

A decorative grid of small squares in two shades of purple, arranged in a staggered pattern across the top half of the page.

ROTHUIZEN

ARCHITECTEN EN ADVISEURS

A large decorative grid of small squares in two shades of purple, covering the bottom half of the page.

GEMEENTE MIDDELBURG

Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een
uitgebreide omgevingsvergunning

‘Het Zwin, gemeente Middelburg’



Middelburg Kleverskerkseweg 49
Postbus 29 4330 AA
telefoon: +31 118 653737

Breda Ceresstraat 15e
Postbus 2128 4800 CC
telefoon: +31 76 5317444

e-mail: rothuizen@rothuizen.eu
website: www.rothuizen.eu

Gemeente
Titel

Imro
Project
Status
Datum

Middelburg
Ruimtelijke Onderbouwing ten behoeve van een uitgebreide omgevingsvergunning
'Het Zwin, gemeente Middelburg'

NL.IMRO.0687.OVSTRFLEXWON-VG01
MB4040
DEF
2022

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een uitgebreide omgevingsvergunning.
'Het Zwin, Middelburg'

INHOUD

1.	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Geldend bestemmingsplan	3
1.3	Omgevingsvergunning ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder sub 3, Wabo	4
1.4	Opbouw	5
2.	BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE EN BEOOGDE ONTWIKKELING	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	De beoogde ontwikkeling	6
2.3	Parkeren en verkeer	7
3.	BELEIDSKADER EN BEHOEFTE	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	14
3.4	Conclusie beleidskaders	16
4.	OMGEVINGSASPECTEN	17
4.1	Algemeen	17
4.2	Archeologisch onderzoek	17
4.3	Cultuurhistorie	18
4.4	Bodem	18
4.5	Water	19
4.6	Flora en fauna	23
4.7	Bedrijven en milieuzonering	25
4.8	Wegverkeerslawaaï	27
4.9	Lucht	28
4.10	Externe veiligheid	29
4.11	Ontploffbare oorlogsresten	30
4.12	Kabels en leidingen	31
4.13	Duurzaamheid en klimaatadaptatie	31
4.14	M.e.r.-beoordeling	32
5.	ECONOMISCHE EN FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	34
5.1	Economische uitvoerbaarheid	34
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
6.	CONCLUSIE	36

Bijlagen:

Bijlage 1: Parkeerbalans, Rothuizen 1 juli 2022;

Bijlage 2: Parkeervraag rekening houdende met aanwezigheidspercentages, Rothuizen, september 2022;

Bijlage 3: Archeologisch bureau- en booronderzoek plangebied aan Het Zwin 5-7 te Middelburg, Walcherse Archeologische Dienst, juli 2022;

Bijlage 4: Stikstofonderbouwing Het Zwin, Van Kerkhoff Maatwerk RO, 12 september 2022;

Bijlage 5: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Ontwikkeling Het Zwin voor "tijdelijke" huisvesting, gemeente Middelburg, d.d. 26 april 2022;

Bijlage 6: Vormvrije m.e.r.-aankomstnotitie, Rothuizen, september 2022;

Bijlage 7: Brief omwonenden Stromenpoort, gemeente Middelburg, november 2021.



*Figuur 1: Ligging projectgebied in groter verband, rode ster geeft indicatief projectgebied aan.
Bron: Google Earth*



*Figuur 2: Weergave projectgebied op luchtfoto, rode rechthoek geeft indicatief het projectgebied aan.
Born: Google Earth*

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Momenteel kent Nederland, mede als gevolg van een verhoogde instroom aan asielzoekers en vluchtelingen, een tekort aan opvangplekken voor statushouders. Zowel door het Rijk als de provincie wordt benadrukt, dat onder meer voor deze doelgroep, gemeenten in voldoende sociale huisvesting moeten voorzien. Teneinde daar invulling aan te kunnen geven, wordt door de gemeente Middelburg al langere tijd gekeken en gezocht naar mogelijkheden om meer opvangplekken voor statushouders te creëren. Het onbebouwde kavel gelegen aan Het Zwin aan de rand van de Stromenwijk in Middelburg betreft één van deze locaties.

Teneinde een bijdrage aan deze taakstelling en vermindering van voornoemd capaciteitstekort te kunnen leveren, heeft Woongoed Middelburg, hierna initiatiefnemer, voor deze locatie een concreet initiatief bij de gemeente Middelburg ingediend. Het initiatief voorziet, naast de opvang van statushouders, ook in de tijdelijke huisvesting van spoedzoekers. Immers, door het toegenomen aantal woningzoekenden is tevens een discrepantie tussen vraag en aanbod op de woningmarkt en daarmee ook een tekort aan reguliere woningen ontstaan. Het gaat hierbij primair om spoedzoekers uit de gemeente Middelburg zelf: met name gescheiden mannen en vrouwen (eventueel met kinderen) en bewoners die hun woning hebben verkocht en de tijd tot het betrekken van de nieuwe woning dienen te overbruggen.

Het tijdelijke gebruik gaat over een periode van 15 jaar en betreft het plaatsen van bestaande flexibele woonunits, verdeeld over vijf bouwblokken, waar geen (verbouwings)werkzaamheden worden verricht, anders dan grotendeels in pandige werkzaamheden ten behoeve van de inrichting en voorzieningen zoals sanitair en keukens. Daarbij wordt de inrichting van het buitenterrein meegenomen en wordt voorzien in een nieuw te bouwen fietsenstalling bestaande uit twee bergingen.

Het college heeft een positieve grondhouding ten aanzien van dit initiatief ingenomen. Kort samen vat: het initiatief leidt tot een vermindering van de druk op de bestaande woningvoorraad in de gemeente Middelburg, waarbij tevens invulling wordt gegeven aan de maatschappelijke taak meer opvangplaatsen voor statushouders in de provincie Zeeland in het algemeen en Middelburg in het bijzonder te creëren.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Stromenwijk'. In overleg met de gemeente is bepaald, dat het voornemen juridisch-planologisch mogelijk worden gemaakt door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo, artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°).

De opgenomen luchtfoto's (figuren 1 en 2) geven een concrete indruk van de ligging in groter verband alsmede het projectgebied zelf.

1.2 Geldend bestemmingsplan

Voor de locatie geldt het bestemmingsplan 'Stromenwijk' zoals door de raad vastgesteld op 13 juli 2015 (figuur 3).

Ter plaatse van het projectgebied geldt de enkelbestemming 'Gemengd – 2' alsmede de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. De gronden mogen onder andere worden aangewend voor bedrijven, kantoren, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen. De bebouwing dient te worden gerealiseerd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak, waarvan de goothoogte maximaal 10 meter en de bouwhoogte maximaal 14 meter en maximale bebouwingspercentage 75% mag bedragen.

Het plaatsen van tijdelijke woonunits verdeeld over vijf bouwblokken voor het huisvesten van statushouders en spoedzoekers past met name qua functie niet binnen de vigerende, gemengde bestemming. Het bestemmingsplan biedt verder geen wijzigings- of afwijkingsmogelijkheden om het planologisch gebruik mogelijk te maken. Hiertoe is een afwijking van het bestemmingsplan vereist.



Figuur 3: Uitsnede geldende bestemmingsplan 'Stromenwijk', rode cirkel geeft indicatief projectlocatie aan

1.3 Omgevingsvergunning ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder sub 3, Wabo

De huisvesting van statushouders en spoedzoekers is bedoeld voor kortdurend verblijf. Het doel van het Rijksbeleid is immers primair gericht op een duurzame integratie van deze doelgroepen in de samenleving; het wonen in een reguliere woning in een dorp of stad. In planologisch opzicht wordt het huisvesten van deze doelgroepen dan ook als een tijdelijke functie beschouwd, voor een periode van 15 jaar. De flexibele woonunits zijn naar hun aard dan ook tijdelijk en gemakkelijk te verwijderen. Mocht er nu na 15 jaar nog steeds behoefte zijn aan deze tijdelijke huisvestingsvorm, dan zal door de gemeente opnieuw een afweging worden gemaakt.

Nu het plaatsen van de tijdelijke woonunits een langere tijdsperiode dan tien jaar beslaat, dient teneinde deze ontwikkeling mogelijk te maken, een uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, van de Wabo te worden doorlopen. De omgevingsvergunning kan vervolgens slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Een aanvraag voor een dergelijke omgevingsvergunning dient daarom vergezeld te gaan van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Voorliggende rapportage bevat deze ruimtelijke onderbouwing.

1.4 Opbouw

De ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 1 is de aanleiding voor het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing beschreven. In hoofdstuk 2 wordt de situatie in haar context beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk een toelichting op de ontwikkeling gegeven. Vervolgens worden in hoofdstuk 3 de verschillende relevante beleidskaders toegelicht en zal de ontwikkeling hieraan worden getoetst. In hoofdstuk 4 komen de milieuaspecten aan de orde. De economische uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 5 aan bod. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de procedurele aspecten.

2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE EN BEOOGDE ONTWIKKELING

2.1 Huidige situatie

De projectlocatie is gelegen aan de zuidkant van de gemeente Middelburg en gesitueerd aan Het Zwin. In groter verband gezien ligt de locatie op de scheidslijn tussen enerzijds het bestaande stedelijke en anderzijds landelijke gebied van de gemeente Middelburg. Op lager schaalniveau kan het stedelijke gebied waarin de locatie is gelegen, gezien de aanwezige en mogelijke (plano-logische) combinatie van functies met bijbehorende voorzieningen (zoals wonen, scholen, brandweerkazerne), als een gemengd gebied worden gekwalificeerd.

Het terrein zelf behelst een relatief ruim kavel, is onbebouwd en wordt naast Het Zwin, omsloten door de Stroomweg en de Nieuwe Vlissingeweg, hetgeen beide gebiedsontsluitingen betreffen. Ook per fiets en te voet is de locatie goed bereikbaar. Hiermee heeft het gebied en daarmee de projectlocatie een directe toegang naar het omliggende wegennet.

