgegaan van de hypothese verdacht. Op basis van de resultaten van het huidig onderzoek kan deze hypothese voor beide deellocaties worden verworpen. Voor het onderzoek op het overige terrein is uitgegaan van de hypothese onverdacht. Deze hypothese dient op grond van de onderzoeksresultaten eveneens te worden verworpen.

Verder bodemonderzoek is niet noodzakelijk. Het voormalige, danwel huidige gebruik heeft niet geleid tot een geval van ernstige bodemverontreiniging op de locatie.

De aangetroffen gehalten in de grond zijn dusdanig gering dat zij geen risico opleveren voor de volksgezondheid en/of het milieu. Verdere onderzoeksinspanningen zijn dan ook niet noodzakelijk en er gelden geen gebruiksbeperkingen voor de locatie. Wel dient er rekening mee te worden gehouden dat verontreinigde grond niet zonder meer (tijdelijk) mag worden verplaatst op of van de onderzoekslocatie. De eventuele mogelijkheden dienen in overleg met het bevoegd gezag bepaald te worden.

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel

Door de heer H.P. Geuze is aan SMA Zeeland B.V. een opdracht verstrekt voor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek op de locatie gelegen aan de Prooijenseweg (ongenummerd) te Middelburg (bijlage 1 en 2).

De aanleiding voor het onderzoek is de beëindiging van bedrijfsactiviteiten en de voorgenomen toekomstige woningbouw op de locatie. Het doel van dit onderzoek is inzicht te verkrijgen of het voormalige, dan wel huidige gebruik van de onderhavige locatie en zijn omgeving heeft geleid tot verontreiniging van de bodem (grond en grondwater).

1.2. Referentiekader

Onderzoeksopzet

De onderzoeksopzet is afgeleid van de NEN 5740 (lit.2). Het onderzoek bestaat uit: vooronderzoek, veldonderzoek, chemische analyses, interpretatie en toetsing.

De resultaten van het bodemonderzoek zijn beoordeeld op basis van de streef- en interventiewaarden voor de bodem en het grondwater (lit.1).

S-, T- en I-waarden

De streefwaarden (S-waarde) geven het niveau aan waarbij sprake is van een duurzame bodemkwaliteit. Het gemiddelde van de streefwaarde en de interventiewaarde, $(S+I)/2$, hierna te noemen de 'tussenwaarde' (T-waarde), wordt gehanteerd om aan te geven dat bij overschrijding de kans aanwezig is dat er sprake is van ernstige bodemverontreiniging, ofwel, dat nader onderzoek noodzakelijk is.

De interventiewaarden (I-waarde) geven aan dat bij overschrijding van deze waarden de functionele eigenschappen die de bodem heeft voor mens, dier en plant ernstig zijn of dreigen te worden vermindert. Wanneer het bodemvolume dat tot boven de I-waarde verontreinigd is, groter is dan 25 m³ (voor verontreiniging in grond) respectievelijk 100 m³ (voor verontreiniging in grondwater), is er sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De streef- en interventiewaarden worden in het vervolg, samenvattend, toetsingswaarden genoemd.

Er bestaat in specifieke gevallen een kans dat bij gehalten in de bodem onder de interventiewaarden toch geldt dat de functionele eigenschappen die de bodem heeft voor mens, plant of dier ernstig zijn vermindert of dreigen te worden vermindert en gesproken moet worden van een geval van ernstige verontreiniging. Voor toelichting op de specifieke gevallen wordt verwezen naar Lit.1.

1.3. Betrouwbaarheid

Het hier gerapporteerde bodemonderzoek is uitgevoerd op zorgvuldige wijze, in overeenstemming met de geldende richtlijnen en de gebruikelijke inzichten en methoden. SMA Zeeland B.V. beschikt over een kwaliteitsmanagementsysteem (NEN-EN-ISO 9001: 2000) en veiligheidsmanagementsysteem (VGM Checklist Aannemers) waarbinnen de kwaliteit van de werkzaamheden dusdanig worden beheerst en gewaarborgd dat haar diensten zo goed mogelijk aan de eisen en doelstellingen van de opdrachtgever voldoen.

Het milieukundige veldwerk is uitgevoerd op basis van de richtlijnen van de BRL SIKB 2000 en conform de hierbij van toepassing zijnde VKB-protocollen en NEN-normen.

S.M.A. Zeeland B.V. beschikt hiertoe over het procescertificaat "Veldwerk voor milieuhygiënisch bodemonderzoek" op basis van de Beoordelingsrichtlijn SIKB 2000 voor de VKB-protocollen 2001, 2002 en 2018. Dit procescertificaat is uitsluitend van toepassing op de activiteiten inzake het milieukundige veldwerk, beginnend bij de acceptatie van het veldwerk, en eindigend bij de overdracht van de veldwerkgegevens en monsters.

De chemische analyses van dit onderzoek zijn uitgevoerd door een daartoe door de Raad van Accreditatie geaccrediteerd laboratorium.

In het kader van de waarborging van de onafhankelijkheid verklaart SMA Zeeland B.V. dat zij, of haar moederbedrijf, of een van haar zusterbedrijven, geen eigenaar is van de te onderzoeken locatie.

Een verkennend onderzoek is erop gericht met beperkte middelen vast te stellen of er bodemverontreiniging aanwezig is. Dit impliceert dat de conclusies van het verkennend onderzoek slechts een beperkte reikwijdte hebben. Door het verkennend karakter en het daarmee samenhangende beperkt aantal boringen en analyses, betekent dit concreet dat een mogelijk aanwezige verontreiniging over het hoofd gezien kan worden. Het verkennend onderzoek garandeert derhalve nooit dat de onderzochte locatie geheel schoon is of anderszins, dat met het verkennend onderzoek alle eventueel aanwezige verontreinigingen worden gedetecteerd.

Verder geldt dat de resultaten van het onderhavige onderzoek een momentopname vormen van de bodemkwaliteit. Na de uitvoering en rapportage van dit onderzoek zouden activiteiten kunnen plaatsvinden die de milieuhygiënische kwaliteit van grond en grondwater op de onderzoekslocatie kunnen beïnvloeden. Voorbeelden hiervan zijn het bouwrijp maken van de locatie of het aanvoeren van grond van elders. Een andere factor kan bijvoorbeeld zijn het transport van verontreinigende stoffen via het grondwater van buiten de onderzoekslocatie.

Gezien deze overwegingen, dienen de hier gerapporteerde onderzoeksresultaten met meer voorzichtigheid gebruikt en geïnterpreteerd te worden naarmate de tijd toeneemt die verlopen is na de uitvoering van het onderzoek.

Op basis van de uit dit bodemonderzoek verkregen gegevens kan in principe geen uitspraak gedaan worden over de toepassingsmogelijkheden van eventueel van de locatie af te voeren grond. Hiervoor dient onderzoek plaats te vinden in het kader van het Besluit Bodemkwaliteit / Bouwstoffenbesluit conform de AP-04 methodiek.

SMA Zeeland B.V. kan niet aansprakelijk gesteld worden voor eventuele schade of anderszins voor eventuele gevolgen die voortkomen uit het gebruik en de interpretatie van de in dit rapport gepresenteerde onderzoeksgegevens.

1.4. Opbouw rapport

Het rapport is als volgt ingedeeld. In de navolgende hoofdstukken komen achtereenvolgens het vooronderzoek (hst.2), het veldwerk (hst.3) en de chemische analyses met de bespreking van de resultaten (hst.4) aan de orde. Het laatste hoofdstuk bevat de conclusies van het onderzoek.

Een overzichtskaart is te vinden in bijlage 1. In bijlage 2 is de situatietekening opgenomen. De boorbeschrijvingen en de toetsingstabellen zijn opgenomen in de bijlage 3 en 4. In bijlage 5 zijn de analyserapporten van het laboratorium opgenomen. In bijlage 6 zijn de historische kaarten opgenomen.

2. Vooronderzoek

In dit hoofdstuk worden het bodemgebruik in het verleden en de resultaten van eventuele voorgaande onderzoeken besproken. Dit heeft geleid tot een hypothese over de mogelijke verontreinigingssituatie van de onderzoekslocatie.

2.1. Locatiebeschrijving en historische gegevens

De locatie is gelegen binnen de bebouwde kom van Middelburg en betreft één perceel (bijlage 2). Deze locatie is kadastraal bekend als gemeente Middelburg, sectie T, nummers 1557.

Uit een op 29 mei 2008 uitgevoerde locatie-inspectie en mondelinge informatie van de voormalige gebruiker van de locatie (de heer M.A. Geuze), blijkt dat de locatie in het verleden is gebruikt als bedrijfsterrein voor een hoveniersbedrijf. De locatie is bereikbaar vanaf de Prooijseneweg via een met grind verhard toegangspad, wat onderdeel uitmaakt van de onderzoekslocatie. In de huidige situatie is de locatie grotendeels braakliggend. Aan de zuidzijde van de locatie zijn twee loodsen aanwezig. Deze zijn in het verleden gebruikt als varkensstallen. De oostelijke loods betreft een deel van een grotere loods/voormalige stal. In het deel van deze stal, wat is gelegen binnen de grenzen van de huidige onderzoekslocatie, zijn een tweetal bovengrondse dieselolietanks aanwezig geweest. De stal is verhard met tegels, met hieronder een laag zand en daaronder een laag beton.

De westelijke loods is verhard met beton, met hieronder een zandlaag. Direct daaronder is een betonlaag aanwezig, die uitstrekt tot onder de, op zand gefundeerde, tegelverharding op het terrein aan de noordzijde van de loods. In de zuidoosthoek van deze loods is een vergifkast aanwezig, die momenteel niet meer in gebruik is. Daarnaast werden in het verleden in de loods machines gestald.

Naast de loods werden in het verleden, onder een overkapping, eveneens machines gestald. Tussen de beide loodsen is een betonvloer gelegen.

Direct ten noorden van de loodsen is een tegelverharding gelegen. Ten noorden daarvan is een terreindeel gelegen, wat in het verleden werd gebruikt voor de kweek van planten. Momenteel is dit terreindeel onverhard. Ten oosten van de voormalige kweektuin is een met puin verhard pad gelegen.

Uit archiefonderzoek bij de gemeente Middelburg blijkt, dat op 28 april 1992 door de heer M.A. Geuze een vergunning in het kader van de Hinderwet is aangevraagd voor het houden van een inrichting ten behoeve van de opstal van kleine machines, klein onderhoud, berging en enkel tanks dieselolie. Uit de vergunningsaanvraag blijkt, dat in de oostelijke loods naast de stalling van de twee eerder genoemde bovengrondse dieselolietanks (beide 1.200 ltr.), tevens toestemming is gevraagd voor de berging van een derde dieselolietank (600 ltr.) en vaten afgewerkte olie en -carbolineum. Daarnaast is toestemming gevraagd voor het verversen van olie in deze loods. De vergunning is verleend op 1 december 1992 (kenmerk: 92/6726/JP).

Uit historische kaarten kan worden opgemaakt dat de locatie omstreeks 1910 en 1960 in gebruik was als weideland (bijlage 6). In 1960 bleek reeds sprake van bebouwing op de locatie.

2.2. Regionale bodemopbouw en geohydrologie

Op de locatie is in 1993 reeds eerder bodemonderzoek uitgevoerd door SGS EcoCare. Destijds werden in de grond gehalten aan koper, zink, EOX en PAK boven de voormalige A-waarden aangetroffen. In het grondwater werd nabij de opslag voor olieproducten een concentratie aan minerale olie aangetroffen gelijk aan de B-waarde, destijds de grens voor nader onderzoek (= 200 µg/l) en een concentratie aan zink boven de A-waarde.

2.3. Regionale bodemopbouw en geohydrologie

Uit de grondwater en geologische kaarten van Nederland kan de bodemopbouw worden afgeleid, zoals is weergegeven in tabel 2.1. De grondwaterstroming in het eerste watervoerend pakket zal voornamelijk westelijk gericht zijn (lit. 3 en lit. 5)

Tabel 2.1 Geohydrologisch overzicht ter plaatse van de onderzoekslocatie

Typering	Diepte (m-mv)	Lithologie	Formatie(s)
Deklaag	0-5	Zandige klei	Naaldwijk, Nieuwkoop
1 ^e watervoerend pakket	5-25	Zand	Naaldwijk, Boxtel
Scheidende laag	25-35	Klei	Waalre, Maassluis
2 ^e watervoerend pakket	35-60	Zand	Oosterhout, Breda
Hydrologische basis	60-	Boomse Klei	Rupel

2.4. Hypothese en onderzoeksstrategie

Op basis van het voorgaande blijkt dat op de locatie sprake is van een tweetal verdachte locaties op het terrein, te weten de olieopslag en de vergifkast. Voor het onderzoek wordt voor deze deellocaties uitgegaan van de hypothese "verdacht met een plaatselijke bodembelasting en een duidelijke verontreinigingskern (VEP)". De te onderzoeken stoffen zijn ter plaatse van de olieopslag brandstofgerelateerde producten en ter plaatse van de vergifkast een breed pakket aan te analyseren parameters, waaronder EOX, ten behoeve van het vaststellen of sprake kan zijn van de aanwezigheid van bestrijdingsmiddelen.

Het onderzoek op het overige terreindeel wordt uitgevoerd volgens de strategie voor bodemonderzoek op een onverdachte locatie (ONV). Het aantal monsterpunten en een breed scala aan analyseparameters dat onderzocht wordt bij deze strategie wordt voor onderhavige locatie in eerste instantie voldoende geacht.

Een beschrijving van de veldwerkzaamheden en de resultaten daarvan, volgt in hoofdstuk 3.

3. Veldwerk

In dit hoofdstuk worden de uitvoering en de resultaten van het veldwerk besproken.

3.1. Uitvoering veldwerk

Het veldwerk is uitgevoerd conform de in paragraaf 2.3 vermelde onderzoeksstrategie op 5 juni 2008. Er zijn in totaal 15 boringen verricht tot minimaal 50 cm-mv, waarvan boring 02, 03 en 14 zijn doorgezet tot 200 cm-mv en boring 01 en 04 zijn doorgezet tot 250 cm-mv en zijn afgewerkt als peilbuis. De boorlocaties zijn weergegeven in bijlage 2. Het grondwater is bemonsterd op 12 juni 2008.

Boring 01 t/m 03 zijn verricht ter plaatse van de olieopslag. Boring 04 is verricht ter plaatse van de vergifkast. Boring 01 en 04 zijn afgewerkt met een peilbuis. Peilbuis 01 ter plaatse van de olieopslag wordt gecombineerd met het onderzoek ter plaatse van het overige onverdachte terreindeel.

De boringen ter plaatse van het overige onverdachte terreindeel zijn gelijkmatig over de locatie verdeeld geplaatst. Van het opgeboorde bodemmateriaal is per halve meter en/of per (zintuiglijk afwijkende) bodemlaag een monster genomen.

3.2. Resultaten veldwerk

Uit veldwaarnemingen blijkt dat de bodem op het zuidelijk terreindeel tot 250 cm-mv bestaat uit sterk zandige klei. Ter plaatse van het noordelijke deel van de onderzoekslocatie wordt tot ca. 50 cm-mv sterk zandige klei aangetroffen. Vanaf 50 cm-mv wordt op het noordelijk terreindeel tot de maximale onderzoeksdiepte kleiig zand aangetroffen.

Aan de oppervlakte van het terrein zijn geen verontreinigingen waargenomen. Het opgeboorde bodemmateriaal is zintuiglijk beoordeeld. De grondwaterstand is tijdens het veldwerk bepaald op 80 cm-mv. Tijdens de bemonstering van het grondwater zijn geen afwijkingen geconstateerd. In peilbuis 01 is een grondwaterstand gemeten van 200 cm-mv en in peilbuis 04 is een grondwaterstand gemeten van 195 cm-mv.

Tijdens het veldwerk zijn op het maaiveld (rondom de boringen) en in de opgeboorde grond geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

In bijlage 3 zijn de boorprofielen, inclusief de tijdens de grondwaterbemonstering gemeten grondwaterstand en zintuiglijk waargenomen bijzondere bestanddelen, weergegeven. De overige tijdens de grondwaterbemonstering verrichte metingen (pH, EC) zijn weergegeven in de toetsingstabellen in bijlage 4.

4. Chemische analyse

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de keuze van de geanalyseerde monsters en de parameters waarop deze zijn geanalyseerd. Vervolgens worden de analyseresultaten gepresenteerd evenals de eventuele overschrijdingen van de toetsingswaarden.

4.1. Analysestrategie

In de onderstaande tabel is weergegeven welke monsters ter analyse zijn ingezet. Ook is weergegeven op welke parameters geanalyseerd is.

De zuurgraad (pH) en de elektrische geleidbaarheid (EC) van het grondwater zijn tijdens de monsternamen in het veld bepaald. De resultaten van deze bepalingen zijn weergegeven in de toetsingstabellen in bijlage 4 en geven geen aanleiding de analysestrategie te wijzigen.

Tabel 4.1 Inzet monsters ter analyse

(Meng) monster	Boring / Peilbuis (nummers)	Bodemlaag (cm-mv)	Grond soort	Zintuiglijke waarneming	Analyse (parameters)
Grond					
MM01	01 t/m 03	11-70	Klei	Deels zwak grindhoudend en deels matig puinhoudend	Minerale olie en BTEXN
MM02	01 t/m 03	50-120	Klei	Geen	Minerale olie en BTEXN
M03	04	20-50	klei	Zwak puinhoudend	NEN-grondpakket
MM04	05 t/m 11	0-75	Klei	Geen, incidenteel sporen puin	NEN-grondpakket
MM05	12 t/m 15	0-50	Klei	Sporen puin	NEN-grondpakket
MM06	01, 14	100-250	Zand	Geen	NEN-grondpakket
Grondwater					
01-1-1	Peilbuis 01	Filter: 50-250	n.v.t.	Geen	NEN-grondwater
04-1-1	Peilbuis 04	Filter: 150-250	n.v.t.	Geen	NEN-grondwater

De NEN-pakketten bestaan uit de volgende parameters:

NEN grondpakket: arseen, cadmium, chroom, koper, lood, nikkel, zink, kwik, EOX, PAK (10-VRM), minerale olie (GC);

NEN grondwater: arseen, cadmium, chroom, koper, lood, nikkel, zink, kwik, vluchtige aromaten en naftaleen, vluchtige gehalogeneerde koolwaterstoffen, minerale olie;

BTEXN: vluchtige aromatische koolwaterstoffen.

4.2. Analyseresultaten

In bijlage 2 is de situatietekening opgenomen. De toetsingstabellen, waarin de getoetste analyseresultaten zijn opgenomen, zijn vermeld in bijlage 4. De analyserapporten van het laboratorium zijn weergegeven in bijlage 5.

Tabel 4.2 Toetsingsresultaten grond en grondwater (meng)monsters

(Meng) monster	Samengesteld uit Boring (nummer)	Traject (cm-mv)	Zintuigelijke Waarneming	Toetsing Wbb*
Grond				
MM01	01 t/m 03	11-70	Deels zwak grindhoudend en deels matig puinhoudend	Alle parameters < S
MM02	01 t/m 03	50-120	Geen	Alle parameters < S
M03	04	20-50	Zwak puinhoudend	Alle parameters < S
MM04	05 t/m 11	0-75	Geen, incidenteel sporen puin	Zink (78 mg/kg.ds) > S PAK (2,0 mg/kg.ds) > S Overige parameters < S
MM05	12 t/m 15	0-50	Sporen puin	Zink (120 mg/kg.ds) > S Overige parameters < S
MM06	01, 14	100-250	Geen	Alle parameters < S
Grondwater				
01-1-1	Peilbuis 01	Filter: 50-250	Geen	Alle parameters < S
04-1-1	Peilbuis 04	Filter: 150-250	Geen	Alle parameters < S

* S = streefwaarde, T = tussenwaarde, I = interventiewaarde. D = detectielimiet

4.3. Interpretatie resultaten

De resultaten van de toetsing van analyseresultaten aan het toetsingskader uit de Wet bodembescherming is weergegeven in tabel 4.2.

In de mengmonsters van de bovengrond (MM04 en MM05) zijn licht verhoogde gehalten zink en/of PAK aangetroffen. De overige onderzochte parameters worden niet in gehalten boven de streefwaarde aangetroffen.

In alle overige geanalyseerde grond- en grondwatermonsters worden geen overschrijdingen van de streefwaarde aangetroffen voor de onderzochte parameters.

Hieruit kan worden afgeleid dat ter plaatse van de verdachte deellocaties olieopslag en vergifkast geen sprake is van bodemverontreiniging. De eerder aangetroffen verontreiniging in het grondwater met minerale olie ter hoogte van de olieopslag (gelijk aan de voormalige B-waarde = 200 µg/l) is niet (meer) aangetroffen.

5. Conclusie en Aanbeveling

In dit hoofdstuk wordt de verontreinigingssituatie beschreven op basis van de onderzoeksresultaten. Vervolgens worden deze getoetst aan de hypothese. Tenslotte wordt de conclusie van het onderzoek weergegeven.

5.1. Conclusie

In de bovengrond worden lichte verontreinigingen met zink en/of PAK aangetroffen. Verder zijn in zowel de boven- en ondergrond als in het grondwater geen verontreinigingen met de geanalyseerde parameters aangetroffen.

Voor de deellocaties olieopslag en vergifkast is uitgegaan van de hypothese verdacht. Op basis van de resultaten van het huidig onderzoek kan deze hypothese voor beide deellocaties worden verworpen. Voor het onderzoek op het overige terrein is uitgegaan van de hypothese onverdacht. Deze hypothese dient op grond van de onderzoeksresultaten eveneens te worden verworpen.

Verder bodemonderzoek is niet noodzakelijk. Het voormalige, danwel huidige gebruik heeft niet geleid tot een geval van ernstige bodemverontreiniging op de locatie.

De aangetroffen gehalten in de grond zijn dusdanig gering dat zij geen risico opleveren voor de volksgezondheid en/of het milieu. Verdere onderzoeksinspanningen zijn dan ook niet noodzakelijk en er gelden geen gebruiksbeperkingen voor de locatie. Wel dient er rekening mee te worden gehouden dat verontreinigde grond niet zonder meer (tijdelijk) mag worden verplaatst op of van de onderzoekslocatie. De eventuele mogelijkheden dienen in overleg met het bevoegd gezag bepaald te worden.

Literatuurlijst

1. Ministerie VROM, *Circulaire: Streef en interventiewaarden bodemsanering*, Staatscourant, 24 februari 2000
2. Nederlands Normalisatie Instituut, *NEN 5740, Bodem, Onderzoeksstrategie bij verkennend onderzoek*, ICS 13.080.01, Delft, oktober 1999
3. Provincie Zeeland, *samen omgaan met (grond)water*, Grondwaterbeheersplan 2002-2007, Middelburg, juni 2002
4. Topografische dienst, *Grote Provincie Atlas Zeeland, schaal 1:25 000*, tweede editie, Wolters-Noordhoff Atlasproducties, Groningen, november 1995
5. TNO-dienst grondwaterverkenning, *Grondwaterkaart van Nederland*, Delft, juni 1985
6. Stichting Infrastructuur Kwaliteitsborging Bodembeheer, *Beoordelingsrichtlijn voor het SIKB procescertificaat Veldwerk bij Milieuhygiënisch Bodemonderzoek, BRL SIKB 2000, versie 3.2*, Gouda, 13 maart 2007
7. Stichting Infrastructuur Kwaliteitsborging Bodembeheer, *Plaatsen van handboringen en peilbuizen, maken van boorbeschrijvingen, nemen van grondmonsters en waterpassen, VKB-protocol 2001, versie 3.1*, Gouda, 13 maart 2007
8. Stichting Infrastructuur Kwaliteitsborging Bodembeheer, *Het nemen van grondwatermonsters, VKB-protocol 2002, versie 3.2*, Gouda, 13 maart 2007
9. Stichting Infrastructuur Kwaliteitsborging Bodembeheer, *Locatie-inspectie en monsterneming van asbest in bodem, VKB-protocol 2018, versie 3*, Gouda, 10 mei 2007

Lijst van Bijlagen

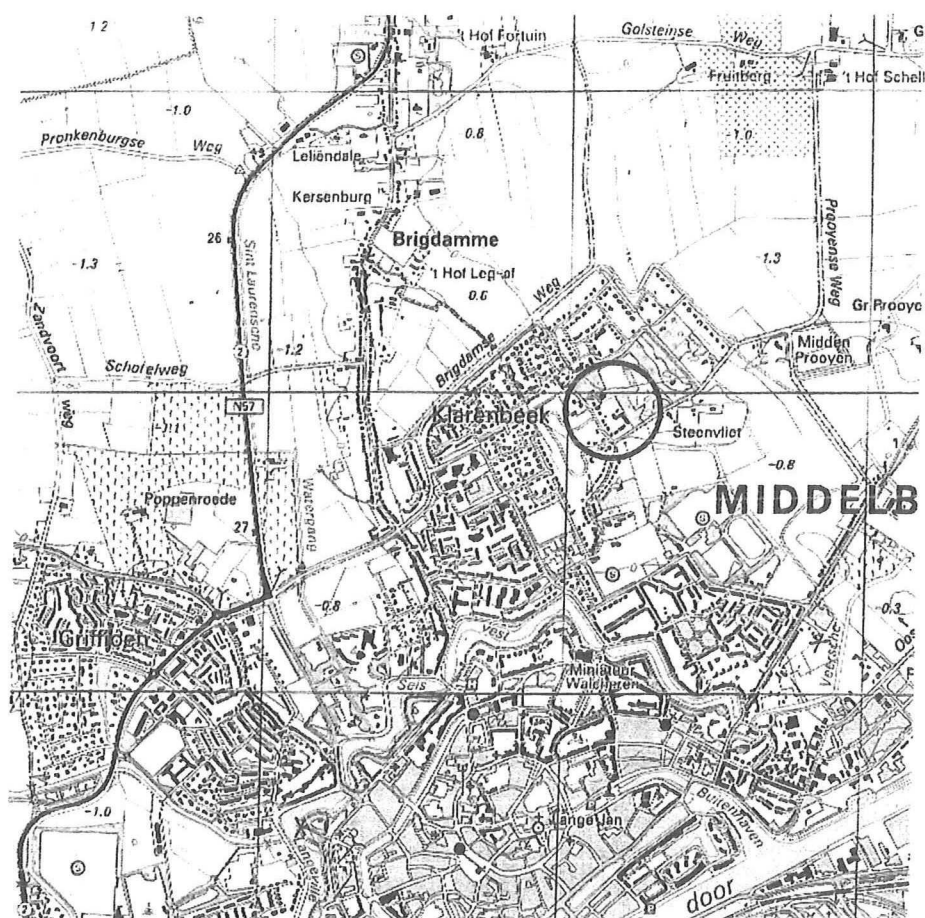
- Bijlage 1 Overzichtskaart
- Bijlage 2 Situatieschets
- Bijlage 3 Boorbeschrijvingen en profielen
- Bijlage 4 Toetsingstabellen
- Bijlage 5 Analyseresultaten
- Bijlage 6 Historische kaart

Bijlage 1

Overzichtskaart onderzoekslocatie

sma

MILIEU EN RUIMTE



Onderzoekslocatie:

Prooijenseweg (ong.) te Middelburg

Kenmerk:

