

Bestemmingsplan Binnenstad – Eiland



GEMEENTE
VLISSINGEN



Gemeente Vlissingen
Vastgesteld
26 juni 2012

Bestemmingsplan Binnenstad - Eiland

PROCEDURE

Plannummer:	NL.IMRO.0718.BPBE01-ON01
Ontwerp-tervisielegging	8 maart 2012 t/m 18 april 2012
Gewijzigde vaststelling gemeenteraad:	26 juni 2012
Publicatie vaststellingsbesluit:	8 augustus 2012
Beroepstermijn:	10 augustus 2012 t/m 20 september 2012
Inwerkingtreding:	21 september 2012
Voorlopige voorziening Voorzitter Afd. Bestuursrechtspraak:	
Beroep Afd. Bestuursrechtspraak:	

TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN BINNENSTAD - EILAND

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING

- 1.1 Doel van het plan
- 1.2 Plangebied
- 1.3 Opzet toelichting

2. INVENTARISATIE PLANGEBIED

- 2.1 Geldend planologisch regime
- 2.2 Beleidskader
- 2.3 Leidingen
- 2.4 Functies
- 2.5 Nieuwe ontwikkelingen

3. MILIEU

- 3.1 Water
- 3.2 Bodem
- 3.3 Geluid
- 3.4 Externe Veiligheid
- 3.5 Luchtkwaliteit
- 3.6 Natuur en ecologie
- 3.7 Cultuurhistorie
- 3.8 Archeologie
- 3.9 Milieuaspecten bestaande en omringende bedrijven
- 3.10 Lichthinder en duisternis

4. PLANBESCHRIJVING

- 4.1 Algemene karakteristiek
- 4.2 Functionele structuur plangebied
- 4.3 Ruimtelijke structuur plangebied
- 4.4 Gebiedsvisie
- 4.5 Verkeer

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

- 5.1 Hoofdpzet
- 5.2 Verbeelding
- 5.3 Regels
- 5.4 Handhaving

6. UITVOERBAARHEID

- 6.1 Financieel-economische toetsing
- 6.2 Inspraak
- 6.3 Overleg artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

7. BIJ DE VASTSTELLING AANGEBRACHTE WIJZIGINGEN

BIJLAGEN

1. Aanwijzingsbesluit Beschermd Stadsgezicht
2. Cultuurhistorisch onderzoek plangebied Binnenstad - Eiland
3. Inventarisatie functies per 01.03.2012
4. Detailhandelsstructuurvisie Vlissingen 2012
5. Antwoordnota inspraak
6. Antwoordnota overleg art. 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

1. INLEIDING

1.1 Doel van het plan

Een bestemmingsplan beschrijft en regelt wat er met de ruimte in een bepaald plangebied mag gebeuren. Het bestemmingsplan is bestuursrechtelijk een algemeen verbindend voorschrift en is dus bindend voor zowel burgers, bedrijven als de overheid. Het regelt niet alleen het gebruik van de gronden en bouwwerken in het plangebied, maar ook de maximale bebouwingsmogelijkheden (oppervlakte, hoogte). Een bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen:

- een toelichting; daarin worden gemaakte keuzes en relevante milieuaspecten toegelicht;
- de verbeelding; op een kadastrale ondergrond worden de verschillende bestemmingen en aanduidingen weergegeven;
- de regels; daarin worden de bestemming, het gebruik en de maximale bebouwingsmogelijkheden bepaald.

De per 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening en de daarbij behorende Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening legt gemeenten de verplichting binnen vijf jaar na inwerkingtreding van deze wetgeving (dus vòòr 1 juli 2013) verouderde bestemmingsplannen tijdig te actualiseren. In tegenstelling tot de daarvoor geldende wetgeving zijn financiële sancties opgelegd door de wetgever, indien gemeenten niet tijdig aan de actualiseringsplicht voldoen.

Het gemeentebestuur van Vlissingen heeft, mede op grond hiervan, besloten om verouderde bestemmingsplannen te actualiseren, waartoe een werkprogramma is vastgesteld voor de periode tot 2013. Deze actualiseringslag wordt tevens benut om het aantal bestemmingsplannen terug te dringen. Uiteindelijk zullen nog ca 15 bestemmingsplannen resteren.

Verouderde bestemmingsplannen hebben tot gevolg, dat voor ruimtelijk-functioneel vergelijkbare gebieden uiteenlopende bouw- en gebruiksregels, gebaseerd op verschillende planmethodieken, van kracht zijn. Bouwactiviteiten zijn vaak pas mogelijk na tijdrovende afwijkingsprocedures, omdat bestemmingsplannen ouder zijn dan 10 jaar. Met actuele bestemmingsregels hoeven minder procedures doorlopen te worden, zijn deze procedures korter en is als gevolg daarvan minder ambtelijke capaciteit nodig.

Het doel van dit bestemmingsplan is dus een actuele, op beheer gerichte, bestemmingsregeling van de nu bestaande feitelijke situatie, rekening houdend met de geldende planologische mogelijkheden en getoetst aan de in de loop der tijd in werking getreden sectorale wetgeving. Concrete plannen, waaraan het gemeentebestuur medewerking wenst te verlenen zijn meegenomen. Nieuwe zich aandienende concrete bouwplannen in het plangebied, waarover nog geen standpunt is ingenomen, zullen via afzonderlijke planologische procedures worden afgewikkeld.

Het enige concrete plan in dit plangebied is het herstructureringsproject Groote Markt. Deze is, met uitzondering van het bouwblok in de hoek Gasthuisstraat-Koestraat, in dit plan opgenomen. Verder zijn er raakvlakken met het ontwerp van de Visie Boulevards 2020 d.d. december 2011 en de Detailhandelsstructuurvisie Vlissingen d.d. 8 december 2011. De daaruit voortvloeiende functionele aspecten zijn in dit plan verwerkt.

Het bestemmen in overeenstemming met het feitelijke gebruik van gronden, waar mogelijk op lange(re) termijn een andere ontwikkeling zich aandient, maar waarover het bestuur nog geen uitspraak heeft gedaan, is dan toch gewenst. Op deze wijze wordt namelijk voorkomen, dat er 'blinde vlekken' ontstaan in de bestemmingsplannen (waarop dan nog sterk verouderde en lastig te traceren bestemmingen van kracht blijven) en wordt bewerkstelligd, dat op korte termijn geactualiseerde bestemmingsplannen voorhanden zullen zijn voor het hele grondgebied van de gemeente. Op ieder gewenst moment mag via een geëigende planologische procedure van een bestemmingsplan worden afgeweken. Een bestemmingsplan geeft procedurele rechtszekerheid en geen materiële rechtszekerheid. Met andere woorden, een vastgestelde bestemming geeft geen recht of garantie op

de onaantastbaarheid daarvan, mits de voorgeschreven procedure(s) tot afwijking van of voor een nieuw bestemmingsplan worden nageleefd door de overheid.

Naast de actualiseringsplicht is door de wetgever een digitaliseringsplicht opgelegd. Kort samengevat houdt dit in, dat nieuwe bestemmingsplannen, met behulp van wettelijk voorgeschreven standaarden, op uniforme wijze moeten worden opgesteld en digitaal raadpleegbaar worden gesteld vanaf het moment, dat een bestemmingsplan in ontwerp ter visie worden gelegd.

1.2 Plangebied

Dit bestemmingsplan omvat de binnenstad van Vlissingen, het bedrijfsterrein van de Koninklijke Schelde Groep (KSG) en het Eiland. Het plangebied wordt globaal omsloten door de Coosje Buskenstraat, de Aagje Dekenstraat, de noordgrens van het bedrijfsterrein van de Koninklijke Schelde Groep, de Piet Heinkade en de Westerschelde. Het plangebied grenst aan de bestemmingsplannen Buitengebied (de Westerschelde), Scheldekwartier, Middengebied en Boulevard.

In de ontwikkelingsvisie Scheldekwartier is één gedeelte uit het vigerende bestemmingsplan Binnenstad opgenomen (parkeerterrein Stenen Beer), omdat deze locatie een onderdeel vormt van de integrale ontwikkeling van het Scheldekwartier. Deze is dus niet in dit bestemmingsplan opgenomen. Op de figuur hieronder is het plangebied aangegeven.



Plangebied bestemmingsplan Binnenstad - Eiland

1.3 Opzet toelichting

Getracht is de toelichting logisch op te bouwen. Met verwerking van de inventarisatie van het plangebied (hoofdstuk 2) en de uitkomsten van de te onderzoeken milieuaspecten (hoofdstuk 3) is de planbeschrijving (hoofdstuk 4) opgesteld.

In hoofdstuk 5 is de juridische vormgeving beschreven en in hoofdstuk 6 de uitvoerbaarheid van het plan.

2. INVENTARISATIE PLANGEBIED

2.1 Geldend planologisch regime

Voor het plangebied zijn momenteel van kracht:

- het bestemmingsplan 'Eiland', vastgesteld door de gemeenteraad op 17 december 1982 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zeeland op 18 oktober 1983;
- het bestemmingsplan 'De Schelde', vastgesteld door de gemeenteraad op 28 februari 1991 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zeeland op 23 juli 1991;
- het bestemmingsplan 'Binnenstad', vastgesteld door de gemeenteraad op 9 augustus 2002 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zeeland op 25 maart 2003.

2.2 Beleidskader

2.2.1 Rijksbeleid

2.2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte/AMVB Ruimte

Op 22 november 2011 is deze structuurvisie, die de tot dat moment vigerende Nota Ruimte vervangt, door de Tweede Kamer aanvaard en is op 1 januari 2012 in werking getreden.

In deze structuurvisie schets het Rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028. De forse bezuinigingsopgave maakt, dat er scherp geprioriteerd moet worden. Daarnaast laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke ordening zoveel mogelijk over aan de provincies en gemeenten. In het ontwerp worden een aantal nationale belangen benoemd, maar deze hebben geen betrekking op die gemeentelijke (bestemmings)plannen, die als belangrijkste doel hebben een actualisatie van de juridisch-planologische regelgeving.

De AmvB geeft ten aanzien van de wijze van regelen van waterkeringen een aantal regels. Voor dit bestemmingsplan is uitsluitend het beschermen van de zeewering een aspect van nationaal belang. In overleg met het Waterschap Scheldestromen is een beschermingsregeling opgenomen, die voldoet aan de AMVB Ruimte.

De nieuwe structuurvisie van het Rijk geeft vormt dan ook geen beletselen voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

2.2.2 Provinciaal beleid

2.2.2.1 Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 en ruimtelijke verordening

Op 1 oktober 2006 is het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 in werking getreden. In het Omgevingsplan is het beleid ten aanzien van ruimte, milieu en water opgenomen. In het kader van de Wet ruimtelijke ordening is het Omgevingsplan aangemerkt als 'structuurvisie'. Momenteel is een herziening van het Omgevingsplan Zeeland in voorbereiding. Mocht die herziening (of uitgangspunten/doelstellingen daarvan) tijdens de voorbereiding van dit bestemmingsplan bestuurlijk zijn geaccordeerd, dan zullen, indien beleidswijzigingen met betrekking tot dit plangebied daarin voorkomen, bezien worden of deze kunnen worden verwerkt in dit bestemmingsplan.

De op 30 juni 2010 in werking getreden provinciale ruimtelijke verordening (PRV) regelt een aantal van provinciaal belang geachte planologische onderwerpen, waaraan de gemeenten hun bestemmingsplannen moeten aanpassen. De onderwerpen 'waterkeringen', 'molens en molenbiotopen', 'detailhandel' en 'kantoren' uit de verordening zijn relevant voor dit plangebied.

Het beleid ten aanzien van het stedelijke gebied is hoofdzakelijk geconcentreerd op bundeling en inbreiding. Ten behoeve van de versterking van de landschappelijke kwaliteit en beeldkwaliteit zijn in het Omgevingsplan Zeeland randvoorwaarden gesteld ten aanzien van hoogbouw aan de randen van stedelijk gebied. Dit bestemmingsplan is conserverend van aard en maakt geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Het plan is in overeenstemming met dit onderdeel van het provinciale beleid.

Ten aanzien van de kustveiligheid is de Boulevard aangemerkt als primaire waterkering. De provincie zet in op maatschappelijk verantwoord medegebruik van de waterkeringen. Uitgangspunt is dat de veiligheid niet in het geding is. De boulevard is als waterkering bestemd (dubbelbestemming). Overige functies op de boulevard zijn toegestaan (enkelbestemmingen), mits de waterkerende functie van de kering niet aangetast wordt. Vanwege het feit dat de kust van Zuidwest Nederland, waaronder de Boulevard, is aangemerkt als prioritaire zwakke schakel, is het Kustplan Zuidwest Walcheren vastgesteld op 17 oktober 2006 als uitwerking van het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012. In deze planstudie is onderzocht hoe het veiligheidsprobleem duurzaam kan worden opgelost in samenhang met de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het kustvak van de Boulevard en Eiland zal pas na 2020 worden aangepakt en is daarom niet van invloed op dit bestemmingsplan.

De in het plangebied aanwezige, cultuurhistorische waardevolle, molen (de Oranjemolen) is in overeenstemming met de in de verordening aangegeven regels in dit bestemmingsplan beschermd.

Dit bestemmingsplan laat geen uitbreiding van detailhandel toe in vergelijking met de huidige vigerende mogelijkheden. Kantoren zijn op verschillende locaties in het plangebied toegelaten. Voor beide onderwerpen voldoet het bestemmingsplan (en de daarbij behorende regels) aan het provinciale beleid.

2.2.2.2 Herziening omgevingsplan

Door het provinciaal bestuur is een herziening van het Omgevingsplan 2006-2012 aangekondigd. Inmiddels is daarvoor een verkenning op hoofdlijnen Omgevingsplan 2012-2018, genaamd "Krachtig Zeeland" verschenen, waarop door alle betrokken partijen en organisaties in de Provincie Zeeland bestuurlijk kan worden gereageerd.