De ruimtelijke structuur van de locatie wordt gekenmerkt door een open terrein, gemarkeerd door evenwijdig gegraven watergangen. Direct ten westen wordt het terrein door het Leger des Heils met daarachter de brandweerkazerne en ten oosten door de Moskee begrensd. Tot slot is Het Zwin volledig verhard, waarbij in de middenberm kan worden geparkeerd.

2.2 De beoogde ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling voorziet enerzijds in een verkleining van de druk op de woningmarkt en anderzijds op het creëren van meer opvangplaatsen voor statushouders en spoedzoekers, door tijdelijk wooneenheden aan de markt voor deze specifieke doelgroepen toe te voegen.

In dat kader is gezocht naar een passende locatie met bijbehorende inrichting in de nabijheid van stedelijke voorzieningen. Relevant hierbij is voorts, dat de gronden beschikbaar zijn én dat de beoogde ontwikkeling de primaire fysieke hoofdopzet en daarmee ruimtelijke structuur van hetgeen al was voorzien niet wijzigt. Onderhavige ontwikkeling voldoet hieraan. De projectlocatie maakt deel uit van de planologisch beoogde bebouwing, verdeeld over vijf bouwblokken, evenwijdig gesitueerd tussen Het Zwin en de Stroomweg, zoals verankerd in het vigerende bestemmingsplan. De units worden binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak gesitueerd, waarbij de aangegeven maatvoeringen en afstandseisen worden gerespecteerd.

Concreet worden er op de projectlocatie, binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak, 28 tweekamer eenheden voor de huisvesting van statushouders en 12 tweekamer en 12 driekamer eenheden met een maximale hoogte van circa 6 meter, voor de huisvesting van spoedzoekers, verdeeld over vijf bouwblokken, geplaatst. Dit betreffen bestaande units die eerder door het COA en vervolgens voor de huisvesting van arbeidsmigranten zijn ingezet. De werkzaamheden vinden, na plaatsing, grotendeels aan de binnenzijde plaats ten behoeve van de inrichting. Daarnaast wordt het terrein ingericht, van groen voorzien en wordt een nieuw overdekte fietsenstalling, bestaande uit twee bergingen, op het terrein geplaatst. Op deze wijze wordt op de locatie, gelet op de ligging aan de rand van de stad, een rustige groene woon- en verblijfsomgeving gecreëerd.

De inrichtingstekening is op onderstaande afbeelding weergegeven.



Parkeren geschiedt verder in de direct aangrenzende openbare ruimte.

2.3 Parkeren en verkeer

Parkeren

Omdat het autobezit van beide doelgroepen beperkt is en ook het aandeel bezoekers laag zal zijn, is uitgaande van de CROW ('Toekomstbestendig parkeren', publicatie 381) een berekening uitgevoerd. Aangezien er verder geen specifieke normen voor spoedzoekers en statushouders zijn, is van de normering voor zelfstandige kamerverhuur en sociale huur uitgegaan. Deze sluiten het beste aan bij de beoogde situatie. Concreet betekent dit, dat voor spoedzoekers van een gemiddelde parkeernorm van 1,1 en voor statushouders van gemiddelde parkeernorm van 0,65 -beide inclusief bezoekers- is uitgegaan. Dit daar met name de statushouders niet over een auto zullen beschikken. Deze zullen vooral met de fiets en openbaar vervoer komen. Hiermee komt, uitgaande van het huisvesten van 28 statushouders en 24 spoedzoekers, de totale gemiddelde parkeerbehoefte uit op (afgerond) 45 parkeerplaatsen. Deze parkeerbalans is als Bijlage 1 aan deze onderbouwing gehecht.

Parkeren is in de nieuwe situatie voorzien op het als zodanig bestemde openbare parkeerterrein (binnenberm) aan Het Zwin. Bij deze theoretisch berekende parkeervraag dient echter ook de behoefte van de andere, bestaande functies (moskee en Leger des Heils) die tevens van dit parkeerterrein gebruik maken te worden geteld. Daarvan uitgaande bedraagt de totale theoretisch berekende behoefte in de nieuwe situatie 128 parkeerplaatsen. Aan Het Zwin kunnen maximaal 112 auto's (schuin parkeren) worden geparkeerd, zodat na realisatie van de tijdelijke wooneenheden een theoretisch tekort van 16 parkeerplaatsen ontstaat.

Op deze theoretisch berekende behoefte dient echter een nuancering te worden aangebracht: bij het bepalen van de vraag dienen de aanwezigheidspercentages te worden meegewogen. Immers, zo zal gelet op de diversiteit van de beide doelgroepen de vraag van de spoedzoekers met name in de avond en de nacht en voor statushouders overdag het hoogste zijn. Door deze spreiding kunnen meerdere functies van dezelfde parkeerplaats gebruik maken.

Rekening houdende met de aanwezigheidspercentages van zowel de nieuwe als bestaande functies (moskee en Leger des Heils) ontstaat inzicht in de maatgevende parkeerbehoefte. Uitgaande van de gemiddelde norm én aanwezigheidspercentages zal de parkeervraag op het maatgevende piekmoment (vrijdagavond) in totaal 94 bedragen (Bijlage 2). De maatgevende parkeerbehoefte is daarmee lager dan de theoretisch, berekende behoefte. Dit betekent, dat het openbare parkeerterrein aan Het Zwin deze behoefte, op alle weekmomenten, kan opvangen. Het parkeerterrein is verder vrij toegankelijk en daarmee voor zowel de bewoners als bezoekers beschikbaar. Relevant is voorts, dat afhankelijk van de ervaringen met parkeren na realisatie, door middel van monitoring zal worden nagegaan hoe de parkeervraag -mede in relatie tot de aangrenzende functies- exact uitvalt en of inderdaad in de volledige parkeerbehoefte op alle momenten van de week kan worden voorzien. Hiermee wordt altijd voldaan aan de parkeernormen.

Tot slot wordt in stallingmogelijkheden voor fietsen voorzien door een nieuw te bouwen fietsenstalling (twee bergingen).

Op deze wijze wordt aan de parkeereis voldaan en kan vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening hiermee worden volstaan.

Verkeer

De tijdelijke huisvesting van statushouders en spoedzoekers zorgt voor extra verkeersbewegingen, van zowel gemotoriseerd als langzaam verkeer. Via Het Zwin, de Stromenweg en de Nieuwe Vlissingeweg, is de locatie, voor zowel langzaam als gemotoriseerd verkeer, uitstekend bereikbaar en biedt voldoende parkeergelegenheid in het direct aangrenzende openbare gebied. De bestaande wegen worden door alle verkeersdeelnemers gedeeld en kunnen de verkeersstromen goed verwerken. Dit kan op een veilige manier, daar Het Zwin zelf enkel door bestemmingsverkeer wordt gebruikt, waarbij de snelheid van het verkeer door de uitstraling van de omgeving en het gemengde gebruik voldoende laag is. Daarnaast zijn ook de verkeersintensiteiten, met uitzondering van de vrijdag wanneer de gebedsdienst plaatsvindt, ter plaatse relatief laag.

De verkeersgeneratie van de tijdelijke woonunits wordt gebaseerd op de berekende parkeerbehoefte. Uitgaande van een gemiddelde parkeerbehoefte van 45 parkeerplaatsen en gemiddeld 2 verplaatsingen per etmaal komt het totaal aantal verkeersbewegingen uit op 90 per mvt/etmaal voor de gehele ontwikkeling. Daarnaast zullen mogelijk nog extra verder niet-werkgerelateerde verplaatsingen plaatsvinden. Hierbij wordt uitgegaan, dat de helft van de tijdelijke bewoners zijn of haar voertuig gebruikt voor privédoeleinden. Om deze reden komen er nog eens 45 verplaatsingen bij. In totaal komt dit neer op 135 mvt/etmaal verkeersgeneratie (worstcase). Het verkeer zal via de Stromenweg en Nieuwe Vlissingeweg zich in westelijke en oostelijke richting gelijkmatig verdelen en vrij snel in de bestaande verkeersstromen worden opgenomen. Aannemelijk is dat de verkeersgeneratie in de beoogde tijdelijke, situatie aannemelijk lager zal zijn, dan het aantal mogelijke verkeersbewegingen inherent aan de reeds planologisch toegestane functies op onderhavige ontwikkellocatie, zoals bedrijven en kantoren van behoorlijke omvang.

De toename van verkeer voor de nabije omgeving, als deze zich al voordoet, is daarmee derhalve als dermate beperkt te kwalificeren, dat deze geen onevenredige belasting voor het omliggende wegennet met zich mee zal brengen. Tot slot is het projectgebied gelet op de directe aansluiting op de bestaande wegenstructuur ook voor externe bezoekers goed bereikbaar. Hierdoor is een goede ontsluiting zowel naar en van de locatie gewaarborgd, evenals de bereikbaarheid voor hulp- en servicediensten (bijv. afvalverwijdering).

Conclusie

Het aantal verkeersbewegingen op de bestaande wegen zal inherent aan de tijdelijke woonfunctie, mede gelet op de reeds (planologisch) toegestane functies, geen nadelige effecten op de bestaande infrastructuur met zich meebrengen. Meer concreet: het verkeer zal snel in het doorgaande verkeer worden opgenomen, waarbij de aangewezen routes voldoende geschikt zijn om de verkeersgeneratie van het project op te vangen. Daarnaast voorziet de openbare ruimte in voldoende parkeergelegenheid, waardoor aan de gestelde parkeernorm en daarmee parkeerbehoefte, uitgaande van het meest waarschijnlijke c.q. maatgevende scenario kan worden voldaan. Daarbij wordt nog expliciet gewezen op de tijdelijkheid van het beoogde voornemen en de parkeervraag die op grond van het geldende bestemmingsplan reeds bestaat. Tot slot is en blijft de monitoring van het parkeren van belang, teneinde te borgen dat er met name op de piekmomenten voldoende capaciteit aanwezig is en blijft.