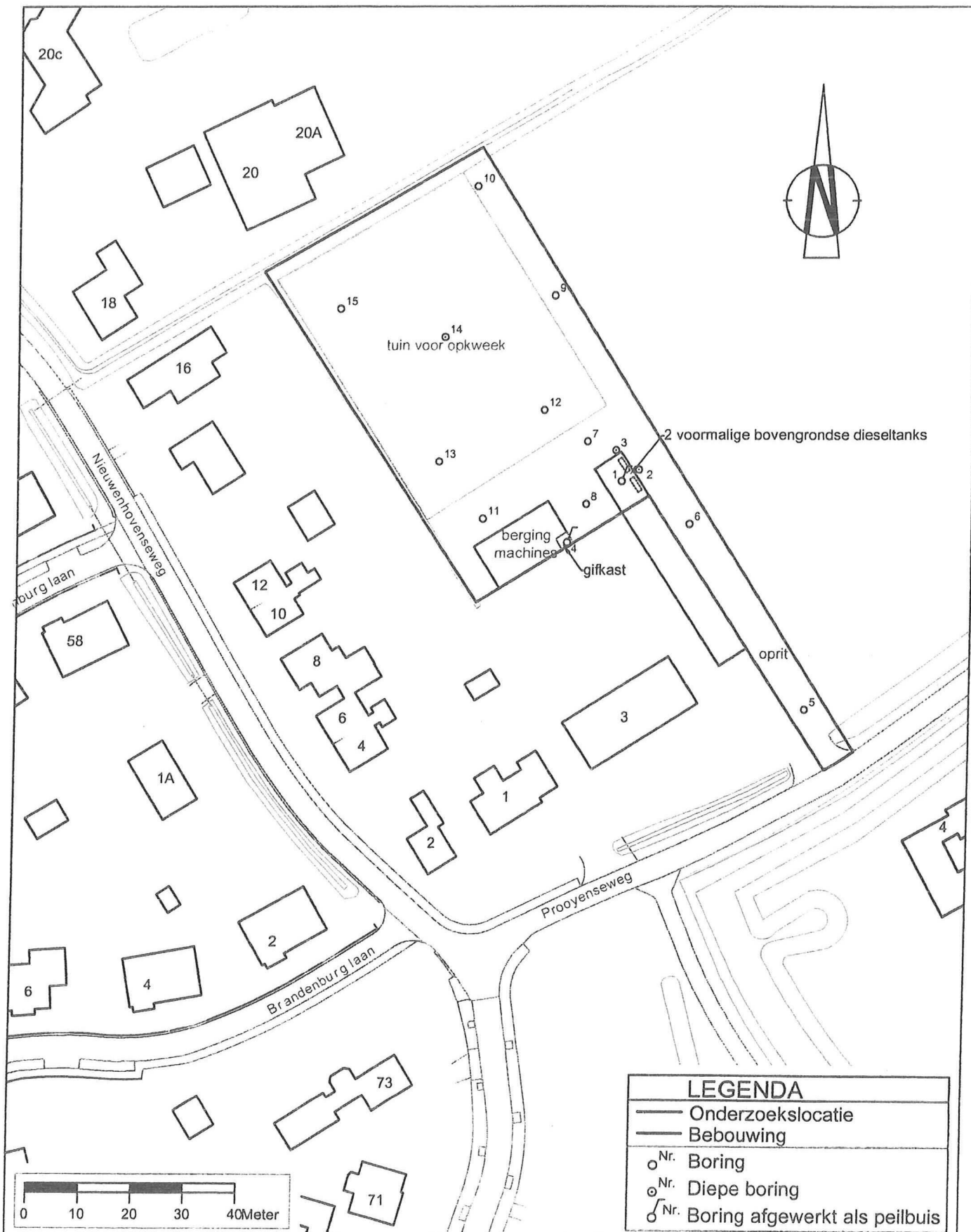
2380102

Schaal:

1 : 25.000

Bijlage 2

Situatietekening



sma

Postbus 25,
4453 ZG 's-Heerenhoek
telefoon: 0113-352222
telefax: 0113-352208

www.smazeelandbv.nl

Schaal: 1:1000

Datum: 03-07-2008

Formaat: A4

Getekend: JTJ

Projectnr.: 2380102

Teknr.: 1 van 1

Project: Prooyenseweg ong. te Middelburg

Opdrachtgever: De heer H.P. Geuze

Onderdeel: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3

Boorbeschrijvingen en profielen

Legenda (conform NEN 5104)

grind

	Grind, siltig
	Grind, zwak zandig
	Grind, matig zandig
	Grind, sterk zandig
	Grind, uiterst zandig

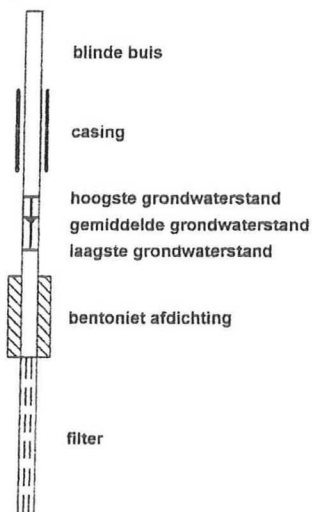
zand

	Zand, kleifig
	Zand, zwak siltig
	Zand, matig siltig
	Zand, sterk siltig
	Zand, uiterst siltig

veen

	Veen, mineraalarm
	Veen, zwak kleifig
	Veen, sterk kleifig
	Veen, zwak zandig
	Veen, sterk zandig

peilbuis



klei

	Klei, zwak siltig
	Klei, matig siltig
	Klei, sterk siltig
	Klei, uiterst siltig
	Klei, zwak zandig
	Klei, matig zandig
	Klei, sterk zandig

leem

	Leem, zwak zandig
	Leem, sterk zandig

overige toevoegingen

	zwak humeus
	matig humeus
	sterk humeus
	zwak grindig
	matig grindig
	sterk grindig

geur

	geen geur
	zwakke geur
	matige geur
	sterke geur
	uiterste geur

olie

	geen olie-water reactie
	zwakke olie-water reactie
	matige olie-water reactie
	sterke olie-water reactie
	uiterste olie-water reactie

p.i.d.-waarden

	>0
	>1
	>10
	>100
	>1000
	>10000

monsters

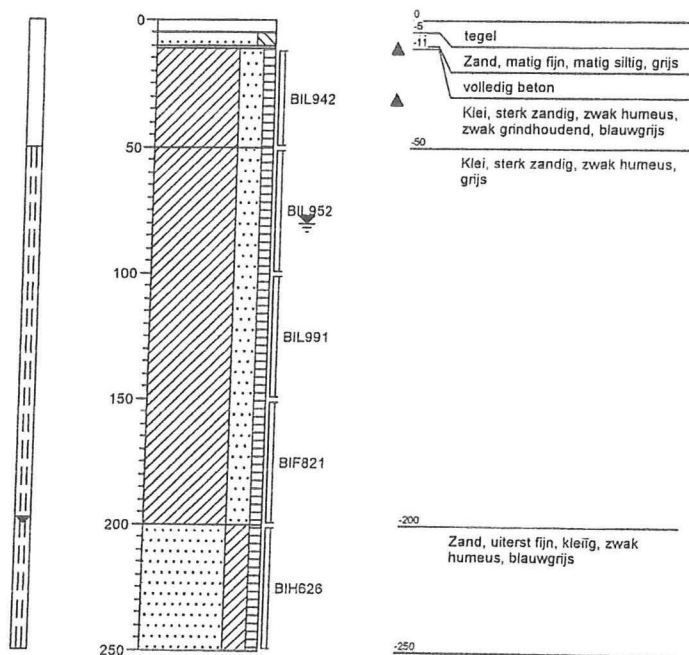
	geroerd monster
	ongeroid monster

overig

	bijzonder bestanddeel
	Gemiddeld hoogste grondwaterstand
	grondwaterstand
	Gemiddeld laagste grondwaterstand
	slib
	water

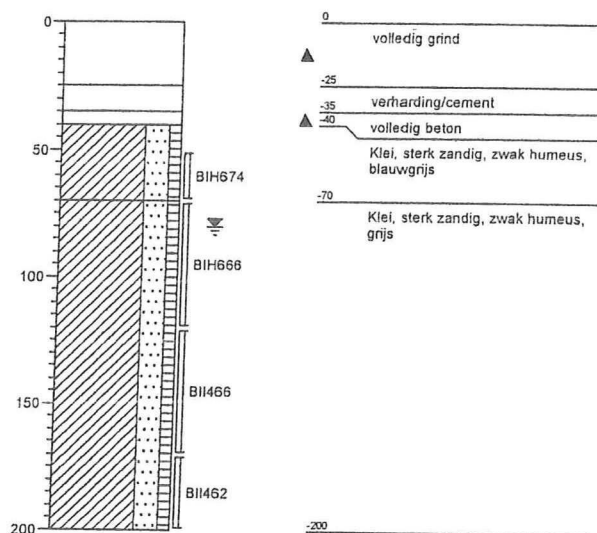
Boring: 01

Datum: 05-06-2008



Boring: 02

Datum: 05-06-2008



Projectnaam: Prooyenseweg te Middelburg

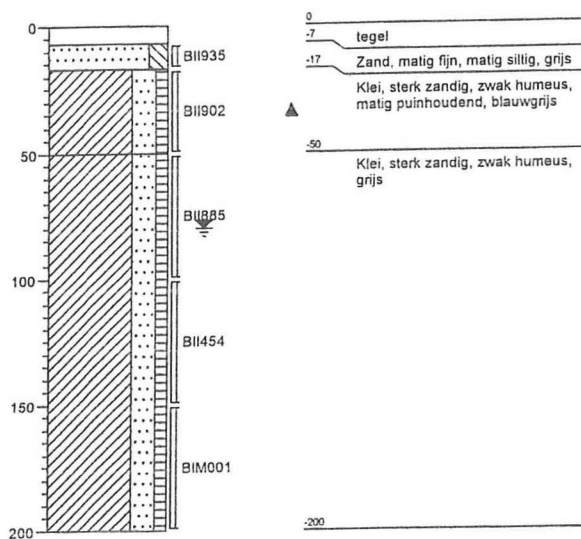
Opdrachtgever: H.P. Geuze

Projectcode: 2380102

Bijlage:

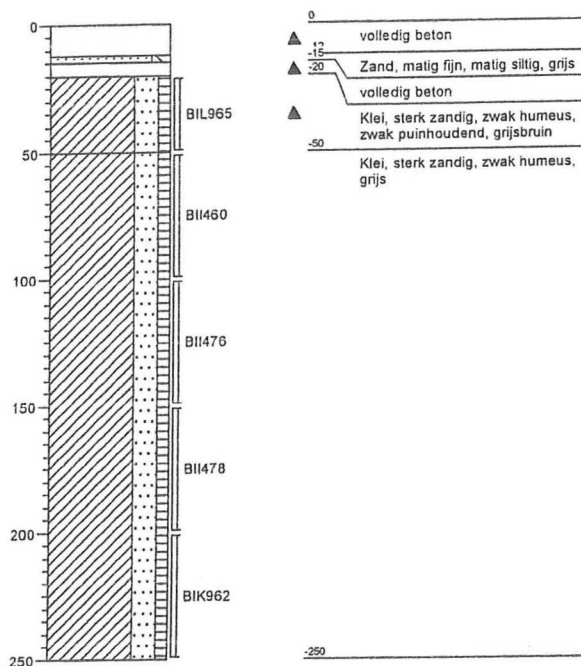
Boring: 03

Datum: 05-06-2008



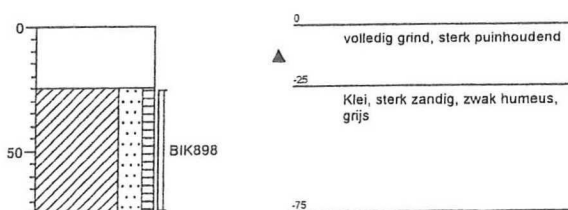
Boring: 04

Datum: 05-06-2008



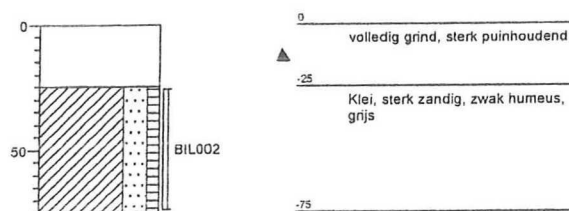
Boring: 05

Datum: 05-06-2008



Boring: 06

Datum: 05-06-2008



Projectnaam: Prooyenseweg te Middelburg

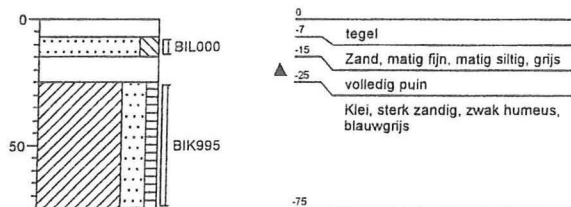
Opdrachtgever: H.P. Geuze

Projectcode: 2380102

Bijlage:

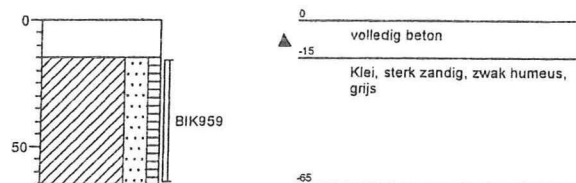
Boring: 07

Datum: 05-06-2008



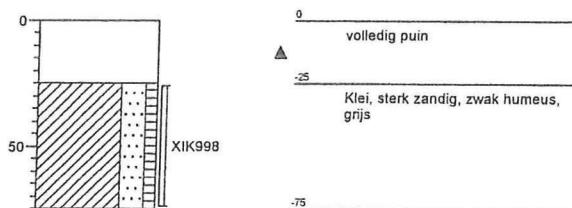
Boring: 08

Datum: 05-06-2008



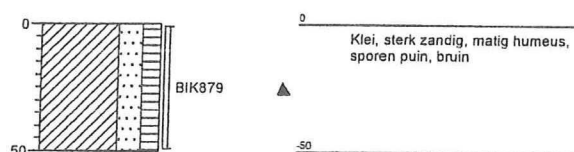
Boring: 09

Datum: 05-06-2008



Boring: 10

Datum: 05-06-2008



Projectnaam: Prooyenseweg te Middelburg

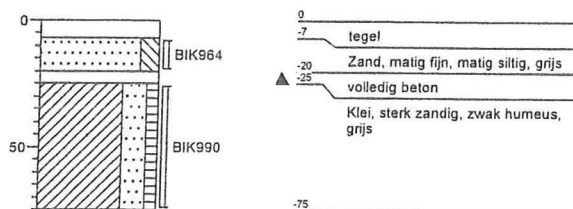
Opdrachtgever: H.P. Geuze

Projectcode: 2380102

Bijlage:

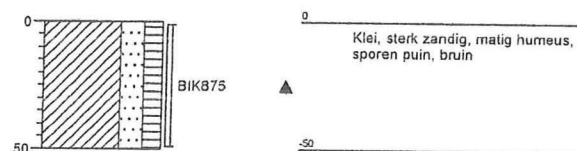
Boring: 11

Datum: 05-06-2008



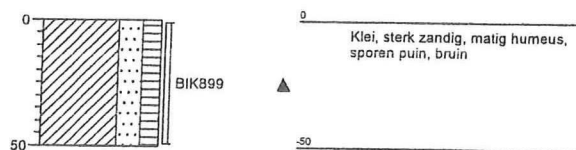
Boring: 12

Datum: 05-06-2008



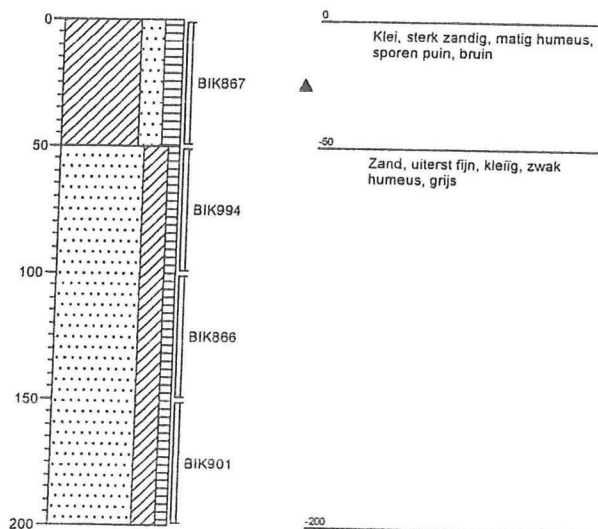
Boring: 13

Datum: 05-06-2008



Boring: 14

Datum: 05-06-2008



Projectnaam: Prooyenseweg te Middelburg

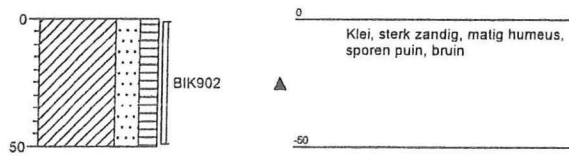
Opdrachtgever: H.P. Geuze

Projectcode: 2380102

Bijlage:

Boring: 15

Datum: 05-06-2008



Projectnaam: Prooyenseweg te Middelburg

Opdrachtgever: H.P. Geuze

Projectcode: 2380102

Bijlage:

Bijlage 4

Toetsingstabellen

Tabel 1: Aangetroffen gehalten (mg/kg d.s.) in grond met beoordeling conform de Wet bodembescherming

Monsternummer	MM01	MM02	M03	MM04
Boring	01,02,03	01,02,03	04	05,06,07,08,09,10,11
Bodemtype	KZ3H1	KZ3H1	KZ3H1	KZ3H1
Zintuiglijk	GR1, PU2		PU1	
Van (cm-mv)	11	50	20	0
Tot (cm-mv)	70	120	50	75
Humus (% op ds)	2.5	2.8	1.2	1.4
Lutum (% op ds)	25	25	15.8	7.9
Arseen [As]			9,2	<S
Cadmium [Cd]			0,2	<
Chroom [Cr]			35	<S
Koper [Cu]			2	<
Kwik [Hg]			0,05	<S
Lood [Pb]			13	<S
Nikkel [Ni]			11	<S
Zink [Zn]			38	<S
Benzeen	0,02	<T	0,02	<T
Ethylbenzeen	0,03	<	0,03	<
Tolueen	0,02	<T	0,02	<T
Xylenen (som)	0,056	<S	0,056	<S
meta-/para-Xyleen (som)	0,05		0,05	
ortho-Xyleen	0,03		0,03	
Anthraceen			0,003	0,028
Benzo(a)anthraceen			0,01	0,21
Benzo(a)pyreen			0,009	0,23
Benzo(g,h,i)peryleen			0,007	0,2
Benzo(k)fluorantheen			0,005	0,11
Chryseen			0,011	0,23
Fenanthreen			0,016	0,2
Fluorantheen			0,026	0,5
Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen			0,013	0,25
Naftaleen	0,05	0,05	0,029	0,029
PAK 10 VROM			0,12	<S
EOX			0,1	<
Minerale olie C10 - C40	10	<	10	<

Tabel 2: Aangetroffen gehalten (mg/kg d.s.) in grond met beoordeling conform de Wet bodembescherming

Monsternummer	MM05		MM06	
Boring	12,13,14,15		01,14	
Bodemtype	KZ3H2		ZKH1	
Zintuiglijk	PU6			
Van (cm-mv)	0		100	
Tot (cm-mv)	50		250	
Humus (% op ds)	5		0.9	
Lutum (% op ds)	7.2		3.4	
Arseen [As]	6,5	<S	6,4	<S
Cadmium [Cd]	0,4	<S	0,2	<
Chroom [Cr]	28	<S	20	<S
Koper [Cu]	15	<S	2	<
Kwik [Hg]	0,09	<S	0,06	<S
Lood [Pb]	46	<S	8,8	<
Nikkel [Ni]	9,2	<S	6	<S
Zink [Zn]	120	*	33	<
Benzeen				
Ethylbenzeen				
Tolueen				
Xylenen (som)				
meta-/para-Xyleen (som)				
ortho-Xyleen				
Anthraceen	0,013		0,003	
Benzo(a)anthraceen	0,09		0,003	
Benzo(a)pyreen	0,093		0,002	
Benzo(g,h,i)peryleen	0,09		0,003	
Benzo(k)fluorantheen	0,05		0,003	
Chryseen	0,096		0,002	
Fenanthreen	0,063		0,007	
Fluorantheen	0,18		0,01	
Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	0,12		0,013	
Naftaleen	0,029		0,029	
PAK 10 VROM	0,81	<S	0,053	<S
EOX	0,1	<	0,1	<
Minerale olie C10 - C40	10	<	10	<

Toelichting bij de tabel:**Toetsing:**

- = Geen toetsnorm aanwezig
- <S = kleiner of gelijk aan de streefwaarde (S)
- * = groter dan S en kleiner of gelijk aan de tussenwaarde (T)
- ** = groter dan T en kleiner of gelijk aan de interventiewaarde (I)
- *** = groter dan I
- < = kleiner dan detectielimiet kleiner dan of gelijk aan S
- <T = kleiner dan detectielimiet groter dan S en kleiner dan of gelijk aan T

Zintuiglijke waarnemingen:

PU= puin, BA= baksteen, GR= grind, GS= glas, HO= hout, RO= roest, Si= sintels, SL= slakken, VE= veen, WO= wortels

Gradatie:

1=zwak, 2=matig, 3=sterk, 4=uiterst, 5=volledig, 6=sporen, 7=resten, 8=brokken, 9=laagjes

Tabel 3: Voor humus en lutum gecorrigeerde normen voor grond van de Wet bodembescherming (mg/kg d.s.)

humus (% op ds)	0.9			1.2			1.4		
lutum (% op ds)	3.4			15.8			7.9		
	S	T	I	S	T	I	S	T	I
Arseen [As]	17	24	32	22	32	41	19	27	36
Cadmium [Cd]	0,45	3,6	6,8	0,55	4,4	8,2	0,49	4,0	7,4
Chroom [Cr]	57	136	216	82	196	310	66	158	250
Koper [Cu]	18	55	93	25	79	133	21	65	109
Kwik [Hg]	0,21	3,6	7,1	0,25	4,4	8,5	0,23	3,9	7,6
Lood [Pb]	54	196	339	67	243	418	59	215	370
Nikkel [Ni]	13	47	80	26	90	155	18	63	107
Zink [Zn]	62	189	316	99	304	510	76	233	390
Benzeen									
Ethylbenzeen									
Tolueen									
Xylenen (som)									
PAK 10 VROM	1,00	21	40	1,00	21	40	1,00	21	40
EOX	0,30			0,30			0,30		
Minerale olie C10 - C40	10,0	505	1000	10,0	505	1000	10,0	505	1000

Tabel 4: Voor humus en lutum gecorrigeerde normen voor grond van de Wet bodembescherming (mg/kg d.s.)

humus (% op ds)	2.5			2.8			5		
lutum (% op ds)	25			25			7.2		
	S	T	I	S	T	I	S	T	I
Arseen [As]							20	29	38
Cadmium [Cd]							0,57	4,5	8,5
Chroom [Cr]							64	155	245
Koper [Cu]							22	70	118
Kwik [Hg]							0,23	4,0	7,7
Lood [Pb]							62	225	388
Nikkel [Ni]							17	60	103
Zink [Zn]							79	243	407
Benzeen	0,010	0,51	1,00	0,010	0,51	1,00			
Ethylbenzeen	0,030	25	50	0,030	25	50			
Tolueen	0,010	65	130	0,010	65	130			
Xylenen (som)	0,10	13	25	0,10	13	25			
PAK 10 VROM							1,00	21	40
EOX							0,30		
Minerale olie C10 - C40	50	2525	5000	50	2525	5000	25	1263	2500

Toelichting bij de tabel:

De toetsingsnormen zoals vermeld in de Wet Bodembescherming worden gecorrigeerd voor de geldende lutum- en humuswaarden. In bovenstaande tabel worden de normen gegeven bij de voorkomende lutum- en humuswaarden in dit onderzoek.

- S = Streefwaarde zoals vermeld in de Wet Bodembescherming
T = Tussenwaarde zoals vermeld in de Wet Bodembescherming
I = Interventiewaarde zoals vermeld in de Wet Bodembescherming

Tabel 5: Aangetroffen gehalten (µg/l) in grondwater met beoordeling conform de Wet bodembescherming

Monsternummer	01-1-1		04-1-1	
Peilbuisnummer	01		04	
Datum	12-6-2008		12-6-2008	
pH	7,79		7,33	
Ec (µS/cm)	1191		1138	
Van (cm-mv)	50		150	
Tot (cm-mv)	250		250	
GWS (cm-mv)	200		195	
Arseen [As]	10	<	10	<
Cadmium [Cd]	0,8	<T	0,8	<T
Chroom [Cr]	1,0	<	1,0	<
Koper [Cu]	15	<	15	<
Kwik [Hg]	0,05	<	0,05	<
Lood [Pb]	15	<	15	<
Nikkel [Ni]	15	<	15	<
Zink [Zn]	60	<	60	<
Benzeen	0,20	<	0,20	<
Ethylbenzeen	0,30	<	0,30	<
Tolueen	0,30	<	0,30	<
Xylenen (som)	0,21	<S	0,21	<S
meta-/para-Xyleen (som)	0,20		0,20	
ortho-Xyleen	0,10		0,10	
Styreen (Vinylbenzeen)	0,30	<	0,30	<
Naftaleen	0,05	<T	0,05	<T
1,1,1-Trichloorethaan	0,10	<T	0,10	<T
1,1,2-Trichloorethaan	0,10	<T	0,10	<T
1,1-Dichloorethaan	0,60	<	0,60	<
1,1-Dichlooretheen	0,10	<T	0,10	<T
1,2-Dichloorbenzeen	0,60		0,60	
1,2-Dichloorethaan	0,60	<	0,60	<
1,1-Dichloorpropaan	0,30		0,30	
1,2-Dichloorpropaan	0,30		0,30	
1,3-Dichloorpropaan	0,30		0,30	
1,3-Dichloorbenzeen	0,60		0,60	
1,4-Dichloorbenzeen	0,60		0,60	
Dichloorbenzenen (som)	1,3	<S	1,3	<S
Dichloormethaan	0,20	<T	0,20	<T
Monochloorbenzeen	0,60	<	0,60	<
Tetrachlooretheen (Per)	0,10	<T	0,10	<T
Tetrachloormethaan	0,10	<T	0,10	<T
(Tetra)				
Tribroommethaan	0,60	D<=I	0,60	D<=I
(bromofom)				
Trichloorethanen (som)	0,14		0,14	
Trichlooretheen (Tri)	0,60	<	0,60	<
Trichloormethaan	0,60	<	0,60	<
(Chloroform)				
cis-1,2-Dichlooretheen	0,10	<T	0,10	<T
trans-1,2-Dichlooretheen	0,10	<T	0,10	<T
Dichloorethanen (som)	0,84		0,84	
Dichloorethenen (som)	0,21		0,21	
Dichloorpropaan	0,63	<S	0,63	<S
Vinylchloride	0,10	<T	0,10	<T
Minerale olie C10 - C40	100	<T	100	<T

Toelichting bij de tabel:

Toetsing:

- = Geen toetsnorm aanwezig
 <S = kleiner of gelijk aan de streefwaarde (S)
 * = groter dan S en kleiner of gelijk aan de tussenwaarde (T)
 ** = groter dan T en kleiner of gelijk aan de interventiewaarde (I)
 *** = groter dan I
 < = kleiner dan detectielimiet kleiner dan of gelijk aan S
 <T = kleiner dan detectielimiet groter dan S en kleiner dan of gelijk aan T
 D<=I = kleiner dan detectielimiet kleiner dan interventiewaarde, geen streefwaarde

Tabel 6: Grondwaternormen van de Wet bodembescherming (µg/l)

	S	T	I
Arseen [As]	10,0	35	60
Cadmium [Cd]	0,40	3,2	6,0
Chroom [Cr]	1,00	16	30
Koper [Cu]	15	45	75
Kwik [Hg]	0,050	0,17	0,30
Lood [Pb]	15	45	75
Nikkel [Ni]	15	45	75
Zink [Zn]	65	433	800
Benzeen	0,20	15	30
Ethylbenzeen	4,0	77	150
Tolueen	7,0	504	1000
Xylenen (som)	0,20	35	70
Styreen (Vinylbenzeen)	6,0	153	300
Naftaleen	0,010	35	70
1,1,1-Trichloorethaan	0,010	150	300
1,1,2-Trichloorethaan	0,010	65	130
1,1-Dichloorethaan	7,0	454	900
1,1-Dichlooretheen	0,010	5,0	10,0
1,2-Dichloorethaan	7,0	204	400
Dichloorbenzenen (som)	3,0	27	50
Dichloormethaan	0,010	500	1000
Monochloorbenzeen	7,0	94	180
Tetrachlooretheen (Per)	0,010	20	40
Tetrachloormethaan (Tetra)	0,010	5,0	10,0
Tribroommethaan (bromofom)			630
Trichlooretheen (Tri)	24	262	500
Trichloormethaan (Chloroform)	6,0	203	400
cis-1,2-Dichlooretheen	0,010	10,0	20
trans-1,2-Dichlooretheen	0,010	10,0	20
Dichloorpropaan	0,80	40	80
Vinylchloride	0,010	2,5	5,0
Minerale olie C10 - C40	50	325	600

Toelichting bij de tabel:

- S = Streefwaarde zoals vermeld in de Wet Bodembescherming
 T = Tussenwaarde zoals vermeld in de Wet Bodembescherming
 I = Interventiewaarde zoals vermeld in de Wet Bodembescherming

Bijlage 5

Analyseresultaten



ENVIROCONTROL

SMA Zeeland B.V.
Postbus 25
4453 ZG 's-Heerenhoek

ter attentie van E. Moison

Projectgegevens

project 2380102 Prooyenseweg, Middelburg
opdracht 3151

Opdrachtgegevens

opdracht 068656 05-Jun-2008
rapport ZA80600439 16-Jun-2008 Pagina 1 van 3

Geachte,

Hierbij zenden wij u de analyse resultaten van het door Envirocontrol uitgevoerde laboratorium-onderzoek. De gerapporteerde analyseresultaten hebben betrekking op door u aangeleverde monsters en voorzien van uw referenties.