In deze verkenning staat de toekomstige rol van de provincie op het terrein van de ruimtelijke ordening aangegeven, zoals zij die voor zichzelf ziet weggelegd:

- centraal staat de inzet van de provincie op een beperkt aantal opgaven, die zij van provinciaal belang acht;
- de provincie wil ervoor zorg dragen, dat ontwikkelingen ook daadwerkelijk tot uitvoering komen door als stuwende kracht economische ontwikkelingen en ondernemerschap te stimuleren en te faciliteren;
- de provincie gaat een rol vervullen in het stimuleren van bovenlokale samenwerking en het voorkomen van oneigenlijke concurrentie tussen lokale overheden.

De onderwerpen waar het vooral over gaat zijn de havens, bedrijventerreinen, het voorzieningenniveau, de verstedelijking, de krimp, de woningbouw, mobiliteit en verkeer, het nationale landschap en de promotie van Zeeland en een sterke lobby richting het Rijk en Europa.

Uit de aard van deze onderwerpen blijkt al, dat deze geen betrekking hebben dit plangebied. Voor wat betreft het kunnen toelaten van voorzieningen en woningbouw (herstructurering/restauratie) in dit plangebied, vormt dit bestemmingsplan geen beletsel. Integendeel, het bestemmingsplan is zo opgezet, dat vele functies en voorzieningen in de binnenstad mogelijk zijn.

Op basis hiervan mag worden verondersteld, dat dit bestemmingsplan geen strijdigheden zal opleveren met het toekomstige provinciale ruimtelijke beleid. Mocht gaande de procedure van dit bestemmingsplan, de herziening van het omgevingsplan verder vorm hebben verkregen, dan zal deze paragraaf daarop worden aangepast.

2.2.2.3 Sociaal-economisch beleidsplan

Op 27 januari 2009 is het Provinciaal Sociaal-Economisch Beleidsplan 2009-2012 (PSEB) vastgesteld. Relevant voor dit plangebied is het in het beleidsplan neergelegde beleid aangaande recreatie en toerisme. Door de stagnatie van het toerisme dient een nieuwe impuls te worden gegeven aan het toeristische product. Verbindingen met andere sectoren is hiervoor noodzakelijk. Tevens dient een omschakeling van aanbodgericht naar vraaggerichte benadering plaats te vinden en de kwaliteit van het toeristische product verbeterd te worden, o.a. door het leveren van maatwerk. Voor een aantal toeristische onderdelen bestaat nog een groeipotentie, waaronder de watersport, dagrecreatie en hotels. De boulevards van Vlissingen leveren ten aanzien van dag- en verblijfsrecreatie (hotels,

inclusief de zakelijke en congresmarkt) een bijdrage. Ook het gebied rondom het Arsenaalcomplex en De Visserhaven met het daaraan grenzende beschermd stadsgezicht met zijn monumenten, musea, vermaakgelegenheden en horeca zijn daarin van groot belang voor de toeristisch-recreatieve sector.

2.2.2.4 Conclusie

Het voorliggende geactualiseerde bestemmingsplan Binnenstad – Eiland is niet in strijd met het provinciale beleid.

2.2.3 Gemeentelijk beleid

2.2.3.1 Structuurvisie

Op 17 december 2009 heeft de gemeenteraad de structuurvisie 'Vlissingen aan zee – een zee aan ruimte' en de Woonvisie Vlissingen 2020 vastgesteld. Een structuurvisie richt zich per definitie hoofdzakelijk op mogelijke toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen en minder op beheer van een bestaande situatie.

In de structuurvisie is een paragraaf aan de binnenstad gewijd. Daarin worden de kansen geschetst voor de Vlissingse binnenstad en de gemeentelijke inspanningen beschreven. De gemeente wil zich inspannen om samen met het bedrijfsleven het westelijke circuit Lange Zelke – Oude Markt te voltooien. Daarnaast wordt ingezet op het realiseren van drie toeristische assen (winkelroute, dwaalroute en maritieme route). De prioriteit ligt bij de winkelroute (Scheldeplein, Walstraat, Lange Zelke, de Fonteyne, St. Jacobsstraat) en de dwaalroute (Zeemanserve, Oude Markt, Spuistraat, Bellamypark, Boulevard, Haven-Arsenaal, Walstraat-zuid). De Walstraat-zuid en de St. Jacobsstraat zijn heringericht. Verder wordt in de structuurvisie gerefereerd aan de plaatsgevonden herinrichtingen en aan de in 2011 aan te vangen herinrichting van het Bellamypark, waarvoor inmiddels een plan is vastgesteld. De maritieme route zal bij de verdere uitwerking van het gebied Scheldekwartier aan de orde komen.

De opstelling van een Masterplan Binnenstad wordt aangekondigd. Voortschrijdend inzicht heeft ertoe geleid, dat volstaan wordt met een 'Actualisatie van de detailhandelsvisie', voor de gehele gemeente. Met de voorbereiding daarvan is gestart in mei 2011. Daarmee komt een masterplan te vervallen. Een aantal beleidsuitgangspunten voor de binnenstad wordt hieraan gekoppeld. Voor zover dat zijn weerslag zal hebben op de toelaatbaarheid van functies in bepaalde deelgebieden, zal dat zijn vertaling krijgen in dit bestemmingsplan. Anderzijds zal dit bestemmingsplan getoetst worden aan het in voorbereiding te nemen actualisatie detailhandelsvisie (zie paragraaf 2.2.3.7), zodat de wenselijk geachte ontwikkelingen toegelaten zijn.

Op de visiekaart van de structuurvisie staan voor het plangebied de navolgende functies/aanduidingen aangegeven:

- het Bellamypark/Spuiplein als stadshart;
- de versterking van de boulevards, i.c. voor dit plangebied de Boulevard de Ruyter met twee uitzichtpunten (Keizersbolwerk en bij de aansluiting met de Coosje Buskenstraat);
- herstructurering van de omgeving Grote Markt; dit plan is inmiddels in de afrondende fase en zal in 2010 worden vergund; dit plan is dienovereenkomstig opgenomen in dit bestemmingsplan;
- voor het overige wordt de binnenstad als bestaand stedelijk gebied aangegeven;
- het bestaande bedrijfs/industrieterrein van de Koninklijke Schelde Groep;
- een bastion/landmark/bijzonder programma op de kop van Het Eiland;
- de groene boulevard.

Op het uitvoeringsprogramma staan:

- het versterken van de relatie stad-boulevard-zee door nieuwe zichtlijnen te maken, de relatie in de inrichting van de wegen terug te laten komen en de bewegwijzering te verbeteren (2010-2015);
- een nieuw verkeerscirculatieplan voor de binnenstad en de boulevards (2012); in voorbereiding;
- opstellen visie Boulevards; concept inmiddels gereed;
- opstellen actualisatie detailhandel onderbouwing Vlissingen 2011; ontwerp, vastgesteld door college B&W, inmiddels gereed; vaststelling gemeenteraad 1^e helft 2012;
- herstructurering Grote Markt (2010-2011); procedure omgevingsvergunning vier bouwblokken afgerond; bouwblok vijf hoek Gasthuisstraat-Koestraat in procedure;

Dit bestemmingsplan laat de beoogde doelstellingen uit de structuurvisie toe, met dien verstande dat het aangegeven landmark op de Kop van Het Eiland niet in het plan is opgenomen, omdat daarover nog geen enkel concreet idee bestaat. De herstructurering van het gebied Groote Markt is opgenomen overeenkomstig het door de raad vastgestelde stedenbouwkundig plan en de vier inmiddels verleende omgevingsvergunningen.

2.2.3.2 Woonvisie

Het doel van de woonvisie, eveneens vastgesteld op 17 december 2009, is het formuleren van het beleidskader voor de toekomstige ontwikkelingen op het gebied van wonen. De visie is het toetsingskader voor initiatieven van derden en leidraad voor het handelen van de Gemeente Vlissingen. In de woonvisie is een aantal doelstellingen geformuleerd:

- kwaliteit boven kwantiteit: herstructurering met verdunning en vergroening; nieuwbouw inzetten voor vergroten van de kwalitatieve differentiatie in de woningvoorraad en van de woonmilieus;
- integrale wijkaanpak: samen met maatschappelijke organisaties en burgers vanuit een fysiek en sociaal perspectief werken aan de leefbaarheid in buurten;
- doelgroepen aan bod: beschikbaar hebben van voldoende kwalitatief goede huisvesting voor alle doelgroepen (wonen-welzijn-zorg, starters, gezinnen, deeltijdwonen, studenten, CPO/PO/Kluswoningen, arbeidsmigranten);
- woningvoorraad van morgen: samenstelling van de woningvoorraad en woonmilieus zo goed mogelijk aansluiten op de huidige en veranderende woonbehoeften van de bevolking;
- wonen boven winkels stimuleren;
- complementariteit en samenwerking: actief inzetten voor samenwerking in de regio.

In (delen van) dit plangebied kan deeltijd wonen, als unique sellingpoint in de citymarketing, zeker acceptabel worden geacht. In de discussie over de huisvestingsverordening zal een gebied worden bepaald, waarvoor deze gaat gelden. De boulevards en de binnenstad zullen daarbij nadrukkelijk worden gezien. Een bestemmingsplan geeft geen juridische mogelijkheden om dit wel of niet toe te regelen, omdat, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, geen planologisch onderscheid kan worden gemaakt tussen permanente bewoning en deeltijdbewoning. Een huisvestingsverordening is daarvoor het aangewezen specifieke juridisch instrumentarium om vanuit huisvestingsoogpunt regulerend op te treden. Het wonen op de verdiepingen bij winkels (en andere functies) is in het gehele plangebied mogelijk.

2.2.3.3 Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan

Momenteel is nog het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan 2004-2014 (GVVP) van toepassing. Een actualisatie – het GVVP 2012 -2020 - is een vergevorderd stadium van besluitvorming en zal in de eerste helft van 2012 worden vastgesteld. In vervolg op de herinrichting van het Bellamypark en de voor 2012/2013 voorziene aansluiting van de Aagje Dekenstraat over het Scheldekwartier op de Koningsweg, wordt een verkeerscirculatieplan voor de binnenstad opgesteld. In paragraaf 4.5 wordt hierop nader ingegaan.

2.2.3.4 Horecabeleidsnota

De horecabeleidsnota dateert van 2000. De daarin uitgesproken uitgangspunten en doelstellingen betreffen:

- een horecaconcentratiegebied aan Bellamypark-oostzijde (tussen Groenewoud en Nieuwendijk), Beursplein en Nieuwendijk (enkelzijdig bebouwd gedeelte);
- geen uitbreiding van drankenverstrekkende bedrijven (cafés);
- maximalisering van (dag)horeca in het kernwinkelgebied.
- een onderscheid in en maximalisering van maaltijdverstrekkende bedrijven (restaurants), drankenverstrekkende bedrijven (cafés), geringe etenswaren verstrekkende bedrijven (cafeteria's, ijssalons) en logiesverstrekkende bedrijven (hotel/pensions) in bepaalde gebieden.

De sinds enkele jaren plaatsgevonden en nog plaatsvindende branchemenging in de horeca heeft geleerd, dat deze indeling niet meer goed aansluit op de plaatsgevonden feitelijke ontwikkelingen in de branche. Veel cafés zijn overgegaan tot het verstrekken van maaltijden (eetcafés), het onderscheid tussen maaltijden en geringe etenswaren is niet altijd goed te bepalen en het accent van een bepaalde horeca-activiteit kan in de tijd, om bedrijfseconomische redenen, gedurende de exploitatie van een horecabedrijf wijzigen. De vraag is in hoeverre de (gemeentelijke) overheid daarop in een

vrije economische markt wil en mag sturen. Concurrentiebelangen mogen geen rol spelen. Uitsluitend ruimtelijk relevante factoren, zoals het woon- en leefklimaat, omvang en ruimtelijke uitstraling, mogen van invloed zijn op een bestemmingstoedeling (criterium: 'in het belang van een goede ruimtelijke ordening').

Om die reden is de indeling van het type horecabedrijven aangepast. Bij die nieuwe indeling is de potentiële hinder, de aard, het karakter en de ruimtelijke uitstraling van een horecavorm uitgangspunt: dit zijn planologisch relevante aspecten, die in het belang van een goede ruimtelijke ordening van belang zijn. Dit heeft ook tot gevolg, dat de toelaatbaarheid van horeca is aangepast. Overigens leidt dit niet tot ingrijpende beleidswijzigingen. In paragraaf 4.4.2 wordt hierop nader ingegaan.

2.2.3.5 Groenbeleidsplan

Op 6 november 2007 is door burgemeester en wethouders het Groenbeleidsplan Vlissingen "Groene stad aan de Westerscheldemonding" vastgesteld. Het groenbeleidsplan is een herijking van het in 1999 vastgestelde groenstructuurplan. De gemeenteraad achtte het destijds van belang om de status van het openbaar groen vast te stellen en waar nodig ook veilig te stellen. Het groenbeleidsplan schetst op hoofdlijnen de mogelijkheden voor het uitbouwen, versterken en eventueel aanpassen van de hoofdgroenstructuur van de gemeente Vlissingen.

Het groenbeleidsplan betreft een lange termijnvisie op het openbaar groen in de kernen Vlissingen, Oost-Souburg en Ritthem. Het plan dient als leidraad bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het groenbeleidsplan vormt dus een kader waarbinnen keuzes gemaakt kunnen worden bij:

- het ontwerp, de inrichting, het beheer, en onderhoud van het openbaar groen;
- ruimtelijke ingrepen die invloed hebben op het openbaar groen binnen de gemeente.