3. BELEIDSKADER EN BEHOEFTE

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2023, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld, welke op 11 september 2020 naar de Tweede Kamer gestuurd is.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak. Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Welke zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven. De drie afwegingsprincipes zijn:

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- afwentelen wordt voorkomen.

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht, welke 'nationale belangen' genoemd worden. De NOVI richt zich op 21 nationale belangen. Deze worden geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur.

De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Hierdoor kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Het onderhavige plan omvat geen ontwikkelingen die in strijd zijn met de nationale belangen en waar de NOVI op van invloed is.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In de NOVI wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

Zoals al in voorgaande paragraaf bij de NOVI is aangegeven is gelet op het hoge abstractieniveau van het NOVI geen sprake van directe nationale belangen in het projectgebied. Het Barro bevat daarom ook geen kaderstellende uitspraken voor het projectgebied en de voorgestane ontwikkeling.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald:

“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”

Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien” (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).”

Onbenutte planologische mogelijkheden mogen echter in een nieuw plan worden opgenomen, zonder dat hoeft te worden voldaan aan de in artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro genoemde voorwaarden. Dat is op basis van jurisprudentie ook het geval, indien nog geen gebruik is gemaakt van de planologische mogelijkheden van het vorige plan. Ofschoon onderhavig plan niet voorziet in aanvullende bebouwing (geen nieuw ruimtebeslag), wordt daarentegen wel een (gebruiks-)wijziging; voor tijdelijke huisvesting van zowel statushouders als spoedzoekers ten opzichte van de voorgaande onherroepelijke planologische maatregelen mogelijk gemaakt. Daarnaast neemt het aantal wooneenheden in planologisch opzicht met 52 toe. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling is ingevolge jurisprudentie voorts bepaald, dat vanaf 12 woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die getoetst dient te worden aan de Ladder. Voorliggend initiatief betreft een toename van 52 wooneenheden en behelst een gebruikswijziging, waardoor sprake is van een

nieuwe stedelijke ontwikkeling en toetsing van de ladder aan de orde is. De ladder wordt in onderstaande paragrafen nader onderbouwd.

3.2 Provinciaal beleid

Zeeuwse Omgevingsvisie

Op 12 november 2021 hebben gedeputeerde staten van Zeeland de Zeeuwse Omgevingsvisie vastgesteld. Op 1 januari 2023 treedt naar verwachting de Omgevingswet in werking. In de Omgevingswet worden alle bestaande wetten die te maken hebben op de fysieke leefomgeving samengevoegd. In de Zeeuwse Omgevingsvisie legt de Provincie Zeeland al haar doelen en ambities voor de lange termijn vast. In de Omgevingsvisie worden verschillende onderwerpen benoemd. Denk daarbij aan wonen, landbouw en circulaire economie, maar bijvoorbeeld ook cultureel erfgoed, recreatie en leefbaarheid.

Het uitgangspunt van de provincie voor de Omgevingsvisie is, beleid en regels die hun waarde hebben bewezen, alleen worden gewijzigd als er betere alternatieven zijn. De Provinciale Omgevingsverordening 2018 is daarom hierbij als uitgangspunt genomen. Verder bestaat de visie uit twee delen: deel A en deel B.

In Deel A staan de strategische doelen voor de periode tot 2050 onderverdeeld in vier centrale ambities verwoord. De uitdagingen en ambities voor Zeeland, alsmede de Zeeuwse kernkwaliteiten worden daarin beschreven en geven richting aan de beleidsdoelstellingen en acties voor de kortere termijn (tot 2030).

In Deel B wordt het beleid voor de periode tot 2030 vormgegeven. Dit beleid is onderverdeeld in doelen voor 2030, de huidige situatie, acties voor de periode tot 2030 én afwegingsfactoren voor de uitvoering. Er zijn 27 thema's (bouwstenen) uitgewerkt die samen met onze omgeving geselecteerd zijn. Bij deze thema's is het beleid voor de komende 10 jaar weergegeven.

Deel A

De uitdagingen voor Zeeland bestaan voornamelijk uit de klimaatverandering, stijging van de zeespiegel, afname van biodiversiteit, andere bevolkingssamenstelling door vergrijzing. Deels is het de uitdaging te behouden wat er is, deels is het de uitdaging in te spelen op de ontwikkelingen die komen gaan. Om deze uitdagingen het hoofd te bieden en tegelijkertijd te werken aan brede welvaart, beschrijft de Zeeuwse Omgevingsvisie vier Zeeuwse Ambities voor 2050. Deze ambities betreffen:

1. uitstekend wonen en werken in Zeeland;
2. balans in grote wateren en het landelijk gebied;
3. een duurzame en innovatieve economie;
4. een klimaatbestendig en CO₂-neutraal Zeeland.

Deel B

In deel B staat per thema aangegeven welke instrumenten worden ingezet om de doelen tot 2030 te bereiken. Gezien de grootte en de complexiteit van de uitdagingen, zijn de ambities echter alleen te halen als iedereen de keuze maakt die zoveel mogelijk bijdraagt aan deze ambities. Hiervoor zijn afwegingsfactoren beschreven en wordt een 'beste keuze hulp' gemaakt.

De afwegingsfactoren sluiten aan op het NOVI van het Rijk en verwijzen onder meer naar de Zeeuwse kernkwaliteiten. Deze zijn vertaald naar vier afwegingsfactoren voor Zeeland:

- 1. Doe meer met minder grond;
- 2. Werk samen en deel kosten en baten;
- 3. Maak gebruik van de Zeeuwse kernkwaliteiten;
- 4. Denk aan de toekomst en aan de rest van de wereld.

Kernkwaliteiten zijn herkenbare, fysieke kenmerken. De Zeeuwse kernkwaliteiten betreffen:

- genieten en opladen;
- waarderen en beschermen van het landschap;
- verbondenheid met de historie;
- passende werkgelegenheid en ontwikkelingsmogelijkheden voor iedereen.

In de visie komen een aantal ambities en doelstellingen terug welke relevant zijn voor deze ontwikkeling, waarbij sommige doelen onder verschillende ambities vallen. Deze worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

Bij woningbouw staan een toekomstbestendige en CO₂-neutrale woningvoorraad die in kwaliteit en kwantiteit aansluit op de vraag centraal. Hiertoe werken de Zeeuwse gemeenten en de Provincie aan een Zeeuwse Woonagenda, waarbinnen gezamenlijk wordt opgetrokken om de woningvoorraad toekomstbestendig te maken en te houden. Er wordt ingezet op het saneren of vervangen van woningen waar geen behoefte aan is, het stimuleren van verduurzaming van de woningvoorraad, het realiseren van een flexibele schil en de ondersteuning van gemeenten bij de realisatie van woningbouw die voorziet in een behoefte op de juiste plaats. Provincie en gemeenten stellen de kaders vast waarbinnen de afspraken worden uitgevoerd.

Verder staan de ruimtelijke doelen van bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik hoog op de agenda. Het is van provinciaal belang dat Zeeuwse steden de sociaaleconomische motor blijven van de provincie. Gezien de ruimtelijke doelen, de klimaat en demografische opgave, de uitgangssituatie van de woningvoorraad en de toekomstverwachtingen, is woningbouwbeleid essentieel. Woningbouwprojecten, zeker de omvangrijke, hebben een gemeentegrensoverschrijdend impact. Er moet daarom op regionaal niveau gekozen worden voor de woningbouwplannen die qua omvang, locatie en type aansluiten bij de woonwensen van de Zeeuwse burger. Deze keuzes worden gemaakt in regionale woningmarktafspraken.

Provinciale Omgevingsverordening 2018

De provincie Zeeland heeft, vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet, op 21 september 2018 een Omgevingsverordening vastgesteld. Aansluitend zijn daar negen wijzingen op doorgevoerd. Slechts een select aantal onderdelen uit het (voormalige) Omgevingsplan is geregeld in de verordening. Onderwerpen opgenomen in de Omgevingsverordening zijn bijvoorbeeld bedrijventerrein, verblijfsrecreatie, bestaande natuur en ecologische hoofdstructuur, agrarische gebieden van ecologische betekenis, molenbiotopen, glastuinbouw en intensieve veehouderij. Van gemeenten wordt een loyale bijdrage verwacht aan de uitvoering van de beleidsdoelen van het plan, ook ten aanzien van die onderdelen van het plan die niet in de verordening zijn opgenomen. Verder streeft de provincie naar realisering van beleidsdoelen met de inzet van andere instrumenten.

Ten aanzien van het onderwerp 'Wonen' is uitsluitend een regeling opgenomen voor kleinschalige locaties in het buitengebied. Daarvan is hier geen sprake. Voor zover die regels relevant zijn voor

de omgevingsvergunning voor de realisatie van de tijdelijke huisvesting van statushouders en spoedzoekers zijn deze opgenomen in de hoofdstuk 4 en is de beoogde ontwikkeling daaraan getoetst. Op basis daarvan kan worden geconcludeerd, dat de ontwikkeling voldoet aan de regels van de verordening.

Programma taakstelling huisvesting vergunninghouders tweede helft 2022

Het Rijk heeft in het kader van het creëren van voldoende opvangplaatsen voor vergunninghouders in april 2022 per brief aandacht gevraagd voor de enorme opgave in de asielketen. De opvangcapaciteit bereikt haar grenzen, terwijl de vraag onverminderd groot blijft. Landelijk was per provincie en gemeente een taakstelling vastgesteld. Deze is echter door de huidige omstandigheden achterhaald. Er wordt dan ook verzocht in te zetten op een grote versnelling in de huisvesting van vergunninghouders. Voor de gemeente Middelburg betekent dit concreet dat de opgave voor de eerste helft van 2022 is verhoogd van 28 naar 38 opvangplaatsen. De provincie ziet erop toe dat de gemeenten deze taak goed en adequaat uitvoeren. De taakstelling om vergunninghouders te huisvesten brengt een vraag naar goedkope woningen en woonruimten met zich mee. Deze maakt onderdeel uit van de woningbehoefte in een regio, waarover in regionaal verband afspraken worden gemaakt.