Het analyse rapport mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd tenzij met uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Envirocontrol.

De analyses zijn uitgevoerd conform de methode zoals vermeld op het analyserapport waarbij geldt:

Q behorende tot de EN-ISO 17025 accreditatie
AS3xxx behorende tot de AS-3000 erkenning gevolgd door referentie methode

Op aanvraag zenden wij u een overzicht van de analysemethodieken met een beschrijving van de meetonzekerheid.

Voor eventuele vragen en/of opmerkingen omtrent het uitgevoerde onderzoek, kunt u ons altijd contacteren.

In vertrouwen u hiermede te hebben geïnformeerd, verblijven wij

hoogachtend,

namens Envirocontrol BVBA

J.J.J.H. van Kammen
directeur

P. Ghyssaert
hoofd laboratorium



AS3000

Envirocontrol BVBA Gravestraat 9G B-8750 Wingene
Tel. +32(0)51 656297 Fax+32(0)51 656298 e-mail info@envirocontrol.be

geaccrediteerd conform EN-ISO 17025 voor gebieden zoals nader beschreven in de accreditatie



ENVIROCONTROL

SMA Zeeland B.V.
ter attentie van E. Moison

project 2380102 Prooyenseweg, Middelburg
opdracht 068656 05-Jun-2008
rapport ZA80600439 16-Jun-2008 Pagina 2 van 3 pagina 1 betreft een algemeen voorblad

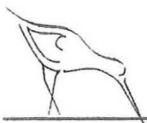
overdracht / acceptatie 05-Jun-2008 monsternamen opgegeven door opdrachtgever 5/06/2008
68656-001 grond AS3000 MM01
1(11-50)+2(50-70)+3(17-50)
68656-002 grond AS3000 MM02
1+3(50-100)+2(70-120)
68656-003 grond AS3000 M03
4(20-50)
68656-004 grond AS3000 MM04
11+6+5+9(25-75)+7(7-15)+8(15-65)+10(0-50)
68656-005 grond AS3000 MM05
12+13+14+15(0-50)
68656-006 grond AS3000 MM06
1(200-250)+14(100-150)

			Eenheid	68656-001	68656-002	68656-003
<u>algemene parameters</u>						
droge stof	Q AS3010 1.2.2 NEN-ISO 11485	% (m/m)	82.3	78.7	82.4	
org.stof gloei 550°C	Q AS3010 1.2.7 NEN 5754	% op ds	2.5	2.8		
Lutum	Q AS3010 1.2.6 NEN 5753	% op ds			15.8	
Organische stof	Q AS3010 1.2.7 NEN 5754	% op ds			1.2	
<u>metalen</u>						
arsen	Q AS3010 1.2.8 NEN 6966	mg/kgds			9.2	
cadmium	Q AS3010 1.2.8 NEN 6966	mg/kgds			<0.2	
chrom	Q AS3010 1.2.8 NEN 6966	mg/kgds			35	
koper	Q AS3010 1.2.8 NEN 6966	mg/kgds			<2.0	
Kwik (niet vluchtig)	Q AS3010 1.2.8 NEN-ISO 16772	mg/kgds			0.050	
lood	Q AS3010 1.2.8 NEN 6966	mg/kgds			13	
nikkel	Q AS3010 1.2.8 NEN 6966	mg/kgds			11	
zink	Q AS3010 1.2.8 NEN 6966	mg/kgds			38	
<u>PAK's</u>						
naftaleen	Q AS3010 1.2.9 ontw NVN 5710	mg/kgds			<0.029	
fenantreen	Q AS3010 1.2.9 ontw NVN 5710	mg/kgds			0.016	
antraceen	Q AS3010 1.2.9 ontw NVN 5710	mg/kgds			0.003	
fluoranteen	Q AS3010 1.2.9 ontw NVN 5710	mg/kgds			0.026	
benzo(a)antraceen	Q AS3010 1.2.9 ontw NVN 5710	mg/kgds			0.010	
chryseen	Q AS3010 1.2.9 ontw NVN 5710	mg/kgds			0.011	
benzo(k)fluoranteen	Q AS3010 1.2.9 ontw NVN 5710	mg/kgds			0.005	
benzo(a)pyreen	Q AS3010 1.2.9 ontw NVN 5710	mg/kgds			0.009	
indeno(123cd)pyreen	Q AS3010 1.2.9 ontw NVN 5710	mg/kgds			<0.013	
benzo(ghi)peryleen	Q AS3010 1.2.9 ontw NVN 5710	mg/kgds			0.007	
som 10 VROM	Q AS3010 1.2.9 ontw NVN 5710	mg/kgds			0.12	
som min 10 VROM	Q AS3010 1.2.9 ontw NVN 5710	mg/kgds			0.088	
<u>oliën</u>						
minerale olie GC	Q AS3010 1.2.11 NEN 5733	mg/kgds	<10	<10	<10	
fractie C10-C12	intern	mg/kgds	<3	<3	<3	
fractie C12-C22	intern	mg/kgds	<3	<3	<3	
fractie C22-C30	intern	mg/kgds	<3	<3	<3	
fractie C30-C40	intern	mg/kgds	<3	<3	<3	
<u>vluchtige aromaten</u>						
benzeen	Q AS3030 1.2.1 NEN-ISO 15009	mg/kgds	<0.02	<0.02		
tolueen	Q AS3030 1.2.1 NEN-ISO 15009	mg/kgds	<0.02	<0.02		
ethylbenzeen	Q AS3030 1.2.1 NEN-ISO 15009	mg/kgds	<0.03	<0.03		
meta,para-xyleen	Q AS3030 1.2.1 NEN-ISO 15009	mg/kgds	<0.05	<0.05		
ortho-xyleen	Q AS3030 1.2.1 NEN-ISO 15009	mg/kgds	<0.03	<0.03		
som xylenen 0,7	Q AS3030 1.2.1 NEN-ISO 15009	mg/kgds	0.056	0.056		
som xylenen min	Q AS3030 1.2.1 NEN-ISO 15009	mg/kgds	<0.080	<0.080		
naftaleen	Q AS3030 1.2.1 NEN-ISO 15009	mg/kgds	<0.05	<0.05		
aromaten, som	Q AS3030 1.2.1 NEN-ISO 15009	mg/kgds	0.11	0.11		

Envirocontrol BVBA Gravestraat 9G B-8750 Wingene
Tel. +32(0)51 656297 Fax+32(0)51 656298 e-mail info@envirocontrol.be

geaccrediteerd conform EN-ISO 17025 voor gebieden zoals nader beschreven in de accreditatie





ENVIROCONTROL

SMA Zeeland B.V.
ter attentie van E. Moison

project 2380102 Prooyenseweg, Middelburg
opdracht 068656 05-Jun-2008
rapport ZA80600439 16-Jun-2008 Pagina 3 van 3 pagina 1 betreft een algemeen voorblad

Enheid 68656-001 68656-002 68656-003

organisch halogeen

EOX Q AS3010 1.2.10 NEN 5735 mg/kgds <0.10

Enheid 68656-004 68656-005 68656-006

algemene parameters

droge stof	Q AS3010 1.2.2 NEN-ISO 11485	% (m/m)	82.6	75.0	78.7
Lutum	Q AS3010 1.2.6 NEN 5753	% op ds	7.9	7.2	3.4
Organische stof	Q AS3010 1.2.7 NEN 5754	% op ds	1.4	5.0	0.9

metalen

arseen	Q AS3010 1.2.8 NEN 6966	mg/kgds	6.0	6.5	6.4
cadmium	Q AS3010 1.2.8 NEN 6966	mg/kgds	0.3	0.4	<0.2
chrom	Q AS3010 1.2.8 NEN 6966	mg/kgds	26	28	20
koper	Q AS3010 1.2.8 NEN 6966	mg/kgds	7.9	15	<2.0
Kwik (niet vluchtig)	Q AS3010 1.2.8 NEN-ISO 16772	mg/kgds	0.090	0.090	0.060
lood	Q AS3010 1.2.8 NEN 6966	mg/kgds	46	46	<8.8
nikkel	Q AS3010 1.2.8 NEN 6966	mg/kgds	7.9	9.2	6.0
zink	Q AS3010 1.2.8 NEN 6966	mg/kgds	78	120	<33

PAK's

naftaleen	Q AS3010 1.2.9 ontw NVN 5710	mg/kgds	<0.029	<0.029	<0.029
fenantreen	Q AS3010 1.2.9 ontw NVN 5710	mg/kgds	0.20	0.063	<0.007
antracene	Q AS3010 1.2.9 ontw NVN 5710	mg/kgds	0.028	0.013	<0.003
fluoranteen	Q AS3010 1.2.9 ontw NVN 5710	mg/kgds	0.50	0.18	<0.010
benzo(a)antracene	Q AS3010 1.2.9 ontw NVN 5710	mg/kgds	0.21	0.090	<0.003
chryseen	Q AS3010 1.2.9 ontw NVN 5710	mg/kgds	0.23	0.096	<0.002
benzo(k)fluoranteen	Q AS3010 1.2.9 ontw NVN 5710	mg/kgds	0.11	0.050	<0.003
benzo(a)pyreen	Q AS3010 1.2.9 ontw NVN 5710	mg/kgds	0.23	0.093	<0.002
indeno(123cd)pyreen	Q AS3010 1.2.9 ontw NVN 5710	mg/kgds	0.25	0.12	<0.013
benzo(ghi)peryleen	Q AS3010 1.2.9 ontw NVN 5710	mg/kgds	0.20	0.090	<0.003
som 10 VROM	Q AS3010 1.2.9 ontw NVN 5710	mg/kgds	2.0	0.81	0.053
som min 10 VROM	Q AS3010 1.2.9 ontw NVN 5710	mg/kgds	2.0	0.79	<0.076

oliën

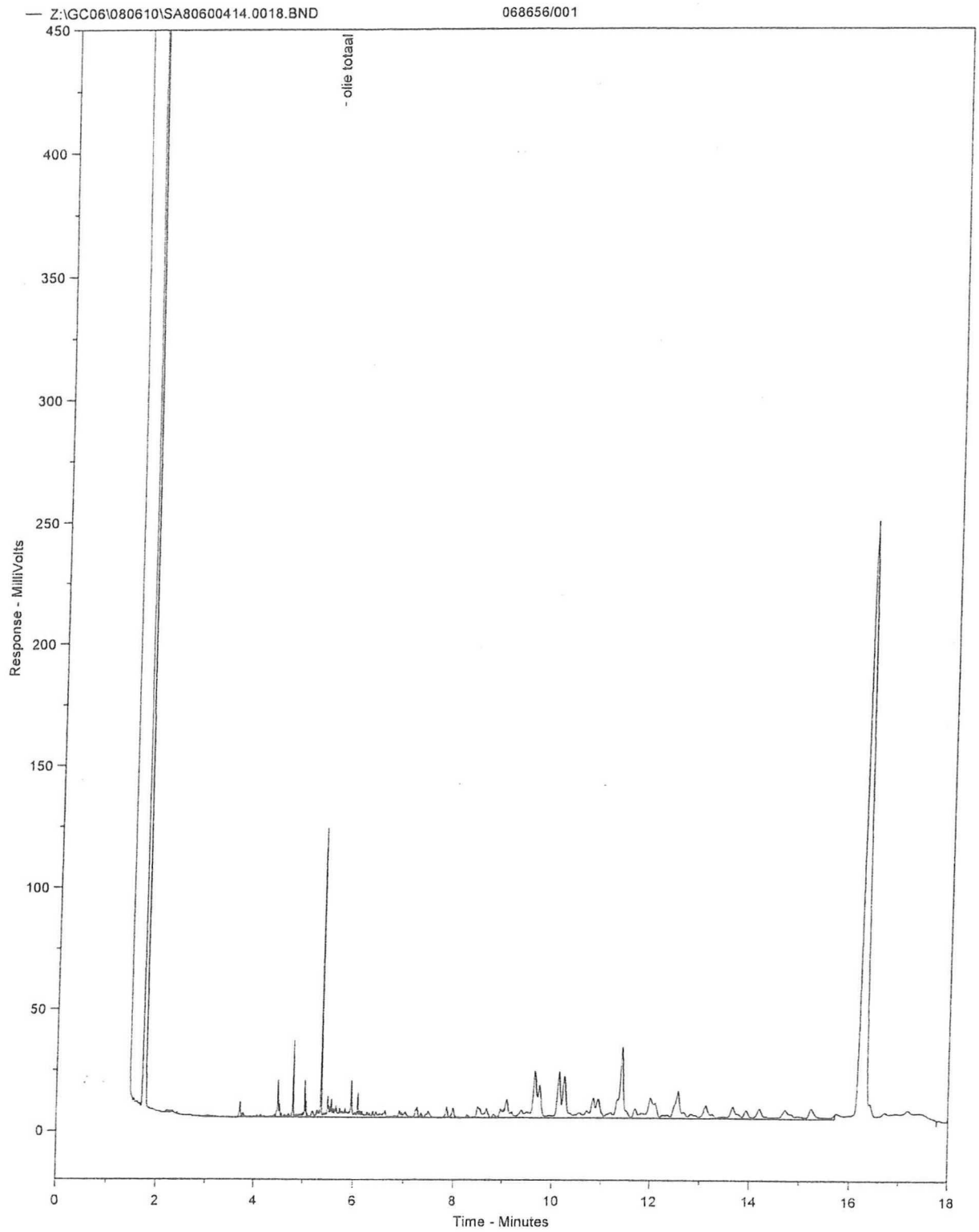
minerale olie GC	Q AS3010 1.2.11 NEN 5733	mg/kgds	<10	<10	<10
fractie C10-C12	intern	mg/kgds	<3	<3	<3
fractie C12-C22	intern	mg/kgds	<3	<3	<3
fractie C22-C30	intern	mg/kgds	<3	<3	<3
fractie C30-C40	intern	mg/kgds	<3	<3	<3

organisch halogeen

EOX Q AS3010 1.2.10 NEN 5735 mg/kgds <0.10 <0.10 <0.10

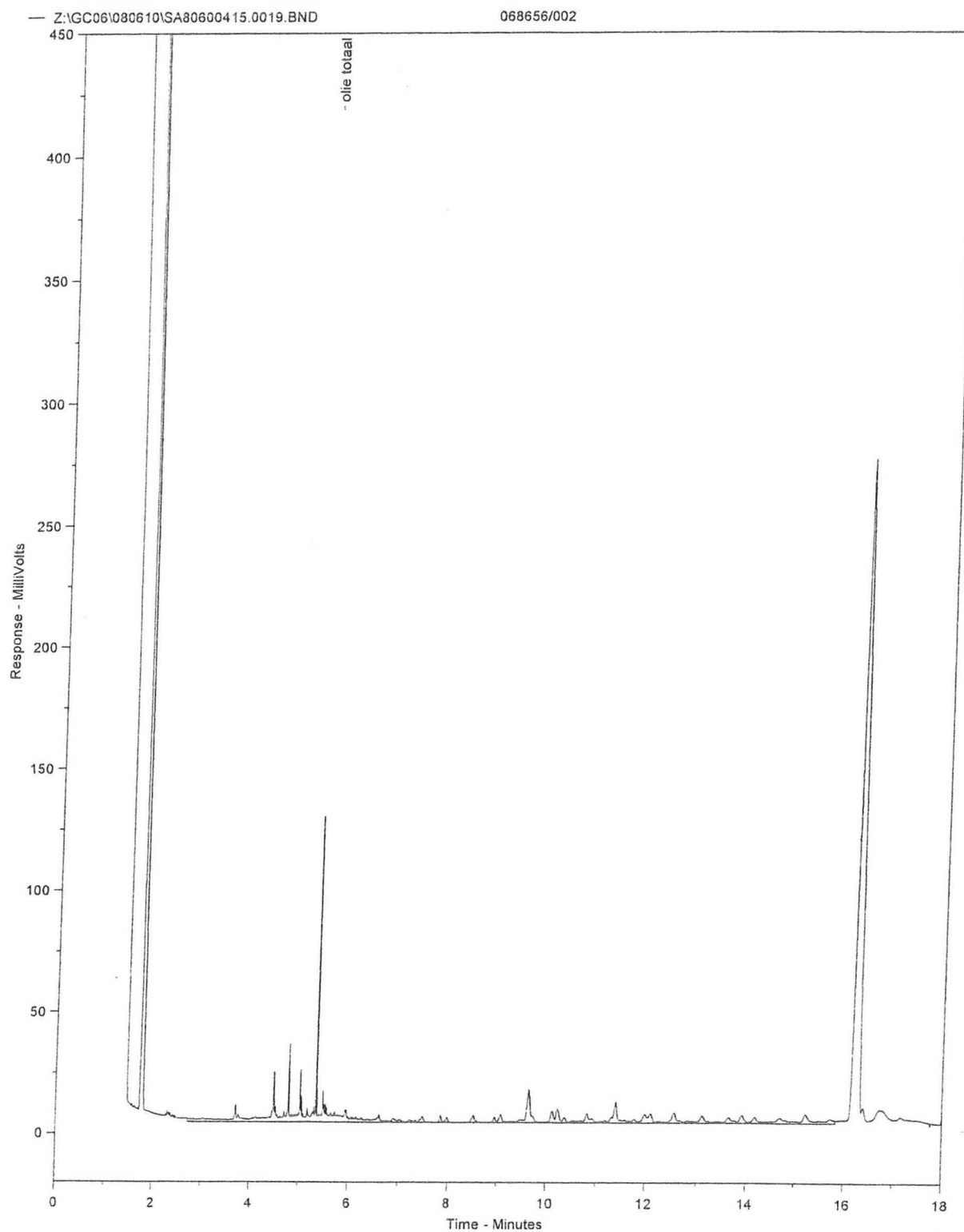
authorisatie hoofd laboratorium

Chrom Perfect Chromatogram Report



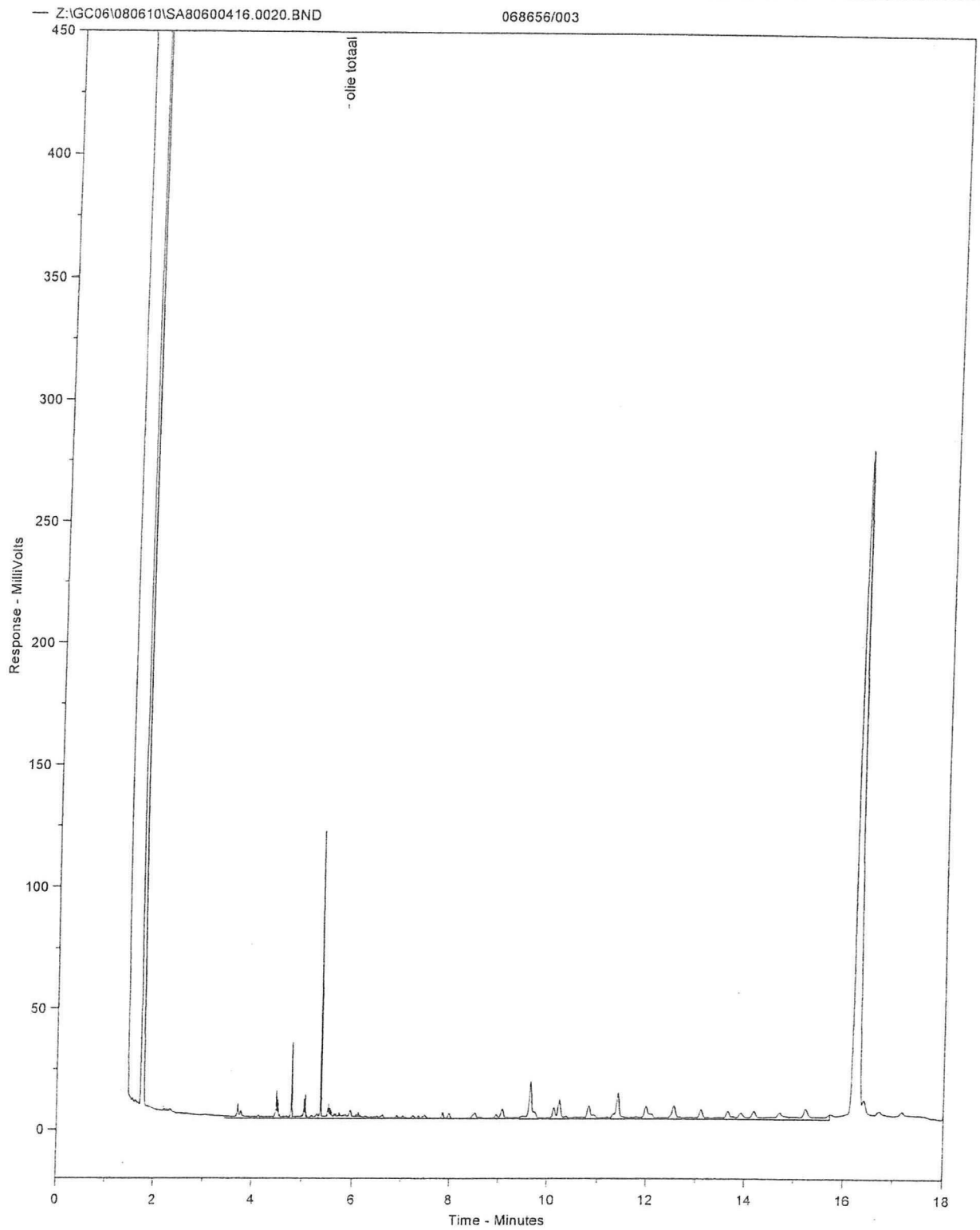
Envirocontrol chromatogram minerale olie m.b.v. gaschromatografie

Chrom Perfect Chromatogram Report



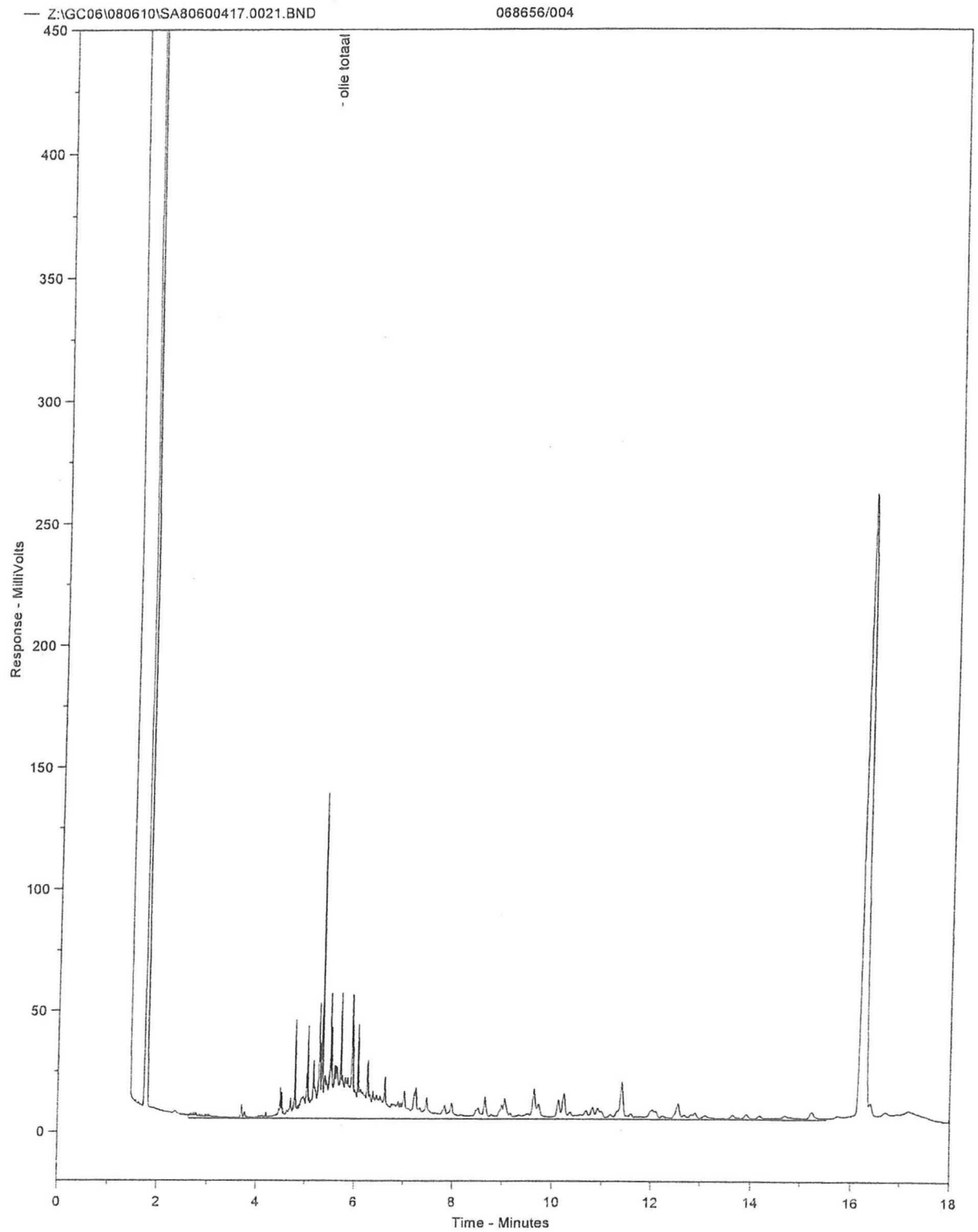
Envirocontrol chromatogram minerale olie m.b.v. gaschromatografie