De ambitie is om een robuuste hoofdgroenstructuur te creëren, die de stedenbouwkundige opbouw van de gemeente versterkt en de leefbaarheid van de woon- en werkomgeving vergroot. Voor het gebied van dit bestemmingsplan is van belang:

- de nader uit te werken stedelijke inrichting van het Bellamypark; hiervoor is inmiddels een plan vastgesteld, dat in 2010/2011 uitgevoerd zal gaan worden;
- de beeldbepalende bomenrij langs de route Spuistraat-Nieuwendijk-Gravestraat-Koningsweg;
- bepalend wijkgroen langs/nabij de Samaritaanstraat, het Westdijkhof, rond de St. Jacobskerk en aan het binnenterrein Hendrikstraat-Koudenhoek-Flessenstraat-Palingstraat; deze zijn tot groen bestemd.

2.2.3.6 Speelruimteplan

Op 21 december 2006 is het speelruimteplan vastgesteld door de gemeenteraad. Het speelruimteplan heeft geleid tot een afgewogen en door de bewoners gesteund initiatief om de formele speelruimten in de Gemeente Vlissingen, waar nodig, binnen de financiële mogelijkheden te optimaliseren.

In het speelruimteplan zijn ten aanzien van dit plangebied twee, dicht bij elkaar gelegen speelruimten benoemd aan de Grote Markt en het Waaigat. Geconstateerd is, dat er een tekort aan speelruimte bestaat in de binnenstad, maar dat ook het aantal kinderen ruim onder het gemiddelde ligt. De speelruimte is inmiddels heringericht.

De speelruimten, die bij de scholen horen en ook als schoolplein dienst doen, zijn tot maatschappelijk bestemd met een functieaanduiding 'speelvoorziening'. Het openbare terrein aan het Waaigat is tot sport bestemd, eveneens met de functieaanduiding 'speelvoorziening'.

2.2.3.7 Detailhandelsstructuurvisie Vlissingen

In mei 2011 is opdracht gegeven aan het bureau Droogh, Trommelen en Partners tot het, in samenwerking met de gemeente, actualiseren van de structuurvisie detailhandel voor de gemeente. Deze detailhandelsstructuurvisie, waarvan op 31 mei 2012 door de gemeenteraad kennis is genomen en waarbij akkoord is gegaan met het daarbij behorende uitvoeringsprogramma, is van belang voor de binnenstad, het Scheldekwartier (inmiddels vervat in de ontwikkelingsvisie Scheldekwartier Vlissingen; september 2011) en voor de toelaatbaarheid van bepaalde vormen van detailhandel op het

bedrijventerrein Baskensburg. Antwoord is gegeven op de vraag wat de mogelijkheden zijn om de doorbloeding in een compacter te maken kernwinkelgebied te verbeteren.

Bij deze actualisering is rekening gehouden met de trends in de detailhandel aan de vraag- en aanbodzijde, een zo min mogelijke versnippering van detailhandelsfuncties binnen de gemeente en een voorkeur voor een kwalitatieve structuurversterking in plaats van een kwantitatieve versterking. Door een aantal betrokken organisatie is, in het kader van de inspraak, de visie op hoofdlijnen onderschreven. Aandacht wordt gevraagd voor de bereikbaarheid van de binnenstad, een duidelijk parkeerverwijzingssysteem, de doorgang door De Fonteyne en een 24-uurs-opening van de gemeentelijke parkeergarages. In het kader van de uitvoering van deze visie zullen deze onderwerpen nader worden bezien.

Uit de detailhandelsstructuurvisie komt naar voren, dat er zowel in de food als in de non-food branches teveel m² winkels zijn in Vlissingen in relatie tot de bestedingen van de eigen inwoners en toeristen. Alleen al door dit overaanbod staat de omzet per m² onder druk in Vlissingen. Door landelijke trends als vergrijzing en verkoop via internet en de decentrale ligging van Vlissingen in de regio en het grote winkelaanbod in Middelburg-centrum en in de Mortiere is het niet gerechtvaardigd om een grote expansiedrift in m² winkels ten toon te spreiden. Als gevolg van de forse hoeveelheid leegstaande winkelpanden (ca 20 %) in het winkelgebied van Vlissingen is er geen marktruimte voor de toevoeging van detailhandel in het Scheldekwardier. Wel kan In het Scheldekwardier watersportgerelateerde detailhandel een plaats krijgen.

Ingezet moet worden op versterking van het aanbod in het kernwinkelgebied Walstraat - St Jacobsstraat - Oude Markt – Spuistraat - Lange Zelke. Op de middellange termijn (3-5 jaar) kan rondom de aangelegde jachthaven in het Scheldekwardier watersportgerelateerde detailhandel ondersteunend werken. De detailhandelsstructuurvisie Vlissingen 2011 is als afzonderlijke bijlage bij dit plan is gevoegd.

In ruimtelijk-planologisch opzicht betekent dit, dat het beleid voor de binnenstad op hoofdlijnen niet wezenlijk verandert ten opzichte van het nu vigerende beleid. In de planbeschrijving van de deelgebieden is uitgegaan van de ruimtelijk-functionele visie, zoals die staat aangegeven in de detailhandelsstructuurvisie. Dit ruimtelijk beleid gaat uit van clustering van detailhandel in het kernwinkelgebied, horeca/vermaak/toerisme in het vermaakgebied en wonen in de woongebieden. Uitwaaiering van de economische functies naar de woongebieden moet worden voorkomen. Een zekere menging en beperking van functies in de verschillende centrumgebieden is gewenst, enerzijds ter bevordering van een gevarieerd aanbod, anderzijds om aard, karakter en hoofdfunctie van de verschillende gebieden te benadrukken. Nadrukkelijk wordt erop gewezen, dat een bestemmingsplan voorziet in toelatingsplanologie: de realisering van functies kan niet worden afgedwongen. De markt - het bedrijfsleven - moet c.q. kan inspringen op de mogelijkheden, die de overheid in planologisch opzicht mogelijk maakt. Een flexibel en globaal plan als dit biedt die mogelijkheden.

2.2.3.8 Visie Boulevards 2020; concept d.d. februari 2012

Het gemeentebestuur heeft de boulevards aangewezen als één van de speerpunten van haar beleid. Om die reden is er een vraag ontstaan naar een visie, die richting geeft aan de ontwikkelingen op de boulevards en hier potenties aan biedt. Een ontwerp van deze visie is in februari 2012 gereed gekomen. De visie is nog niet vastgesteld, maar is wel al getoetst aan dit bestemmingsplan.

De visie biedt een kader voor de periode tot 2020 met een doorkijk naar de periode hierna. De visie beoogt een samenhangend, integraal beeld van de gewenste ruimtelijke aanpassingen en geeft een toetsingskader voor verdere programmatische uitwerkingen in de tijd. Doel van de visie is niet alleen het geven van randvoorwaarden en uitgangspunten voor de kwaliteitsverbetering van de boulevards en hun omgeving, maar ook het waarborgen en versterken en van de bestaande kwaliteit.

Boulevard de Ruyter/Coosje Buskenstraat

Deze vormen een schakel tussen de binnenstad en de zee, waar de woonfunctie de boventoon voert. Voor deze boulevard geldt, dat hier een conservering plaatsvindt van het huidige rustige karakter. De horeca is beperkt in aantal, de Gevangentoren en de kop van de Boulevard de Ruyter (Belgische Loodsensociëteit) met het Keizersbolwerk geven levendigheid aan het gebied. De Gevangentoren en

het Keizersbolwerk zijn door hun historie van grote waarde. Uitzicht en het verblijfskarakter geven aan deze plekken in de totale route langs de boulevards een bijzondere kwaliteit.

Voor de Boulevard de Ruyter worden in de visie ingestoken op wonen, kleinschalige verblijfsaccommodatie en kleinschalige horeca. Het verhogen van het bebouwingslint of het toevoegen van hoogteaccenten zijn hier niet op zijn plaats. Het Keizersbolwerk vormt het scharnierpunt van de boulevard met de binnenstad. De verbinding en relatie met het achterliggende centrum met de boulevard is hier intens en dynamisch. De verbetering van deze verbinding bestaat uit het herinrichten, begeleiden van het autoverkeer en kort parkeren en verbeteren van de zitmogelijkheden. Een initiatief voor een terrasuitbreiding bij de Belgische Loodsensociëteit wordt in de visie voorgesteld als een overkragend dakterras op het gebouw met een fantastisch panorama op zee.

De Coosje Buskenstraat is een belangrijke verbinding tussen de binnenstad en de boulevards. Deze verbinding moet de allure krijgen van een "stadsboulevard" met de uitstraling, waarin de zee wordt aangekondigd. In beperkte mate kan gedacht worden aan daarbij passende maaltijdverstrekkende en, in combinatie daarmee, logiesverstrekkende horeca.

Groene Boulevard (Oranjedijk/Eilanddijk)

De Groene Boulevard is een gebied, waar rust en groen de boventoon voert. De dijk onderstreept de weidsheid en het uitzicht op de Westerschelde. Dit gebied is, met uitzondering van de Oranjemolen, onbebouwd en vormt een belangrijke (recreatieve) verbinding voor het langzaam verkeer richting station en veerdienst. Het Molenhoofd met de Oranjemolen - een belangrijk herkenningspunt - biedt als verblijfsgebied extra panoramische kwaliteiten.

Om deze bijzondere plek te versterken en een dynamische betekenis te geven, wordt een nieuwe brede trap aan de dijk toegevoegd. Het idee om ten behoeve van het inrichten van een herdenkingsgebied WOII een gedeelte van de Oranjemolen als informatiecentrum te benutten, past binnen de bestemming van de Oranjemolen. Dit idee zal, in overleg met alle betrokken partijen, nader worden overlegd en uitgewerkt.

Het paviljoen 't Puntje is het begin- en eindpunt van de groene boulevard en vormt de verbinding met het stationsgebied. De essentie van de plek is extra verblijfskwaliteit met panoramische kwaliteiten. De knoop wordt gemarkeerd door het paviljoen en krijgt in de visie een nieuwe robuuste rand toegevoegd, waardoor een driehoekig plein ontstaat.

2.3 Leidingen

Planologisch relevante leidingen dienen in het bestemmingsplan als zodanig te worden bestemd door middel van een dubbelbestemming. Het betreft leidingen, waarlangs de volgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen en goederen;
- aardgas met een diameter groter dan of gelijk aan 18 inch;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter dan of gelijk aan 18 inch.

Daarnaast dienen hoogspanningsleidingen in het bestemmingsplan te worden opgenomen.

In het onderhavige plangebied liggen geen van de genoemde leidingen. Vanuit dit aspect bestaan er dan ook geen beperkingen in bouw- of gebruiksmogelijkheden. Een specifieke regeling in dit plan is dan ook niet vereist.

2.4 Functies

Het plangebied is geïnventariseerd op alle niet-woonfuncties, waartoe verwezen wordt naar de bijlage 3 bij deze toelichting. Deze inventarisatie is van belang voor de bestemmingstoedeling en voor inzicht

in de vraag of en zo ja welke functies mogelijk strijdig zijn met het beoogde beleid. Uit de verdere planbeschrijving zal blijken, dat dit niet het geval is. Daar waar volgens het beleid een bepaalde functie niet moet worden bevorderd, is ervoor gekozen is om die functie met een specifieke functieaanduiding toe te laten. Wegbestemmen - een uiterste middel van de overheid om planologisch niet passende of zware hinder veroorzakende functies te beëindigen - leidt tot grote financiële gevolgen en langdurige, gecompliceerde, juridische procedures. Over het algemeen verdient het de voorkeur om in overleg met de eigenaren en/of exploitanten een invulling te bewerkstelligen, die beter aansluit bij het beoogde beleid.

2.5 Nieuwe ontwikkelingen

Zoals in paragraaf 1.1 al is aangegeven zullen nieuwe zich aandienende ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied, die nu nog niet bekend of concreet zijn op grond van één van de voor dit plangebied relevante visies, op dat moment via afzonderlijke planologische procedures worden afgewikkeld.

Een stedenbouwkundig-ruimtelijke ontwikkeling, waarover inmiddels formele besluitvorming heeft plaatsgevonden, is de herstructurering van de omgeving Groote Markt. Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is aan de realisering van dat plan medewerking verleend. De omgevingsvergunningen voor dit project zijn in dit bestemmingsplan vertaald. Voor het bouwblok in de hoek Gasthuisstraat-Koestraat, is inmiddels een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend, waartegen geen zienswijzen zijn ingediend. Om die reden waren de geldende bestemmingen in het ontwerp van dit bestemmingsplan voor deze bouwlocatie nog gehandhaafd, maar bij de vaststelling is deze vergunning overeenkomstig in het bestemmingsplan opgenomen.

Andere nieuwe ontwikkelingen betreffen uitsluitend nog mogelijk toekomstige herinrichtingen van de openbare ruimte (o.a. Walstraat-midden, omgeving Oranjemolen), de Detailhandelsstructuurvisie Vlissingen (deze geeft geen ruimtelijk-fysieke implicaties, maar uitsluitend functionele) en het concept van de Visie Boulevards 2020. De nog beoogde herinrichtingen in het plangebied, voortvloeiend uit die visies, passen binnen de bestemmingen en regels in dit bestemmingsplan.