Een van de mogelijkheden om in te kunnen spelen op deze urgente behoefte is het realiseren van flexibele opvanglocaties. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de urgentie op de woningmarkt, asielopvang en integratie van de statushouders, waar gemeenten vanaf medio 2021 verantwoordelijk voor worden gehouden. Op deze flexibele opvanglocaties kunnen ook andere urgente woningzoekers, als spoedzoekers worden tijdelijk worden gehuisvest. Op het moment dat er minder (asiel)opvangplekken benodigd zijn, kunnen deze locaties, waaronder de locatie aan Het Zwin, voor andere urgente doelgroepen zoals spoedzoekers worden gebruikt. Op deze wijze wordt leegstand beperkt en kan er meer woonruimte voor onder meer spoedzoekers beschikbaar komen, zodra mogelijk. Daarnaast heeft de beoogde ontwikkeling betrekking op een additionele vraag die niet te voorzien was in bevolkings- en huishoudensprognoses. Hierdoor maakt de ontwikkeling geen onderdeel uit van de regionale woningmarktafspraken. Om nu te zorgen, dat de tijdelijke units geen onderdeel gaan uitmaken van de reguliere woningvoorraad zal in de voorwaarden van de vergunning worden vastgelegd, dat ter plaatse uitsluitend statushouders en spoedzoekers mogen worden gehuisvest.

Conclusie

De beoogde huisvesting van statushouders en spoedzoekers in tijdelijke units op de locatie gesitueerd aan Het Zwin draagt direct bij aan de aanpak van de grote urgente behoefte aan opvangplekken. Hiermee geeft de gemeente gehoor aan de dringende oproep die door het Rijk aan gemeenten is gedaan. De combinatie van huisvesting van statushouders en spoedzoekers sluit derhalve volledig aan op het huidige Rijksbeleid en taakstelling voor de provincie Zeeland in het algemeen en de gemeente Middelburg in het bijzonder.

3.3 Gemeentelijk beleid

Kwaliteitsatlas

De Kwaliteitsatlas is een belangrijk integraal beleidsdocument van de gemeente Middelburg. In deze Kwaliteitsatlas wordt een richting uitgestippeld voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente tot het jaar 2030. Voor een groot aantal deelaspecten (wonen, werken) is vervolgens aangegeven welke veranderingen op moeten treden om in 2030 tot de gewenste situatie te zijn

gekomen. Eind 2008 is de herijking van de 2e en 3e fase van de kwaliteitsatlas gepresenteerd. De herziene kwaliteitsatlas is op 18 januari 2010 vastgesteld. De Kwaliteitsatlas Middelburg ging in 1998 nog uit van het realiseren van kwaliteit door groei. De gemeente realiseerde nieuwe gebieden met een hoger voorzieningenniveau. Inmiddels is deze gedachtegang veranderd en wil de gemeentekwaliteit (nog meer) vooropstellen. Mensen moeten graag in de gemeente Middelburg willen blijven wonen en werken.

De gemeente wil de komende jaren investeren in binnenstedelijke ontwikkelingen. Ook de provincie stuurt aan op ontwikkelingen binnen de bestaande kaders van verstedelijking. Voor Walcheren geldt dat 85% van de nieuwe woningen gerealiseerd moet worden in het stedelijk gebied van Vlissingen en Middelburg.

De woningbouwopgave voor de gemeenten Vlissingen en Middelburg samen wordt in de kwaliteitsatlas geraamd op 3.400 woningen. In de kwaliteitsatlas wordt de plancapaciteit van de verschillende wijken weergegeven voor de periode 2010-2020. Voor de Stromenwijk is hier een aantal van 570 opgenomen.

Het woningbouwbeleid is nader uitgewerkt in het beleidsdocument 'Woonvisie 2016-2020' van de gemeente Middelburg.

Woonvisie 2016-2020

Op 14 december 2015 heeft de gemeenteraad van Middelburg de Woonvisie 2016-2020 vastgesteld. De Woonvisie besteedt aandacht aan duurzaamheid en betaalbaarheid van de woningvoorraad, maar ook over de huisvesting van diverse, bijzondere doelgroepen zoals statushouders, mensen die net zijn gescheiden en starters.

De economische crisis heeft ervoor gezorgd dat de woningmarkt ernstig is verstoord. Er is sprake van krapte op de sociale woningmarkt, waardoor woningzoekenden last hebben van lange wachttijden. Tijdig bijsturen is noodzakelijk om woningzoekenden te helpen bij het vinden van een woonruimte. Dit geldt ook voor bijzondere doelgroepen, zoals statushouders, mensen die net zijn gescheiden en starters.

Het doel van de gemeente is om bijzondere doelgroepen een geschikte woonruimte te kunnen bieden, waarbij woonruimtes worden gezien als een noodzakelijke aanvulling op de huurmarkt. Een dergelijke duurzame oplossing vergt behoorlijke investeringen in nieuw en bestaand vastgoed. Dat kan alleen met een redelijk lange exploitatieperiode, waarbinnen schommelingen tussen verschillende doelgroepen kunnen worden opgevangen.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling past volledig binnen het beleid van de gemeente Middelburg. In de Kwaliteitsatlas wordt beschreven dat Middelburg woonmilieus wil bieden, aansluitend op de actuele vraag op de woningmarkt. Het woningbouwbeleid is verder uitgewerkt in de Woonvisie 2016-2020, waaruit blijkt dat de gemeente Middelburg onder meer wil inzetten in woonruimtes voor bijzondere doelgroepen, zoals statushouders, mensen die net zijn gescheiden en starters.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan het gemeentelijk relevante ruimtelijk beleid.

Nota Ruimtelijke Kwaliteit

Wie in Middelburg wil bouwen of verbouwen krijgt te maken met de nota Ruimtelijke Kwaliteit 2016. Deze nota is in de plaats gekomen van de Welstandsnota uit 2009. In de nota Ruimtelijke Kwaliteit is bepaald dat voor een bouwplan anders dan een enkele woning of in omvang vergelijkbaar bouwwerk een beeldkwaliteitsplan moet worden opgesteld. Een beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld voordat de bouwplannen worden uitgewerkt. Het legt de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteitsuitgangspunten vast voor een nieuwe ontwikkeling en gaat vaak ook in op de randvoorwaarden voor de inrichting van de openbare ruimte. De nieuwe ontwikkelingen voor een gebied waarvoor een beeldkwaliteitsplan geldt, worden getoetst aan dit beeldkwaliteitsplan, en niet meer aan de nota Ruimtelijke Kwaliteit. Het doel van de richtlijnen bij nieuwbouw is dat het bouwplan als geheel een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de bestaande (openbare stedelijke of landschappelijke) ruimte in het bijzonder.

Het projectgebied ligt in het gebied dat in de nota Ruimtelijke Kwaliteit is aangeduid als gebied 3: 'De uitbreidingswijken'.

Voor dergelijke gebieden gelden de volgende beoordelingscriteria:

- het bebouwingsbeeld wordt in stand gehouden, zo mogelijk verbeterd;
- bij verbouw is de vormgeving, gevelindeling en -geleding, maatvoering, materiaalgebruik, detaillering en karakter van het hoofdgebouw uitgangspunt;
- aan-, uit- en bijgebouwen houden rekening met de herkenbaarheid van de hoofdbebouwing en sluiten qua architectuur aan op de bestaande bouwmassa en materialisatie;
- gevels worden opgetrokken uit baksteen;
- daken worden afgedekt met rode of donkergekleurde pannen;
- kozijnen, ramen, deuren of gevelpanelen zijn van hout, op hout gelijkend kunststof of aluminium gemaakt (b.v. CLK-kozijnen met verdiept profiel);
- kleuren passend in de omgeving.

Het plan is aan het Walchers Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit (WARK) voorgelegd.

Conclusie

De tijdelijke ontwikkeling die met dit plan mogelijk wordt gemaakt is getoetst aan de welstandscriteria en door de welstandscommissie besproken en akkoord bevonden. De welstandsnota vormt geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

3.4 Conclusie beleidskaders

De beoogde ontwikkeling vindt plaats in bestaand bebouwd gebied. Het betreft een functiewijziging door in totaal 52 tijdelijke wooneenheden toe te voegen. De verankerde bebouwingsstructuur c.q. hoofdopzet blijft onveranderd. Het bouwplan draagt primair bij aan het dringende verzoek van het Rijk om meer wooneenheden specifiek voor urgente doelgroepen, waaronder statushouders en spoedzoekers, mede in de vorm van flexibele tijdelijke woonvormen, te realiseren en creëren. Onderhavige ontwikkeling geeft hier uitvoering aan. Verder wordt de ontwikkeling, zowel qua inrichting, maat en schaalvoering, in relatie tot de directe omgeving zorgvuldig ingepast. Geconcludeerd kan worden, dat het initiatief, zowel kwantitatief als kwalitatief, binnen de gestelde beleidskaders van zowel het Rijk, provincie als gemeente past.

4. OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Algemeen

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De laatste decennia groeien de beleidsvelden naar elkaar toe. Bij nieuwe plannen vormt de milieukwaliteit een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsfuncties. In dit hoofdstuk worden de hier aan de orde zijnde relevante milieuaspecten behandeld die binnen de ruimtelijke ordening en daarmee voor het voorliggende afwijkingsbesluit van belang zijn.

4.2 Archeologisch onderzoek

Wettelijk kader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden. Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

Beoordeling projectgebied

In het ter plaatse geldende bestemmingsplan geldt een dubbelbestemming ter bescherming van de archeologische verwachtingswaarden opgenomen, Indien er bebouwing wordt opgericht met een oppervlakte groter dan 500 m² of dieper dan 40 cm onder het maaiveld, is nader onderzoek niet vereist. Door de Walcherse Archeologische Dienst is in dat kader een bureau- en inventariserend veldonderzoek door middel van verkennende boringen uitgevoerd (Bijlage 3).