Chrom Perfect Chromatogram Report



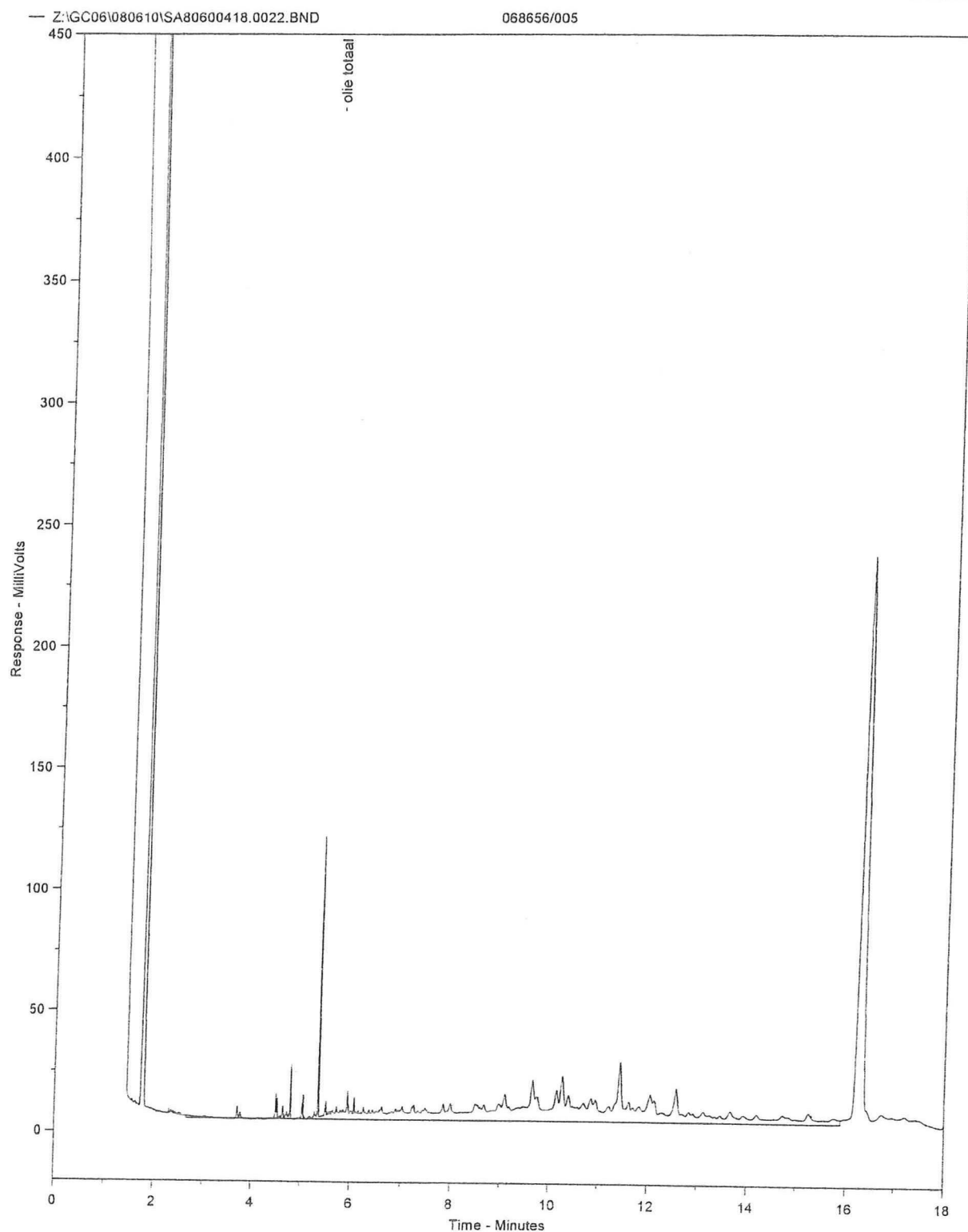
Envirocontrol chromatogram minerale olie m.b.v. gaschromatografie

Chrom Perfect Chromatogram Report



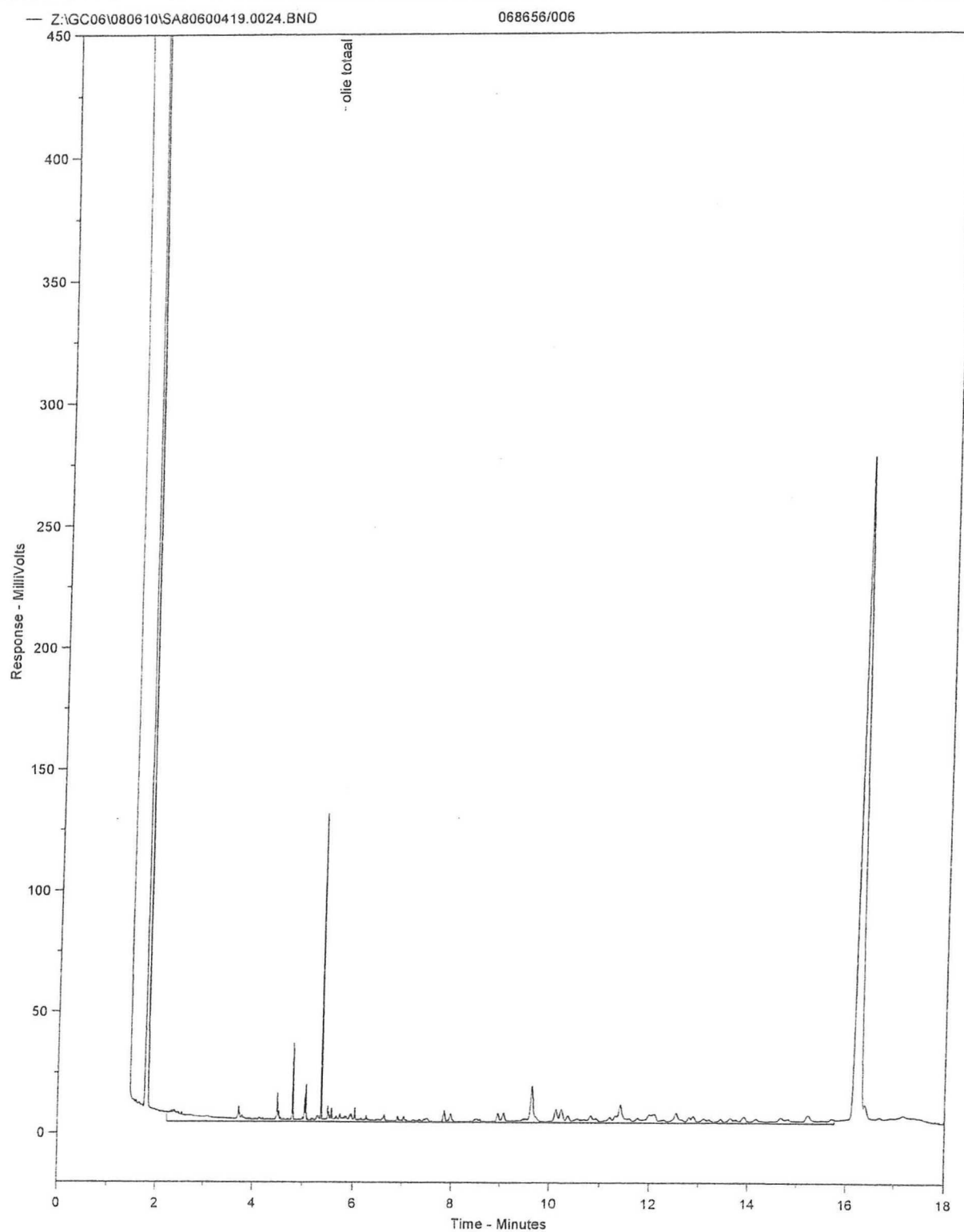
Envirocontrol chromatogram minerale olie m.b.v. gaschromatografie

Chrom Perfect Chromatogram Report

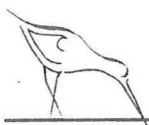


Envirocontrol chromatogram minerale olie m.b.v. gaschromatografie

Chrom Perfect Chromatogram Report



Envirocontrol chromatogram minerale olie m.b.v. gaschromatografie



ENVIROCONTROL

SMA Zeeland B.V.
Postbus 25
4453 ZG 's-Heerenhoek

ter attentie van E. Moison

Projectgegevens

project 2380102 Prooyenseweg, Middelburg
opdracht 3178

Opdrachtgegevens

opdracht 068851 13-Jun-2008
rapport ZA80600538 17-Jun-2008 Pagina 1 van 3

Geachte,

Hierbij zenden wij u de analyse resultaten van het door Envirocontrol uitgevoerde laboratorium-onderzoek. De gerapporteerde analyseresultaten hebben betrekking op door u aangeleverde monsters en voorzien van uw referenties.

Het analyse rapport mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd tenzij met uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Envirocontrol.

De analyses zijn uitgevoerd conform de methode zoals vermeld op het analyserapport waarbij geldt:

Q behorende tot de EN-ISO 17025 accreditatie
AS3xxx behorende tot de AS-3000 erkenning gevolgd door referentie methode

Op aanvraag zenden wij u een overzicht van de analysemethodieken met een beschrijving van de meetonzekerheid.

Voor eventuele vragen en/of opmerkingen omtrent het uitgevoerde onderzoek, kunt u ons altijd contacteren.

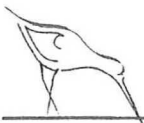
In vertrouwen u hiermede te hebben geïnformeerd, verblijven wij

hoogachtend,

namens Envirocontrol BVBA

J.J.J.H. van Kammen
directeur

P. Ghyssaert
hoofd laboratorium



ENVIROCONTROL

SMA Zeeland B.V.
ter attentie van E. Moison

project 2380102 Prooyenseweg, Middelburg
opdracht 068851 13-Jun-2008
rapport ZA80600538 17-Jun-2008 Pagina 2 van 3 pagina 1 betreft een algemeen voorblad

overdracht / acceptatie 12-Jun-2008 monsternamen opgegeven door opdrachtgever 12/06/2008
68851-001 grondwater 01-1-1
68851-002 grondwater 04-1-1

Enheid 68851-001 68851-002

metalen

arsen	Q AS3110 1.3 NEN 6966/C1	ug/l	<10	<10
cadmium	Q AS3110 1.3 NEN 6966/C1	ug/l	<0.8	<0.8
chrom	Q AS3110 1.3 NEN 6966/C1	ug/l	<1.0	<1.0
koper	Q AS3110 1.3 NEN 6966/C1	ug/l	<15	<15
kwik (niet vluchtig)	Q AS3110 1.3 NEN-ISO 13506	ug/l	<0.05	<0.05
lood	Q AS3110 1.3 NEN 6966/C1	ug/l	<15	<15
nikkel	Q AS3110 1.3 NEN 6966/C1	ug/l	<15	<15
zink	Q AS3110 1.3 NEN 6966/C1	ug/l	<60	<60

oliën

minerale olie GC	Q AS3110 1.5 NEN-EN-ISO 9377-2	ug/l	<100	<100
fractie C10-C12	intern	ug/l	<20	<20
fractie C12-C16	intern	ug/l	<20	<20
fractie C16-C20	intern	ug/l	<20	<20
fractie C20-C24	intern	ug/l	<20	<20
fractie C24-C28	intern	ug/l	<20	<20
fractie C28-C36	intern	ug/l	<20	<20
fractie C36-C40	intern	ug/l	<20	<20

vluchtige aromaten

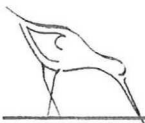
benzeen	Q AS3130 1.1 NEN-EN-ISO 15680	ug/l	<0.20	<0.20
tolueen	Q AS3130 1.1 NEN-EN-ISO 15680	ug/l	<0.30	<0.30
ethylbenzeen	Q AS3130 1.1 NEN-EN-ISO 15680	ug/l	<0.30	<0.30
meta,para-xyleen	Q AS3130 1.1 NEN-EN-ISO 15680	ug/l	<0.20	<0.20
ortho-xyleen	Q AS3130 1.1 NEN-EN-ISO 15680	ug/l	<0.10	<0.10
som xylenen 0,7	Q AS3130 1.1 NEN-EN-ISO 15680	ug/l	0.21	0.21
som xylenen min	Q AS3130 1.1 NEN-EN-ISO 15680	ug/l	<0.30	<0.30
naftaleen	Q AS3130 1.1 NEN-EN-ISO 15680	ug/l	<0.05	<0.05
styreen	Q AS3130 1.1 NEN-EN-ISO 15680	ug/l	<0.30	<0.30

VOC's

dichloormethaan	Q AS3130 1.1 NEN-EN-ISO 15680	ug/l	<0.20	<0.20
trichloormethaan	Q AS3130 1.1 NEN-EN-ISO 15680	ug/l	<0.60	<0.60
tetrachloormethaan	Q AS3130 1.1 NEN-EN-ISO 15680	ug/l	<0.10	<0.10
1,1-dichloorethaan	Q AS3130 1.1 NEN-EN-ISO 15680	ug/l	<0.60	<0.60
1,2-dichloorethaan	Q AS3130 1.1 NEN-EN-ISO 15680	ug/l	<0.60	<0.60
som dichlethanen 0.7	Q AS3130 1.1 NEN-EN-ISO 15680	ug/l	0.84	0.84
som dichlethanen min	Q AS3130 1.1 NEN-EN-ISO 15680	ug/l	<1.2	<1.2
111-trichloorethaan	Q AS3130 1.1 NEN-EN-ISO 15680	ug/l	<0.10	<0.10
112-trichloorethaan	Q AS3130 1.1 NEN-EN-ISO 15680	ug/l	<0.10	<0.10
som trichlethaan 0.7	Q AS3130 1.1 NEN-EN-ISO 15680	ug/l	0.14	0.14
som trichlethaan min	Q AS3130 1.1 NEN-EN-ISO 15680	ug/l	<0.20	<0.20
c 12-dichlooretheen	Q AS3130 1.1 NEN-EN-ISO 15680	ug/l	<0.10	<0.10
t 12-dichlooretheen	Q AS3130 1.1 NEN-EN-ISO 15680	ug/l	<0.10	<0.10
1,1-dichlooretheen	Q AS3130 1.1 NEN-EN-ISO 15680	ug/l	<0.10	<0.10
som dichlethenen 0.7	Q AS3130 1.1 NEN-EN-ISO 15680	ug/l	0.21	0.21
som dichlethenen min	Q AS3130 1.1 NEN-EN-ISO 15680	ug/l	<0.30	<0.30
trichlooretheen	Q AS3130 1.1 NEN-EN-ISO 15680	ug/l	<0.60	<0.60
tetrachlooretheen	Q AS3130 1.1 NEN-EN-ISO 15680	ug/l	<0.10	<0.10
1,1-dichloorpropaan	Q AS3130 1.1 NEN-EN-ISO 15680	ug/l	<0.30	<0.30
1,2-dichloorpropaan	Q AS3130 1.1 NEN-EN-ISO 15680	ug/l	<0.30	<0.30
1,3-dichloorpropaan	Q AS3130 1.1 NEN-EN-ISO 15680	ug/l	<0.30	<0.30
som dichlpropaan 0.7	Q AS3130 1.1 NEN-EN-ISO 15680	ug/l	0.63	0.63
som dichlpropaan min	Q AS3130 1.1 NEN-EN-ISO 15680	ug/l	<0.90	<0.90
monochloorbenzeen	Q AS3130 1.1 NEN-EN-ISO 15680	ug/l	<0.60	<0.60
1,2-dichloorbenzeen	Q AS3130 1.1 NEN-EN-ISO 15680	ug/l	<0.60	<0.60

Envirocontrol BVBA Gravestraat 9G B-8750 Wingene
Tel. +32(0)51 656297 Fax+32(0)51 656298 e-mail info@envirocontrol.be

geaccrediteerd conform EN-ISO 17025 voor gebieden zoals nader beschreven in de accreditatie



ENVIROCONTROL

SMA Zeeland B.V.
ter attentie van E. Moison

project 2380102 Prooyenseweg, Middelburg
opdracht 068851 13-Jun-2008
rapport ZA80600538 17-Jun-2008 Pagina 3 van 3 pagina 1 betreft een algemeen voorblad

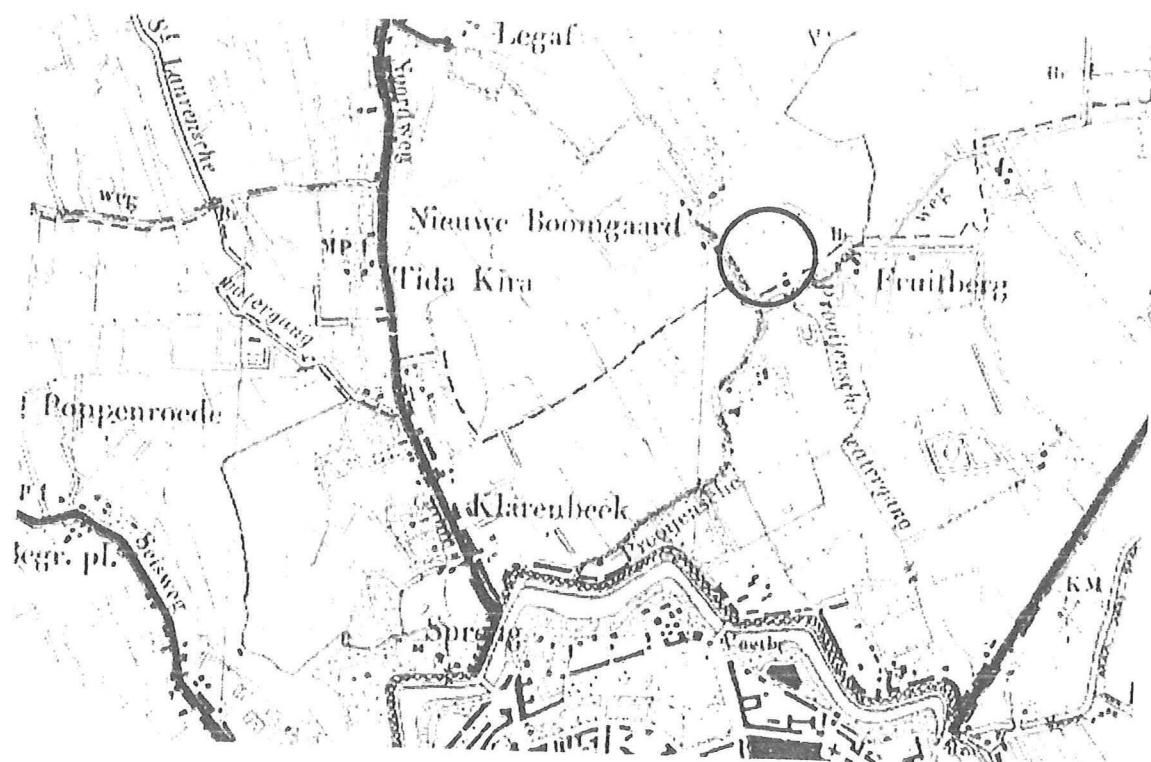
				Eenheid	68851-001	68851-002
<u>VOCl</u>						
1,3-dichloorbenzeen	Q	AS3130	1.1 NEN-EN-ISO 15680	ug/l	<0.60	<0.60
1,4-dichloorbenzeen	Q	AS3130	1.1 NEN-EN-ISO 15680	ug/l	<0.60	<0.60
som dichlbenzeen 0.7	Q	AS3130	1.1 NEN-EN-ISO 15680	ug/l	1.3	1.3
som dichlbenzeen min	Q	AS3130	1.1 NEN-EN-ISO 15680	ug/l	<1.8	<1.8
vinylchloride	Q	AS3130	1.1 NEN-EN-ISO 15680	ug/l	<0.10	<0.10
tribroommethaan	Q	AS3130	1.1 NEN-EN-ISO 15680	ug/l	<0.60	<0.60

authorisatie hoofd laboratorium

Bijlage 6

Historische kaarten

HISTORISCHE KAART CIRCA 1910

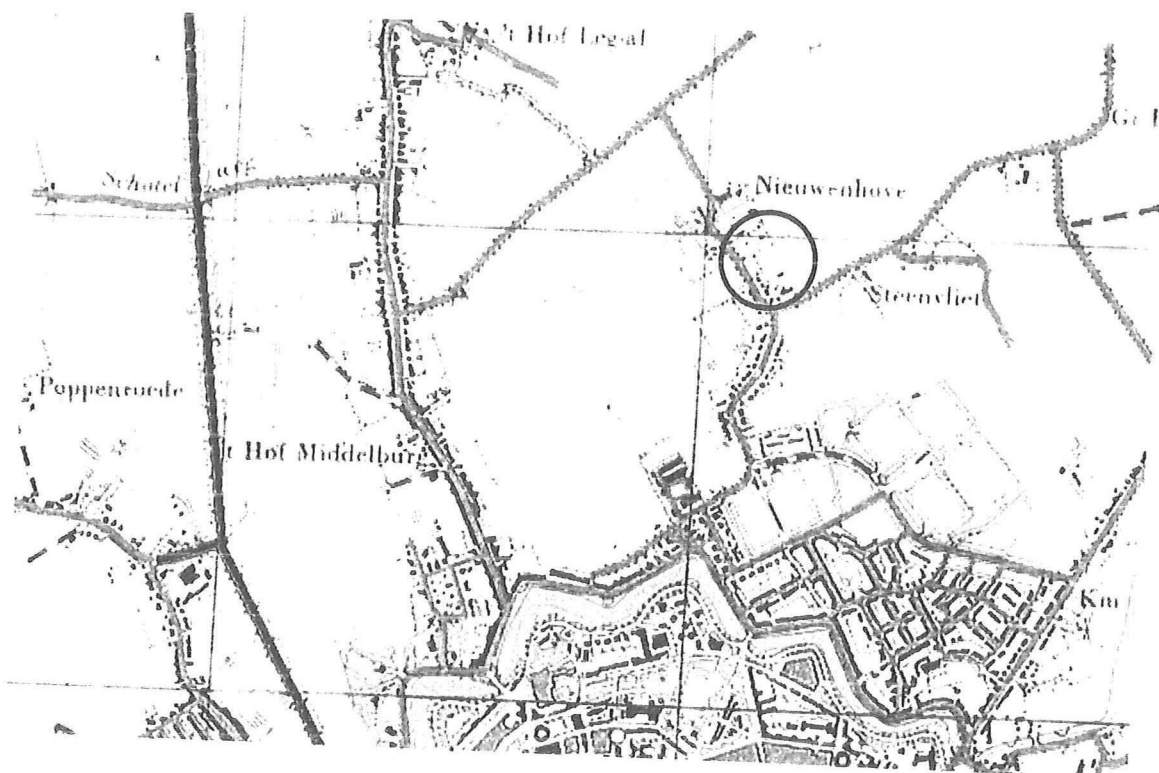


Onderzoekslocatie:

Kenmerk:

Prooijenseweg (ong.) te Middelburg
2380102

HISTORISCHE KAART CIRCA 1960



Onderzoekslocatie:
Kenmerk:

Prooijenseweg (ong.) te Middelburg
2380102

Bijlage 3: Rapport Inspraak en Vooroverleg

Rapport inspraak en vooroverleg
Voorontwerpbestemmingsplan Veersepoort

- **Inleiding**
- **Inspraakreacties**
- **Vooroverlegreacties**
- **Conclusie**

1. Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan Veersepoort heeft vanaf 7 september 2012 gedurende de periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode van terinzagelegging is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar mening over het voorontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken.

Het voorontwerpplan is op drie manieren beschikbaar gesteld:

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

Daarnaast is het bestemmingsplan in het kader van het wettelijke vooroverleg aan een aantal partners toegezonden.

Gedurende de inspraaktermijn zijn de volgende inspraak- en vooroverlegreacties ontvangen:

Inspraakreacties:

1. Inspreker 1 (reactie d.d. 11 oktober 2012, ontvangen 15 oktober 2012);
2. Inspreker 2 (reactie d.d. 15 oktober 2012, ontvangen 16 oktober 2012);
3. Inspreker 3 (reactie d.d. 17 oktober 2012, ontvangen 17 oktober 2012);
4. Inspreker 4 (reactie d.d. 16 oktober 2012, ontvangen 18 oktober 2012);
5. Buurtgroep Prettig Wonen, p/a Mezenhof 30, 4332 DW Middelburg (reactie d.d. 16 oktober 2012, ontvangen 17 oktober 2012);
6. Inspreker 6 (reactie d.d. 16 oktober 2012, ontvangen 19 oktober 2012);
7. Inspreker 7 (reactie d.d. 17 oktober 2012, ontvangen 19 oktober 2012);
8. Inspreker 8 (reactie d.d. 16 oktober 2012, ontvangen 19 oktober 2012)

Vooroverlegreacties:

1. Veiligheidsregio Zeeland, Postbus 8016, 4330 EA Middelburg (reactie d.d. 20 september 2012, ontvangen 26 september 2012);
2. Gedeputeerde Staten van Zeeland, Directie Ruimte Milieu en Water, Postbus 165, 4330 AD Middelburg (reactie d.d. 5 november 2012, ontvangen 9 november 2012);
3. Waterschap Scheldestromen, Postbus 1000, 4330 ZW Middelburg (reactie d.d. 18 oktober 2012, ontvangen 18 oktober 2012)

Het plangebied voor dit bestemmingsplan wordt globaal begrensd door de N57 aan de noordzijde, de President Rooseveltlaan aan de westzijde, de Nieuwenhovenseweg aan de zuidzijde en de Veerseweg aan de oostzijde. Het plangebied omvat dus de volledige wijk Veersepoort, inclusief enkele oudere wegen met lintbebouwing in en langs de nieuwbouwwijk.

Met het voorontwerpplan wordt het huidige bestemmingsplan Veersepoort (vastgesteld in 1997) en alle in de tussentijd vastgestelde uitwerkings- en wijzigingsplannen geactualiseerd. Het bestemmingsplan heeft vooral een conserverend karakter en legt de huidige functies in het gebied vast. De belangrijkste functie in het plangebied is wonen en de daaraan verbonden voorzieningen zoals maatschappelijke- en sportvoorzieningen, winkels, groen en wegen. Het plan bevat geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en veranderingen, met uitzondering van de ontwikkeling van één nieuwe woning aan de Prooijenseweg.

2. Inspiraakreacties

2.1 Reactie van: Inspreker 1

Inspreker vraagt in zijn inspraakreactie om een exemplaar van het digitale bestand van de ondergrond van het bestemmingsplan. Daarnaast vraagt hij om inzage in de anterieure overeenkomst die wordt genoemd op pagina 29 van de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan.

De eerste vraag is via de mail (d.d. 16 oktober 2012) beantwoord. En kopie van de overeenkomst is (na schriftelijke toestemming van de betrokken partij) toegezonden.

Verder worden in de inspraakreactie de volgende opmerkingen gemaakt:

1. Naast de woning Prooijenseweg 3 staat een vergunde schuur met een oppervlakte die groter is dan de regeling voor bijgebouwen in het voorontwerpplan toe staat. Dit zou betekenen dat de bestaande rechten voor deze schuur zouden komen te vervallen. Verzocht wordt voor de schuur een bouwvlak op te nemen, waarbij een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 3,5 meter wordt toegestaan.
2. In de nummering van artikel 11.2.1 lijkt iets niet goed te gaan met de nummering van de leden en subleden.
3. De verbeelding die op www.ruimtelijkeplannen.nl te zien is, lijkt het alsof de kadastrale- en bestemmingsgrenzen niet met elkaar overeenkomen. In de pdf van de verbeelding lijkt dit wel correct te zijn.