Sfeerimpressie Bellamypark na herinrichting

3. MILIEU

3.1 Water

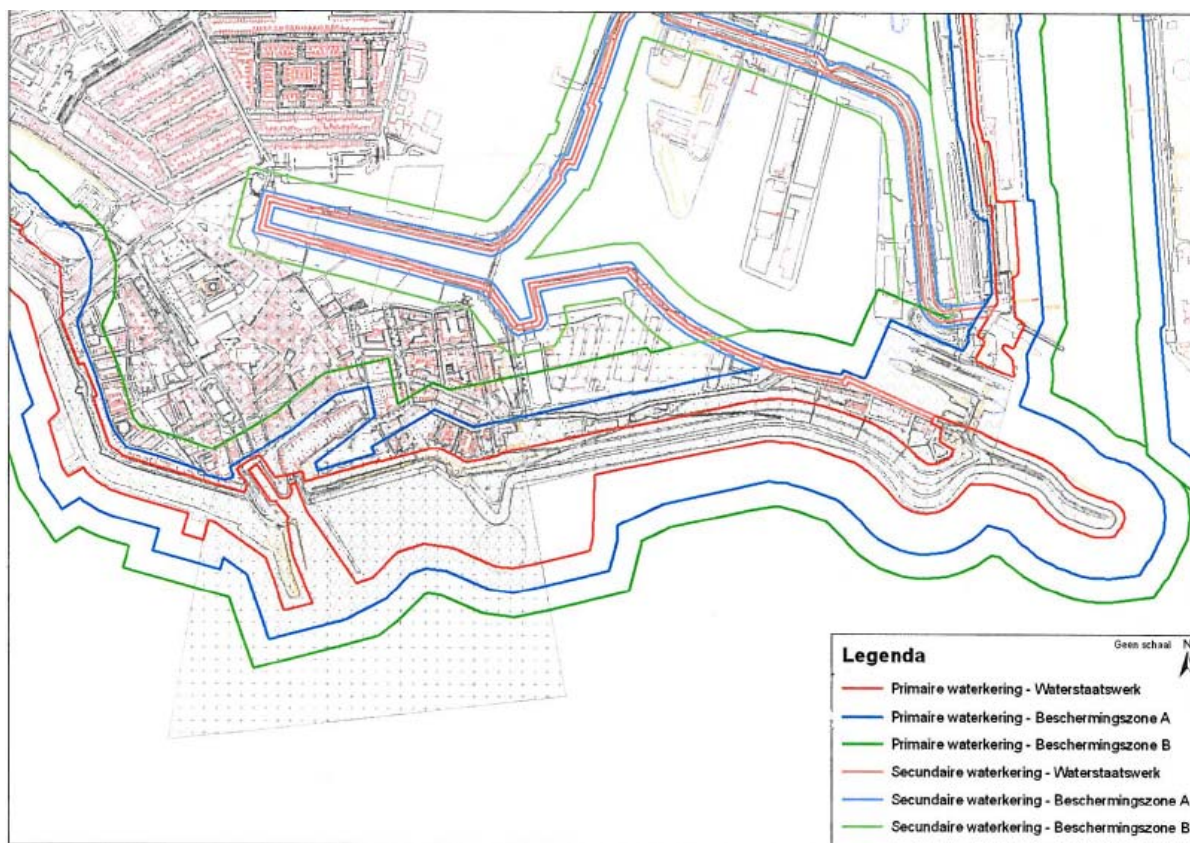
Door de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw is het instrument van de watertoets geïntroduceerd. De watertoets is verankerd op alle ruimtelijke planniveaus, die Nederland kent. De watertoets is een beoordeling van de invloed, die ontwikkelingen of beheer van een plangebied hebben op het watersysteem in dat gebied. Het is noodzakelijk de gevolgen van de beoogde ontwikkelingen voor de waterhuishoudkunde en het watersysteem na te gaan. Als basis hiervoor is de Deelstroomgebiedsvisie Zeeland en het Waterplan Vlissingen 2004-2008 opgesteld. In de Deelstroomgebiedsvisie signaleert men het tekort aan berging in de bebouwde gebieden en wordt o.a. aandacht besteed aan het toetsen van het regionale watersysteem aan de normen voor wateroverlast. In het Waterplan Vlissingen is een visie neergelegd op het waterbeheer in het stedelijk gebied van Vlissingen, waarbij het uitgangspunt is om te komen tot een duurzaam, gezond en veerkrachtig stedelijk watersysteem.

Met het Waterschap Scheldestromen wordt overleg gevoerd over de wateraspecten in bestaande wijken. In bestaande wijken zal, indien herinrichting aan de orde is, aandacht besteed worden aan de mogelijkheden ter verbetering van de wateraspecten. Bij nieuwe ontwikkelingen zal vanaf het begin van de inrichting van de te ontwikkelen locatie, het waterschap betrokken worden om een waterhuishoudkundig aanvaardbare situatie te creëren.

Voor de watertoets is gebruik gemaakt van de door het waterschap aanbevolen tabel.

Thema	Waterdoelstelling	Uitwerking
Veiligheid/ Waterkering	Waarborgen veiligheidsniveau en daarvoor benodigde ruimte	In het plangebied liggen primaire en secundaire waterkeringen. Het waterstaatswerk en de beschermingszone A zijn primair bestemd tot waterstaat, waarbinnen, ingevolge de Waterwet en de Keur, een watervergunning is vereist voor bouwen en gebruik. De zones zijn aangegeven in de figuur onder deze tabel.
Wateroverlast	Voldoende hoog gebouwd om instroming van oppervlaktewater in maatgevende situatie(s) te voorkomen. Voldoende ruimte voor vasthouden/bergen/afvoeren van water.	In het plangebied komt oppervlaktewater voor bij het Eiland en het KSG-terrein. Het peil van de haven is NAP + 0,90 meter. De kade (secundaire waterkering) ligt op ca NAP +3.00 meter. Het peilverschil is zodanig, dat instroming van oppervlaktewater nagenoeg nihil is. Het Kanaal door Walcheren biedt meer dan voldoende ruimte voor vasthouden, bergen en afvoeren. De KSG heeft een vergunning d.d. 25 mei 2010 van Gedeputeerde Staten op grond van de Wet verontreiniging oppervlaktewateren. Daarin zijn voorwaarden gesteld ten aanzien de afvoer en de kwaliteit van het op het openbaar riool te lozen bedrijfsafvalwater.
Riolering/RWZI	Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken i.v.m. reductie hydraulische belasting RWZI en transportsysteem met beperken overstorten. Rekening houden met (eventuele benodigde filter) ruimte daarvoor.	In het plangebied ligt vooral gemengde riolering. Het is niet doelmatig om dit systeem om te vormen tot een gescheiden stelsel.
Watervoorziening/-aanvoer	Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte)water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveel-	De watervoorziening is niet in het geding.

Thema	Waterdoelstelling	Uitwerking
	heid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	
Volksgezondheid	Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	In het deelgebied Binnenstad komt geen oppervlaktewater voor. Dus zijn er geen overstorten, die uitkomen op het oppervlaktewater. Binnen het deelgebied KSG en Eiland is er wel oppervlaktewater. De kaden zijn voorzien van uitklimvoorzieningen.
Bodemdaling	Voorkómen van maatregelen, die (extra) maaiveld dalen, met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	De polderpeilen worden niet aangepast. Bodemdaling zal niet optreden.
Grondwateroverlast	Tegengaan/verhelpen van grondwateroverlast.	Het deelgebied Binnenstad ligt gemiddeld 2 meter boven NAP, deelgebied KSG en Eiland op ca NAP + 3.00 meter. Het grondwater niveau in Vlissingen ligt gemiddeld op 1.50 m onder NAP. Met een gemiddelde ontwateringsdiepte van 3.50 m zal van grondwateroverlast niet snel sprake zijn.
Oppervlaktewaterkwaliteit	Behoud/realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit voor mens en natuur. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	Er zijn geen nadelige gevolgen voor de waterkwaliteit. Zie ook onder wateroverlast (vergunning Wvo).
Grondwaterkwaliteit	Behoud/Realisatie van een goede grondwaterkwaliteit voor mens en natuur.	Er wordt niet gebouwd in een natuurgebied, (specifiek daarvoor bedoelt) infiltratiegebied en/of gebied voor drinkwatervoorziening.
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwater afhankelijke ecologische waarden; m.n. van belang in/rond natuurgebieden (voor hydrologische beïnvloedingszone zie Omgevingsplan)	Verdroging is niet aan de orde.
Natte natuur	Ontwikkeling/Bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	Het plangebied grenst niet aan natte natuurgebieden. Er zijn daarom geen bijzondere maatregelen te treffen.
Onderhoud (mogelijkheden) waterlopen	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te kunnen worden.	In het plangebied is oppervlaktewater aanwezig, dat grenst aan de secundaire waterkering. Door middel van de bestemming zijn zowel de belangen van de waterkering als het onderhoud daarvan gewaarborgd.
Waterschapswegen	Aanwezigheid waterschapswegen binnen/nabij het plangebied.	In het plangebied komen geen waterschapswegen voor.



Zones waterkeringen

3.2 Bodem

3.2.1 Normstelling en beleid

Wettelijk is geregeld, dat ontwikkelingen pas mogen plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is, of geschikt te maken is, voor het beoogde doel. Bij nieuwbouw dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek, vooraf aan de vaststelling van het bestemmingsplan in beeld te zijn gebracht.

Per 1 januari 2008 is het Besluit Bodemkwaliteit in werking getreden. Op grond van dit besluit wordt de verplichting gesteld om een bodemfunctieklassenkaart op te stellen. Op 27 januari 2009 is deze kaart voor het grondgebied van de Gemeente Vlissingen vastgesteld door burgemeester en wethouders. Op deze kaart heeft het gebied van dit bestemmingsplan de functie 'wonen', met uitzondering van het deelgebied KSG, deze heeft de bodemfunctie 'industrie'. Bij het toepassen van grond binnen het plangebied, zal deze de kwaliteit 'wonen' of schoner moeten hebben of, voor het deelgebied KSG, de kwaliteit 'industrie' of schoner.

3.2.2 Onderzoeksresultaten

Het in dit bestemmingsplan beschreven gebied, betreft de oude kern van Vlissingen. Het is bekend dat door langdurige bebouwing en gebruik, oude binnensteden veelal diffuus verontreinigd zijn met zware metalen en PAK's. Wanneer er ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden, zal met deze historische verontreiniging rekening gehouden moeten worden. Zo nodig zal de bodem functioneel gesaneerd moeten worden tot de kwaliteit 'wonen'. Voor het deelgebied KSG moet de bodem gesaneerd moeten worden tot de kwaliteit 'industrie'.

Om het ontstaan van nieuwe gevallen van bodemverontreiniging bij de bedrijfsmatige activiteiten binnen het deelgebied KSG te voorkomen, zijn in de door Gedeputeerde Staten van de provincie Zeeland verleende milieuvergunning (beschikking 25 mei 2010, kenmerk 10019594) eisen en voorschriften opgenomen ter bescherming van de bodem.

Daarnaast hebben in het bestemmingsplan beschreven gebied in het verleden veel bedrijfsmatige activiteiten plaatsgevonden. Afhankelijk van de soort activiteit, zijn dit verdachte locaties voor wat betreft bodemverontreiniging. De meest verdachte locaties zijn inmiddels onderzocht en in kaart gebracht. Het voorbehoud dat gemaakt moet worden is, dat niet het volledige plangebied is onderzocht. Er kunnen dus altijd onverwachte verontreinigingen aangetroffen worden.

Dit bestemmingsplan is echter gericht op actualisatie van de geldende planologische regels en bevat geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, die bodemonderzoek zouden kunnen vereisen.

3.3 Geluid

3.3.1 Normstelling en beleid

Op grond van de Wet geluidhinder moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waarbinnen nieuwbouw van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen worden toegelaten, de akoestische aspecten worden onderzocht. Dit betreft geluid vanwege wegverkeerslawaaai, industrielawaai, spoorweglawaaai en de op het terrein van KSG aanwezige helicopterlandplaats.

3.3.2 Onderzoeksresultaten

3.3.2.1 Wegverkeerslawaaai

Dit bestemmingsplan is gericht op actualisatie van de geldende planologische regels. Nieuwbouw van woningen, andere geluidgevoelige bestemmingen en reconstructies van wegen zijn in dit bestemmingsplan niet aan de orde.

Het gehele plangebied vormt een 30 km/uur-zone en is als zodanig ook fysiek ingericht. De inmiddels vergunde nieuwbouw van woningen binnen het project Groote Markt voldoen aan de eisen van de Wet geluidhinder.

Akoestisch onderzoek tengevolge van wegverkeerslawaaai is om die reden dan ook niet noodzakelijk.

3.3.2.2 Spoorweglawaaai

Zoals onder 3.3.2.1 al staat aangegeven, is dit bestemmingsplan gericht op de actualisatie van de geldende planologische regels. Nieuwbouw van woningen, andere geluidgevoelige bestemmingen en reconstructies van wegen zijn in dit bestemmingsplan niet aan de orde.

Het plangebied ligt niet binnen een zone of in de nabijheid van een spoorweg.

Akoestisch onderzoek tengevolge van wegverkeer- en spoorweglawaaai is om die reden dan ook niet noodzakelijk.

3.3.2.3 Industrielawaai

De door de raad op 24 september 2009 vastgestelde parapluerziening voor verschillende bestemmingsplannen (in werking getreden 19 november 2009), waarin de geluidszone vanwege het industrielawaai van het industrieterrein De Schelde/Buitenhaven is verankerd, ligt over een deel van het gebied van dit bestemmingsplan, t.w. het deelgebied ten oosten van de Landingstraat/Paardenstraat, dus incl. het bedrijfsterrein van de KSG en Het Eiland.

De geluidszone is op onderstaande figuur en op de verbeelding aangegeven. Binnen dat deel van de geluidszone, dat binnen dit bestemmingsplan is gelegen, zijn geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen geprojecteerd.

Om die reden is akoestisch onderzoek tengevolge van het industrielawaai niet noodzakelijk.



Geluidzone (groen) van gezoneerd Industrierrein De Schelde/Buitenhaven (rood)

3.3.2.3 Helicopterlandplaats

De door de Provincie Zeeland berekende geluidcontour van 56-Lden voor de helicopterlandplaats is zo klein, dat deze geheel binnen het luchthaventerrein valt. Om die reden is nader onderzoek niet nodig en zijn maatregelen evenmin aan de orde.

3.4 Externe Veiligheid

3.4.1 Normstelling en beleid

3.4.1.1 Algemeen

Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

3.4.1.2 Risicovolle inrichtingen

Op 27 oktober 2004 zijn het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (hierna: Revi) in werking getreden. Met deze besluiten wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het plaatsgebonden risico rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft.