Op basis van het onderzoek is vastgesteld dat:

- in de ondergrond van het onderzoeksgebied een lage verwachting op archeologische resten uit de ijzertijd en de Romeinse tijd rust. Het oostelijk deel van het onderzoeksgebied is gelegen ter hoogte van een poelgebied met onderliggend veen. Daar waar de top van het onderliggend veen bewaard is, kunnen archeologische resten uit de ijzertijd en/ of de Romeinse tijd aanwezig zijn. Deze kans is niet groot, omdat de bodemkarteerders Bennema en Van der Meer op hun bodemkaart hier met een arcering hebben aangegeven dat het veen weg gegraven is (zogenaamde moertering). Alleen centraal en aan het oostelijke uiteinde van het onderzoeksgebied zou volgens hen nog intact veen over een klein oppervlak aanwezig zijn;
- in het westelijke uiteinde van het onderzoeksgebied volgens dezelfde bodemkaart uit 1952 afzettingen behorende bij een smalle kreekgeul te verwachten zijn. De kans bestaat dat vanaf de middeleeuwen hier menselijke activiteit heeft plaatsgevonden, waarvan nog archeologische resten terug te vinden zijn. In de lager gelegen poelgronden is de kans hierop veel kleiner;

- dwars door het onderzoeksgebied de oude Vlissingse Watergang heeft gelopen. Deze is na de oorlog gedempt. Het grondspoor zal nog aanwezig zijn;
- met het verdwijnen van de top van het Hollandveen ook eventuele resten uit de ijzertijd en/of Romeinse tijd verdwenen zijn;
- de top van de in het westen aanwezige zandige kreekafzetting lijkt geërodeerd te zijn, waardoor de kans op archeologische resten vanaf de middeleeuwen niet meer te verwachten zijn;
- op de geraadpleegde oude kaarten binnen het onderzoeksgebied verder geen structuren of bouwwerken aangegeven zijn. De verwachting op archeologie uit de Nieuwe tijd is daarom laag;
- er geen verwachtingsniveaus meer aanwezig zijn;
- er geen archeologische resten zijn aangetroffen;
- vervolgonderzoek niet is vereist

Conclusie

Het aspect archeologie staat de beoogde planontwikkeling daarmee niet in de weg. De gronden worden verder vrij gesteld van nader onderzoek. In een opvolgend planologisch regime kan daarmee de dubbelbestemming voor deze gronden komen te vervallen.

4.3 Cultuurhistorie

Wettelijk kader

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er, onder meer bij het opstellen van bestemmingsplannen, een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Het bestemmingsplan is daarbij een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen. Door wijziging per 1 januari 2012 van het Besluit ruimtelijke ordening (art. 3.1.6) dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Beoordeling projectgebied

Om een inzicht te krijgen in de aanwezige cultuurhistorische waarden binnen een projectgebied heeft de provincie de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) opgesteld. Op basis van de CHS zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen binnen het projectgebied aanwezig. Een nadere afweging, dan wel beschermingsregeling, is dan ook niet nodig.

Conclusie

De cultuurhistorische waarden van het projectgebied en omgeving worden door de realisatie van dit plan niet aangetast.

4.4 Bodem

Wettelijk kader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De Wet bodembescherming (Wbb), het Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet

stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen. Indien bij planvorming blijkt dat (ernstige) verontreinigingen in het plangebied aanwezig zijn, wordt op basis van de aard en omvang van de verontreiniging én de aard van de ruimtelijke plannen beoordeeld welke gevolgen dit heeft.

Wet bodembescherming

De Wet bodembescherming (Wbb) regelt zaken rond bodembescherming en bodemsanering. Vertrekpunt van de Wbb is dat in het merendeel van de gevallen van bodemverontreiniging, de daadwerkelijke bodemsanering wordt meegenomen in de ontwikkeling dan wel herontwikkeling van plangebied of projectlocatie. De wettelijke doelstelling is functiegericht saneren. De wet houdt rekening met het gebruik van de bodem en de (im)mobiliteit van de verontreiniging. De volgende uitgangspunten overheersen:

- a. het geschikt maken van de bodem voor het voorgenomen gebruik;
- b. het beperken van blootstelling aan en de verspreiding van de verontreiniging;
- c. het wegnemen van actuele risico's.

Wanneer bodemsanering plaats moet vinden, moet gesaneerd worden, totdat de kwaliteit voldoet aan de bodemfunctieklassen van het desbetreffende gebied. De kaart met bodemfunctieklassen van de gemeente Vlissingen is voor de planlocatie Wonen. Ook wanneer grond wordt toegepast binnen het gebied, dient deze te voldoen aan de functieklassen. Ook moet de kwaliteit van de ontvangende bodem bekend zijn.

In dit geval is de vraag relevant of de bodem milieukundig gezien schoon genoeg is voor de beoogde functiewijziging van de planlocatie.

Beoordeling projectgebied

Uit eerdere onderzoeken, uitgevoerd in 2006 en 2007, is gebleken, dat ter plaatse ten hoogste lichte verontreinigingen voorkomen. De grond op de projectlocatie betreft de overtollige grond uit Rittenburg II die lang in depot heeft gelegen. Er is voor deze grond een melding voor ingediend en akkoord bevonden. Om die reden is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek niet vereist en kan de locatie als onverdacht worden aangemerkt.

Conclusie

Met betrekking tot de bodem zijn vanuit milieutechnische overwegingen geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Water

Wettelijk kader

Waterbeheer en watertoets

Het projectgebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Scheldestromen, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van de ontwikkeling is overleg gevoerd met het waterschap over deze waterparagraaf, hetgeen een verplicht onderdeel van de procedure betreft.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, alle met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en

kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het projectgebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap en de gemeente nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW);
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan;
- Provinciale Structuurvisie;
- Verordening Ruimte.

Waterschapsbeleid

Waterschap Scheldestromen is verantwoordelijk voor het beheer van het binnendijkse oppervlaktewater in Zeeland. Doel van het waterbeheer is het bereiken en in stand houden van een goede toestand van dit oppervlaktewater, zowel wat de waterkwaliteit betreft als de waterkwantiteit. Voor het projectgebied is het plan van het voormalige Waterschap Zeeuwse Eilanden van toepassing. Het gaat hierbij om 'integraal waterbeheer': waterzuiveringsbeheer en watersysteembeheer.

Het waterschap streeft met het beleid, beheer en onderhoud naar een optimale status en aanwezigheid van oppervlaktewater en grondwater, dat van geschikte kwaliteit is voor mens en omgeving. Dit wordt bereikt met veilige en duurzame systemen voor wateraanvoer, -afvoer en -berging. Het waterschap draagt zorg voor een veilig en goed bewoonbaar gebied met gezonde en duurzame watersystemen. Recreatief medegebruik en 'beleving' van het water hebben daarbij ook de aandacht. Het waterschap beschikt hiervoor over de Keur waterschap Zeeuwse Eilanden 2009. De Keur stelt regels in belang van het watersysteem en geeft aan welke activiteiten in de buurt van leggerwateren en waterkeringen wel en niet zijn toegestaan

Om na te gaan of het voorliggend plan niet in strijd is met duurzaam waterbeheer, voldoet aan de waterdoelstellingen c.q. noodzaakt tot waterhuishoudkundige maatregelen, is de beoogde ontwikkeling getoetst aan de criteria uit de Zeeuwse Handreiking Watertoets. Deze criteria zijn bijeengezet in de watertoets tabel die door het Waterschap wordt gehanteerd en hierna is opgenomen. Uit toetsing aan deze criteria blijkt dat het aspect water geen vormt belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Beoordeling projectgebied

Bij de inrichting en uitvoering van het vigerende bestemmingsplan 'Stromenwijk' is reeds in ver-eiste waterberging, mede voor onderhavige locatie, voorzien, zodat een opgave voor onderhavige ontwikkeling ontbreekt. Aan de noord- en zuidzijde van het perceel liggen secundaire watergan-gen. De beschermingszone van de watergang aan de noordzijde valt de eerste meters over het projectgebied, zowel aan de zijde van Het Zwin als de Stromenweg. Deze watergangen wateren af naar de hoofdwaterloop in westelijke richting. Het bouwvlak waarbinnen bebouwing mag

worden opgericht is buiten de beschermingszone gelaten. Door de ontwikkeling worden de bestaande watergangen en onderhoudsstroken verder niet aangepast, zodat de ontwikkeling daar geen invloed op heeft.

De watertoetstabel

In onderstaande tabel wordt aangegeven, welke invloed de voorgenomen ontwikkeling heeft op de diverse wateraspecten.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	<i>De ontwikkeling ligt niet binnen een keurzone van een primaire of secundaire waterkering, zodat bouwen binnen deze zone op grond van de Keur van het waterschap zonder meer is toegestaan. Het aspect veiligheid/waterkering is derhalve niet aan de orde.</i>
Voorkomen overlast door oppervlaktewater Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	<i>Er is geen sprake van een toename van verhard oppervlak; de oprichting van de bebouwing is bij recht reeds toegestaan en in het vigerende bestemmingsplan reeds voorzien. Het hemelwater wordt op het oppervlaktewater geloosd.</i>
Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking (vervang toelichtingen door uw gegevens)
Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	<i>Het hemelwaterafvoer en vuilwaterafvoeren worden gescheiden aangelegd, maar gezamenlijk aangesloten op het gemeenteriool.</i>
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	<i>De beoogde bouw leidt niet tot het onttrekken van grondwater of het infiltreren van grondwater met als doel het later weer op te pompen. Verdroging is dan ook niet aan de orde. De ontwikkeling heeft derhalve geen negatieve gevolgen voor de grondwaterkwantiteit.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>Er wordt niet gebouwd in een infiltratiegebied of natuurgebied. Door het gebruik van duurzame niet uitlogende bouwmaterialen heeft het plan geen nadelige gevolgen voor de grondwaterkwaliteit. Ingrepen voortkomend uit dit plan tasten geen bodemlagen aan als gevolg waarvan het grondwatersysteem verandert.</i>

Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	<i>Het regenwater van de daken en het terrein wordt geloosd op het oppervlaktewater.</i>
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Er is in de bestaande als in de toekomstige situatie geen sprake van open water. Het aspect is derhalve niet relevant. Er worden geen water gerelateerde consequenties voor de volksgezondheid verwacht</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Het peilregiem van het projectgebied is afgestemd op bebouwd gebied. Er is geen sprake van een peilverlaging en/of bodemdaling. Derhalve is deze problematiek niet aan de orde. Er wordt geen grondwater onttrokken. Bodemdaling wordt dan ook niet verwacht.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>Het projectgebied grenst niet rechtstreeks aan natte natuurgebieden. Derhalve zijn er geen bijzondere maatregelen te treffen of beperkingen te verwachten</i>
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>Er liggen geen waterlopen binnen de projectlocatie en er worden geen nieuwe waterlopen voorzien. Derhalve is het aspect onderhoud van de waterlopen niet aan de orde.</i>

Andere belangen waterbeheer

<i>Relatie met eigendom waterbeheerder</i> <i>Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.</i>	<i>Geef aan hoe U omgaat met objecten van waterbeheer voor zover aanwezig in de directe omgeving, zoals terreinen, milieucontouren, etc.</i>
<i>Wegen in beheer bij het waterschap</i> <i>(alleen invullen voor zover van toepassing)</i> <i>* in de bouwfase:</i> <i>Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen?</i> <i>*na realisatie: verkeersaantrekkende werking</i> <i>Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer?</i> <i>na realisatie: bereikbaarheid</i> <i>Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken.</i>	<i>Nee</i> <i>Ja, door het realiseren van 52 tijdelijke woon-eenheden zal het aantal van de verkeersbewegingen, zij het in geringe mate, toenemen. Hierbij overwegen wij, dat op grond van het geldende bestemmingsplan de realisatie van onder meer maatschappelijke voorzieningen, bedrijven en kantoren reeds is toegestaan. Daarnaast kan het verkeer vanaf Het Zwin via de Stromenweg en de Nieuwe Vlissingseweg in meerdere richtingen worden afgewikkeld. De toename van het verkeer, als deze dus zich al voordoet, is voor de nabije omgeving derhalve procentueel gering en zal niet tot onevenredige overlast leiden.</i>

<i>Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd?</i> <i>Na realisatie: parkeren</i> <i>Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd?</i> <i>Na realisatie: (ver)bouwen</i> <i>Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd)).</i>	<i>Het projectgebied is de bewoners en bezoekers via de bestaande infrastructuur bereikbaar. Er zullen geen wegen worden gewijzigd of worden aangelegd.</i> <i>Nee. Parkeren vindt plaats op de direct aangrenzende openbare ruimte, die daarin kan voorzien.</i> <i>Nee</i>
--	---

Conclusie

De beschermingszone van Keur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Verder neemt het verhard oppervlak ten opzichte van het geldende bestemmingsplan niet toe; watercompensatie heeft reeds op basis van het geldende bestemmingsplan plaatsgevonden. Een wateradvies is daarom niet noodzakelijk.

4.6 Flora en fauna

Wettelijk kader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Zeeland (NNZ), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (artikel 3.1);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (artikel 3.5);
- andere soorten (artikel 3.10).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en;
3. de noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Beoordeling projectgebied

Soortenbescherming

Het projectgebied betreft een bouwkaavel c.q. terrein, welke braak ligt. De grond op de projectlocatie zelf betreft overtollige grond uit Rittenburg II die lang in depot heeft gelegen. Het kavel is daarmee een ongeschikte biotoop voor beschermde planten- en diersoorten. Binnen het projectgebied worden eveneens geen sporen van (zwaarder) beschermde soorten zoogdieren verwacht, gezien de aanwezige ongeschikte biotoop. Daarmee zijn in alle redelijkheid negatieve effecten op (zwaarder) beschermde (zoog-)dieren op voorhand uit te sluiten. Op basis hiervan kan het uitvoeren van een ecologisch onderzoek achterwege blijven.

Gebiedsbescherming

Het projectgebied ligt niet in en op vrij grote afstand van het meest nabijgelegen Natura2000 gebied; namelijk op minimaal 4 kilometer afstand tot het gebied "Westerschelde & Saeftinghe". Indien er een effect inherent aan de ontwikkeling te verwachten valt, dan zal dit een extern effect zijn. Immers, de overige effecten zoals oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, verstoring door licht, verstoring door trilling, optische verstoring en verstoring door mechanische effecten, zijn gelet op de ligging van het projectgebied ten opzichte van het Natura2000 gebied, te weten gescheiden door bestaande functies en gerealiseerde bebouwing, op voorhand uit te sluiten.

Onderhavige ontwikkeling betreft de tijdelijke plaatsing van 52 wooneenheden, verdeeld over vijf bouwdelen, met 2 tot 3 kamers. De wooneenheden zullen gasloos worden opgeleverd en zorgen daarmee niet voor stikstofemissie. De verkeersbewegingen die met de gebruiksfase samenhangen zorgen hier wel voor. Voor de toekomstige verkeergeneratie is uitgegaan van circa 135 motorvoertuigenbewegingen per etmaal. De locatie is verder in bestaande bebouwd gebied voorzien. Gelet op de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura2000 gebied, de reeds toegestane en feitelijk aanwezige bebouwing en functies én het feit dat de ontwikkeling tijdelijk van aard is, kan in alle redelijkheid worden aangenomen, dat in de gebruiksfase geen sprake is van een relevante stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/j, die tot onderhavig project te herleiden is. Deze conclusie wordt bevestigd met de stikstofrapportage en AERIUS Calculator, welke als Bijlage 4 aan deze onderbouwing is gehecht. Uit het resultaat van de berekening blijkt, dat geen sprake is van een overschrijding van de kritische depositiewaarde (KDW) van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. Voor de rapportage en berekening is voorts van worstcase scenario uitgegaan en aangegeven dat dit een overschatting van de beoogde ontwikkeling betreft. Hieruit wordt geconcludeerd, dat ook uitgaande van een worstcase scenario, de beoogde ontwikkeling wordt uitgezonderd van vergunningplicht.

Daarnaast ligt de projectlocatie ook niet in de directer invloedssfeer van het NNZ (binnendijken worden hiervan uitgesloten), zodat negatieve effecten de ontwikkeling geen afbreuk doet aan de bestaande natuurwaarden van het NNZ.

Conclusie

Negatieve effecten, zoals een toename van de stikstofdepositie, kunnen in alle redelijkheid uitgesloten worden. Dit laat onverlet, dat bij de werkzaamheden te allen tijde de zorgplicht in acht moet worden genomen.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

Beoordeling projectgebied

Voor een kerk (Leger des Heils) en moskee met bijbehorende functies en activiteiten wordt in de VNG-uitgave een richtafstand van 30 meter voor een rustige woonwijk en 10 meter voor een gemengd gebied aangehouden. Hierbij is het aspect geluid maatgevend.

De omgeving van de projectlocatie kan worden aangemerkt als gemengd gebied. Hiermee kan de richtafstand tot 10 meter worden teruggebracht. De afstand tussen de beoogde tijdelijke units en de moskee is beduidend meer dan 10 meter; namelijk 25 meter. De afstand van de units tot de kerk van het Leger des Heils is wel kleiner dan 10 meter; namelijk 8,8 meter. Voor het aspect geluid, zijn met name het luiden van klokken en oproepen tot gebed bepalend. Doordat de tijdelijke woonunits aan de zijde van de moskee op een afstand van 25 meter zijn gesitueerd, wordt ruimschoots aan deze richtafstand voldaan. De kerk van het Leger des Heils beschikt niet over een klok, zodat het oprichten van de tijdelijke units geen beperkingen voor de bedrijfsvoering van het Leger des Heils met zich meebrengt.

Nog los van het gegeven, dat aan de richtafstand tot de moskee ruimschoots wordt voldaan, wordt het oproepen tot gebed, gelet op de korte duur, beperkte frequentie, het tijdstip (overdag) én het feit dat deze activiteit in het Activiteitenbesluit wordt uitgezonderd, als ruimtelijk acceptabel geacht. Tot slot is relevant, dat ofschoon ter plaatse van de projectlocatie feitelijk geen bebouwing aanwezig is, op basis van het geldende bestemmingsplan onder meer de oprichting van onzelfstandige en beschermde vormen van wonen, als een verpleeg- en verzorgingstehuis, tot de mogelijkheden behoort. Deze functies dienen als geluidgevoelig te worden gekwalificeerd en zijn daarmee voor de bedrijfsvoering en uitoefening van de direct aangrenzende functies reeds bepalend. Een nader onderzoek naar inrichtingslawaaï is daarmee niet vereist.

Tot slot grenst de locatie, zowel in de bestaande als nieuwe situatie, aan een verkeersbestemming, welke gronden deels zijn bestemd ten behoeve van een parkeerterrein. Deze planologische situatie wijzigt door de beoogde ontwikkeling niet en heeft derhalve daarmee voor geen ruimtelijke gevolgen voor deze bestemming en gebruik.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van het aspect bedrijven en milieuzonering kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd ter plaatse van het projectgebied. Omgekeerd vormt het voornemen geen belemmering voor de bedrijfsvoering- en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen niet-

woonfuncties en bedrijven. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt dan ook geen beperking voor dit plan.

4.8 Wegverkeerslawaaï

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten.

In de Wgh zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel is 48 dB en mag in principe niet worden overschreden. Onder bepaalde voorwaarden, als maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en het voldoen aan de grenswaarden onoverkomelijke bezwaren ontmoet van landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële aard, mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor dient via een ontheffing een hogere waarde te worden vastgesteld.

Beoordeling projectgebied

De geprojecteerde woonunits liggen binnen de zone van de binnenstedelijke weg de Stromenweg en de buitenstedelijke weg de Nieuwe Vlissingseweg.