Reactie gemeente:

Ad 1. Uit de gemeentelijke archieven blijkt dat voor deze schuur op het erf inderdaad in het verleden een bouwvergunning is verleend. Ook de conclusie dat de oppervlakte van deze schuur groter is dan volgens de bijgebouwenregeling is toegestaan in dit nieuwe bestemmingsplan, is correct.

Maar als voor de schuur een bouwvlak op de verbeelding wordt opgenomen, zou dit betekenen dat op de rest van het achtererf alsnog de bebouwing conform de bijgebouwenregeling gerealiseerd kan worden. Dit is naar onze mening een ongewenste ontwikkeling.

In het ontwerpplan zal daarom voor het volledige erf een zogenaamde "specifieke bouwaanduiding" worden opgenomen. In de regels zal geregeld worden dat op uw achtererf een afwijkende maatvoering van bijgebouwen is toegestaan. Daarbij zal de maximale oppervlakte van de aanwezige bebouwing opgenomen worden.

Voor wat betreft de genoemde hoogte, is naar onze mening geen aanpassing nodig. In artikel 11.2.2 is opgenomen dat bijgebouwen een goothoogte van 3 meter mogen hebben en een bouwhoogte van 4,5 meter. De genoemde goot- en bouwhoogte passen binnen deze regeling, zodat een aanpassing niet nodig is.

Ad 2. De nummering van dit artikel lijkt inderdaad niet te kloppen. De nummering wordt in het ontwerpplan aangepast.

Ad 3. Er lijkt inderdaad een verschil te zitten tussen de kadastrale- en de bestemmingsgrenzen in de verbeelding op www.ruimtelijkeplannen.nl. In het aangeleverde bestand zijn de grenzen wel correct opgenomen. Het verschil lijkt veroorzaakt te worden door een technisch defect. In het ontwerpplan wordt dit nagekeken.

2.2 Reactie van: Inspreker 2

Aangegeven wordt dat het vigerende bestemmingsplan de mogelijkheid biedt om de woning te verhogen tot een hoogte van maximaal 10 meter. Het voorontwerpbestemmingsplan beperkt die hoogte tot maximaal 6 meter. Verzocht wordt de mogelijkheden uit het vigerende plan te behouden.

Reactie gemeente:

De conclusie van de inspreker is terecht. In het vigerende bestemmingsplan is bij de woningen Strandplevierhof 8 en 9 op een deel van het bouwvlak een hogere bouwhoogte toegestaan.

Abusievelijk is deze niet overgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. De vigerende rechten zullen in het ontwerpplan opgenomen worden.

2.3 Reactie van: Inspreker 3

Aangegeven wordt dat het vigerende bestemmingsplan de mogelijkheid biedt om de woning te verhogen tot een hoogte van maximaal 10 meter. Het voorontwerpbestemmingsplan beperkt die hoogte tot maximaal 6 meter. Verzocht wordt de mogelijkheden uit het vigerende plan te behouden.

Reactie gemeente:

De conclusie van de inspreker is terecht. In het vigerende bestemmingsplan is bij de woningen Strandplevierhof 8 en 9 op een deel van het bouwvlak een hogere bouwhoogte toegestaan. Abusievelijk is deze niet overgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. De vigerende rechten zullen in het ontwerpplan opgenomen worden.

2.4 Reactie van: Inspreker 4

1. In de reactie wordt ingegaan op het skatepark Veersepoort aan de Grote Sternstraat. Inspreker is van mening dat het skatepark niet past op de huidige locatie en er daarom geen sprake kan zijn van een conserverend plan op dit punt. Vanwege de omvang en uitstraling naar het bezoekende publiek zou bij het positief bestemmen van het skatepark een integrale afweging van belangen plaats moeten vinden, waarbij ook wordt gekeken naar geluidshinder. Gesteld wordt dat bij deze afweging de VNG-brochure “bedrijven en milieuzonering” gehanteerd moet worden, waarbij aangesloten wordt bij de regeling voor een tennisbaan, waarmee een skatebaan qua aard en milieubelasting te vergelijken is. Op basis van deze VNG-brochure zou een afstand van minimaal 50 meter tot aan een rustige woonwijk aangehouden moeten worden.
2. Gesteld wordt dat de regeling van de bestemming “Groen” in strijd is met de wettelijke standaarden voor het opstellen van een bestemmingsplan, omdat een groot aantal functies binnen de bestemming “Groen” is toegestaan. De regeling zou moeten zijn dat ondergeschikte, bij de bestemming “Groen” behorende functies toegestaan zijn. Een skatepark zoals die nu bestaat, is naar mening van inspreker geen ondergeschikte of bij de bestemming behorende functie, zodat een specifieke regeling opgenomen dient te worden.
3. Het wordt noodzakelijk geacht dat in regels en toelichting van het bestemmingsplan wordt aangegeven hoe het ondergeschikte karakter van de functies en van speelvoorzieningen in het bijzonder, door de gemeente wordt beoordeeld en geregeld.
4. In artikel 5.3 van de regels is een verbod opgenomen om zonder omgevingsvergunning oppervlakteverhardingen aan te brengen van meer dan 100 m². Het skatepark heeft een grotere afmeting. De landschappelijke en natuurlijke waarden die in artikel 5.3.3 worden beschreven, worden niet beschreven in de toelichting of regels. Dit is wel een wettelijke verplichting.
5. Gesteld wordt dat op grond van jurisprudentie een skatepark gezien moet worden als een inrichting in de zin van de Wet Milieubeheer, zodat de activiteit vergunning plichtig is.
6. Gesteld wordt dat het skatepark niet gehandhaafd kan worden op gronden met de bestemming Groen, zoals die in het voorontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen. Handhaving van het skatepark in het voorontwerp is volgens inspreker in strijd met de wet. Het voorontwerp zou zo aangepast moeten worden, dat een verbod wordt opgenomen op deze locatie een skatebaan aan te leggen of te handhaven. Daarnaast wordt gesteld dat het conserverende karakter van het bestemmingsplan verhindert dat het skatepark op een alternatieve locatie wordt gerealiseerd (bijvoorbeeld aan de Geersesweg). Aangegeven wordt dat de problematiek van het skatepark onderwerp is van geschil bij de bestuursrechter. De uitkomst van dit geschil zou bij behandeling van deze inspraakreactie betrokken moeten worden.

Een inspraakreactie met exact dezelfde inhoud is ingediend door de volgende insprekers:

Buurtgroep Prettig Wonen
Grote Sternstraat 74
4332 DT Middelburg

Inspreker 6

Reactie gemeente:

Ad 1. De regeling ten aanzien van de bestemming "Groen" (voor wat betreft de aanleg van speelvoorzieningen) is gelijk aan de regeling uit het vigerende, onherroepelijke, bestemmingsplan. Er is dus zeker sprake van een conserverend plan. Het nieuwe bestemmingsplan conserveert de vigerende regeling.

De al bestaande skatebaan past in het vigerende, onherroepelijke, bestemmingsplan. Het gaat hier dus niet om een positief bestemmen van een illegale situatie, maar om het voortzetten van een al bestaande planologische regeling. Er is hier geen sprake van een nieuwe situatie of een wijziging in de planologische regeling, zodat een toetsing aan de milieuregelgeving niet aan de orde is.

Ad 2. In artikel 5.1 is aangegeven welke zaken binnen de bestemming "Groen" toegestaan zijn. Het gaat hier naar onze mening om zaken die passen binnen een groengebied in een woonwijk, met uitzondering van het genoemde onder 'f' (scouting). De scouting-gebouwen in de wijk worden geregeld in artikel 6 (recreatie) en worden in artikel 5.1 ten onrechte genoemd. Voor het overige zijn naar onze mening zaken als ontsluiting, voet- en fietspaden, maar ook speelvoorzieningen, zaken die binnen een groenstrook in een woonwijk een plaats hebben. Een speelvoorziening in een groenbestemming is naar onze mening een ondergeschikte functie. Immers: niet het gehele gebied wordt ingericht als speelvoorziening. De hoofdfunctie van het gebied is groen, slechts een klein deel daarvan wordt gebruikt voor een speelvoorziening. Een specifieke regeling is naar onze mening dan ook niet nodig.

Ad 3. In de regels (artikel 5.1) is aangegeven welke functies wij als ondergeschikt binnen de bestemming "groen" acceptabel achten. Een exacte begripsbepaling van het begrip 'speelvoorziening' is niet opgenomen. Dit betekent dat aansluiting moet worden gezocht bij de betekenis die daaraan in het algemeen spraakgebruik wordt gegeven.

Ad 4. Deze constatering wordt voor kennisgeving aangenomen. Het skatepark is een bestaande situatie, passend in het vigerende bestemmingsplan. Overigens valt bij het lezen van artikel 5.3 inderdaad op dat de regeling beperkender is dan de regeling in het vigerende bestemmingsplan. In het geldende bestemmingsplan Veersepoort is binnen de bestemming "Groen" enkel het vellen of rooien van houtopstanden vergunning plichtig gesteld. De regeling zoals die in artikel 5.3 is opgenomen, gaat verder dan dat. De regeling zal worden aangepast, zodat deze aansluit bij de vigerende regeling.

Ad 5. Zoals eerder aangegeven is het skatepark een bestaande voorziening passend binnen het vigerende, onherroepelijke bestemmingsplan. Er wordt hier geen nieuwe situatie gerealiseerd, zodat een toets aan de Wet Milieubeheer niet aan de orde is.

Ad 6. Verwezen wordt naar het gestelde onder 'ad 1' en 'ad 5' in deze reactie. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft nog geen rechtskracht. De stelling dat het skatepark op grond van het voorontwerpbestemmingsplan niet gehandhaafd kan worden, is daarom niet correct. Voor het skatepark moet toetsing plaatsvinden aan het vigerende bestemmingsplan Veersepoort. Zoals inspreker aangeeft, is deze zaak onderwerp van geschil bij de bestuursrechter. Wij houden echter vast aan ons standpunt dat het skatepark past in het vigerende bestemmingsplan en er derhalve sprake is van een bestaande situatie, waarvoor de vigerende planologische regeling is overgenomen. Mocht er in de toekomst een onherroepelijke uitspraak van de bestuursrechter liggen, die ons in het ongelijk stelt, zullen wij een heroverweging op dit punt maken.

Overig:

Naast deze inspraakreacties zijn, circa een maand na sluiting van de inspraaktermijn, via de mail nog een tweetal inspraakreacties ingediend.

De reacties zijn afkomstig van Inspreker 9 en 10. Beide reacties zijn ingediend op 19 november 2012.

Gezien het feit dat beide reacties zijn ingediend na de sluitingsdatum van de inspraaktermijn, moeten beide inspraakreacties als niet-ontvankelijk wordt aangemerkt. De indieners van de reacties worden gewezen op de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan.

3. Vooroverlegreacties

3.1 Reactie van:
Veiligheidsregio Zeeland
Postbus 8016
4330 EA Middelburg

In de reactie wordt aangegeven dat vanuit het oogpunt van externe veiligheid geen aanleiding bestaat tot het geven van een nader advies over dit voorontwerpbestemmingsplan.

Reactie gemeente:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

3.2 Reactie van:
Waterschap Scheldestromen
Postbus 1000
4330 ZW Middelburg

1. In artikel 13.3.1. lid b wordt een omgevingsvergunning verplicht gesteld in geval van verhoging of verlaging van het waterpeil. Aangegeven wordt dat als de waterbeheerder het waterpeil verhoogd of verlaagd, dit middels een peilbesluit gebeurt. In een dergelijk besluit wordt ook gekeken naar de effecten op archeologische waarden. Verzocht wordt dit artikel aan te vullen met "..., tenzij dit een maatregel is van de bevoegde waterbeheerder".
2. In de toelichting is onder "waterkwaliteit" een tekst opgenomen over de waterkwaliteit van het grondwater. Grond- en oppervlaktewater beïnvloeden elkaar. Daarom wordt verzocht de toelichting aan te vullen met een passage over de waterkwaliteit van oppervlaktewater.

Reactie gemeente:

Ad 1. Omdat in een peilbesluit aandacht wordt besteed aan de archeologisch waarden, is daarmee de bescherming van deze waarden voldoende geregeld. De gevraagde toevoeging wordt in artikel 13.3.1 lid b opgenomen.

Ad 2. De toelichting wordt op dit punt aangevuld.

3.3 Reactie van:
Het college van Gedeputeerde Staten van Zeeland
Postbus 165
4330 AD Middelburg

Opgemerkt wordt dat op de verbeelding ter plaatse van de percelen Veerseweg 108 t/m 124 de dubbelbestemming Waarde – Archeologie ontbreekt. Op deze percelen heeft nog geen onderzoek naar archeologische waarden plaatsgevonden, maar de percelen hebben wel een archeologische verwachtingswaarde.

Reactie gemeente:

Deze conclusie is inderdaad terecht. De gronden hebben in het gemeentelijk archeologiebeleid een middelhoge verwachtingswaarde en er heeft nog geen archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Op de verbeelding zal voor deze percelen de dubbelbestemming Waarde – Archeologie opgenomen worden.

Conclusie:

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

De volgende wijzigingen worden doorgevoerd:

- Voor het achtererf van de Prooijenseweg 3 wordt op de verbeelding een specifieke bouwaanduiding opgenomen. In de regels zal ten aanzien van deze bouwaanduiding opgenomen worden, dat op het achtererf een afwijkende maatvoering van bijgebouwen is toegestaan.
- De nummering van artikel 11.2.1 wordt aangepast.
- Voor de woningen Strandplevierhof 8 en 9 wordt op de verbeelding voor een deel van het bouwvlak een hogere bouwhoogte toegestaan, conform de regeling in het vigerende bestemmingsplan.
- De regeling in artikel 5.3 wordt aangepast conform de regeling in het vigerende bestemmingsplan, zodanig dat alleen voor het vellen of rooien van houtopstanden een omgevingsvergunning nodig is.
- In artikel 13.3.1. onder b wordt aangevuld met de zinsnede "... tenzij dit een maatregel is van de bevoegde waterbeheerder".
- In de toelichting wordt in alinea 3.2 aangevuld met een passage over de waterkwaliteit van het oppervlaktewater.
- Op de verbeelding wordt voor de percelen Veerseweg 108 tot en met 124 de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3 opgenomen.

Tot slot zijn gedurende de termijn van ter visie legging een aantal omissies in het voorontwerpplan naar voren gekomen. Het gaat om de volgende zaken:

- In artikel 5.1 onder 'f' en 5.2.2. onder a. wordt ten onrechte aangegeven dat binnen de bestemming "Groen" scouting is toegestaan. De scouting-gebouwen in deze wijk zijn bestemd binnen de bestemming "Recreatie"(artikel 6).
- Zoals in één van de inspraakreacties is opgemerkt, lijken ondergrond en bestemmingsgrenzen niet synchroon te lopen in het digitale bestand dat op www.ruimtelijkeplannen.nl is geplaatst. Dit zal bij het ontwerp nader worden gecontroleerd.
- Bij diverse woningen in de wijk is een deel van de woning boven water gerealiseerd. Deze delen van de woningen of overkappingen zijn op de verbeelding aangegeven met een bouwaanduiding in de bestemming "Water". In dit artikel (artikel 10) is echter niet aangegeven wat onder de diverse aanduidingen verstaan moet worden. Dit zal in het ontwerpplan aangevuld worden.
- In artikel 6 (recreatie) is een vergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van een aantal werkzaamheden. Onder andere is opgenomen dat het aanleggen of verharderen van wegen en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met een oppervlak van meer dan 100 m² niet zonder omgevingsvergunning is toegestaan. Binnen deze bestemming is onder andere een scoutinggebouw, kinderopvang en volkstuinen toegestaan, met de daarbij behorende parkeervoorzieningen. De bouwregeling staat daarnaast toe dat (scouting)gebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van 500 m² zijn toegestaan. Een aanvullende vergunning voor het aanleggen van verhardingen is bij deze activiteiten niet logisch. Daarnaast gaat de regeling verder dan de regeling uit het vigerende bestemmingsplan. Artikel 6.5.1 onder b zal daarom in het ontwerpplan worden geschrapt.
- In het bouwplan voor de nieuwbouwwoning aan de Prooijenseweg is een kleine wijziging doorgevoerd. Het gewijzigde bouwplan wordt op de verbeelding opgenomen.
- In de toelichting wordt op pagina 13 verwezen naar een uitgebreidere beschrijving van het aspect archeologie die in bijlage 1 opgenomen zou zijn. Deze bijlage is echter niet toegevoegd. In het ontwerpplan wordt de bijlage alsnog toegevoegd.

Bijlage 4: Zienswijzenrapport

Zienswijzenrapport
Ontwerpbestemmingsplan Veersepoort

Gemeente Middelburg
Mei 2013

1. Inleiding

De officiële bestemmingsplanprocedure is gestart met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan. Het plan heeft ingevolge het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 7 maart 2013 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Van deze terinzagelegging zijn vooraf de wettelijk voorgeschreven bekendmakingen gedaan. Daarbij is de mededeling gedaan dat gedurende genoemde termijn een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen tegen dat ontwerp kan indienen bij de raad.

Binnen deze periode zijn zes zienswijzen binnengekomen van:

1. Reclamant a (dit betreft een mondelinge zienswijze); ¹
2. Makelaarskantoor BEK, J.P.X. Bek, Prooijenseweg 4, 4332 RD Middelburg;
3. Reclamant b;
4. Arag Rechtsbijstand, Postbus 230, 3830 AE Leusden, namens reclamant c;
5. Reclamant d;
6. Reclamant e.

Daarnaast is reactie ontvangen van de provincie Zeeland, Waterschap Scheldestromen en de Gasunie NV, dat zij in het ontwerpbestemmingsplan geen aanleiding zien om een zienswijze in te dienen. Deze reacties zijn voor kennisgeving aangenomen.

De ingediende zienswijzen worden in hoofdstuk 2 samengevat en voorzien van een reactie. In hoofdstuk 3 wordt een conclusie getrokken ten aanzien van het al dan niet wijzigen van het bestemmingsplan.

¹ Vanwege de Wet Bescherming Persoonsgegevens zijn de zienswijzen die door particulieren ingediend zijn, geanonimiseerd. Voor de zienswijzen die namens een NV, BV, Vereniging en dergelijke zijn ingediend bestaat geen verplichting tot anonimisering.

1. Reclamant a:

- a. De zienswijze is uitsluitend gericht tegen het mogelijk maken van de bouw van een nieuwe woning aan de Prooijenseweg. Aangegeven wordt dat dit niet past in de wens de oude lintbebouwing in de wijk te behouden, zoals in de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen.
- b. De hoogte van de woning past niet bij de omliggende lintbebouwing.
- c. De gekozen locatie van de woning op het perceel is niet logisch. De woning zou bij de weg gerealiseerd moeten worden, zodat de bestaande lintbebouwing ontzien wordt.
- d. Het uitzicht vanuit de woning van reclamant zal wijzigen.

Reactie:

Ad a.

De lintbebouwing zoals die in de toelichting van het bestemmingsplan beschreven is, ligt aan de Nieuwenhovenseweg. De te realiseren woning is gepland op een perceel achter deze lintbebouwing. Het gaat hier om een perceel waar tot voorheen een hoveniersbedrijf gevestigd was. Bij de ontwikkeling van de wijk Veersepoort zijn met diverse eigenaren van bedrijven in het gebied, afspraken gemaakt over de beëindiging van hun bedrijf. Die afspraken hielden meestal in dat ter compensatie van beëindiging of verplaatsing van het bedrijf op het vrijkomende perceel 1 (of soms meerdere) woningen gerealiseerd mochten worden. Ook voor het hoveniersbedrijf dat in het verleden op dit terrein was gevestigd, is een dergelijke afspraak gemaakt. Deze afspraak was echter tot op heden nooit uitgevoerd. Maar recent is een verzoek ingediend voor realisatie van de afspraak. Besloten is om de planologische wijziging mee te nemen in het ontwerpbestemmingsplan dat voor Veersepoort werd opgesteld. Overigens is deze afspraak zoals die hierboven beschreven is, de laatste in zijn soort.

Deze zone achter de lintbebouwing aan de Nieuwenhovenseweg 2 tot en met 16 is een gebied dat niet vrij is van bebouwing. Het gebied vormt een overgangszone tussen de lintbebouwing aan de Nieuwenhovenseweg en de aangrenzende landgoedkavels.

Op het perceel is in het vigerende bestemmingsplan de realisatie van een hoveniersbedrijf mogelijk. In het bestemmingsplan is een bestemmingsvlak aangegeven, die voor 15% bebouwd mag worden met bedrijfsgebouwen ten behoeve van dit bedrijf. Het bestemmingsvlak heeft een oppervlakte van circa 3375 m². Dat betekent dat op grond van het vigerende bestemmingsplan iets meer dan 500 m² aan bedrijfsgebouwen met een hoogte van 6 meter gerealiseerd konden worden.

Het vigerende bestemmingsplan staat zelfs toe dat planten, bomen, bloemen etcetera onder glas (oftewel in kassen) gekweekt mochten worden. Verder was op het perceel handel (zowel groot- als detailhandel) in bomen, planten, bloemenbollen etc toegestaan. Een dergelijke bestemming brengt voor omwonenden mogelijke overlast vanwege verkeersbewegingen met zich mee.

Ad b.

Voor de toegestane hoogte is gekeken naar de toegestane bouwhoogte bij woningen in het omringende gebied (dus niet alleen naar de Nieuwenhovenseweg). De bouwhoogtes in de omgeving variëren van 7 (aan een deel van de Nieuwenhovenseweg) en 9,5 meter (woning aan de Prooijenseweg 3 en de woningen aan de Nadorstweg). De bouwhoogte van 9 meter die voor de woning aan de Prooijenseweg 3a is toegestaan, past daarmee ons inziens in de hoogtes die in deze omgeving zijn toegestaan. Daarbij komt, dat slechts een deel van de woning tot 9 meter gebouwd mag worden. Voor meer dan de helft van het bouwvlak is een maximale hoogte van 4 meter opgenomen.

Ad c.

Realisatie van deze woning bij de weg is niet mogelijk. Hier staat immers de woning Prooijenseweg 3 al. Daarnaast wordt deze woning toegestaan ter compensatie van het wegbestemmen van het ter plaatste toegestane hoveniersbedrijf. Dat hoveniersbedrijf kon ook achter de lintbebouwing van de Nieuwenhovenseweg gerealiseerd worden.

Ad d.

Het uitzicht uit de woning zal inderdaad wijzigen. Maar de woning ligt in een woonwijk van de stad Middelburg. Het behoud van een ongewijzigd uitzicht kan in een stad niet gegarandeerd worden. Daarnaast gaat het hier om een perceel waar, zoals hiervoor aangegeven, reeds bebouwing toegestaan was.

2. Makelaarskantoor Bek
J.P.X. Bek
Prooijenseweg 4
4332 RD Middelburg

Aangegeven wordt bij verlening van de bouwvergunning voor de opstallen op het perceel Prooijenseweg 4 in 2002 een dubbelgebruik is toegestaan, namelijk wonen en werken. Ter plaatse is, in de woning, tevens een makelaarskantoor gevestigd. Verzocht wordt de bestemming van de woning te wijzigen in “wonen en werken” of “bedrijf aan huis”.

Reactie:

In de bouwvergunning die in 2002 is verleend, wordt niet gesproken over een dubbelgebruik. Wel is op de tekeningen behorend bij de bouwvergunning een werkruimte ingetekend, maar in de vergunning worden hierover geen opmerkingen gemaakt.

In het bestemmingsplan is in artikel 11.5 aangegeven dat binnen de bestemming “wonen” het uitoefenen van vrije beroepen is toegestaan (onder voorwaarden). Een makelaarskantoor valt, volgens de vaste jurisprudentie, onder een ‘vrij beroep’. Het makelaarskantoor op deze locatie past hiermee dus binnen de bepalingen van het ontwerpbestemmingsplan. Een dubbelbestemming ‘wonen en werken’ of ‘bedrijf aan huis’ is daarmee niet nodig.

3. Reclamant b

Ingegaan wordt op de mogelijkheid een nieuwe woning te bouwen aan de Prooijenseweg. Aangegeven wordt dat het geprojecteerde bouwvlak direct achter de woning van reclamant ligt en hij daardoor op een woning met een nokhoogte van 9 meter zal uitkijken. Verzocht wordt het bouwvlak circa 12 meter in de richting van de Prooijenseweg te verschuiven.

Reactie:

Zoals aangegeven onder Ad a op pagina 3 van dit rapport, mag op grond van het vigerende bestemmingsplan op dit perceel een hoveniersbedrijf gerealiseerd worden. Ten behoeve van die bestemming, was de bouw van bedrijfsgebouwen op het betreffende perceel toegestaan. De vigerende regeling staat toe dat deze gebouwen op het gehele bestemmingsvlak gerealiseerd konden worden (met een maximum aantal m²). In dit ontwerpbestemmingsplan is een bouwvlak op een vaste plaats neergelegd, waarmee meer rechtszekerheid ontstaat voor omwonenden. Daarbij is gekozen voor een locatie die zover mogelijk van omwonenden af ligt.

Als aan het verzoek van reclamant tegemoet gekomen zou worden, zou het bouwvlak juist weer dicht bij een andere omwonenden komen te liggen. Dit is naar onze mening niet gewenst. Bij het projecteren van het bouwblok is rekening gehouden met de omliggende bebouwing én met de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt.

Daarnaast is het goed te realiseren dat het hier gaat om een perceel in een nieuwbouwwijk van de stad Middelburg. Het behoud van een vrij uitzicht kan in Nederland in dit soort situaties niet gegarandeerd worden.

Voor wat betreft de hoogte van de woning, is slechts voor een deel een hoogte van 9 meter toegestaan. Het betreft hier een deel van de woning die haaks op de lintbebouwing van de Nieuwenhovenseweg staat. Het deel van de woning dat parallel zal lopen aan de lintbebouwing, mag slechts 4 meter hoog worden. Daarmee is naar onze mening een bouwplan opgesteld, dat volop rekening houdt met de belangen van omwonenden. Aan het verzoek wordt dan ook niet tegemoet gekomen.

4. Arag Rechtsbijstand
Postbus 230
3830 AE Leusden
Namens reclamant c.

- a. Aangegeven wordt dat de publicatie van het ontwerpplan verwarrend was, omdat aangegeven werd dat het ontwerpplan Oranjeplaat ter visie was gelegd.
- b. Gesteld wordt dat in het vigerende bestemmingsplan het perceel bestemd is voor “hoveniersbedrijf” en dat volgens de regels van het bestemmingsplan het bestemmingsvlak voor maximaal 15% bebouwd mag worden ten behoeve van een dergelijk bedrijf. Wonen was hier dus voorheen niet toegestaan.
- c. Gesteld wordt bij opstellen van het bestemmingsplan niet zorgvuldig is voorbereid. Er zou enkel gekeken zijn naar de belangen van de aanvrager en niet naar de belangen van omwonenden. De toelichting van het bestemmingsplan geeft onvoldoende onderbouwing voor deze bestemmingswijziging. Reclamant geeft aan nimmer overlast te hebben ervaren van het hoveniersbedrijf ter plaatse. De belangen van de aanvrager hebben zwaarder gewogen dan de

belangen van omwonenden. Daarnaast zijn omwonenden onvoldoende betrokken bij de ontwikkeling, wat in strijd is met de conclusies van het Rekenkamerrapport 2011.