Het Bevi bevat geen norm voor het groepsrisico; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het groepsrisico in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het groepsrisico (zie hieronder) geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

3.4.1.3 Buisleidingen

Voor ruimtelijke plannen in de omgeving van hogedruk aardgastransportleidingen (met een werkdruk van 16 bar of meer) is sinds 1 januari 2011 het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb). Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Net als bij het Bevi worden de risicoafstanden en rekenmethodiek die volgen uit het Bevb opgenomen in een regeling.

Voor hogedruk-aardgastransportleidingen is sinds 1 mei 2010 het rekenpakket CAROLA beschikbaar voor het berekenen van de externe veiligheidsrisico's van ondergrondse hogedruk-aardgastransportleidingen. CAROLA staat voor: Computer Applicatie voor Risicoberekeningen aan Ondergrondse Leidingen met Aardgas. Het rekenpakket voor bevoegd gezag, adviesbureaus, leidingeigenaren en leidingexploitanten is gebaseerd op een rekenmethodiek, die is ontwikkeld door de Gasunie en het RIVM.

3.4.1.4 Vervoer van gevaarlijke stoffen

In augustus 2004 is de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen in de Staatscourant gepubliceerd. In deze circulaire is het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water, wegen en spoorwegen opgenomen. Op basis van de circulaire geldt voor bestaande situaties de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van 10^{-5} per jaar en de streefwaarde 10^{-6} per jaar. In nieuwe situaties is de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico ter plaatse van kwetsbare objecten 10^{-6} per jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als een richtwaarde.

Op basis van de circulaire geldt bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico of een toename van het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als nieuwe situaties. De circulaire vermeldt dat op een afstand van 200 meter vanaf het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Op 1 januari 2010 is het "Besluit tot wijziging van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen gelet op de voorgenomen invoering van het Basisnet" in werking getreden. Dit besluit bepaalt o.a., dat een berekening van het plaatsgebonden risico achterwege kan blijven ten aanzien van wegen en vaarwegen, die deel uitmaken van het Basisnet Weg of Basisnet Water. Tevens is in dit besluit bepaald van welke vervoercijfers uitgegaan moet worden bij het bepalen van het groepsrisico.

3.4.1.5 Beleidsvisies Gemeente Vlissingen en Provincie Zeeland

In oktober 2005 is door de provincie de beleidsvisie externe veiligheid "Risico's InZicht" vastgesteld. In maart 2006 is door de gemeente de Beleidsvisie Externe Veiligheid Gemeente Vlissingen vastgesteld. Door de provincie is in maart 2009 een toelichting op de beleidsvisie vastgesteld. Een toelichting van nagenoeg gelijkstrekkende inhoud is door de Gemeente Vlissingen op 28 september 2010 vastgesteld. Deze beleidsvisie vormt een uitwerking van het rijksbeleid met betrekking tot externe veiligheid. Toetsing aan deze beleidsvisies en toelichtingen vindt plaats bij procedures in het kader van de Wet ruimtelijke ordening en de Wet milieubeheer. Op grond van de beleidsvisies en toelichtingen is bij ruimtelijke plannen geen uitgebreide verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk, wanneer:

- a. de geplande (kwetsbare) objecten buiten het invloedsgebied liggen (dan is er geen groepsrisico), of
- b. het een enkel (kwetsbaar) object in een nagenoeg maagdelijke omgeving betreft (dan is het groepsrisico zeer laag), of
- c. het een enkel (kwetsbaar) object in een al zeer volle omgeving betreft, waardoor het effect op het groepsrisico marginaal is.

Zowel de Provincie Zeeland als de Gemeente Vlissingen hanteren de volgende beleidsregels:

Ad b: tot een factor 10 onder de oriënterende waarde wordt geen uitgebreid onderzoek vereist naar het groepsrisico; dit criterium is van toepassing op situaties met een zeer laag groepsrisico in de bestaande en nieuwe situatie in een gebied buiten de bebouwde kom met een overwegend agrarische, landschappelijke of extensieve recreatieve functie.

Ad c: tot een toename van het groepsrisico van 10% wordt de toename als marginaal beschouwd; dit criterium is uitsluitend van toepassing, indien kwantitatief is vastgesteld, dat het groepsrisico in de bestaande situatie onder de oriënterende waarde ligt; is dit niet het geval, dan dient er een uitgebreide verantwoording te worden opgesteld.

Pas als de risicosituatie niet voldoet aan de hiervoor genoemde voorwaarden a, b of c, met inachtneming van hiervoor aangehaalde beleidsregels, is een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico vereist, waarbij aandacht wordt besteed aan de criteria zelfredzaamheid, beheersbaarheid en resteffecten.

In andere situaties is of geen (binnen het invloedsgebied bevinden zich geen beperkt kwetsbare of kwetsbare objecten) of een beperkte verantwoordingsplicht van toepassing (binnen het invloedsgebied bevinden zich beperkt kwetsbare of kwetsbare objecten en er wordt tevens voldaan aan het hiervoor genoemde criterium onder b en/of c).

In tabel 1 worden de mogelijk voorkomende situaties schematisch weergegeven. Daaronder wordt criterium c van de beleidsvisie nader toegelicht.

	Geen verantwoordingsplicht	Beperkte verantwoordingsplicht	Uitgebreide verantwoordingsplicht
Situatie	Binnen het invloedsgebied van een risicobron bevinden zich geen - al dan niet geprojecteerde - (beperkt) kwetsbare objecten. In dit geval wordt voldaan aan criterium a.	Binnen het invloedsgebied van een risicobron bevinden zich -al dan niet geprojecteerde- (beperkt) kwetsbare objecten en er wordt tevens voldaan aan criterium b en/of c.	Binnen het invloedsgebied van een risicobron bevinden zich - al dan niet geprojecteerde - (beperkt) kwetsbare objecten en er wordt tevens niet voldaan aan criterium b en c.
Werkwijze	Verantwoordingsplicht is niet van toepassing.	Er kan worden volstaan met een kwalitatieve analyse van het groepsrisico in de nieuwe situatie. De verantwoordingsplicht wordt ingevuld op basis van deze kwalitatieve analyse.	De verantwoordingsplicht wordt ingevuld conform de hierover gepubliceerde handreiking(en) zoals de 'Handreiking verantwoordingsplicht' van het ministerie van VROM.

Tabel 1: Overzicht situaties verantwoordingsplicht

Toelichting op criterium c

Onderstaand is een toelichting op criterium c weergegeven. Uit de gemeentelijk Beleidsvisie Externe Veiligheid en de toelichting daarop volgt namelijk dat de criteria a en b niet aan de orde zijn ten aanzien van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Bij criterium c wordt in de beleidsvisie de vuistregel gehanteerd dat een toename van het groepsrisico met 10% door de gemeente beschouwd wordt als een marginale toename. Dit criterium is uitsluitend van toepassing indien kwantitatief is vastgesteld dat het groepsrisico in de bestaande situatie onder de oriënterende waarde ligt. Is dit niet het geval, of is de hoogte van het groepsrisico niet bekend, dan dient er een uitgebreide verantwoording te worden opgesteld.

Uit de toelichting op de gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid is verklaard dat de vuistregel zoals beschreven onder "ad c" is bedoeld als handreiking om situatie "c" te beoordelen, waarin de

gemeente geen uitgebreide verantwoording verwacht. De beschreven beoordelingsmethodiek heeft een indicatief karakter en dient niet te worden geïnterpreteerd als een kwantitatieve methodiek waarvan de begrenzingen scherp zijn geformuleerd. Het hanteren van de methodiek geeft de beoordelaar een aanwijzing of een uitgebreide beoordeling wel of niet verwacht wordt.

De beschreven beoordelingsmethodiek geeft uitsluitend een aanwijzing over de mate van uitgebreidheid van de verantwoording. Indien de hier beschreven kwalitatieve methodiek leidt tot de conclusie dat een uitgebreide verantwoording niet noodzakelijk is, dan volstaat de beschrijving van die afweging als beperkte verantwoording.

3.4.2 Onderzoeksresultaten

3.4.2.1 Risicovolle inrichtingen

A. Propaantank

Binnen het plangebied bevindt zich een propaantank van de KSG. In de beschikking Wet milieubeheer d.d. 25 mei 2010 is vastgelegd, dat de propaantank een inhoud mag hebben van ten hoogste 9,1 m³. Deze inhoud ligt beneden de norm, zoals die in het Revi is bepaald. Om die reden is het Bevi niet van toepassing op de propaantank en is het berekenen van de 10⁻⁶-contour niet nodig. Evenmin is een verantwoording voor het groepsrisico vereist.

Wel geldt op grond van het Activiteitenbesluit wet milieubeheer een veiligheidsafstand van 15 meter (bevoorrading t/m 5 keer per jaar; deze maximale bevoorrading blijkt uit de aanvraag, waarop de milieubeschikking is gebaseerd) van het vulpunt en de opslagtank, gerekend vanaf de aansluitpunten van de leidingen evenals het bovengrondse deel van de leidingen en de pomp bij de opslagtank. De gronden binnen deze veiligheidsafstand liggen binnen de inrichting van de KSG. Om die reden is deze veiligheidsafstand niet opgenomen op de verbeelding.

B. Helicopterlandplaats

De door de Provincie Zeeland berekende veiligheidscontour van de helicopterlandplaats op het terrein van de KSG leidt tot een 10⁻⁶-contour van iets meer dan 25 meter. Daarbij is uitgegaan het type Eurocopter 155 en maximum aantal vliegbewegingen van 50 per jaar. Deze contour valt binnen de terreingrens van de KSG als van het ter plaatse aanwezige parkeerterrein. Om die reden is verantwoording van het groepsrisico niet nodig.

3.4.2.2 Buisleidingen

Binnen het plangebied zijn geen aardgastransportleidingen met een werkdruk van 16 bar of meer aanwezig.

3.4.2.3 Vervoer van gevaarlijke stoffen

De Westerschelde is één van de drukst bevaren rivieren van Europa. Vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over de Westerschelde is in 2004 een risicoanalyse (QRA) uitgevoerd (Quantitative Risk Assessment Westerschelde River, DNV, juni 2004). In 2007 en 2011 zijn actualisaties uitgevoerd waarbij nieuwe en toekomstige ontwikkelingen met betrekking tot het transport zijn meegenomen. Uit de rapportages blijkt dat de maatgevende PR-contour niet op het land komt en dat nergens binnen Vlissingen de oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt overschreden.

Plaatsgebonden risico Westerschelde

Op 1 januari 2010 is het "Besluit tot wijziging van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen gelet op de voorgenomen invoering van het Basisnet" inwerking getreden. Daarin is bepaald, dat onder meer bij de vaststelling van een bestemmingsplan welke ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maakt langs wegen en vaarwegen die deel uitmaken van Basisnet Weg of Basisnet Water de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege kan blijven.

Ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen langs binnenvaarwegen, die deel uitmaken van Basisnet Water (onder meer de Westerschelde) zijn in het besluit de vaarwegen onderverdeeld in 'rode' en 'zwarte' vaarwegen. Op zowel rode vaarwegen (onder meer de Westerschelde) als zwarte vaarwegen worden veel brandbare vloeistoffen getransporteerd. Op zwarte vaarwegen wordt alleen gebruik gemaakt van binnenvaartschepen en op de rode vaarwegen bovendien van zeeschepen. Bij rode en

zwarte vaarwegen is er, met name uit pragmatische overwegingen, voor gekozen om lijnen vast te stellen die vrijwel overeen komen met de rand van de vaarweg. Deze gelden als risicolijn waar het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over die vaarweg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar. Tussen deze risicolijnen is bebouwing in beginsel niet toegestaan. Deze lijnen zijn uitsluitend van belang indien er bouwplannen in of op het water zijn geprojecteerd.

Dit bestemmingsplan maakt geen bouwplannen mogelijk die in of op het water zijn geprojecteerd. Bovendien blijkt uit de in 2011 door DNV opgeleverde actualisatie van de risicoanalyse dat er geen overschrijding van de norm t.a.v. het plaatsgebonden risico optreedt. Het plaatsgebonden risico vormt zodoende geen knelpunt.

Groepsrisico Westerschelde

De beoordeling en verantwoording van het groepsrisico, bedoeld in paragraaf 4.3 van de "Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen", is bij de vaststelling van een bestemmingsplan van toepassing. Indien het besluit daartoe aanleiding geeft, zal het bestuursorgaan, dat het besluit vaststelt in de motivering moeten ingaan op de mogelijke gevolgen van dat besluit voor het groepsrisico.

Onder meer uit de in 2011 opgeleverde actualisatie van de risicoanalyse, is gebleken dat, het invloedsgebied van de Westerschelde zich uitstrekt tot over de oevers (de bebouwde en onbebouwde gebieden langs de Westerschelde). Het plangebied is gelegen in dit invloedsgebied. Gebleken is dat de oriënterende waarde voor het groepsrisico ter plaatse van Vlissingen niet wordt overschreden.

Verantwoording groepsrisico vervoer gevaarlijke stoffen Westerschelde

Het bestemmingsplan Binnenstad – Eiland is een consoliderend bestemmingsplan. In het bestemmingsplan wordt de bouw van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten niet mogelijk gemaakt.

Op grond van het provinciale en gemeentelijke externe veiligheidsbeleid, en met inachtneming van het vorenstaande, is een beperkte verantwoording van het groepsrisico vereist, omdat het groepsrisico ten aanzien van vervoer van gevaarlijke stoffen over de Westerschelde onder de oriënterende waarde ligt en er geen toename van het groepsrisico is.

In de Nota van Toelichting op de gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid is bepaald dat, indien de kwalitatieve methodiek leidt tot de conclusie dat een uitgebreide verantwoording niet noodzakelijk is, volstaan kan worden met de beschrijving van die afweging als beperkte verantwoording. Ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Westerschelde is bovenstaand de bedoelde beschrijving gegeven. Hiermee is het groepsrisico verantwoord.