Nu de woonunits voor een periode van 15 jaar worden geplaatst, dient door middel van een akoestisch onderzoek te worden aangetoond, dat de geluidsbelasting niet hoger is of zal worden dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Bij overschrijding van deze norm moeten er zodanige geluidsreducerende maatregelen worden getroffen dat wel aan de 48 dB kan worden voldaan. In geval er niet aan de gestelde voorkeursgrenswaarde van 48 dB kan worden voldaan is het op grond van artikel 83 Wgh mogelijk voor de woonunits een hogere waarde te verlenen tot maximaal 63 dB(A) geluid van de Stromenweg en 53 dB voor geluid van de Nieuwe Vlissingseweg.

Door de gemeente is akoestisch onderzoek uitgevoerd, welke als Bijlage 5 aan deze onderbouwing is gehecht.

Uit de resultaten blijkt dat de geluidbelasting:

- ten gevolge van de Nieuwe Vlissingseweg de voorkeurswaarde van 48 dB niet wordt overschreden;
- ten gevolge van de Stromenweg bedraagt de geluidsbelasting maximaal 54 dB. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder overschreden, maar blijft voorts ruimschoots binnen de maximale ontheffingswaarde van 63 dB.

Door de gemeente Middelburg is geluidbeleid vastgesteld ("Wet geluidhinder – Beleidsregel gemeente Middelburg. Het beleid t.a.v. de voorkeursgrenswaarde en de ten hoogste toelaatbare

geluidbelasting”, d.d. 2009). Op basis van dit beleid is voor een inbreidingslocatie eveneens een hogere grenswaarde mogelijk tot maximaal 63 dB. Echter, indien er een hogere grenswaarde nodig is van meer dan 53 dB dient één van de gevels geluidsluw te zijn. Nu achterzijde van de units geluidsluw zijn, wordt hieraan voldaan.

Omdat sprake is van een overschrijding van de voorkeurswaarde is verder onderzocht of geluid beperkende maatregelen mogelijk zijn om te kunnen voldoen aan de voorkeurswaarde. Deze zijn echter vanuit, stedenbouwkundig en financieel opzicht niet haalbaar, noch wenselijk.

Concreet betekent dit, dat er de beoogde ontwikkeling een procedure voor een hogere grenswaarde in het kader van de vergunningverlening dient te worden doorlopen. De hiervoor te volgen procedure zal gelijktijdig met het ter inzagelegging van het ontwerpvergunning worden gestart.

Conclusie

Voor de units met een geluidbelasting van maximaal 54 dB dB(A) zullen hogere waarden worden aangevraagd. Het ontwerp besluit hogere waarden zal tegelijkertijd worden gestart met het ontwerpvergunning ter inzage worden gelegd. Derhalve staat het aspect geluid het voornemen niet in de weg. Het aspect verkeerslawaaï vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.9 Lucht

Wettelijk kader

De eisen voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer (Wm). Deze wet kent grenswaarden en voor enkele stoffen ook plandrempels. De Wm heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging, onder andere als gevolg van het verkeer. Indien het uitoefenen van bevoegdheden, zoals het vaststellen van bestemmingsplannen, gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, kunnen bestuursorganen die bevoegdheden uitoefenen wanneer aannemelijk is gemaakt dat sprake is van één van onderstaande gevallen (artikel 5.16 Wm):

- het bestemmingsplan leidt niet tot het overschrijden van de in de wet genoemde grenswaarden;
- de luchtkwaliteit verbetert per saldo als gevolg van het bestemmingsplan dan wel blijft ten minste gelijk;
- het bestemmingsplan draagt niet in betekende mate bij aan de concentratie van een stof waarvoor in de wet grenswaarden zijn opgenomen;
- de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

In het Besluit niet in betekende mate bijdragen (laatstelijk gewijzigd op 7 juni 2012) is dit verder uitgewerkt. Bij ministeriële regeling, de Regeling Niet in betekende mate bijdragen (Regeling NIBM), zijn categorieën van gevallen aangewezen, waarin het vaststellen van een bestemmingsplan in ieder geval niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Voor onder meer woningbouwlocaties en kantoorlocaties zijn categorieën van gevallen aangewezen.

Wanneer een ontwikkeling valt onder de categorieën van gevallen is het niet nodig te toetsen aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit. In de praktijk zal daarom voor de nieuwbouw tot ongeveer 1.500 woningen met één ontsluitingsweg geen luchtkwaliteitsonderzoek nodig zijn.

Beoordeling projectgebied

Nu de beoogde ontwikkeling per saldo de oprichting van 52 tijdelijke wooneenheden mogelijk maakt blijft deze ruim onder de grenswaarden. De ontwikkeling behoort vanwege de beperkte omvang tot de een categorie die als NIBM kan worden gekwalificeerd. Een toetsing kan dus achterwege blijven.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling

4.10 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de Veiligheidsregio.

Beoordeling projectgebied

Om te bepalen of er in de directe omgeving (im)mobiele risicobronnen aanwezig zijn, is de risicokaart geraadpleegd. Op basis daarvan kan worden geconcludeerd, dat in de directe omgeving van het projectgebied geen buisleidingen, transportroutes of risicovolle inrichtingen aanwezig zijn, waarvan de relevante plaatsgebonden risicocontouren tot in het projectgebied reiken. Het plaatsgebonden risico staat onderhavige ontwikkeling dan ook niet in de weg.

Verbrugge Zeeland Terminals

Het projectgebied ligt op ca 6 km afstand van Verbrugge Zeeland Terminals. Het invloedsgebied van Verbrugge Zeeland Terminals reikt tot 7.937 meter. Voorliggende locatie ligt daarmee binnen het invloedsgebied van de inrichting Verbrugge Zeeland Terminals.

Groepsrisico

Het invloedsgebied is berekend door middel van een QRA. Deze afstand is berekend voor de worst case (meest giftige stof, maximale hoeveelheid aanwezig en het weertype F1,5). Aangenomen kan worden dat mogelijke wijzigingen in de rand van het invloedsgebied (op een grotere afstand dan 1.500 meter) geen noemenswaardige veranderingen in het groepsrisico veroorzaken. In de Nota van Toelichting bij de Beleidsvisie Externe Veiligheid is aangesloten bij het beleid van de provincie Zuid -Holland. Hierin staat beschreven dat de populatie op grote afstand van de bron nauwelijks invloed heeft op de grootte van het groepsrisico. Het bevoegd gezag wordt geadviseerd om de Veiligheidsregio Zeeland in de gelegenheid te stellen advies uit te brengen over hulpverlening en zelfredzaamheid indien er sprake is van invloedsgebieden van risicobronnen die op een grotere afstand dan 1.500 meter aanwezig zijn en er binnen het plangebied nieuwe of bestaande objecten of functies van meer dan 250 personen bevinden.

Het projectgebied ligt op een veel grotere afstand dan 1.500 meter van bovengenoemd bedrijf. Deze ontwikkeling gelegen in een stedelijke omgeving, zal in combinatie met de zodanig grote afstand tot de risicobron- niet zorgen voor een significante toename van het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico van Verbrugge ligt niet over het projectgebied. Volgens de Revi is het invloedsgebied berekend door middel van een QRA. Uit de QRA blijkt dat bij de inrichting de PR 10 -6 buiten de inrichtingsgrens ligt. De PR 10-6 reikt niet verder dan 600 meter.

Kerncentrale Borssele

Aan de Zeedijk 32 in Borssele is een kerncentrale gesitueerd, waar productie en distributie van elektriciteit, aardgas, stoom en warm water plaatsvindt. De afstand van het projectgebied tot de kerncentrale bedraagt 5 kilometer. Voor de kerncentrale van Borssele zijn veiligheidsmaatregelen getroffen mocht zich onverhoopt een ongeval voordoen. Het gebied om de plaats van het ongeval is in drie zones ingedeeld; elke zone heeft een eigen maatregel. Dit betekent bijvoorbeeld voor de kerncentrale in Borssele: evacuatie tot op 5 kilometer van de kerncentrale; slikken van jodiumtabletten tot op 10 kilometer en schuilen tot op 20 kilometer. Omdat de afstand van het projectgebied tot de kerncentrale minder dan 10 kilometer bedraagt, is het projectgebied gelegen binnen de zone waarin wordt geadviseerd jodiumtabletten te slikken, mocht zich onverhoopt een ongeval voordoen. De kerncentrale vormt geen belemmering voor het onderhavige ontwikkeling.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan het beleid en de normstelling ten aanzien van externe veiligheid. De externe veiligheid levert geen belemmering op voor de ontwikkeling.

4.11 Ontploffbare oorlogsresten

Bij een nieuwe ontwikkeling, dient rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten uit de Tweede Wereldoorlog (WO II). In het kader van de aanleg van de woonbuurt zal de bodem namelijk worden geroerd.

Beoordeling projectgebied

In dat kader heeft het bevoegde gezag de explosievenkaart geraadpleegd. Hieruit is gebleken dat de planlocatie een licht-verdachte omgeving betreft. Een nader onderzoek op het gebied van ontplofbare oorlogsresten uit WO II is derhalve niet noodzakelijk. Wel is bij de uitvoering van de werkzaamheden het protocol 'Toevalstreffer ontplofbare oorlogsresten uit de 2e WO' van toepassing.

4.12 Kabels en leidingen

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer:

- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken.

Beoordeling projectgebied

Ter plaatse van het projectgebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Indien nodig zal in een later stadium van onderhavig project een KLIC melding worden uitgevoerd.

Conclusie

Het aspect kabels en leidingen is geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.13 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Klimaatbestendige Middelburgse Samenleving 2018-2050

De gemeente stelt zich tot doel dat Middelburg bewoonbaar blijft en dat de Middelburgers gezond en goed kunnen wonen, leven en werken ondanks de klimaatverandering. De visie gaat in hoe in de gemeente Middelburg gebouwen, tuinen, openbare ruimte en wellicht ook de mensen zodanig kan veranderen dat de gevolgen van klimaatsverandering beheersbaar blijven. Voor de ontwikkeling zijn onderstaande maatregelen relevant:

- meer groen en minder verharding'
- 'water sturen';
- donkere verharding vervangen door wit of beplanting;
- meer water in de bodem.