- d. Het bestemmingsplan is in strijd met het motiveringsbeginsel, omdat in de toelichting het nut en noodzaak van de woning niet wordt onderbouwd. Verwezen wordt naar het raadsbesluit uit 2009 over deze locatie waar een verslechtering van de bereikbaarheid ter plaatse wordt aangevoerd als reden waarom een hoveniersbedrijf ter plaatse niet meer uitgevoerd kan worden. Gesteld wordt dat dit argument niet valide is.
- e. Reclamant vreest voor een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. Reclamant geniet nu vanuit de achtertuin van een vrij uitzicht, wat door de bouw van de woning beperkt wordt, waardoor woongenot en leefgenot zullen afnemen. Daarnaast wordt gevreesd voor schending van de privacy. Aangegeven wordt dat het vigerende bestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 6 meter toestaat, terwijl het nieuwe plan 9 meter toestaat. Daarnaast zullen mogelijk ramen aan de zijde van de woning van reclamant gerealiseerd worden.
- f. Aangegeven wordt dat voor de koop van de woning is geïnformeerd naar de bouw mogelijkheden op het achterliggende perceel. Als op dat moment bekend was geweest dat ter plaatse een woning gebouwd kon worden, had reclamant de woning niet gekocht.
- g. De ontwikkeling zal leiden tot een waardedaling van de woning van betrokkene.
- h. Er is onvoldoende gezocht naar alternatieven ter plaatse van het perceel.
- i. Aangegeven wordt dat het perceel als overgangszone bestemd zou moeten worden, tussen de woonbebouwing en de omliggende landelijke omgeving. Vanwege de specifieke ligging van het perceel is een bouwhoogte van 9 meter een ernstige verstoring van het karakter van de zone en uitermate ongewenst. Aangevoerd wordt dat het perceel ligt in de groene long van de wijk. De mogelijkheid om een woning te bouwen, vormt een wezenlijke aantasting daarvan.
- j. De geprojecteerde woning staat haaks op het bijzondere historische karakter van de Nieuwenhovenseweg dat in de toelichting van het bestemmingsplan wordt beschreven. Om de ontwikkeling passend in de omgeving te laten zijn, zou deze ondergeschikt moeten zijn aan de bestaande omgeving. Bedoeld wordt dat de woning nu vanaf een groot deel van de Nieuwenhovenseweg opvallend zichtbaar zal zijn.
- k. Gesteld wordt dat er geen sprake is van een planologische afweging, maar een afweging die “ergens naar toe” moet leiden.
- l. De gegevens van het aspect ecologie ontbreken bij het bestemmingsplan.
- m. Het bodemonderzoek is verouderd en kan niet meer voor deze ontwikkeling gebruikt worden.
- n. Aangegeven wordt dat de insteek van de zienswijze is om de voorgestelde bouw van de woning te voorkomen. Als dat niet lukt, is de insteek om de impact op de omgeving zo veel mogelijk te beperken. Daarbij wordt verzocht de bouw in te kaderen in een bouwblok dat zo ver mogelijk van de woning van reclamant af ligt en de resterende ruimte te bestemmen als tuin, zodat er geen bijgebouwen op het perceel gebouwd kunnen worden. Deze regeling sluit aan bij de regeling voor de naastgelegen landgoederen en waarborgt het groene karakter van de wijk. Verwezen wordt naar de regeling voor de naastgelegen landgoedkavels, waar het bos specifiek is bestemd om het bos te behouden. Een soortgelijke regeling moet hier ook toegepast worden.
- o. Tot slot wordt verzocht de woonbestemming voor het betreffende perceel te laten vervallen of anderszins een maximale bouwhoogte van 6 meter op te nemen op een bouwblok op een zo groot mogelijke afstand van het perceel van reclamant.

Reactie:

Ad a.

In de publicatie stond inderdaad 1 maal abusievelijk het woord “Oranjeplaat” in plaats van “Veersepoort” vermeldt, waarvoor onze excuses. Maar uit de aanhef van de publicatie en de beschrijving van het plangebied blijkt duidelijk dat er een ontwerpbestemmingsplan voor de wijk Veersepoort ter visie werd gelegd, zodat naar onze mening de belangen van belanghebbenden niet geschaad zijn door deze kleine fout in de publicatie.

Ad b.

In het vigerende bestemmingsplan mocht inderdaad geen woning op het perceel gerealiseerd worden. Wel was een hoveniersbedrijf toegestaan en mochten bedrijfsgebouwen (ook kassen) ten behoeve van dit bedrijf gerealiseerd worden. 15% van het bestemmingsvlak mocht bebouwd worden. Dit betekent in feite dat circa 500 m² aan bedrijfsgebouwen toegestaan was, waarbij de eigenaar van het perceel zelf mocht kiezen op welke plaats binnen het bestemmingsvlak deze bebouwing gerealiseerd werd.

Ad c.

Zoals aangegeven onder ad a op pagina 3 van dit rapport is bij deze ontwikkeling onder andere sprake van het vertalen van afspraken uit het verleden.

De stelling dat enkel rekening gehouden zou zijn met de belangen van de aanvrager, onderschrijven wij niet. In de ruimtelijke afweging die heeft plaatsgevonden, zijn alle belangen meegewogen. Maar daarbij is wel

uitgegaan van de bestaande planologische situatie. Dat wil zeggen de situatie dat op het perceel een hoveniersbedrijf is toegestaan, waarbij ook detailhandel tot de mogelijkheden behoorde.

Ten opzichte van die planologische mogelijkheden is afgewogen, dat de realisatie van 1 woning, waarbij het bouwvlak op een specifieke locatie vastgelegd is, de belangen van omwonenden niet zal schaden. Wellicht is de nieuwe situatie voor de omwonenden juist positiever dan de bestaande situatie. Nu ligt immers vast waar op het perceel bebouwing plaats kan vinden, terwijl voorheen op het volledige bestemmingsvlak bebouwing toegestaan was.

De omwonenden zijn in zoverre betrokken bij de ontwikkeling, dat zij bij het voorontwerp en het ontwerpplan in de gelegenheid zijn gesteld op de ontwikkeling te reageren.

Ad d.

De uitvoering van een hoveniersbedrijf midden in een woonwijk, is naar onze mening een ongewenste planologische situatie. Dat is ook de reden dat met de eigenaren van de bedrijven in deze omgeving, in het verleden afspraken zijn gemaakt over beëindiging of verplaatsing van het bedrijf.

Het toestaan van een extra woning in deze woonwijk is niet zodanig belastend voor omwonenden, dat er sprake zou zijn van een strijd met het motiveringsbeginsel. In feite worden de planologische mogelijkheden op het betreffende perceel beperkt en treedt er wat dat betreft een verbetering op voor omwonenden.

Ad e.

Het uitzicht vanuit de woning zal inderdaad wijzigen, maar daarbij moet ook rekening gehouden worden met het feit dat de woning is gelegen in een woonwijk van de stad Middelburg. Het behoud van een ongewijzigd uitzicht kan in een stad niet gegarandeerd worden. Daarnaast gaat het hier om een perceel waar, zoals hiervoor aangegeven, reeds bebouwing toegestaan was.

Ons inziens zal er geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. De bouwhoogte die op een deel van het perceel wordt toegestaan, is inderdaad 3 meter hoger dan binnen het vigerende bestemmingsplan was toegestaan. Maar daarbij is ook van belang dat het bouwblok zo ver mogelijk van de bestaande bebouwing is gesitueerd en dat slechts voor een deel van het bouwblok deze bouwhoogte is toegestaan. Op de rest van het bouwblok is slechts een bouwhoogte van 4 meter toegestaan.

Ad f.

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. Zoals aangegeven kon ook in de bestaande situatie ter plaatse een aanzienlijke bouwmassa op het perceel gerealiseerd worden, zodat reclamant er niet van uit had kunnen gaan dat het vrij uitzicht tot in lengte van jaren behouden zou blijven.

Ad g.

De Wet ruimtelijke ordening biedt in artikel 6.1 de mogelijkheid een verzoek om tegemoetkoming in een eventuele vermindering van de waarde van de woning, in te dienen. Overigens vermoeden wij dat de waardedaling van de woning vanwege deze ontwikkeling miniem zal zijn, gezien het feit dat op het betreffende perceel voorheen een hoveniersbedrijf gerealiseerd kon worden.

Ad h.

Voor dit perceel is een aanvraag ingediend. Daarbij is het aan de gemeente om de ingediende aanvraag te toetsen. Die toetsing heeft plaatsgevonden. Het is echter niet aan de gemeente om aan de hand van een specifieke aanvraag naar alternatieven te zoeken.

Daarnaast zijn wij van mening dat het ingediende plan vanuit een ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is op deze locatie en dat de belangen van omwonenden door de ontwikkeling niet onaanvaardbaar geschaad worden. Een onderzoek naar alternatieven is naar onze mening dan ook niet aan de orde.

Ad i.

Het bestemmen van een gebied als "overgangszone" is in de gemeente Middelburg niet gebruikelijk. Wel heeft dit gebied in feite een functie als zogenaamde "overgangszone". Dit gebied vormt een overgang tussen de historische lintbebouwing aan de Nieuwenhovenseweg en de achterliggende landgoedkavels, die een geheel andere uitstraling hebben. Het opnemen van een bestemming "wonen" op dit perceel in een bestaande woonwijk is naar onze mening niet onaanvaardbaar.

Ad j.

De geprojecteerde woning maakt geen onderdeel uit van de historische lintbebouwing aan de Nieuwenhovenseweg en ligt op een afstand van 40 meter vanaf de achtergevelrooilijn van de woningen van deze lintbebouwing. Daarnaast was binnen het vigerende bestemmingsplan ter plaatse een forse bouwmassa toegestaan.

Gezien deze feiten, zal het karakter van de Nieuwenhovenseweg naar onze mening niet onevenredig worden aangetast vanwege de geprojecteerde bebouwing.

Ad k.

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. Zoals wij in dit rapport en in het ontwerpbestemmingsplan proberen aan te geven, heeft rondom dit bouwplan een afweging op ruimtelijke gronden plaatsgevonden.

Ad l.

Het aspect ecologie wordt beschreven in paragraaf 3.4 van de toelichting van het bestemmingsplan. De gehele rapportage is in deze paragraaf opgenomen. In de rapportage wordt overigens de aanbeveling gedaan om een aanvullend vleermuizenonderzoek uit te laten voeren, omdat er mogelijk vleermuizen in het plangebied voorkomen. Dit aanvullende onderzoek heeft nog niet plaatsgevonden. Bij vaststelling zal op het bouwvlak aan de Prooijenseweg 3a een aanduiding opgenomen worden, die gekoppeld is aan de regels. In de bouwregels zal een voorwaarde opgenomen worden, dat eerst een aanvullend vleermuizenonderzoek benodigd is, voordat met de bouw gestart kan worden.

Ad m.

In 2008 is voor het gehele perceel een bodemonderzoek uitgevoerd. De richtlijn bij dit soort onderzoeken is dat een bodemonderzoek gedurende een periode van 5 jaar gebruikt kan worden. Dit betekent dat het uitgevoerde bodemonderzoek nog voldoende recent is, om bij dit bestemmingsplan te benutten. Daarnaast hebben er, sinds uitvoering van het bodemonderzoek, voor zover ons bekend geen vervuulende activiteiten op het perceel plaatsgevonden. Wij zijn daarom van mening dat het bodemonderzoek zoals dat aan het ontwerpbestemmingsplan is toegevoegd, voldoende is.

Ad n.

Bij deze woning is geen sprake van een landgoed. De afmetingen en indeling van die percelen zijn zodanig anders, dat het planologisch regime voor de landgoedkavels niet zondermeer op dit betreffende perceel van toepassing verklaard kunnen worden.

Bij het intekenen van het bouwblok is overigens gezocht naar een locatie op het perceel die zover mogelijk van de bestaande bebouwing af ligt.

De stelling dat bij de naastgelegen landgoedkavels het bos als 'bos' bestemd zou zijn om het bos te behouden, is niet correct. Bij de landgoedkavels is het volledige perceel bestemd als "Wonen – Landgoed" en is op een deel van het perceel een bouwvlak aangeduid.

In de gehele wijk Veersepoort is het niet gebruikelijk om delen van het erf van woningen te bestemmen als 'tuin' in een poging erfbebouwing te voorkomen. Dit zou naar onze mening ook niet correct zijn.

Ad o.

In de lijn met de verdere beantwoording van deze reactie zullen wij niet tegemoet komen aan het verzoek de bestemming 'wonen' op dit perceel te schrappen. De toegestane bouwhoogte is, gezien de bouwhoogten die in het omliggende gebied zijn toegestaan én gezien het feit dat slechts op een deel van het bouwvlak een hoogte van 9 meter is toegestaan, aanvaardbaar voor deze locatie.

5. Reclamant d.

- a. Aangegeven wordt dat tervisielegging van het plan via een huis-aan-huis bezorgde brief plaats had moeten worden, omdat reclamant niet bekend was dat hun woning in het bestemmingsplan Klarenbeek viel. Beschreven wordt dat de stoep in het bestemmingsplan Klarenbeek blijkt te liggen en de woning binnen bestemmingsplan Veersepoort valt.
- b. Ingegaan wordt op de mogelijkheid op het perceel aan de Prooijenseweg een woning te realiseren. Aangegeven wordt dat dit perceel nooit een woonbestemming heeft gehad en dat een vrij uitzicht aan de achterzijde waar niet gebouwd mocht worden, reden was voor koop van de woning.
- c. De woning van reclamant zal in waarde verminderen vanwege de bouw.
- d. Gevreesd wordt voor schade vanwege de bouw.
- e. Gesteld wordt dat sprake zal zijn van aantasting van het woongenot, verlies van uitzicht en gevoel van vrij wonen.
- f. Gesteld wordt dat er geen gedegen onderzoek gedaan is naar de haalbaarheid van de inbreidingsplannen aan de Prooijenseweg.
- g. Gesteld wordt dat geen rekening is gehouden met behoud van de bestaande kwaliteit van het gebied.
- h. Het toegestane bouwvolume zou niet in verhouding staan tot het kavel. De bouwhoogte is extreem ten opzichte van de omgeving en komt niet overeen met de traditionele bebouwing aan de Nieuwenhovenseweg of Prooijenseweg.
- i. De bouw is gepland in een gebied dat volgens de toelichting van het bestemmingsplan cultuurhistorisch waardevol is.
- j. In het bestemmingsplan wordt aangegeven dat de bestaande situatie in het bestemmingsplan is vastgelegd. De inbreiding aan de Prooijenseweg spreekt dit tegen.

- k. Op het perceel Prooijenseweg 3a zijn recent tegen de erfgrens bomen geplant. Dit lijkt gebeurd te zijn met het oog op de nieuwbouw.
- l. Aangegeven wordt dat het bodemonderzoek dateert uit 2008 en niet geactualiseerd is. Op het terrein zijn in de afgelopen jaren diverse materialen tijdelijk gestald geweest, die invloed gehad kunnen hebben op de huidige bodemgesteldheid.

Reactie:

Ad a.

In de publicatie over het ontwerp (en over het voorontwerp) van dit bestemmingsplan is duidelijk omschreven hoe het plangebied ingekaderd is. De scheiding tussen de bestemmingsplannen Veersepoort en Klarenbeek is met dit bestemmingsplan niet gewijzigd.

Ad b.

Inderdaad was in het geldende bestemmingsplan op het betreffende perceel geen woningbouw toegestaan. Op het perceel is in het vigerende bestemmingsplan de realisatie van een hoveniersbedrijf mogelijk. In het bestemmingsplan is een bestemmingsvlak aangegeven, die voor 15% bebouwd mag worden met bedrijfsgebouwen ten behoeve van dit bedrijf. Het bestemmingsvlak heeft een oppervlakte van circa 3375 m². Dat betekent dat op grond van het vigerende bestemmingsplan iets meer dan 500 m² aan bedrijfsgebouwen met een hoogte van 6 meter gerealiseerd konden worden. Het vigerende bestemmingsplan staat zelfs toe dat planten, bomen, bloemen etcetera onder glas (oftewel in kassen) gekweekt mochten worden. Verder was op het perceel handel (zowel groot- als detailhandel) in bomen, planten, bloembollen etc toegestaan. Een dergelijke bestemming brengt voor omwonenden mogelijke overlast vanwege verkeersbewegingen met zich mee.

Ad c.

De Wet ruimtelijke ordening biedt in artikel 6.1 de mogelijkheid een verzoek om tegemoetkoming in een eventuele vermindering van de waarde van de woning, in te dienen. Overigens vermoeden wij dat de waardedaling van de woning vanwege deze ontwikkeling miniem zal zijn, gezien het feit dat op het betreffende perceel voorheen een hoveniersbedrijf gerealiseerd kon worden.

Ad d.

In het bestemmingsplan kunnen wij geen eisen stellen aan de wijze van heien etcetera. In de omgevingsvergunning voor bouwen kunnen hierover eventueel wel eisen gesteld worden. Waar gebouwd wordt, is de kans op schade aanwezig. Dit is niet altijd te vermijden. Bij oppervlakkige schade is het privaatrecht van toepassing. Dit houdt in dat u dit met de veroorzaker, de aannemer, moet regelen. Deze is er, normaal gesproken, voor verzekerd. Veelal laat de aannemer ruim voor de start van de bouw een opname (expertise-rapport) maken. Een ingeschakeld bureau legt dan, door middel van foto's en beschrijvingen, de bestaande toestand van uw woning vast. Het opmaken van een dergelijk rapport is geen verplichting voor een aannemer. Als gemeente kunnen wij dit ook niet afdwingen. Wij raden u aan hierover met de eigenaar van het perceel in overleg te treden.

Als er sprake is van constructieve schade tijdens de bouw, kunt u eventueel de inspecteur bouwtoezicht van de gemeente inschakelen. Deze kan de situatie ter plaatse beoordelen en inschatten of er maatregelen getroffen moeten worden.

Ad e.

Het uitzicht vanuit de woning zal inderdaad wijzigen, maar de woning is gelegen in de woonwijk van de stad Middelburg. Het behoud van een ongewijzigd uitzicht kan in een stad niet gegarandeerd worden. Zoals aangegeven kon ook in de bestaande situatie ter plaatse een aanzienlijke bouwmassa op het perceel gerealiseerd worden, zodat reclamant er niet van uit had kunnen gaan dat het vrij uitzicht tot in lengte van jaren behouden zou blijven.

Ad f.

Het gaat hier niet zo zeer om een inbreidingsplan, maar om het wegbestemmen van een bedrijfsfunctie in een bestaande woonwijk. Ter compensatie daarvan wordt de bouw van 1 woning toegestaan. Het perceel is inmiddels verkocht, waardoor er naar onze mening geen twijfel is over de haalbaarheid van het betreffende plan.

Ad g.

De aanvraag is stedenbouwkundig beoordeeld. Daarbij is gekeken of het bouwplan planologisch aanvaardbaar is en past in de omgeving. De conclusie van deze beoordeling is dat het plan past binnen de omgeving, waarbij ook rekening is gehouden met het feit dat het geldende bestemmingsplan op dit perceel een forse bouwmassa toestaat en er feitelijk sprake is van het wegbestemmen van een bedrijfsfunctie in

een bestaande woonwijk. Naar onze mening worden de belangen van omwonenden door deze wijziging niet onevenredig geschaad.

Ad h.

Voor de toegestane hoogte is gekeken naar de toegestane bouwhoogte bij woningen in het omringende gebied (dus niet alleen naar de Nieuwenhovenseweg). De bouwhoogtes in de omgeving variëren van 7 (aan een deel van de Nieuwenhovenseweg) en 9,5 meter (woning aan de Prooijenseweg 3 en de woningen aan de Nadorstweg). De bouwhoogte van 9 meter die voor de woning aan de Prooijenseweg 3a is toegestaan, past daarmee ons inziens in de hoogtes die in deze omgeving zijn toegestaan. Daarbij komt, dat slechts een deel van de woning tot 9 meter gebouwd mag worden. Voor meer dan de helft van het bouwvlak is een maximale hoogte van 4 meter opgenomen.

Ad i.

De geprojecteerde woning maakt geen onderdeel uit van de historische lintbebouwing aan de Nieuwenhovenseweg en ligt op een afstand van 40 meter vanaf de achtergevelrooilijn van de woningen van deze lintbebouwing. Daarnaast was binnen het vigerende bestemmingsplan ter plaatse een forse bouwmassa toegestaan.

Gezien deze feiten, zal het karakter van de Nieuwenhovenseweg naar onze mening niet onevenredig worden aangetast vanwege de geprojecteerde bebouwing.

Ad j.

Het doel van het bestemmingsplan is inderdaad om de huidige situatie vast te leggen. Het bestemmingsplan is dan ook een conserverend plan. Maar zowel in de toelichting, als in de publicatie over dit bestemmingsplan is duidelijk aangegeven dat 1 nieuwe ontwikkeling meegenomen is, te weten de ontwikkeling van de betreffende woning aan de Prooijenseweg.

Ad k.

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. Het is de gemeente niet bekend waarom de eigenaar bomen op zijn erf heeft geplant.

Ad l.

In 2008 is voor het gehele perceel een bodemonderzoek uitgevoerd. De richtlijn bij dit soort onderzoeken is dat een bodemonderzoek gedurende een periode van 5 jaar gebruikt kan worden. Dit betekent dat het uitgevoerde bodemonderzoek nog voldoende recent is, om bij dit bestemmingsplan te benutten. Daarnaast hebben er, sinds uitvoering van het bodemonderzoek, voor zover ons bekend geen vervuulende activiteiten op het perceel plaatsgevonden. Wij zijn daarom van mening dat het bodemonderzoek zoals dat aan het ontwerpbestemmingsplan is toegevoegd, voldoende is.

6. Reclamant e.

- a. Verwezen wordt naar het plan voor bouw van een woning op een perceel aan de Prooijenseweg. Aangegeven wordt dat de nokhoogte niet past bij de omgeving. Het overgrote deel van de omliggende kavel hebben een nokhoogte van 7 meter.
- b. Reclamant heeft nu een relatief vrij uitzicht vanuit de tuin en woning die door de hoogbouw wordt verpest.
- c. Gevreesd wordt voor schade vanwege de bouw. Verzocht wordt in het bestemmingsplan voorwaarden op te nemen zoals boren in plaats van heien, geen geluidsoverlast en een opname van de omliggende woningen voor en na de bouw (dit laatste op kosten van de gemeente).
- d. Gevreesd wordt voor een waardedaling van de woning.
- e. Gesteld wordt dat in de toelichting inconsistente uitspraken worden gedaan over behoud van cultuurhistorische waarden waardoor getwijfeld wordt aan een gedegen vooronderzoek. Onder andere wordt verwezen naar een verouderd onderzoek uit 2008.
- f. Verwezen wordt naar soortgelijke verzoeken voor het splitsen van kavels, waaraan in het recente verleden medewerking is geweigerd. Waarom wordt aan dit verzoek wel meegewerkt en wordt er geen precedent geschapen voor nieuwe aanvragen?

Reactie:

Ad a.

Voor de toegestane hoogte is gekeken naar de toegestane bouwhoogte bij woningen in het omringende gebied (dus niet alleen naar de Nieuwenhovenseweg). De bouwhoogtes in de omgeving variëren van 7 (aan een deel van de Nieuwenhovenseweg) en 9,5 meter (woning aan de Prooijenseweg 3 en de woningen aan de Nadorstweg). De bouwhoogte van 9 meter die voor de woning aan de Prooijenseweg 3a is toegestaan, past daarmee ons inziens in de hoogtes die in deze omgeving zijn toegestaan. Daarbij komt,

dat slechts een deel van de woning tot 9 meter gebouwd mag worden. Voor meer dan de helft van het bouwvlak is een maximale hoogte van 4 meter opgenomen.

Ad b.

Het uitzicht vanuit de woning zal inderdaad wijzigen, maar de woning is gelegen in de woonwijk van de stad Middelburg. Het behoud van een ongewijzigd uitzicht kan in een stad niet gegarandeerd worden.

In het geldende bestemmingsplan kon ter plaatse een aanzienlijke bouwmassa op het perceel gerealiseerd worden (zie onder andere de beantwoording onder "ad a" op pagina 3 van dit rapport), zodat reclamant er niet van uit had kunnen gaan dat het vrij uitzicht tot in lengte van jaren behouden zou blijven.

Ad c.

In het bestemmingsplan kunnen wij geen eisen stellen aan de wijze van heien etcetera. In de omgevingsvergunning voor bouwen kunnen hierover eventueel wel eisen gesteld worden.

Waar gebouwd wordt, is de kans op schade aanwezig. Dit is niet altijd te vermijden. Bij oppervlakkige schade is het privaatrecht van toepassing. Dit houdt in dat u dit met de veroorzaker, de aannemer, moet regelen. Deze is er, normaal gesproken, voor verzekerd. Veelal laat de aannemer ruim voor de start van de bouw een opname (expertise-rapport) maken. Een ingeschakeld bureau legt dan, door middel van foto's en beschrijvingen, de bestaande toestand van uw woning vast. Het opmaken van een dergelijk rapport is geen verplichting voor een aannemer. Als gemeente kunnen wij dit ook niet afdwingen. Wij raden u aan hierover met de eigenaar van het perceel in overleg te treden.

Als er sprake is van constructieve schade tijdens de bouw, kunt u eventueel de inspecteur bouwtoezicht van de gemeente inschakelen. Deze kan de situatie ter plaatse beoordelen en inschatten of er maatregelen getroffen moeten worden.

Ad d.

De Wet ruimtelijke ordening biedt in artikel 6.1 de mogelijkheid een verzoek om tegemoetkoming in een eventuele vermindering van de waarde van de woning, in te dienen.

Overigens vermoeden wij dat de waardedaling van de woning vanwege deze ontwikkeling miniem zal zijn, gezien het feit dat op het betreffende perceel voorheen een hoveniersbedrijf gerealiseerd kon worden.

Ad e.

In de zienswijzen wordt niet aangegeven op welke plaatsen in de toelichting tegenstrijdige opmerkingen over het behoud van de cultuurhistorische waarden worden gemaakt. Het is dan ook lastig op dit punt een reactie te formuleren. In ieder geval maakt de geprojecteerde woning geen onderdeel uit van de historische lintbebouwing aan de Nieuwenhovenseweg en ligt op een afstand van 40 meter vanaf de achtergevelrooilijn van de woningen van deze lintbebouwing. Daarnaast was binnen het vigerende bestemmingsplan ter plaatse een forse bouwmassa toegestaan.

Gezien deze feiten, zal het karakter van de Nieuwenhovenseweg naar onze mening niet onevenredig worden aangetast vanwege de geprojecteerde bebouwing.

Ad f.

Het gaat hier om een perceel waar tot voorheen een hoveniersbedrijf gevestigd was. Bij de ontwikkeling van de wijk Veersepoort zijn met diverse eigenaren van bedrijven in het gebied, afspraken gemaakt over de beëindiging van hun bedrijf. Die afspraken hielden meestal in dat ter compensatie van beëindiging of verplaatsing van het bedrijf op het vrijkomende perceel 1 (of soms meerdere) woningen gerealiseerd mochten worden. Ook voor het hoveniersbedrijf dat in het verleden op dit terrein was gevestigd, is een dergelijke afspraak gemaakt. Deze afspraak was echter tot op heden nooit uitgevoerd. Maar recent is een verzoek ingediend voor realisatie van de afspraak. Besloten is om de planologische wijziging mee te nemen in het ontwerpbestemmingsplan dat voor Veersepoort werd opgesteld. Overigens is deze afspraak zoals die hierboven beschreven is, de laatste in zijn soort.

Gezien deze bijzondere situatie zal er geen sprake zijn van het scheppen van een precedent voor nieuwe aanvragen.