De Veiligheidsregio Zeeland heeft er op geattendeerd, dat de dekking van het Waarschuwing- en Alarmeringssysteem (sirenepalen) in het gebied niet volledig is voor het plangebied. Dit is relevant in het kader van een mogelijk ongeval met gevaarlijke stoffen op de Westerschelde en is nodig voor het waarschuwen van de bevolking bij een ongeval. De Veiligheidsregio bereidt een integraal advies voor, voor alle Zeeuwse gemeenten t.a.v. de dekking van sirenepalen. Dit advies wordt afgewacht. T.z.t. zal bezien worden of dit advies gevolgen heeft voor de dekking van sirenepalen in het plangebied. Een sirenepaal is omgevingsvergunningvrij en kan dus zonder vergunning overal worden geplaatst.

De Veiligheidsregio Zeeland heeft geadviseerd overleg te voeren met de brandweer Stadsgewest Vlissingen – Middelburg t.a.v. de bereikbaarheid van de Binnenstad. Er is uitvoering gegeven aan dit advies. Op 30 januari 2011 heeft dit overleg plaatsgevonden. Tijdens dit gesprek werd geconcludeerd dat het bestemmingsplan Binnenstad – Eiland geen gevolgen heeft voor de bereikbaarheid en ontsluiting van de Binnenstad. Het betreft namelijk een consoliderend bestemmingsplan, waarin geen relevante wijzigingen plaatsvinden. Bovendien worden in bestemmingsplannen geen verkeersmaatregelen vastgelegd.

Verder kwam de ontwikkelingsvisie Scheldekwartier ter sprake. Geconcludeerd werd, dat de bereikbaarheid van de binnenstad verbeterd is sinds de aanleg en openstelling van de Koningsweg en Koningsbrug. De visie voorziet in het verleggen van de Koningsbrug in westelijke richting, waardoor

er een slinger ontstaat in het wegtracé. De exacte inrichting van de weg is nog niet bekend, maar aangezien er ook groot transport van en naar KSG plaats moet kunnen vinden, zal de bereikbaarheid voor hulpdiensten ook zeker mogelijk blijven. Het verleggen van de Koningsbrug is dan ook niet bezwaarlijk.

Daarnaast wordt in de toekomst de Aagje Dekenstraat doorgetrokken. Deze weg zal enerzijds aan gaan sluiten op de Koningsweg en anderzijds op de Scheldestraat. Geconcludeerd is, dat dit de bereikbaarheid van de binnenstad sterk ten goede komt.

Verder zijn in het derde kwartaal van 2011 de hulpdiensten (ambulancedienst, politie, brandweer) betrokken geweest bij de totstandkoming van het Gemeentelijk Verkeer- en VervoerPlan. Momenteel wordt gewerkt aan een Verkeerscirculatieplan voor de binnenstad. Hierin zal onder meer bepaald worden waar éénrichtingsverkeer wordt ingesteld. Dit is het geëigende kader om de bereikbaarheid en ontsluiting van en naar de binnenstad aan te kaarten. Op korte termijn zal hierover een overleg worden ingepland met de hulpdiensten.

Gezien het bovenstaande is de bereikbaarheid van de binnenstad gewaarborgd. Met de genoemde maatregelen wordt de bereikbaarheid en ontsluiting van de binnenstad verder geoptimaliseerd. Dit komt de zelfredzaamheid en beheersbaarheid bij een calamiteit ten goede.

Tot slot adviseert de Veiligheidsregio Zeeland aandacht te besteden aan het aspect risicocommunicatie omtrent calamiteiten op de Westerschelde, voor zover hieraan nog geen invulling wordt gegeven. Er wordt reeds invulling gegeven aan dit aspect. Met enige regelmaat wordt hier in een plaatselijk huis-aan-huisblad aandacht voor gevraagd.

3.5 Luchtkwaliteit

3.5.1 Normstelling en beleid

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

Het doel is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor luchtverontreinigende stoffen, waarvan stikstofdioxide en fijn stof de belangrijkste zijn. Met het van kracht worden van het NSL per 1 januari 2009 zijn de tijdstippen, waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden stikstofdioxide en fijn stof van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ aangepast. Het tijdstip, waarop aan de normen voor fijn stof moet worden voldaan is gesteld op 11 juni 2011. Het tijdstip, waarop aan de normen voor stikstofdioxide moet worden voldaan is in Nederland 1 januari 2015.

De Wet luchtkwaliteit maakt tevens onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten:

- kleine projecten: projecten, die de luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" (NIBM) verslechteren; deze projecten hebben geen wezenlijke invloed op de luchtkwaliteit en hoeven niet meer te worden beoordeeld op luchtkwaliteit; onder wezenlijke invloed wordt verstaan een toename van 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (is 3% van de jaargemiddelde stikstofdioxide en fijn stof);
- grote projecten: projecten, die de luchtkwaliteit "in betekenende mate" (IBM) verslechteren; ze zijn waar mogelijk opgenomen in het gebiedsgerichte programma van het NSL; deze projecten worden niet meer beoordeeld op de afzonderlijke effecten op de luchtkwaliteit, maar getoetst aan de criteria van het NSL.

Een ruimtelijke ontwikkeling kan volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang vinden:

- het project past binnen het NSL (art. 5.16, lid 1, aanhef en onder d Wet milieubeheer);
- de gestelde grenswaarden van bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden (art. 5.16, lid 1, aanhef en onder a Wet milieubeheer);
- door middel van projectsaldering (art. 5.16, lid 1, aanhef en onder b Wet milieubeheer);

- de ontwikkeling wordt aangemerkt als een NIBM-project (art. 5.16, lid 1, aanhef en onder c van de Wet milieubeheer).

3.5.2 Onderzoeksresultaten

Dit bestemmingsplan is gericht op actualisatie van de geldende planologische regels. Nieuwe projecten worden niet mogelijk gemaakt. Daarom is dit plan aan te merken als zijnde "niet in betekenende mate" (NIBM) voor de bijdrage aan de luchtkwaliteit. Uit de landelijke rapportage voor luchtkwaliteit in 2009 blijkt, dat er in Vlissingen nergens overschrijdingen van de normen plaatsvinden.

Geconcludeerd wordt, dat het aspect luchtkwaliteit, volgens artikel 5.16, lid 1 aanhef en onder a en c van de Wet milieubeheer, geen belemmeringen oplevert voor dit bestemmingsplan.

3.6 Natuur en ecologie

3.6.1 Normstelling en beleid

3.6.1.1 Soortenbescherming

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Deze wet vormt de implementatie van Europese en internationale verplichtingen (Habitat- en Vogelrichtlijn, Verdrag van Bern). Doel van de Flora- en faunawet is de bescherming van plant- en diersoorten. Activiteiten, die een bedreiging vormen voor de beschermde inheemse diersoorten zijn niet toegestaan zonder ontheffing op grond van de Flora- en faunawet. Bij (de voorbereiding van) ruimtelijke ontwikkelingen moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van de plannen niet in de weg staat.

3.6.1.2 Gebiedsbescherming

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van natuurgebieden in Nederland en de aanwijzing van natuurgebieden, die van nationaal of internationaal belang zijn. Activiteiten, die negatieve gevolgen hebben voor de instandhoudingdoelstellingen van de natuurwaarden in deze gebieden zijn aan een toets en/of vergunning gekoppeld.

Naast de Natuurbeschermingswet is de op rijks- en provinciaal niveau vastgesteld Ecologische Hoofdstructuur (EHS) van belang. De Zeeuwse EHS bestaat uit de bestaande natuurkerngebieden, de nog te realiseren natuurontwikkelingsgebieden en de ecologische verbindingzones uit het Natuurgebiedsplan Zeeland. De gebieden moeten wettelijk beschermd en goed beheerd worden. Zonering en gerichte maatregelen dienen te zorgen voor goede milieucondities, die nodig zijn om de gestelde natuurdoelen te realiseren. Daarnaast is één van de doelen uit het Omgevingsplan Zeeland duisternis te behouden en verstoring daarvan te voorkomen o.m. ten behoeve van de flora en fauna.

Bij (de voorbereiding van) ruimtelijke ontwikkelingen moet worden onderzocht of de wetgeving ten aanzien van de gebiedsbescherming de uitvoering van de plannen niet in de weg staat.

3.6.2 Onderzoeksresultaten

3.6.2.1 Soortenbescherming

Dit bestemmingsplan is gericht op actualisatie van de geldende planologische regels en is consoliderend van aard. Nieuwe projecten of ruimtelijke ontwikkelingen worden niet mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan leidt dan ook niet tot activiteiten, die een bedreiging vormen voor de beschermde inheemse diersoorten vormen. Een veldonderzoek van de in het plangebied voorkomende plant- en diersoorten kan om die reden achterwege blijven.

Uit een in 2009 door Nieuwland Advies uitgevoerde inventarisatie in het kader van het opstellen van een natuurwaardenkaart blijkt, dat er in het stedelijke gebied van Vlissingen, waarbinnen het plangebied van dit bestemmingsplan is gelegen, relatief weinig beschermde soorten voorkomen. Het gaat om zoogdiersoorten (met name vleermuizen), kleine zangvogels en algemene amfibieënsoorten. Bij werkzaamheden in het kader van bestendig beheer en onderhoud en bestendig gebruik, die schade kunnen toebrengen aan beschermde soorten zullen, op basis van onderzoek, ofwel met inachtneming van de algemene zorgplicht ofwel zal ontheffing worden gevraagd op grond van de

Flora- en faunawet. In het laatste geval kunnen de activiteiten pas worden uitgevoerd, nadat de ontheffing is verleend.

3.6.2.2 Gebiedsbescherming

Het plangebied vormt geen onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur, maar grenst wel aan de Westerschelde, een Natura 2000-gebied, zoals bedoeld in de Natuurbeschermingswet 1998, die tevens onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur Grote Wateren.

Nu dit bestemmingsplan geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maakt, kan ten aanzien van de gebiedsbescherming nader onderzoek naar de externe werking op het Natura 2000-gebied achterwege blijven.

Om te bepalen of door de activiteiten van de KSG significante gevolgen voor het gebied zouden kunnen optreden - KSG is gelegen op ca 115 meter van het gebied - is door Bilan een flora- en faunatoets uitgevoerd, die in het kader van de milieubeschikking is beoordeeld. Daaruit blijkt:

- van emissies van gevaarlijke stoffen is geen sprake;
- van geluidhinder is geen sprake en
- niet aannemelijk is, dat, gelet op de geringe milieubelasting, die de inrichting op korte afstand van haar grenzen veroorzaakt, de natuurlijke kenmerken van het beschermingsgebied worden aangetast door de activiteiten binnen de inrichting, waardoor sprake zou kunnen zijn van storende factoren met een significant effect op de soorten, waarvoor het gebied is aangewezen
- vervolgonderzoek om die redenen niet noodzakelijk is en
- een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 niet vereist is.

3.7 Cultuurhistorie

Op 1 januari 2012 is een aanpassing van het Besluit ruimtelijke ordening in werking treden, waarin is bepaald, dat cultuurhistorische belangen moeten worden meegewogen in de ruimtelijke ordening bij de voorbereiding van bestemmingsplannen. Er dient voorafgaand een cultuurhistorisch onderzoek plaats te vinden op basis waarvan de toedeling van bestemmingen en het opstellen van regels plaatsvindt.

Dit cultuurhistorisch onderzoek vormt bijlage 2 van de toelichting. Dit onderzoek omvat:

1. de stedenbouwkundige historie van het plangebied;
2. criteria voor de beoordeling van gebouwen vòòr 1970;
3. een inventarisatie en beoordeling van gebouwen vòòr 1970 (m.u.v. rijksmonumenten);
4. een beschrijving van de cultuurbepalende panden en
5. een overzicht rijksmonumenten.

Kortheidshalve wordt in deze toelichting verwezen naar deze bijlage.

3.7.1 Beschermd Stadsgezicht

Bij beschikking van 31 juli 1975 hebben de toenmalige Minister van Cultuur, Recreatie en Maatschappelijk Werk en Staatssecretaris van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening een deel van de binnenstad en het waterfront van Vlissingen aangewezen als stadsgezicht in de zin van artikel 35 (destijds artikel 21 Monumentenwet) van de Monumentenwet 1988.

De toelichting bij deze aanwijzing begint met een historische beschrijving van het ontstaan en de ontwikkeling van de stad Vlissingen. Vervolgens wordt aangegeven, waaruit het beschermde stadsgezicht bestaat:

- een deel van het unieke waterfront in relatie met een vrij beperkt deel van de oude stad;
- de kern wordt gevormd door het Bellamypark;
- daarnaast maken de omgeving van de Jacobskerk en de stadsuitleg uit de tweede helft van de vijftiende eeuw er deel van uit;

- de omgrenzing wordt gevormd door de Westerschelde, de gedempte en bebouwde Nieuwe Haven, de vestiging van de werf De Schelde als grootschalige element en de gesaneerde gebieden rond de Lange Zelke en de Spuistraat.

Voor een groot aantal straten en pleinen is de karakteristiek, het profiel, de bouwblokken en de bebouwing beschreven.

De beschikking en de toelichting zijn bij deze toelichting gevoegd (bijlage 1). De begrenzing van het Beschermd Stadsgezicht is in onderstaande figuur weergegeven.



Begrenzing aangewezen Beschermd Stadsgezicht

Op grond van de Monumentenwet 1988 moet voor een beschermd stadsgezicht een ter bescherming daarvan strekkende regeling worden getroffen in een bestemmingsplan. Daartoe is de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' opgenomen. Een dubbelbestemming betekent, dat daaraan tenminste evenveel waarde wordt toegedacht dan aan de tevens voorkomende andere enkelbestemmingen. Deze dubbelbestemming voorziet dus, naast de in dit gebied van toepassing zijnde enkelbestemmingen, in het behoud, herstel en de bevordering van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd stadsgezicht.