Middelburgse Milieuvisie 2019-2025

Het belangrijkste doel is om te komen tot een gezonde, duurzame samenleving en leefomgeving en een duurzame ontwikkeling van de gemeente. Daarbij is van belang te voorzien in de behoeften van de huidige generaties, zonder de mogelijkheden van toekomstige generaties te beperken om gezond en goed te kunnen leven. De belangrijkste ambities en doelstellingen die voor de ontwikkeling relevant en uitgangspunt moeten zijn worden hierna genoemd, waarbij is uitgegaan van het doel voor 2025.

De gemeente Middelburg heeft als doel volledig energieneutraal te worden. De streefdatum om dit te realiseren is 2050 en indien de (financiële) omstandigheden dit mogelijk maken, zo mogelijk eerder. Doel is het broeikaseffect tegen te gaan, de economische positie te handhaven en de beschikbaarheid van energie te waarborgen. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan een duurzame (economisch) gezonde samenleving.

Voor gebieden waar nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden verwacht, worden de ecologische en natuurwaarden in beeld gebracht. Creëren van natuurlijke groene elementen (groene dooradering en natuur benutten voor biodiversiteit, klimaatverbetering, koelte, vochtregulatie en windkering, voor recreatie, productie, educatie e.d.).

De gemeente wil voorts inspelen op gevoel van identiteit door het benutten van landschappelijke elementen en patronen. Lokale identiteit kan worden benut door bijvoorbeeld sloten en watergangen in ontwerp op te nemen en zo een duurzaam, gezond, veerkrachtig watersysteem te creëren.

Samengevat:

- neem circulariteit en duurzaamheidsaspecten mee in alle fasen van een ontwikkeling (bij onder andere ontwerp, aanbesteding en realisatie van wijk, verkavelingen en gebouwen).
- betrek klimaatadaptatie bij de manier waarop de woningen worden gesitueerd/gebouwd.
- stimuleer biodiversiteit, ecologische omstandigheden en gebruik van inheemse soorten.
- stimuleer het gebruik van duurzaam vervoer, zoals doorgaande fietsverbindingen.
- Ontmoedig het stoken van kachels en haarden.

Beoordeling projectgebied

Het benutten van bestaande units is circulair en duurzaam. Immers, deze units kunnen keer op keer worden hergebruikt, verplaatst of getransformeerd. Flexibel vastgoed is daarmee een soort bank van materialen, bouwdelen en grondstoffen die elke keer opnieuw kunnen worden gebruikt waardoor de economische restwaarde maximaal blijft. Het is een gesloten keten waarmee grote aantallen afval, verspilling en CO₂-uitstoot worden beperkt. Ook het aantal transportbewegingen van en naar een locatie is vele malen lager dan bij traditionele bouwprojecten waardoor er minder wegverkeer, minder fijnstof en wederom minder CO₂-uitstoot wordt gerealiseerd. Daarnaast worden de units all-electric gemaakt, verwarmd via een warmteterugwinningsinstallatie en voorzien van zonnepanelen. Tot slot wordt bij de inrichting van het terrein het realiseren van groen meegenomen, zodat zowel binnen als buiten een aangenaam woon- en verblijfsklimaat aan de bewoners kan worden geboden. Op deze wijze draagt de ontwikkeling bij aan de doelstellingen en ambities van de gemeente Middelburg op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie.

4.14 M.e.r.-beoordeling

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet de gemeente beoordelen of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

1. belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen milieueffectrapportage noodzakelijk;

2. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een milieueffectrapportage worden opgesteld.

Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht geldt voor activiteiten die worden genoemd in het Besluit m.e.r. bijlage D. Voor deze activiteiten bepaalt het bevoegd gezag of een milieueffectrapport gemaakt moet worden.

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.-(beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. In onderhavige situatie is sprake van het oprichten van tijdelijke woonunits. Een dergelijke activiteit wordt niet genoemd op de C-lijst. Onder categorie D11.2 is begrepen, 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van woningen, winkelcentra of parkeerterreinen'. Bij een dergelijke activiteit is sprake van een m.e.r.-beoordelingsplichtig besluit indien de activiteit betrekking heeft op:

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

Beoordeling projectgebied

Het bouwen van tijdelijke woonunits valt formeel niet onder categorie D11.2, daar de tijdelijke units niet zijn aan te merken als woningen, maar tijdelijk onderkomen. Hoewel de ontwikkeling formeel niet voorkomt op de lijst D11 en qua oppervlakte (circa 1.475 m²) ruimschoots onder de gestelde grenswaarde valt, wordt nu sprake is van een wijziging c.q. verruiming van de gebruiksmogelijkheden door het toevoegen van 52 tijdelijke wooneenheden voor statushouders en spoedzoekers, alsnog een vormvrije aanmeldnotitie opgesteld (Bijlage 6).

Daarnaast kan een verruiming van een functie m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn, afhankelijk van de omstandigheden van het geval. Concrete omstandigheden in dit geval zijn functieverruiming, ligging in bestaande stedelijk gebied en de reeds in planologisch opzicht toegestane bebouwing, waaronder begrepen onzelfstandige woonvormen. Daarnaast is de ontwikkeling tijdelijk van aard en wordt landschappelijk ingepast. De verschillende milieueffecten zijn tot slot in hoofdstuk 4 beschouwd. Hieruit blijkt, dat er door de ontwikkeling geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen. Kort samengevat er zijn geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en daarom is het formeel niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

Toetsing en conclusie

Verder is een (vormvrije) m.e.r.-(beoordeling) plicht op basis van artikel 7.19 Wet Milieubeheer op onderhavige ontwikkeling formeel niet van toepassing. Dit laat onverlet, dat voor onderhavige ontwikkeling vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening alsnog een vormvrije aanmeldnotitie en daarmee beoordeling is uitgevoerd welke als Bijlage 6 aan deze onderbouwing is gehecht. Het besluit vormvrije m.e.r.-beoordeling ligt gelijktijdig met de ontwerpvergunning ter inzage.

5. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer met een juridisch-planologisch plan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Een privaatrechtelijke overeenkomst heeft tot doel het vastleggen van afspraken tussen de gemeente en een initiatiefnemer. De afspraken welke worden vastgesteld gaan onder andere over bouwrijp maken, kabels en leidingen, bouwschade aan de openbare ruimte, planschade en het kostenverhaal. Deze zaken zullen privaatrechtelijk worden vastgelegd.

Er is sprake van de het verruimen van de gebruiksmogelijkheid voor het realiseren van 52 tijdelijke woonunits. Initiatiefnemer koopt de grond en gebruikt eigen middelen om het project te financieren. Hierdoor is verhaal van de kosten van grondexploitatie privaatrechtelijk anderszins verzekerd. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid in voldoende mate verzekerd. Gelet hierop geldt geen verplichting tot het maken van een exploitatieplan.

Conclusie

Er zijn daarmee geen belemmeringen aangaande de financiële uitvoerbaarheid.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De paragraaf maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat er voor een ruimtelijk plan maatschappelijk acceptatie is. Om te voldoen aan de maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt inzicht gegeven in op welke wijze acceptatie is gecreëerd, inspraak is verleend of anderszins de omgeving is geïnformeerd en betrokken bij de planvorming en welke partijen zijn betrokken.

Procesparticipatie

De gemeente heeft in het kader van het beoogde voornemen een schrijven aan de direct omwonenden op 11 november 2021 doen toekomen (Bijlage 7). In het schrijven is aangegeven, dat bij vragen onder meer contact met de gemeente kon worden opgenomen.

Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Bro geeft aan dat, voorafgaand aan het verlenen van een omgevingsvergunning, het college van burgemeester en wethouders overleg plegen met de besturen van bij het plan betrokken Rijks- en provinciale organen (zoals waterschappen, provincie). Vóór het opstarten van de procedure wordt een ruimtelijke onderbouwing ter vooroverleg opgestuurd naar de diverse instanties.

Omdat er vanwege de aard, geringe omvang en maatschappelijk belang geen Rijks- of provinciale belangen in het geding zijn, is vooroverleg met de Rijksoverheid en de provincie niet noodzakelijk. Vooroverleg met het Waterschap Scheldestromen is evenmin noodzakelijk, aangezien ten opzichte van het geldende bestemmingsplan geen sprake is van een toename van oppervlakteverharding en deze reeds op basis van het geldende regime is gecompenseerd.

Zienswijzen

In artikel 3.10 Wabo is bepaald dat op de voorbereiding van een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3°, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is. In afdeling 3.4. Awb is bepaald dat het ontwerp van de omgevingsvergunning gedurende 6 weken ter visie zal liggen.

De ontwerpvergunning en bijbehorende besluiten hebben vanaf 13 oktober 2022 tot en met 23 november 2022 ter inzage gelegen. Er zijn 3 zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om de ontwerp-omgevingsvergunning, de ontwerp verklaring van geen bedenkingen zoals afgegeven door de gemeenteraad; het ontwerpbesluit hogere grenswaarde en het besluit vormvrije mer-beoordeling aan te passen.

Tervisielegging

De resultaten van de tervisielegging zullen te zijner tijd worden verwerkt in onderhavige ruimtelijke onderbouwing en omgevingsvergunning.

6. CONCLUSIE

Onderhavig project ziet toe op het verruimen van de gebruiksmogelijkheden voor het plaatsen van 52 tijdelijke wooneenheden ten behoeve van statushouders en spoedzoekers op een perceel gesitueerd aan Het Zwin in de gemeente Middelburg. Om deze gebruiksfunctie mogelijk te maken dient te worden afgeweken van het vigerend bestemmingsplan. Door middel van onderhavige ruimtelijke onderbouwing is aangetoond, dat de betreffende afwijking niet stuit op overwegende bezwaren van ruimtelijke, functionele, beleidsmatige of milieukundige aard. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd, dat onderhavig project planologisch te verantwoorden is.