3. Conclusie

De zienswijzen geven geen aanleiding tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

Ambtshalve wijzigingen:

Tijdens de periode van ter visie legging zijn een aantal zaken geconstateerd, die abusievelijk niet correct in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen zijn. Het gaat om de volgende aspecten:

- Naar aanleiding van de inspraakreacties op het voorontwerpplan, was toegezegd voor de bestaande schuur op het perceel Prooijenseweg 3 een aanduiding op te nemen, waarbij aangegeven werd dat op het perceel een schuur aanwezig (en toegestaan) is, met een oppervlakte van maximaal 200 m². De toegezegde aanduiding is in het ontwerpplan opgenomen met de aanduiding "bg" (bijgebouwen). In de bouwregels is echter geen koppeling met deze aanduiding opgenomen. In de regels zal een artikel 11.4.7 toegevoegd worden waarin het volgende geregeld wordt: "Het bevoegd gezag kan ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen (bg)" bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2.2. sub b inzake de oppervlakte aan bijgebouwen teneinde maximaal 200 m² aan bijgebouwen toe te staan".

Toelichting:

- In de toelichting bij het onderwerp "ecologie" wordt de aanbeveling gedaan om een aanvullend vleermuizenonderzoek uit te laten voeren voor de locatie Prooijenseweg 3a. Dit aanvullende onderzoek heeft nog niet plaatsgevonden. Bij vaststelling zal op het bouwvlak op dit perceel een aanduiding opgenomen worden, die gekoppeld is aan de regels. In de bouwregels zal een voorwaarde opgenomen worden, dat een aanvullend vleermuizenonderzoek overlegd moet worden, voordat met de bouw gestart kan worden.

Regels:

- De bepaling in artikel 11.2.1 onder m belemmert de bouw van de nieuwe woning aan de Prooijenseweg 3a. Om deze reden zal op dit perceel een aanduiding "maximum aantal wooneenheden" opgenomen worden. In de regels wordt aan artikel 11.2.1 een bepaling 'n' toegevoegd, waarin wordt bepaald: "in afwijking van het bepaalde onder m ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' de bouw van maximaal 1 nieuwe woning toegestaan".
- In artikel 11.2.1. onder a 2 is "bouwwerken, geen gebouw zijnde" verkeerd opgenomen. Deze hoort onder artikel 11.2.1 onder a 1.
- Bij artikel 11.2.1 onder a 2 worden "uit- en aanbouwen" toegevoegd, gezien het feit dat uit- en aanbouwen regelmatig deels buiten het bouwvlak vallen.
- In artikel 11.5 onder e wordt onderdeel 1 geschrapt, zodat afwijking van de bepaling alleen mogelijk is in die gevallen, waarbij de parkeerplaats in een gemeenschappelijke gebouwde parkeervoorziening is ondergebracht.
- In artikel 11.21. wordt toegevoegd dat bij woningen met de aanduiding [vrij] het erf tussen de zijdelingse perceelsgrenzen en het bouwvlak vrij dient te blijven van bebouwing.
- Artikel 11.4.2 wordt gewijzigd zodat deze komt te luiden:
11.4.2. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2.1 sub k, teneinde voor de voorgevelrooilijn of aan de zijkant van de woning (voor zover grenzend aan openbaar toegankelijk gebied), aan- en uitbouwen toe te staan ten behoeve van de realisatie van een erker of portaal, met inachtneming van de volgende regels:
a. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bedraagt niet meer dan 6 m²;
b. de bevoegdheid tot afwijken leidt er niet toe dat de in lid 11.2.2. sub b genoemde maximale oppervlakte wordt overschreden;
c. de bevoegdheid tot afwijken heeft niet tot gevolg dat het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld en verkeersveiligheid onevenredig worden aangetast;
d. aangetoond dient te zijn dat de voorwaarde voor een andere situering op het perceel een te vergaande beperking is;
e. de bevoegdheid tot afwijken wordt niet toegepast indien daarvoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.
- Artikel 8.3.1 wordt gewijzigd zodat deze komt te luiden:
8.3.1. Uitbreiding gebouwen in de tuin voor de voorgevel
Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2, teneinde een erker of portaal te kunnen toestaan, met inachtneming van de volgende regels:
a. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- of uitbouwen bedraagt niet meer dan 6 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 m;

- b. de bevoegdheid tot afwijken leidt er niet toe dat de in lid 11.2.2. sub b genoemde maximale oppervlakte wordt overschreden;
- c. de bevoegdheid tot afwijken heeft niet tot gevolg dat het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheid onevenredig worden aangetast;
- d. bevoegdheid tot afwijken wordt niet toegepast indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Verbeelding:

- Op het perceel aan de Prooijenseweg 3a is op een deel van het perceel (het achterste deel) geen bouwhoogte op de verbeelding weergegeven. Op dit deel zal een bouwhoogte van 4 meter opgenomen worden.

REGELS

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	7
HOOFDSTUK 2	Bestemmingsregels	9
Artikel 3	Bedrijf	9
Artikel 4	Gemengd	10
Artikel 5	Groen	11
Artikel 6	Recreatie	13
Artikel 7	Sport	15
Artikel 8	Tuin	16
Artikel 9	Verkeer	18
Artikel 10	Water	19
Artikel 11	Wonen	20
Artikel 12	Wonen - Landgoed	25
Artikel 13	Waarde - Archeologie - 3	28
HOOFDSTUK 3	Algemene regels	31
Artikel 14	Anti-dubbeltelregel	31
Artikel 15	Algemene bouwregels	32
Artikel 16	Algemene aanduidingsregels	33
Artikel 17	Algemene afwijkingsregels	34
Artikel 18	Algemene wijzigingsregels	35
HOOFDSTUK 4	Overgangs- en slotregels	37
Artikel 19	Overgangsrecht	37
Artikel 20	Slotregel	38
Bijlagen bij de regels		39
Bijlage 1	Staat van Horeca-activiteiten	41

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 het plan

het bestemmingsplan Veersepoort van de gemeente Middelburg;

1.2 het bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het NL.IMRO.0687.BPVPT-OH99 met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en / of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan- en uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw;

1.6 ander bouwwerk

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.7 bebouwing

één of meer gebouwen en / of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.8 bedrijf

een onderneming gericht op het vervaardigen, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen dan wel op het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als niet zelfstandig onderdeel van de onderneming;

1.9 bedrijf aan huis

een bedrijfsactiviteit, uitgevoerd door (één van) de hoofdbewoner(s) van de woning, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet verkeersaantrekkend of milieuhinderlijk zijn, en geen betrekking hebben op detailhandel of horecagerelateerde activiteiten, die op kleine schaal in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie en de woonomgeving ter plaatse;

1.10 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein;

1.11 beroep aan huis

een beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, met uitzondering van detailhandel en bedrijven die milieuplichtig zijn;

1.12 bestaand

- a. t.a.v. bebouwing: bebouwing, waaronder het aantal woningen, zoals aanwezig en toegestaan op het moment van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan of mag worden gebouwd;
- b. t.a.v. gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig en toegestaan op het moment van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan;

1.13 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen en aantallen

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen en aantallen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

1.14 bestaande bouwwerken/gebouwen

Op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaande bouwwerken/gebouwen, alsmede bouwwerken/gebouwen die worden of mogen worden gebouwd krachtens een bouwvergunning waarvoor de aanvrager voor dat tijdstip is ingediend, met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

1.15 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.16 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.17 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.18 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.19 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor woonfuncties geschikt of geschikt te maken is;

1.20 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.21 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.22 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.23 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.24 bijgebouw

een vrijstaand gebouw dat in functioneel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

1.25 dakkapel

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst;

1.26 dakopbouw

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie (deels) boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijden van de constructie in één of beide dakvlak(ken) is (zijn) geplaatst;

1.27 deskundige

een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake een specifiek aspect van de ruimtelijke ordening;

1.28 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en leveren van goederen, aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, alsmede anders dan voor gebruik ter plaatse;

1.29 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, fysiopraktijk, belwinkels, internetcafé, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren, internetwinkels en bankfilialen met uitzondering van een seksinrichting;

1.30 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.31 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.32 horeca

het bedrijfsmatig verstrekken van voedsel en dranken en het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van logies;

1.33 maatschappelijk

voorzieningen en instellingen, gericht op het aanbieden en uitoefenen van activiteiten, gericht op de sociale, maatschappelijke, medische, zorgverlenende, educatieve, levensbeschouwelijke, en openbare dienstverlening als ook beschermde woonvormen, kinderdagverblijven, peuterspeelzalen en buitenschoolse opvang;

1.34 maatvoeringsaanduiding

alle aanduidingen die betrekking hebben op afmetingen, percentages, oppervlakten, hellingshoeken en aantallen, zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik, zijn maatvoeringsaanduidingen;

1.35 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie;

1.36 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak;

1.37 overkragend/uitstekend bouwdeel

overkappingen, balkons, ontsluitingen van gestapelde woningen waaronder galerijen, trappenhuizen en stijgpunten;

1.38 peil

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg (ter plaatse van de hoofdtoegang);
- b. voor een waterwoning: de hoogte van het aansluitende water(peil);
- c. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.39 restaurant

een horecabedrijf, uitsluitend of overwegend gericht op het verstrekken van maaltijden en dranken voor consumptie ter plaatse;

1.40 Staat van Horeca-activiteiten

de Staat van Horeca- activiteiten die van deze regels deel uitmaakt;

1.41 volkstuin

grond waarop voor particulier gebruik op recreatieve wijze voedings- en siergewassen worden geteeld;

1.42 volkstuinencomplex

een geheel aan bij elkaar behorende volkstuinen;

1.43 voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

1.44 voorgevel-/achtergevelrooilijn

De op de kaart als zodanig aangegeven lijn die, in combinatie met de rechte lijnen die in het verlengde daarvan zijn te trekken, bij het bouwen aan de wegzijde (voorgevelrooilijn) of aan de van de weg afgekeerde zijde (achtergevelrooilijn) niet mag worden overschreden;

1.45 waterwoning

Een drijvende woning binnen de bestemming water.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 afstanden

afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2.2 bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, dakvoet, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.5 inhoud van een bouwwerk:

tussen het peil en de snijlijn tussen bovenkant van het dakbeschot en de buitenant van de gevel (dakvoet), hellende dakvlakken, topgevels, dakkappen – voor zover deze minder dan 50% van de breedte van het dakvlak bestaan/ en liftopbouwen daar niet onder begrepen.

2.6 oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 **Bedrijf**

3.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bedrijf' (B) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' (nv): een nutsvoorziening;
- b. bij deze bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen, zoals groen en water.

3.2 **Bouwregels**

3.2.1 *Toelaatbaarheid van bouwwerken*

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden worden gebouwd:
 1. ter plaatse van het bouwvlak:
 - gebouwen;
 - bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 2. buiten het bouwvlak:
 - bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2.2 *Maatvoering*

De goothoogte, bouwhoogte, de oppervlakte en / of de inhoud van een gebouw of bouwwerk, geen gebouwen zijnde, bedragen ten hoogste de volgende aangegeven maten:

	bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte	oppervlakte / inhoud
a.	gebouwen	zie maatvoerings-aanduiding	zie maatvoerings-aanduiding	zie maatvoerings-aanduiding
b.	erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied	-	2 m	-
c.	overige erfafscheidingen	-	2 m	-
d.	lichtmasten	-	9 m	-
e.	overige bouwwerken, geen gebouwen, zijnde	-	3 m	-

Artikel 4 Gemengd

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' (GD) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. horeca tot maximaal categorie 1a van de 'Staat van Horeca-activiteiten';
- c. wonen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'jongerenontmoetingsplek' (jop): een jongerenontmoetingsplek;
- e. bij deze bestemming behorende erven, tuinen, paden en boven- en ondergrondse parkeervoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden worden gebouwd:
 1. ter plaatse van het bouwvlak:
 - gebouwen;
 - bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 2. buiten het bouwvlak:
 - bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - ondergronds parkeren' [sba - onp] een ondergrondse parkeergarage;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' [sba - ovk] een overkapping.

4.2.2 Maatvoering

De goothoogte, bouwhoogte, de oppervlakte en / of de inhoud van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedragen ten hoogste de volgende aangegeven maten:

	bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte	oppervlakte / inhoud
a.	gebouwen	zie maatvoerings-aanduiding	zie maatvoeringsaanduiding	zie maatvoerings-aanduiding
b.	bijgebouwen en overkappingen	3 m	4,5 m	per bouwperceel buiten het bouwvlak maximaal 40% en maximaal 40 m ²
c.	ondergrondse parkeergarage	-	0 m	-
d.	bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	3 m	-

4.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken geldt dat:

- a. detailhandel en horecavoorzieningen uitsluitend zijn toegestaan op de begane grond;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'jongerenontmoetingsplek' tevens een jongerenontmoetingsplek is toegestaan op de begane grond en ondergronds.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' (G) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. beplantingen;
- b. bermen;
- c. bruggen;
- d. geluidswerende voorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. perceelsontsluitingen ten behoeve van aangrenzende woon- en/of tuinbestemmingen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. voet- en fietspaden;
- j. uitritten;
- k. watergangen en andere voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, zoals waterinfiltratie en -transportvoorzieningen en ondergrondse bergbezinkbassins.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden worden gebouwd:
 1. ter plaatse van het bouwvlak:
 - gebouwen uitsluitend ten behoeve van de scouting;
 - bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 2. buiten het bouwvlak:
 - nutsvoorzieningen;
 - bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2.2 Maatvoering

De goothoogte, bouwhoogte, de oppervlakte en / of de inhoud van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedragen ten hoogste de volgende aangegeven maten:

	bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte	oppervlakte inhoud /
a.	nutsvoorzieningen	-	3 m	15 m ²
b.	lichtmasten	-	9 m	-
c.	overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	3 m	-

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

5.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden om zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de navolgende werken en / of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het vellen of rooien van houtopstanden.

5.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van lid 5.3.1 is niet van toepassing, indien:

- a. de werken en werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid Bouwregels in acht is genomen;
- b. de werken of werkzaamheden op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan reeds in uitvoering zijn;
- c. werken en werkzaamheden van geringe omvang dan wel, welke het normale onderhoud en beheer betreffen;

5.3.3 Voorwaarden voor omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 5.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien hierdoor dan wel door de daarvan tenzij direct, hetzij indirect de te verwachten gevolgen de landschappelijke en natuurlijke waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 6 Recreatie

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' (R) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin' (vt): een volkstuintencomplex;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 16': scouting en kinderopvang;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- op deze gronden worden gebouwd:
 - gebouwen;
 - bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- per volkstuin mag één gebouw worden gebouwd;
- per complex mag één gebouw ten behoeve van gemeenschappelijke activiteiten worden gebouwd met een maximumoppervlak van 50 m² en een bouwhoogte van maximaal 4 m;
- in afwijking van het bepaalde onder c mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 16' maximaal drie gebouwen worden gebouwd met een gezamenlijke oppervlakte van 500 m² en een bouwhoogte van 7 m ;

6.2.2 Maatvoering

De goothoogte, bouwhoogte, de oppervlakte en / of de inhoud van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedragen ten hoogste de volgende aangegeven maten:

	bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte	oppervlakte/ inhoud
a.	gebouwen		2,5 m	6 m ²
b.	erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied		1 m	
c.	overige erfafscheidingen		2 m	
d.	bouwwerken geen gebouwen zijnde		2 m	

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.2 sub a voor de bouw van een gebouw met een maximumoppervlak van 15 m², onder de voorwaarden dat:

- het oppervlak van de bijbehorende kavel groter is dan 250 m²;
- de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m;
- de afstand van het gebouw tot de bestemmingsgrens ten minste 3 m dient te bedragen.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. (bedrijfs)woningen zijn niet toegestaan;
- b. voorzieningen ten behoeve van overnachtingsmogelijkheden zijn niet toegestaan.

6.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

6.5.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden om zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de navolgende werken en / of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het vellen of rooien van houtopstanden;
- b. het aanbrengen van bovengrondse of ondergrondse energie- en/of telecommunicatieleidingen alsmede het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur, tenzij dit nodig is of verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- c. het winnen van bosstrooisel of mos.

6.5.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van lid 6.5.1 is niet van toepassing, indien:

- a. de werken en werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 6.2 in acht is genomen;
- b. de werken of werkzaamheden op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan reeds in uitvoering zijn;
- c. werken en werkzaamheden van geringe omvang dan wel, welke het normale onderhoud en beheer betreffen;
- d. het vellen, rooien en beschadigen van de houtopstand bij wijze van verzorging daarvan.

6.5.3 Voorwaarden voor omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 6.5.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien hierdoor dan wel door de daarvan tenzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de landschappelijke en natuurlijke waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 7 Sport

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' (S) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- sport en recreatie;
- ondergeschikte horeca;
- bij deze bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen, zoals kleedruimtes, tribunes, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen groen en water.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- op deze gronden worden gebouwd:
 - gebouwen;
 - bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- het bebouwingspercentage bedraagt:
 - binnen het bouwvlak: 100%
 - buiten het bouwvlak niet meer dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingspercentage';

7.2.2 Maatvoering

De goothoogte, bouwhoogte, de oppervlakte en / of de inhoud van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedragen ten hoogste de volgende aangegeven maten:

	bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte	oppervlakte/ inhoud
a.	gebouwen	zie maatvoeringaanduiding	zie maatvoeringaanduiding	-
b.	erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied		2 m	
c.	overige erfafscheidingen		2 m	
d.	vlaggenmasten, verlichtingsarmaturen, ballenvangers		18 m	
e.	overige bouwwerken geen gebouwen zijnde		4 m	

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de situering en afmetingen van de in lid 7.2 bedoelde bouwwerken indien zulks noodzakelijk is:

- voor een verantwoorde stedenbouwkundige/architectonische inpassing;
- ter voorkoming van onevenredige aantasting van gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- uit het oogpunt van een verkeers- en sociale veiligheid, brandveiligheid dan wel brand- en rampenbestrijding;
- in verband met de gewenste parkeerruimte.

7.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- (bedrijfs)woningen zijn niet toegestaan;
- nieuwe bebouwing en sportvelden dient op tenminste 50 meter afstand van geluidsgevoelige objecten te worden gerealiseerd.

Artikel 8 Tuin

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' (T) aangewezen gronden zijn bestemd voor;

- tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- erven;
- parkeren;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - 1' (st - 1): minimaal één parkeerplaats;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken

Voor het bouwen gelden de volgende bouwregels:

- op deze gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, uitgezonderd overkappingen;
- in afwijking van het bepaalde onder a geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' [sba - 1] dat ten behoeve van de aangrenzende bestemming Wonen uitstekende en overkragende bouwdelen, overkappingen, balkons en ontsluitingen van gestapelde en geschakelde woningen, waaronder galerijen, trappenhuizen en stijgpunten mogen worden gebouwd;
- in afwijking van het bepaalde onder a geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - carport' [sba - crp] dat een carport mag worden gebouwd, waarvan de breedte niet meer mag bedragen dan 3 m;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overbouwing' [sba - ovb] een overbouwing, behorende tot het aangrenzende gebouw, waarbij een vrije doorgang van ten minste 2,5 m dient te worden aangehouden;
- in afwijking van het bepaalde onder a geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - ondergronds parkeren' [sba - onp] dat stallingsruimten voor motorvoertuigen en kelders in één laag mogen worden gebouwd.

8.2.2 Maatvoering

De goothoogte, bouwhoogte, de oppervlakte en / of de inhoud van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedragen ten hoogste de volgende aangegeven maten:

	bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte	oppervlakte / inhoud
a.	overkapping	-	3 m	-
b.	carport	-	3 m	-
c.	ondergrondse parkeergarage	-	1,5 m	-
d.	erfafscheidingen	-	1 m	-
e.	lichtmasten		9 m	
f.	overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	3 m	-

Indien de maatvoering van bestaande erfafscheidingen afwijken van het hierboven bepaalde dan geldt de bestaande maatvoering als maximum.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Uitbreiding gebouwen in tuin voor de voorgevel

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2, teneinde aan- en een erker of portaal te kunnen toestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen bedraagt niet meer dan 6 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 m;
- de bevoegdheid tot afwijken leidt er niet toe dat de in lid 11.2.2 sub b genoemde maximale oppervlakte wordt overschreden;

- c. de bevoegdheid tot afwijken heeft niet tot gevolg dat het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheid onevenredig worden aangetast;
- d. bevoegdheid tot afwijken wordt niet toegepast indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

8.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - parkeren' (st-p): minimaal één parkeerplaats op eigen terrein.

Artikel 9 Verkeer

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' (V) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met ten hoogste twee maal één doorgaande rijstrook.
- b. beplanting;
- c. bermen;
- d. bruggen;
- e. fiets- en voetpaden;
- f. geluidwerende voorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. parkeerplaatsen;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'brug' (br): een brug;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'garage' (ga): tevens een garage;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' (w): tevens voor wonen;
- l. watergangen en andere voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, zoals waterinfiltratie en -transportvoorzieningen en ondergrondse bergbezinkbassins.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken

Op deze gronden worden uitsluitend gebouwd:

- a. gebouwen voor nutsvoorzieningen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - ondergronds parkeren' [sba - onp] een ondergrondse parkeergarage;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' [sba - 1] dat ten behoeve van de aangrenzende bestemming Wonen uitstekende en overkragende bouwdelen, overkappingen, balkons en ontsluitingen van gestapelde woningen, waaronder galerijen, trappenhuizen en stijpunten mogen worden gebouwd;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - carport' [sba - crp] tevens een carport, waarvan de breedte niet meer mag bedragen dan 3 m;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overbouw' [sba - ovb] een overbouw, behorende tot het aangrenzende gebouw, waarbij een vrije doorgang van ten minste 2,5 m dient te worden aangehouden;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - pergola' [sba - pg] tevens een pergola, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 6 meter;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' tevens een parkeerplaats;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'brug' een brug;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'garage' tevens een garage;

9.2.2 Maatvoering

De goothoogte, bouwhoogte, de oppervlakte en / of de inhoud van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedragen ten hoogste de volgende aangegeven maten:

	bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte	oppervlakte inhoud /
a.	nutsvoorzieningen	-	3 m	15 m ²
b.	lichtmasten	-	9 m	-
c.	overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde		9 m	

Artikel 10 Water

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' (WA) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wateraanvoer en -afvoer;
- b. waterberging;
- c. oevers;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - 1' (swa - 1): tevens een waterwoning;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' (w): tevens voor wonen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken

- a. Op deze gronden worden gebouwd:
 1. aanlegsteigers;
 2. bruggen;
 3. duikers;
 4. keermuren voor de waterbeheersing;
 5. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - 1' (swa-1): een waterwoning;
 6. oeverbeschoeiingen;
 7. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overbouwing' [sba-ovb] mag een overbouwing ten behoeve van woningen worden gerealiseerd, met dien verstande dat de overbouwing door middel van galerijen en bruggen verbonden is met het aangrenzende woongebouw en de vrije onderdoorgang ten minste 3 m bedraagt;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' [sba-1] mag een overkragend/uitstekend bouwdeel worden gebouwd waarbij een vrije doorgang van ten minste 3 m dient te worden aangehouden;

10.2.2 Maatvoering

De goothoogte, bouwhoogte, de oppervlakte en / of de inhoud van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedragen ten hoogste de volgende aangegeven maten:

	bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte	oppervlakte / inhoud
a.	wonen	-	zie maatvoerings-aanduiding	-
b.	waterwoning	-	9,5 m	250 m ²
c.	bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	3 m	6 m ²

Artikel 11 Wonen

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' (W) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' (m): maatschappelijke voorzieningen;
- c. bijbehorende parkeervoorzieningen, erven, tuinen en ontsluitingspaden.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden worden gebouwd:
 1. ter plaatse van het bouwvlak:
 - hoofdgebouwen;
 - aan- en uitbouwen;
 - bijgebouwen;
 - bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 2. buiten het bouwvlak en zonder aanduiding:
 - aan- en uitbouwen;
 - bijgebouwen;
 - bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' [-bg] is, in afwijking van het in dit lid bepaalde onder sub a, onder 1, de bouw van bijgebouwen niet toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overbouwing' [sba-ovb] mag een overbouwing als zelfstandig bouwelement worden gerealiseerd, met dien verstande dat de overbouwing door middel van galerijen en bruggen verbonden is met het aangrenzende woongebouw en de vrije onderdoorgang ten minste 3 m bedraagt ;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' [sba - ovk] mag een overkapping gerealiseerd worden;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' [sba-1] mag een overkragend/uitstekend bouwdeel worden gebouwd waarbij een vrije doorgang van ten minste 2,5 m dient te worden aangehouden;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' [sba-2] dient een asymmetrische goot in stand te worden gehouden;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3' [sba-3] dient een gebogen dakvorm in stand te worden gehouden;
- h. als woningtype is toegestaan:
 1. vrijstaande en (twee)aaneengesloten woningen;
 2. ter plaatse van gronden met de aanduiding 'vrijstaand' [vrij]: uitsluitend vrijstaande woningen;
 3. uitsluitend ter plaatse van gronden met de aanduiding 'gestapeld' [gs]: gestapelde woningen;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - verdiept liggende garages' [sba-vlg] zijn uitsluitend verdiept liggende garages toegestaan;
- j. de dakhelling van de woningen bedraagt de bestaande helling;
- k. voor zover gelegen voor de voorgevelrooilijn, wordt de oppervlakte van bestaande gebouwen niet uitgebreid;
- l. bij woningen met de aanduiding 'vrijstaand' [vrij] dient het erf tussen de zijdelingse perceelsgrenzen en het bouwvlak vrij te blijven van bebouwing;
- m. per bouwperceel is niet meer dan 1 vrijstaand bijgebouw toegestaan;
- n. het aantal woningen per bestemmingsvlak bedraagt niet meer dan het bestaande aantal dat op het moment van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan ter plaatse aanwezig is;
- o. in afwijking van het bepaalde onder m is ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' de bouw van maximaal 1 nieuwe woning toegestaan.

11.2.2 Maatvoering

De goothoogte, bouwhoogte, de oppervlakte en / of de inhoud van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedragen ten hoogste de volgende aangegeven maten:

	bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte	oppervlakte / inhoud
a.	hoofdgebouwen	zie maatvoeringsaanduiding	zie maatvoeringsaanduiding	zie maatvoeringsaanduiding
b.	aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen	3 m	4,5 m	per bouwperceel buiten het bouwvlak maximaal 40% en maximaal 40 m ²
c.	bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' (bg)	3 m	4,5 m	200 m ²
d.	verdiept liggende garages	-	1,6 m	-
e.	erfafscheidingen grenzend aan openbaar	-	1 m	-
f.	overige erfafscheidingen		2 m	
g.	pergola's		2,5 m	
h.	bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	3 m	10 m ²

11.3 Nadere eisen

11.3.1 Bijgebouwen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de situering en de goothoogte van een bijgebouw, indien de afstand tot de perceelsgrens over een lengte van meer dan 2,5 m minder dan 1 m bedraagt, teneinde te waarborgen dat de op te richten bebouwing geen onnodig nadelige veranderingen teweeg brengt in de bezonningssituatie op de aangrenzende erven of tuinen en / of in de licht- en luchttoetreding van de aangrenzende bebouwing, met inachtneming van de volgende regels:

- het stellen van nadere eisen leidt er niet toe dat daardoor de gebruikswaarde van de gronden onevenredig wordt geschaad;
- het stellen van nadere eisen leidt er niet toe dat de goothoogte van (delen van) gebouwen minder dan 2,5 m zou moeten bedragen.

11.3.2 Kapvormen en dakkapellen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de kapvorm en situering en vorm van dakkapellen ten einde een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld te behouden, met inachtneming van de volgende regels;

- het stellen van nadere eisen leidt er niet toe dat daardoor de gebruikswaarde van de gronden onevenredig wordt geschaad;
- bij (grotendeels) plat afgedekte woningen mag de nadere eis worden gesteld dat de bestaande kapvorm / afdekking wordt behouden;
- nadere eisen mogen worden gesteld om te voorkomen dat het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld niet wordt aangetast;
- nadere eisen mogen worden gesteld om het behoud van de hoofdvormen van kapvormen, zoals een lessenaarsdak, zadeldak, gebogen dak of asymmetrisch dak te waarborgen.