De bouwregeling binnen deze dubbelbestemming bepaalt, dat uitsluitend mag worden gebouwd, indien rekening wordt gehouden met de aanwezige cultuurhistorische en ruimtelijke waarden, mits bebouwing is toegestaan ingevolge de ter plaatse aangewezen andere bestemmingen. Te allen tijd moet advies worden gevraagd aan de monumentencommissie voor (ver)bouwplannen in het beschermd stadsgezicht. Tevens is een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden, eveneens ter bescherming van de genoemde aanwezige waarden.

Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is een vergunning vereist voor het slopen van een bouwwerk binnen een aangewezen beschermd stads- of dorpsgezicht. Deze sloopvergunning kan slechts geweigerd worden, indien niet aannemelijk is, dat op de plaats van het te slopen bouwwerk een ander bouwwerk kan of zal worden gebouwd. Om sloop te kunnen voorkomen van de cultuurhistorisch waardevolle elementen van een bouwwerk is een (aanvullende) sloopregeling in het

bestemmingsplan opgenomen, die tot doel heeft om eventuele sloopplannen vanuit cultuurhistorisch oogpunt te kunnen beoordelen.

3.7.2 Monumenten

In het plangebied bevinden zich een groot aantal monumenten. In het cultuurhistorisch onderzoek (bijlage 2) is de lijst van monumenten opgenomen.

Monumenten zijn in Nederland uitputtend beschermd op grond van de Monumentenwet 1988. Om die reden mag geen regeling in een bestemmingsplan worden opgenomen. Het vergunningsvereiste voor de verandering aan een monument is ondergebracht in het vergunningstelsel van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De vergunning mag slechts worden verleend, indien het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet. Daartoe zal advies dienen ingewonnen te worden bij een deskundige.

Het vergunningsvrij bouwen geldt niet, met uitzondering van gewoon onderhoud en het voldoen aan een aanschrijving op grond van de Woningwet. Ook kan geen omgevingsvergunning van rechtswege ontstaan, omdat voor het verbouwen van monumenten de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is. Momenteel is een wetsvoorstel aanhangig om het vergunningvrij bouwen bij monumenten te verruimen.

3.7.3 Oranjemolen

Van de 23 stadsmolens in Nederland is de Oranjemolen als enige overgebleven. Het is de dichtst bij zee staande molen van Nederland. Het betreft een monumentale 17^e eeuwse, ronde stenen stellingmolen, die dienst deed als korenmolen (een voormalige pelmolen). De landschappelijke waarde is bijzonder groot, omdat de molen boven op de zeewering staat aan de monding van de Westerschelde. Momenteel wordt de molen gebruikt voor het malen van graan op vrijwillige basis.

Omdat de molen vroeger een pelmolen was, ligt de steenzolder van de Oranjemolen op stellinghoogte. De romp onder de stelling is zwart geteerd. Boven de schuine stellingschoren is de molen van zuidoost over zuid tot west gepleisterd. De ingang van de molen lag vroeger op de begane grond, maar is later opgevuld in verband met verhogingen van het bolwerk. Het deurgat is er later ingehakt, waarbij de gemetselde ontlastingsboog ontbreekt. Door de niet uitwaterende bouw raakte het muurwerk van de romp vrij gemakkelijk in slechte staat. In 1971 werd de toen zeer vervallen molen compleet gerestaureerd, waarbij onder andere kap, kruiwerk, staart, ramen en balklagen van de vijf zolders, stelling en roeden zijn vernieuwd. Het bestaande koppel 16^{de} kunststenen is toen uitgebreid met een koppel blauwe stenen uit de korenmolen van Middelharnis. Ook is op de luizolder het haspel van het ophalen van de steenspillen weer aangebracht. Het metselwerk is grotendeels uitgehakt en weer opnieuw gevoegd. Bij de opvallend oranje rand onder de kuip is een rollaag met uittanding aangebracht.

De stenen romp en andere delen van deze molen (zoals de roeden) hebben, vooral bij zware storm, sterk te lijden onder het geweld van de zee.

De molen stond sinds 2000 wederom stil wegens een omvangrijke restauratie. In 2001 kreeg de molen een paalfundering en betonvloer. De molen werd toen tegelijkertijd met twee meter omhoog gevijzeld en recht gezet. Nadat Rijkswaterstaat vervolgens de zeewering had versterkt en verhoogd, is de molen in 2002 geheel gerestaureerd door een molenmakerij. Eerst zijn de stenen en de kruivloer recht gelegd. Deze lagen scheef door de molen ook was recht gezet. Vervolgens kreeg de molen een nieuwe kruivloer met nieuwe rollen, kapbedekking, stelling, roeden en tot slot een schilderbeurt. Tevens werd het metselwerk flink aangepakt. De molen werd op 12 september 2003 officieel geopend en is weer volledig maalvaardig met drie koppel stenen.

Overeenkomstig het bepaalde in de provinciale ruimtelijke verordening, is een vrijwaringszone aangegeven met een omvang van een straal van 100 meter, waarbinnen geen nieuwe bebouwing en beplanting wordt toegelaten hoger dan het laagste punt van de verticaal staande wieken. Overigens is de molen als rijksmonument uitputtend beschermd.

Met behulp van molenbiotoopformule, zoals die door de Vereniging Hollandsche Molen is aangereikt en waarnaar in de Provinciale Ruimtelijke Verordening wordt verwezen, zijn de toelaatbare bouwhoogtes binnen de vrijwaringszone berekend. De molen staat op de primaire waterkering met een hoogte van 9 meter +NAP, terwijl de askophoogte van de molen 16 meter bedraagt. De gronden binnen de vrijwaringszone van 100 meter liggen op gemiddeld 1 meter + NAP. De in de formule in te voeren askophoogte bedraagt dus 24 meter ($16 + 9 - 1$). Dit betekent dat de bouwhoogte binnen deze zone ten hoogste 7 meter mag bedragen. Binnen deze zone wordt geen nieuwe bebouwing met deze bouwhoogte toegestaan in dit bestemmingsplan. Het aanwezige groen binnen deze zone beperkt zich tot gemeentelijk openbaar groen. Bij de inrichting daarvan is/wordt rekening gehouden met deze vrijwaringszone.

Voor het gebied in de zone van 100 meter tot 400 meter dient een zekere mate van vrije windvang te worden gewaarborgd. In dit gebied is de bestaande situatie van de hoogte van de bebouwing geformaliseerd. Hogere bebouwing is niet voorzien. Om die reden is deze zone niet op de verbeelding aangegeven.

Het vorenstaande betekent, dat de vereiste 'zekere mate van vrije windvang' voor de molen met dit bestemmingsplan is verzekerd. De bestemmingen en de daarbij behorende bouwhoogtes leiden niet tot aantasting van de vrije windvang. Op de verbeelding is de vrijwaringszone van 100 meter aangegeven. Het aangeven op de verbeelding van de zone van 400 meter is overbodig, omdat binnen dat gebied de toelaatbare bouwhoogtes niet zijn of zullen worden overschreden. In onderstaande figuur staan de vrijwaringszones aangegeven.

Het idee om ten behoeve van het herdenkingsgebied WOII een gedeelte van de Oranjemolen als informatiecentrum te benutten en de inrichting van de omgeving daaraan aan te passen, past binnen de bestemming van de Oranjemolen en het omliggende gebied. Dit idee zal, in overleg met alle betrokken partijen, nader worden overlegd en uitgewerkt.



Molenbiotoop van Oranjemolen (rood 100 meter, geel 400 meter)

3.7.3. Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en objecten

Het plangebied is door een bouwhistoricus onderzocht op cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en objecten, niet zijnde monumenten. Deze zijn eveneens in het cultuurhistorisch onderzoek (bijlage 2) opgenomen met daarbij een beschrijving van de cultuurhistorische waarden van deze panden.

Deze cultuurhistorische waarden zijn juridisch geborgd: uitwendige veranderingen moeten door de monumentencommissie worden beoordeeld en sloop van de beschreven waarden is gekoppeld aan een vergunning. Voordat tot afgifte van een vergunning kan worden overgegaan, moet advies aan de monumentencommissie worden gevraagd.

Dit heeft geleid tot de navolgende juridische vertaling in dit bestemmingsplan:

- a. voor zover deze cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en objecten zijn gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' (het Beschermd Stadsgezicht; zie par. 3.7.1) is een specifieke functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' niet noodzakelijk, omdat, op grond van de regels behorend bij die dubbelbestemming, het beoogde doel is geborgd;
- b. voor zover deze cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en objecten zijn gelegen buiten de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' hebben deze panden in dit bestemmingsplan de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' verkregen. In de aan die aanduiding gekoppelde regels is het beoogde doel geborgd.

3.8 Archeologie

3.8.1 Normstelling en beleid

Per 1 september 2007 is door vaststelling van de Wet voor de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) de Monumentenwet 1988 gewijzigd. In de gewijzigde wet is geregeld, dat de verantwoordelijkheid voor het beheer van de archeologie bij de gemeente ligt. De gemeenteraad dient bij de vaststelling van het bestemmingsplan rekening te houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten archeologische waarden.

Op grond van de WAMZ geldt een vrijstellingsregeling, waarbij bodemingrepen met een oppervlak kleiner dan 100 m² vrijgesteld zijn van archeologisch onderzoek. De gemeenteraad kan een hiervan afwijkende andere oppervlakte vaststellen. Op 23 februari 2006 heeft de gemeenteraad de "Nota Archeologische Monumentenzorg Walcheren 2006" vastgesteld. Het provinciaal bestuur heeft bij brief van 24 januari 2006 met de inhoud van deze nota ingestemd.

De Nota archeologische monumentenzorg Walcheren 2006 is in 2008 geëvalueerd. De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 24 april 2008 de nieuwe "Nota archeologische monumentenzorg Walcheren evaluatie 2008" vastgesteld. Onderdeel van deze nota vormt een gewijzigde vrijstellingsregeling, waarbij is bepaald, dat in gebieden met een middelhoge en hoge verwachtingswaarde grondwerkzaamheden zonder archeologisch onderzoek mogen plaatsvinden tot een diepte van 0,40 m en een oppervlakte van 500 m². Voor gebieden ter hoogte van AMK-terreinen met een vastgestelde archeologische waarde en voor gebieden ter hoogte van een zogenaamde verwachtingszone op basis van historische kaarten en voor gebieden binnen een straal van 50 meter rondom een vindplaats geldt, dat uitsluitend bodemingrepen, die niet dieper gaan dan 0,40 meter onder huidig maaiveld en geen grotere oppervlakte hebben dan 30 m², vrijgesteld zijn van archeologisch onderzoek.

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. In het op basis van deze wet uitgevaardigde Besluit omgevingsrecht (Bor) is bepaald, dat voor vergunningsvrije bouwwerken tot 50 m² geen beperkingen ten aanzien archeologie gelden. Dat betekent, dat de vrijstellingsregeling tot 30 m² geen betekenis meer heeft. Afstemming van deze wetgeving op de regels van het bestemmingsplan verdient aanbeveling. De vrijstellingsregeling van 30 m² wordt om die reden opgetrokken tot 50 m².

Bij het nieuwe bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen AMK-gebieden, vindplaatsen als puntlocaties op basis van (voornamelijk) vondstmeldingen (Waarde archeologie 1) en de hoge en middelhoge verwachtingsgebieden (Waarde archeologie 2). Alle genoemde gebieden verkrijgen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Binnen deze bestemming is, afhankelijk van de hiervoor aangegeven verschillende te onderscheiden archeologische waarderingen een daarop geënte afwijkingsregeling ontworpen.

De archeologische waardering en uitgangspunten voor de afwijkingsregeling wordt bij de hierna opgesomde gebieden beschreven. Vervolgens is in paragraaf 3.8.2 de bijbehorende afwijkingsregeling toegelicht.

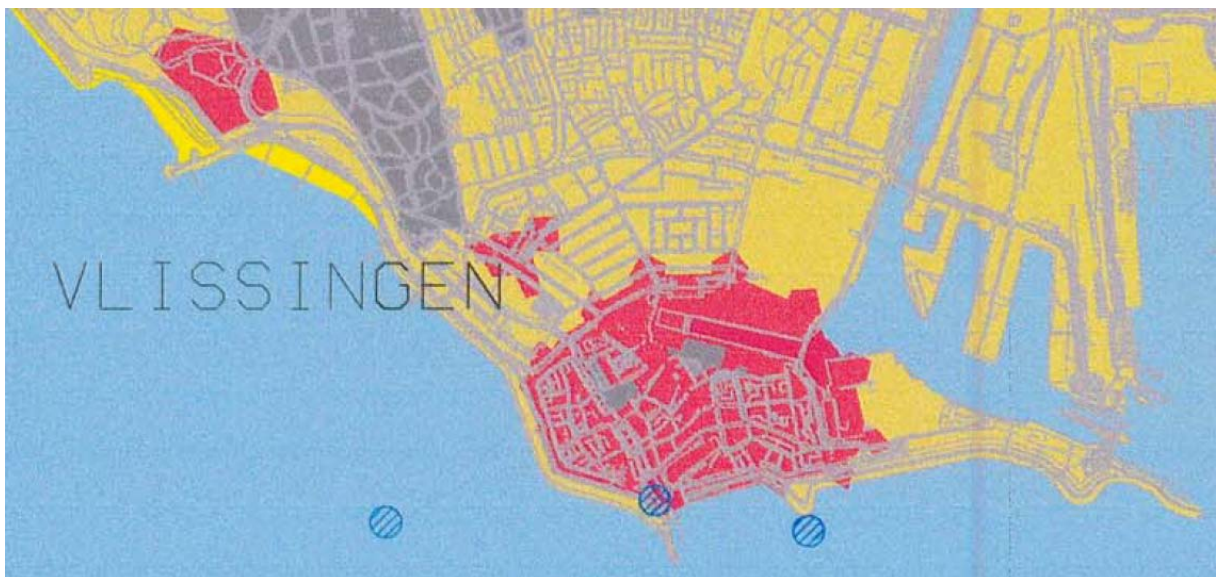
3.8.1 Onderzoek archeologisch waardevolle terreinen

3.8.1.1 Bescherming archeologische waarden in AMK-gebieden (Waarde - Archeologie 1)

Op de Archeologische MonumentenKaart (AMK) zijn terreinen aangeduid als terreinen van archeologische waarde, van hoge en zeer hoge archeologische waarde en terreinen van zeer hoge archeologische waarde met een beschermde status.