11.4 Afwijken van de bouwregels

11.4.1 Extra bouwlaag

- Ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bouwhoogte 1' [sba-ah1] kan het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2.2 sub a inzake de bouwhoogte teneinde een extra bouwlaag te kunnen toestaan, met inachtneming van de volgende regels;

1. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 m;
 2. maximaal 1 extra bouwlaag wordt toegestaan;
 3. de bevoegdheid tot afwijken brengt geen relevante veranderingen teweeg in de bezonningssituatie op de aangrenzende erven of tuinen en / of in de licht- en luchttoetreding van de aangrenzende bebouwing;
 4. bevoegdheid tot afwijken wordt niet toegepast indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.
 5. een verantwoorde stedenbouwkundige en architectonische samenhang is gewaarborgd.
- b. Ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bouwhoogte 2' [sba-ah2] van het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2.2 sub a inzake de bouwhoogte teneinde een extra bouwlaag te kunnen toestaan, met inachtneming van de volgende regels;
1. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
 2. maximaal 1 extra bouwlaag wordt toegestaan;
 3. de bevoegdheid tot afwijken brengt geen relevante veranderingen teweeg in de bezonningssituatie op de aangrenzende erven of tuinen en / of in de licht- en luchttoetreding van de aangrenzende bebouwing;
 4. bevoegdheid tot afwijken wordt niet toegepast indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.
 5. een verantwoorde stedenbouwkundige en architectonische samenhang is gewaarborgd.
- c. Ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bouwhoogte 3' [sba-ah3] kan het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2.2 sub a teneinde een hogere bouwhoogte toe te staan, met inachtneming van de volgende regels;
1. voor 70% van de gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bouwhoogte 3' mag een extra bouwlaag worden gerealiseerd, waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 10 meter.
 2. de bevoegdheid tot afwijken brengt geen relevante veranderingen teweeg in de bezonningssituatie op de aangrenzende erven of tuinen en / of in de licht- en luchttoetreding van de aangrenzende bebouwing;
 3. bevoegdheid tot afwijken wordt niet toegepast indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.
 4. een verantwoorde stedenbouwkundige en architectonische samenhang is gewaarborgd.

11.4.2 *Uitbreiding gebouwen en overkappingen voor de voorgevelrooilijn of aan de zijkant van de woning*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2.1 sub k, teneinde voor de voorgevelrooilijn of aan de zijkant van de woning (voor zover grenzend aan openbaar toegankelijk gebied), aan- en uitbouwen toe te staan ten behoeve van de realisatie van een erker of portaal, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bedraagt niet meer dan 6 m²;
- b. de bevoegdheid tot afwijken leidt er niet toe dat de in lid 11.2.2 sub b genoemde maximale oppervlakte wordt overschreden;
- c. de bevoegdheid tot afwijken heeft niet tot gevolg dat het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld en verkeersveiligheid onevenredig worden aangetast;
- d. aangetoond dient te zijn dat de voorwaarde voor een andere situering op het perceel een te vergaande beperking is;
- e. bevoegdheid tot afwijken wordt niet toegepast indien daarvoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

11.4.3 *Dakhelling*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2.1 sub e teneinde een afwijkende dakhelling te kunnen toestaan, met in achtneming van de volgende regels:

- a. de hoofdvorm van het dak komt overeen met de hoofdvorm van andere daken in de woonbuurt;
- b. de helling niet kleiner is dan 20°;
- c. de helling niet groter is dan 60°.

11.4.4 *Oppervlakte erfbebouwing*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2.2 sub b, ten einde een grotere oppervlakte te kunnen toestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. bevoegdheid tot afwijken tot 50% mag worden toegepast om bijgebouwen en overkappingen te kunnen uitbreiden tot ten hoogste 40 m², met dien verstande dat buiten het bouwvlak een aaneengesloten onbebouwde en niet-overkapte oppervlakte wordt gehandhaafd van ten minste 25 m²;
- b. bevoegdheid tot afwijken mag worden toegepast om bijgebouwen en overkappingen te kunnen uitbreiden tot ten hoogste 80 m², met dien verstande dat:
 - 1. het bebouwingspercentage van 40% niet wordt overschreden;
 - 2. de oppervlakte van het perceel ten minste 1.000 m² bedraagt;
- c. bevoegdheid tot afwijken wordt niet toegepast indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

11.4.5 Dakopbouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de in lid 11.2.2 sub a bedoelde goothoogte en / of bouwhoogte, teneinde dakopbouwen te kunnen toestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de hoofdvorm van de dakopbouwen komt overeen met de hoofdvorm van dakopbouwen in de woonbuurt;
- b. in geval in de woonbuurt nog geen dakopbouwen zijn geplaatst, is een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan alleen toegestaan indien het woningtype, de inrichting en / of de omvang hier aanleiding toe geven;
- c. situering van een dakopbouw leidt niet tot een extra bouwlaag;
- d. bevoegdheid tot afwijken wordt niet toegepast indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

11.4.6 Bouwhoogte bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2.2 sub b inzake de bouwhoogte teneinde hogere bijgebouwen te kunnen toestaan, met inachtneming van de volgende regels;

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
- b. de bevoegdheid tot afwijken brengt geen relevante veranderingen teweeg in de bezonningssituatie op de aangrenzende erven of tuinen en / of in de licht- en luchttoetreding van de aangrenzende bebouwing;
- c. bevoegdheid tot afwijken wordt niet toegepast indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

11.4.7 Oppervlakte bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen (bg)' bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2.2 sub b inzake de oppervlakte aan bijgebouwen teneinde maximaal 200 m² aan bijgebouwen toe te staan.

11.5 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. op de gronden met de bestemming 'Wonen' is – in samenhang daarmee – ook het gebruik toegestaan van gedeelten van hoofdgebouwen, inclusief aan- en uitbouwen, voor vrije beroepen, voor zover:
 - 1. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
 - 2. het gebruik de woonfunctie ondersteunt, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is;
 - 3. het geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreffen dat deze kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
 - 4. er geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop die verband houdt met het beroep of bedrijf aan huis;
 - 5. ten hoogste 30% van het vloeroppervlak, met een maximum van 50 m², van de woning inclusief aan en uitbouwen ten behoeve van een vrij beroep in gebruik zal zijn;
 - 6. het bedrijvigheid betreft die niet onder de werking van de Wet milieubeheer valt;
 - 7. het beroep niet wordt beoefend in een vrijstaand bijgebouw;
- b. op de gronden met de bestemming 'Wonen' zijn een bedrijf aan huis en logies niet toegestaan.
- c. bij vrijstaande en (twee)aaneengesloten woningen wordt tenminste 1 parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd, direct bereikbaar vanaf de weg;
- d. bij gestapelde woningen wordt tenminste 1 parkeerplaats per woning in een parkeergarage gerealiseerd en gehandhaafd;

- e. van het bepaalde onder c kan worden afgeweken indien de parkeerplaats in een gebouwde parkeervoorziening is ondergebracht.

11.6 Afwijken van de specifieke gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.5 onder b ten einde te plaatse van de gronden met de bestemming 'Wonen' - in samenhang daarmee - ook het gebruik toestaan van gedeelten van hoofdgebouwen, inclusief aan- en uitbouwen, voor een bedrijf aan huis en bed en breakfast, voor zover:

1. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
2. het gebruik de woonfunctie ondersteunt, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is;
3. het geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreffen dat deze kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
4. er geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop die verband houdt met het bedrijf aan huis;
5. ten hoogste 30% van het vloeroppervlak, met een maximum van 50 m², van de woning inclusief aan en uitbouwen ten behoeve van het bedrijf aan huis of een bed en breakfast in gebruik zal zijn;
6. het bedrijvigheid betreft die niet onder de werking van de Wet milieubeheer valt;
7. het beroep niet wordt beoefend in een vrijstaand bijgebouw.

Artikel 12 Wonen - Landgoed

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Landgoed' (W - LG) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aanleg ontwikkeling en/of duurzame instandhouding van bos, dan wel beplanting ten behoeve van het behoud en/of herstel van de natuurlijk en landschappelijke waarden;
- c. bij deze bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen waaronder erven, tuinen, paden, wegen en parkeervoorzieningen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden worden gebouwd:
 1. ter plaatse van het bouwvlak:
 - hoofdgebouwen;
 - aan- en uitbouwen;
 - bijgebouwen;
 - bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 2. buiten het bouwvlak:
 - bijgebouwen;
 - bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. als woningtype is toegestaan:
 1. vrijstaande woningen;
- c. per bouwperceel is niet meer dan één vrijstaand bijgebouw toegestaan;
- d. het aantal woningen per bestemmingsvlak bedraagt niet meer dan het bestaande aantal.

12.2.2 Maatvoering

De goothoogte, bouwhoogte, de oppervlakte en / of de inhoud van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedragen ten hoogste de volgende aangegeven maten:

	bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte	oppervlakte / inhoud
a.	hoofdgebouwen	zie maatvoeringsaanduiding	zie maatvoeringsaanduiding	zie maatvoeringsaanduiding
b.	aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen	3 m	5 m	per bouwperceel buiten het bouwvlak 40 m ²
c.	erfafscheidingen grenzend aan openbaar	-	1 m	-
d.	overige erfafscheidingen		2 m	
e.	pergola's		2,5 m	
f.	hekwerken/verlichtingsarmatuur en t.b.v. tennisbaan		5 m	
g.	overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	3 m	10 m ²

12.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2.2:

- a. onder sub b om bijgebouwen en overkappingen te kunnen uitbreiden tot ten hoogste 80 m², met dien verstande dat:
 1. het bebouwingspercentage van 40% niet wordt overschreden;
 2. de oppervlakte van het perceel ten minste 1.000 m² bedraagt, en onder de voorwaarde:

- b. onder sub g voor de bouw van een zwembad in de openlucht per bouwperceel met een maximumoppervlak van 75 m²;

één en ander onder de voorwaarden, dat:

1. bevoegdheid tot afwijken niet wordt toegepast indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
2. hierdoor dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de landschappelijke en natuurlijke waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
3. de afstand van de (bouw)werken tot de grens van de gronden met de bestemming 'Groen' of 'Verkeer' ten minste 25 m dient te bedragen.

12.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. op de gronden met de bestemming 'Wonen - Landgoed' is – in samenhang daarmee – ook het gebruik toegestaan van gedeelten van hoofdgebouwen, inclusief aan- en uitbouwen, voor vrije beroepen, voor zover:
 1. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
 2. het gebruik de woonfunctie ondersteunt, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is;
 3. het geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreffen dat deze kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
 4. er geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop die verband houdt met het beroep of bedrijf aan huis;
 5. ten hoogste 30% van het vloeroppervlak, met een maximum van 50 m², van de woning inclusief aan en uitbouwen ten behoeve van een vrij beroep in gebruik zal zijn;
 6. het bedrijvigheid betreft die niet onder de werking van de Wet milieubeheer valt;
 7. het beroep niet wordt beoefend in een vrijstaand bijgebouw;
- b. op de gronden met de bestemming 'Wonen - Landgoed' zijn een bedrijf aan huis en logies niet toegestaan.

12.5 Afwijken van de specifieke gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.4 onder b ten einde ter plaatse van de gronden met de bestemming 'Wonen - Landgoed' - in samenhang daarmee - ook het gebruik toestaan van gedeelten van hoofdgebouwen, inclusief aan- en uitbouwen, voor een bedrijf aan huis en bed en breakfast, voor zover:

1. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
2. het gebruik de woonfunctie ondersteunt, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is;
3. het geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreffen dat deze kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
4. er geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop die verband houdt met het bedrijf aan huis;
5. ten hoogste 30% van het vloeroppervlak, met een maximum van 50 m², van de woning inclusief aan en uitbouwen ten behoeve van het bedrijf aan huis of een bed en breakfast in gebruik zal zijn;
6. het bedrijvigheid betreft die niet onder de werking van de Wet milieubeheer valt;
7. het beroep niet wordt beoefend in een vrijstaand bijgebouw.

12.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

12.6.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden om zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de navolgende werken en / of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het vellen of rooien van houtopstanden;
- b. het aanleggen of verharden van wegen en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen indien het oppervlak meer dan 100 m²;
- c. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem;
- d. het aanbrengen van bovengrondse of ondergrondse energie- en/of telecommunicatieleidingen alsmede het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur, tenzij dit nodig is of verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- e. het winnen van bosstrooisel of mos;
- f. het aanleggen van een of meerdere sportvelden, zoals een tennisbaan; per bouwperceel mag hiervoor maximaal een oppervlak van 550 m² worden benut.

12.6.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van lid 12.6.1 is niet van toepassing, indien:

- a. de werken en werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 12.2 in acht is genomen;
- b. de werken of werkzaamheden op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan reeds in uitvoering zijn;
- c. werken en werkzaamheden van geringe omvang dan wel, welke het normale onderhoud en beheer betreffen;
- d. het vellen, rooien en beschadigen van de houtopstand bij wijze van verzorging daarvan.

12.6.3 Voorwaarden voor omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 12.6.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien hierdoor dan wel door de daarvan tenzij direct, hetzij indirect de te verwachten gevolgen de landschappelijke en natuurlijke waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 13 Waarde - Archeologie - 3

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 3' (WR - A3) aangewezen gronden - bij wijze van dubbelbestemming - bestemd voor bescherming en veiligstelling van archeologische verwachtingswaarden.

13.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 13.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;
- b. ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. het burgemeester en wethouders beschikken over een verklaring van de archeologische deskundige waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken locatie niet nodig is;
 2. niet is voldaan aan het bepaalde onder 1: de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 3. de betrokken archeologische waarden, gelet op het onder 2 genoemde rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor bouwen regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door de archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b2 en b3 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²;
 3. een bouwwerk dat niet dieper wordt gebouwd dan 40 cm beneden het peil;
 4. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm beneden het peil kan worden geplaatst;
 5. een bouwwerk dat zonder heikwerkzaamheden kan worden geplaatst.

13.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

13.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden om zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de navolgende werken en / of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 40 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen;
- b. het verlagen of verhogen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van de bevoegde waterbeheerder;
- c. het planten of rooien van bomen waarbij de stobben worden verwijderd;
- d. het aanbrengen van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

13.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van lid 13.3.1 is niet van toepassing, indien:

- a. de werken en werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 13.2 in acht is genomen;
- b. de werken of werkzaamheden op het tijdstip van de in werking treding van het plan reeds in uitvoering zijn;
- c. de werken en werkzaamheden ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- d. de werken en werkzaamheden betrekking hebben op het uitvoeren van grondbewerkingen met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²;
- e. de werken en werkzaamheden betrekking hebben op het uitvoeren van grondbewerkingen met een diepte van ten hoogste 40 cm onder het peil;

- f. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologische deskundige dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 13.3.1 nodig is.

13.3.3 Voorwaarden voor omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 13.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden een rapport heeft overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden regels te verbinden, gericht op:
 1. het behoud van archeologische resten in de bodem;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.

13.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

13.4.1 Sloopverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie - 3' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag, bouwwerken te slopen.

13.5 Wijzigingsbevoegdheid

13.5.1 Geheel of gedeeltelijk verwijderen archeologische bestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsvlak met de in lid 13.1 genoemde bestemming verwijderen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. op grond van archeologisch onderzoek wordt het niet meer noodzakelijk geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet;
- c. alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

13.5.2 Wijzigen vorm bestemmingsvlak

Burgemeester en wethouders kunnen de vorm van het bestemmingsvlak met de in lid 13.1 genoemde bestemming veranderen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. wijziging is op grond van archeologisch onderzoek noodzakelijk of gewenst met het oog op de bescherming of de veiligstelling van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden;
- b. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- c. alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 14 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 15 Algemene bouwregels

15.1 Bestaande maten

- a. De bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. De bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- c. In geval van herbouw is het bepaalde onder a. en b uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

15.2 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van de plankaart en hoofdstuk 2 uitsluitend worden overschreden door;

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, alsmede andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt;
- b. de bouw van andere bouwwerken ten dienste van nutsvoorzieningen, mits deze voorzieningen van geringe horizontale en verticale afmetingen zijn en de bouwhoogte in ieder geval niet meer dan 10 m; in afwijking van het in vorige zin bepaalde bedraagt de bouwhoogte van voorzieningen voor telecommunicatie ten behoeve van privé-gebruik maximaal 15 m en voor gemeenschappelijk gebruik maximaal 30 m;
- c. voor de bouw van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwtjes ten dienste van nutsvoorzieningen; de inhoud van deze gebouwtjes bedraagt ten hoogste 50 m³ en de bouwhoogte ten hoogste 3 m.

Artikel 16 Algemene aanduidingsregels

16.1 Vrijwaringszone - molenbiotoop

16.1.1 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop' gelden de volgende bouwregels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop' wordt geen bebouwing opgericht met een hoogte die meer bedraagt dan $\frac{1}{75}$ van de afstand van het bouwwerk tot het middelpunt van de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek.

16.1.2 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 16.1.1 onder a indien:

- a. door het bouwplan geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het huidige en toekomstige functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering en het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen de waarde van de molen als beeldbepalend cultuurhistorische waardevol element niet onevenredig in gevaar brengt of kan brengen;
- b. de belangen in verband met de nieuw op te richten bebouwing onevenredig worden geschaad;
- c. indien op grond van hoofdstuk 2 een lagere maximale bouwhoogte geldt dan de maximaal toelaatbare bouwhoogte ingevolge lid 16.1.1. onder b, geldt de maximaal toelaatbare bouwhoogte van hoofdstuk 2.

16.2 Overig - vleermuizenonderzoek

Indien de bestaande bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'overig - vleermuizenonderzoek' wordt gesloopt ten behoeve van de bouw van een nieuwe woning, dient de eigenaar van de gronden een vleermuizenonderzoek te overleggen, alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend.

Artikel 17 Algemene afwijkingsregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds een omgevingsvergunning voor afwijken kan worden verleend - afwijking verlenen van de regels in het plan voor:
 - 1. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
 - 2. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen bedragen echter niet meer dan 3 m en het bouwvlak wordt met niet meer dan 10% vergroot.
- b. Een omgevingsvergunning voor afwijken wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 18 Algemene wijzigingsregels**18.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen**

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen bedragen echter niet meer dan 3 m en het bestemmingsvlak wordt met niet meer dan 10% vergroot.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS**Artikel 19 Overgangsrecht****19.1 Overgangsrecht bouwwerken**

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. eenmalig kan een omgevingsvergunning voor afwijken worden verleend van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %;
- c. het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregel van dat plan.

19.2 Overgangsrecht gebruik

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, zoals bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. indien het gebruik, zoals bedoeld onder a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 20 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Veersepoort.

BIJLAGEN BIJ DE REGELS

Bijlage 1: Staat van Horeca-activiteiten

Staat van Horeca-activiteiten Middelburg

Categorie I "lichte horeca"

Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

1a. Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca

- broodjeszaak;
- cafetaria;
- croissanterie;
- koffiebar;
- lunchroom;
- ijssalon;
- snackbar;
- tearoom;
- proeflokaal.

1b. Overige lichte horeca

- bistro;
- restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice);
- hotel.

1c. Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking

- bedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m²;
- restaurant met bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizza, chinees, McDrives).

Deze opsomming is niet limitatief.

Categorie 2 "middelzware horeca"

Bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken:

- bar;
- bierhuis;
- biljartcentrum;
- café;
- shoarma/grillroom;
- zalenverhuur.

Deze opsomming is niet limitatief.

Categorie 3 "zware horeca"

Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en waaraan een nachtvergunning is verleend op basis van de APV van de gemeente Middelburg. Deze bedrijven trekken tevens een groot aantal bezoekers aan en kunnen daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee brengen:

- dancing;
- discotheek;
- nachtclub;
- partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

Deze opsomming is niet limitatief.

Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten

Milieuzonering van horeca-activiteiten

De problematiek van hinder door horecabedrijven onderscheidt zich als zodanig nauwelijks van de problematiek van hinder veroorzaakt door "gewone" niet-agrarische bedrijven. Bij het opstellen van de in de regels opgenomen Staat van Horeca-activiteiten en het daarmee samenhangende toelatingsbeleid is daarom nauw aangesloten bij de Staat van Bedrijfsactiviteiten die al veel langer in bestemmingsplannen wordt toegepast.

Ook voor horecabedrijven bieden de Wet milieubeheer en de APV onvoldoende mogelijkheden om alle relevante vormen van hinder te voorkomen. De milieuzonering van horecabedrijven in het bestemmingsplan richt zich in aanvulling op de beide genoemde instrumenten op de volgende vormen van hinder:

- geluidshinder door afzonderlijke inrichtingen in een rustige omgeving;
- (cumulatieve) geluidshinder buiten de inrichting(en) en verkeersaantrekkende werking/parkeerdruk.

Analoog aan de regeling voor "gewone" bedrijven worden bij de uitwerking van een ruimtelijk beleid voor hinderlijke horeca-activiteiten drie stappen onderscheiden:

- indelen van activiteiten in ruimtelijk relevante hindercategorieën;
- onderscheiden van gebiedstypen met een verschillende hindergevoeligheid;
- uitwerken van een beleid in hoofdlijnen: in welke gebieden zijn welke categorieën in het algemeen toelaatbaar.

De onderstaande toelichting gaat nader in op de gehanteerde hindercategorieën en het algemene toelatingsbeleid voor deze categorieën. Opgemerkt wordt dat naast de criteria ter voorkoming van ongewenste horeca-activiteiten ook ruimtelijk-functionele overwegingen een rol kunnen spelen bij het ruimtelijk beleid voor horeca-activiteiten; daarop wordt op deze plaats niet ingegaan.

Gehanteerde criteria

Voor een indicatie van de mate van hinder veroorzaakt door horeca-activiteiten biedt de basiszoneringslijst uit de VNG-publicatie "bedrijven en milieuzonering" een goed vertrekpunt. De daar gehanteerde, nogal grove benadering behoeft echter voor een in de praktijk bruikbare Staat van Horeca-activiteiten aanvulling en nadere motivering. In aanvulling op de gegevens uit de VNG-publicatie is gebruikgemaakt van de volgende ruimtelijk relevante criteria:

- de voor verschillende soorten horeca-inrichtingen over het algemeen gebruikelijke openingstijden¹⁾; deze zijn voor het optreden van hinder uiterst relevant; het Besluit horecabedrijven en de circulaire industrielawaai hanteren immers voor de dag-, avond- en nachtperiode verschillende milieunormen;

1) Er wordt hier nadrukkelijk gesproken over openingstijden die normaal gesproken verbonden zijn aan het functioneren van een type horecabedrijf; de toelaatbare openingstijden van een individueel bedrijf worden niet via het bestemmingsplan bepaald maar middels de vergunning op grond van de APV.

- de mate waarin een bedrijfstype naar verwachting bezoekers en in het bijzonder bezoekers per auto en/of brommers (scooters) aantrekt.

Categorieën van horeca-activiteiten

Mede op grond van bovengenoemde criteria worden in de Staat van Horeca-activiteiten de volgende drie categorieën onderscheiden (waarvan één categorie met drie subcategorieën):

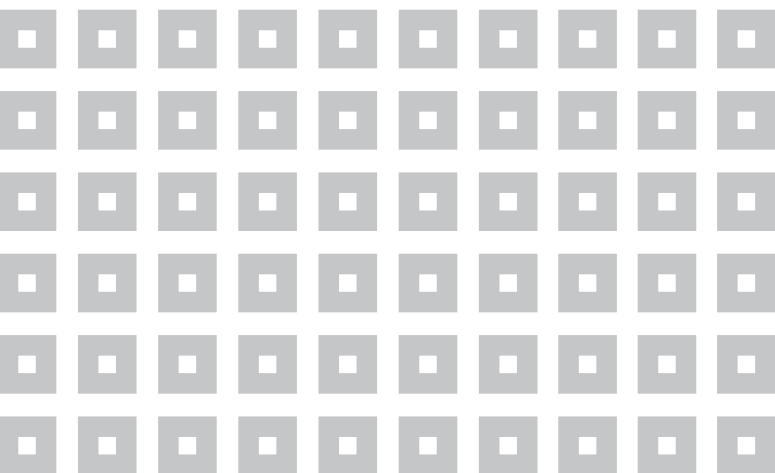
1. "lichte horeca": Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (in hoofdzaak verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken: restaurants, cafetaria's, ijssalons en dergelijke. Het gaat daarbij dus om bedrijven die uit een oogpunt van hinder vooral in woongebieden niet wenselijk zijn. In gemengde gebieden en weinig gevoelige gebieden dient mede in relatie tot de verkeersontsluiting een nadere afweging plaats te vinden.
In deze categorie zijn de volgende subcategorieën onderscheiden:
 - 1a. qua exploitatie aan detailhandelsfunctie verwante horeca die in de praktijk nauwelijks van de eigenlijke detailhandel kunnen worden onderscheiden zoals ijssalons, cafetaria's, snackbars en dergelijke; met name in centrumgebieden kan het in verband met ruimtelijk-functionele aspecten gewenst zijn deze groep als afzonderlijke categorie te beschouwen;
 - 1b. overige lichte horeca: restaurants;
 - 1c. bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking: grotere restaurants, grotere hotels, McDrives e.d.
2. "middelzware horeca": Bedrijven die normaal gesproken ook 's nachts geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken: cafés, bars, biljartcentra, zalenverhuur e.d. Deze bedrijven zijn over het algemeen alleen toelaatbaar in weinig gevoelige gebieden, zoals gebieden met primair een functie voor detailhandel en voorzieningen.
3. "zware horeca": Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts moeten zijn geopend en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen (verkeersaantrekkende werking, daarmee gepaard gaande hinder op straat en parkeerverlast): dancings, discotheken en partycentra. Deze bedrijven zijn alleen toelaatbaar in specifiek voor dergelijke bedrijven aangewezen gebieden.

Flexibiliteit

De Staat van Horeca-activiteiten blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door horeca-activiteiten in te schatten. De lijst van activiteiten is bovendien tijdgebonden. Het komt in de praktijk dan ook voor dat een bepaald horecabedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een aangepaste werkwijze (bijvoorbeeld geen openstelling noodzakelijk in de nachturen) of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de Staat van Horeca-activiteiten is verondersteld. In het betreffende artikel van de planregels is daarom bepaald dat burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf via een vrijstelling één categorie lager kunnen indelen. Dit betekent bijvoorbeeld van categorie 3 naar 2. Bij categorie 1, met een onderverdeling in subcategorieën, wordt daarbij bedoeld dat vrijstelling tot de laagste subcategorie mogelijk is (dus van categorie 2 naar maximaal 1a, maar bijvoorbeeld ook van 1c naar 1b). Om een vrijstelling te kunnen verlenen moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie. Deze beoordeling dient met name te worden getoetst aan het aspect geluidshinder.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde horeca-activiteiten zich aandienen, niet zijn genoemd in de Staat van Horeca-activiteiten. Wanneer deze bedrijven wat betreft milieubelasting gelijk kunnen worden gesteld met volgens de bestemmingsregeling toegestane horecabedrijven kan voor de vestiging van deze bedrijven eveneens een vrijstelling worden verleend.

VERBEELDING



KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

e-mail: kuiper@kuiper.nl

www.kuiper.nl

Van Nelle Ontwerpfabriek

Schiegebouw

Van Nelleweg 6060

3044 BC Rotterdam

T 010 433 00 99

F 010 404 56 69