In de binnenstad van Vlissingen gaat het om een gebied van hoge archeologische waarde, waarvan bekend is dat in de ondergrond archeologische resten aanwezig zijn die teruggaan tot de vroegste bewoningsfasen van de stad. Het gebied met de aanduiding 'Waarde - Archeologie 1' beslaat niet alleen (zoals voorheen in het oude bestemmingsplan) de middeleeuwse kern, maar ook de stadsuitbreidingen uit de Gouden eeuw. Een deel hiervan valt ook onder het bestemmingsplan Scheldekwartier. De vastgestelde waarden in deze gebieden maken in ieder geval onderdeel uit van de Walcherse onderzoeksagenda.

Op de in paragraaf 3.8.1.5 opgenomen onderzoekskaart archeologie is het AMK-terrein van de oude stad met de 'Waarde - Archeologie 1' in oranje ingetekend. Het zeldzame karakter, de hoge informatiewaarde en daarmee het wetenschappelijke belang van het bewuste gebied, maken het noodzakelijk om in dit bestemmingsplan af te wijken van de landelijke vrijstellingsregeling, zoals opgenomen in de gewijzigde Monumentenwet 1988, en wel tot een oppervlakte van 50 m2. Deze oppervlakte komt overeen met de regeling in de het Besluit omgevingsrecht (art. 5, lid 5).



Hoge archeologische waarde (rood)

3.8.1.2 Bescherming archeologische waarden bij vindplaatsen (Waarde - Archeologie 1)

Bij vindplaatsen kan een onderscheid worden gemaakt tussen vindplaatsen met een vastgestelde begrenzing op basis van onderzoek en vindplaatsen als puntlocaties op basis van vondstmeldingen. In een aantal gevallen heeft verkennend archeologisch onderzoek geresulteerd in de waarneming van archeologische waarden binnen een bepaald gebied en in een nadere begrenzing van deze vindplaatsen. Binnen de begrenzing van het bestemmingsplan binnenstad bevindt zich één vindplaats als puntlocatie.

Op de in paragraaf 3.8.1.5 opgenomen onderzoekskaart archeologie is deze vindplaats als een blauwe gearceerde cirkel aangeduid. De vindplaats ligt ter hoogte van de zee en betreft de mogelijke aanwezigheid van een scheepswrak.

Voor bodemingrepen binnen een straal van 50 meter rondom deze vindplaatsen geldt een strengere vrijstelling. Bij de zogenaamde mariene vindplaatsen moet bij bodemingrepen gedacht worden aan baggerwerken en het opzuigen van zand ten behoeve van strandopspuitingen. Omdat hier sprake is van locaties met aangetoonde archeologische waarde met een bepaalde zeldzaamheid en informatiewaarde is het noodzakelijk om bij de herziening in stringenter zin af te wijken van de landelijke vrijstellingsregeling, zoals opgenomen in de gewijzigde Monumentenwet 1988 en wel tot een oppervlakte van 50 m².

3.8.1.3 Bescherming archeologische waarden in verwachtingsgebieden (Waarde - Archeologie 2)

Naast de gebieden met een vastgestelde archeologische waarde is het gebied rond de binnenstad op te delen in gebieden met verschillende zogenaamde verwachtingswaarden. De gebieden zijn als zodanig opgenomen op de Archeologische verwachtingskaart Walcheren 2008. Op deze kaart zijn de getij-inversieruggen aangeduid als zones met een hoge verwachtingswaarde of trefkans op archeologische waarden, omdat deze ruggen vanaf het begin van de Middeleeuwen als favoriete bewoningslocaties gelden. In de gebieden tussen de getij-inversieruggen geldt een middelhoge verwachtingswaarde of trefkans op archeologische waarden.

Op de in paragraaf 3.8.1.5 opgenomen onderzoekskaart archeologie zijn deze (middel)hoge verwachtingsgebieden met de Waarde - Archeologie 2 in lichtgeel ingetekend. Hier kunnen namelijk in de top van het onderliggend veen resten verwacht worden van bewoning uit de IJzertijd en de Romeinse tijd. Deze resten genieten echter grotere zeldzaamheid.

Met name het oostelijk deel van het plangebied van het bestemmingsplan binnenstad betreft gebieden met een middelhoge verwachting. In de Walcherse nota is een vrijstelling voor bodemingrepen in deze zones met een oppervlak gelijk aan of kleiner dan 500 m² vastgesteld. Dit is als een maatschappelijk aanvaardbare balans tussen planologische ontwikkelingen en de mogelijkheid archeologische waarden aan te treffen gezien.

In het Walcherse archeologiebeleid en daarop volgend in dit bestemmingsplan is de afwijking voor de gebieden met een middelhoge en hoge verwachtingswaarde gelijkgesteld, namelijk voor bodemingrepen gelijk aan of kleiner dan 500 m². Dit is gedaan om de afwijkingsregeling inzichtelijker te maken. Om echter kostbaar onderzoek te voorkomen in deze gebieden, waar immers slechts sprake is van een trefkans op archeologische waarden, is in de procedure voor het archeologisch onderzoek een eerste stap opgenomen, waarbij door de archeologisch deskundige bij een vergunningaanvraag de noodzaak van archeologisch onderzoek wordt afgewogen.

3.8.1.4 Gebieden, waarin geen archeologisch onderzoek (meer) nodig is

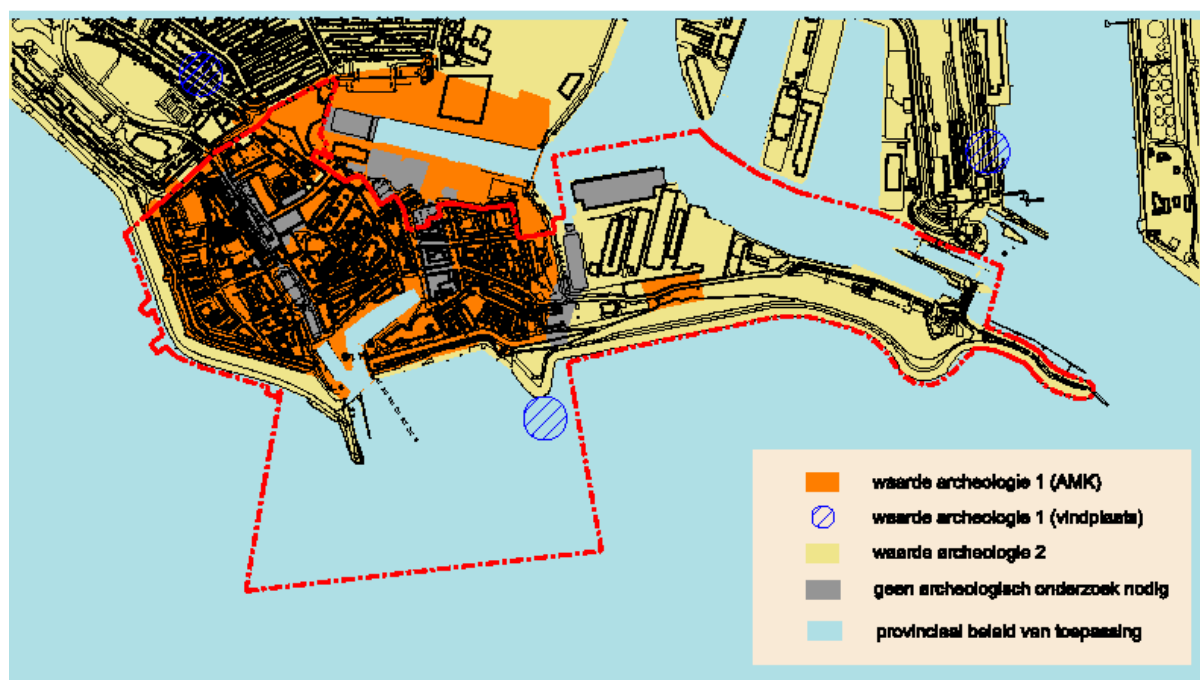
Op de in paragraaf 3.8.1.5 opgenomen kaart 'Archeologie' zijn verschillende gebieden grijs aangeduid. In een deel van deze gebieden heeft al definitief archeologisch onderzoek plaatsgevonden en zijn geen archeologische waarden meer aanwezig. Enkele andere gebieden betreffen diepe kelders onder bestaande gebouwen. Ook hier zijn geen archeologische waarden meer te verwachten. Andere grijze gebieden zijn gedempte voormalige havens. Ook hier is geen archeologisch onderzoek nodig.

Op de in paragraaf 3.8.1.5 opgenomen onderzoekskaart archeologie is het bestaande water lichtblauw ingekleurd. Op grond van de IKAW bestaat daar zowel een hoge, middelhoge als lage trefkans op archeologische waarden. Op dit watergebied is het provinciaal beleid van toepassing, wat betekent dat bij diepe baggerwerkzaamheden, afhankelijk van de exacte locatie, in samenspraak met de provincie en de beheerder van het water, vooraf archeologisch vooronderzoek moet plaatsvinden.

Ter hoogte van de aangeduide vindplaats is de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1 opgenomen (zie paragraaf 3.8.1.2).

3.8.1.5 Onderzoekskaart archeologie

Onderstaand de onderzoekskaart op basis waarvan de bestemmingen en regels zijn gebaseerd.



3.8.2 Beschermingsregeling en procedure

3.8.2.1 Regeling

In de regels van dit bestemmingsplan (bestemming Waarde – Archeologie 1 en 2) zijn voor de desbetreffende gronden bepalingen opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden in relatie tot de bouwmogelijkheden op basis van de andere ter plaatse van kracht zijnde bestemmingen.

Het bouwen in de AMK-gebieden, het bouwen binnen een straal van 50 meter rondom een vindplaats als puntlocatie op basis van een vondstmelding en het bouwen op historische locaties is op basis van de Nota Archeologische Monumentenzorg Walcheren 2008 in beginsel verboden, tenzij op voorhand duidelijk is dat archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

Daarvan is sprake als:

- bouwwerken dienen ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de horizontale en verticale afmetingen van de fundering van dat bouwwerk niet veranderen;
- het bouwwerk en de fundering (waaronder begrepen paalfunderingen) of werkzaamheden niet dieper reiken dan 40 centimeter beneden maaiveld;
- het grondoppervlak niet meer bedraagt dan 50 m².

Het bouwen in de gebieden met een middelhoge en hoge verwachtingswaarde is, op basis van de Nota Archeologische Monumentenzorg Walcheren 2008, in beginsel verboden, tenzij op voorhand duidelijk is dat archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

Daarvan is sprake als:

- bouwwerken dienen ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de horizontale en verticale afmetingen van de fundering van dat bouwwerk niet veranderen;
- het bouwwerk en de fundering (waaronder begrepen paalfunderingen) of werkzaamheden niet dieper reiken dan 40 centimeter beneden maaiveld;
- het grondoppervlak niet meer bedraagt dan 500 m².

Via afwijking is het bouwen van gebouwen – die dieper reiken en/of een grotere oppervlakte hebben dan de aangegeven maten – slechts toelaatbaar als archeologisch onderzoek heeft uitgewezen dat de archeologische belangen door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

Het uitvoeren van werken en werkzaamheden (graven, planten en rooien van bomen en dergelijke, voor zover deze werkzaamheden dieper reiken en/ of een grotere oppervlakte beslaan dan de aangegeven maten) is gekoppeld aan de dubbelbestemming Waarde - Archeologie en is slechts toelaatbaar met een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Deze kan pas worden verleend, indien uit archeologisch onderzoek gebleken is dat de archeologische belangen door de activiteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, tenzij op voorhand duidelijk is dat zulks niet het geval is. Daarvan is sprake als het grondoppervlak niet meer bedraagt dan 50 resp. 500 m².

3.8.2.2 Procedure archeologisch onderzoek

Bouw- en graafwerkzaamheden dieper dan de aangegeven dieptematen en boven de aangegeven oppervlaktemaat zijn alleen toegestaan, indien de archeologisch deskundige van oordeel is dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Afwijking, wijziging of omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt in ieder geval verleend in de volgende gevallen:

- indien op de betreffende locatie wordt aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- indien de aanwezige waarden voldoende worden veiliggesteld;
- indien aanwezige waarden niet worden geschaad of mogelijke schade door aan de afwijking voorschriften te verbinden.

Indien de archeologisch deskundige verwacht dat, als gevolg van de beoogde bouw- en graafwerkzaamheden, de archeologische belangen in het geding zijn, kan hij een onderzoek verlangen. Vervolgens kan afwijking worden verleend, indien uit het onderzoek blijkt, dat de archeologische belangen door de (bouw)activiteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Om te kunnen beoordelen of afwijking of omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden mag worden verleend, dient een verzoek om omgevingsvergunning te worden vergezeld van een rapportage waarin de uitkomsten van het archeologisch onderzoek zijn vermeld. Dit archeologisch onderzoek dient in opdracht van de initiatiefnemer te worden uitgevoerd. De beoordeling vindt plaats door de archeologisch deskundige. Vergunning wordt verleend, indien de archeologisch deskundige van oordeel is dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

Het archeologisch onderzoek is in de regel opgebouwd uit de volgende stappen. In eerste instantie dient een bureauonderzoek uitgevoerd te worden, op grond waarvan een archeologisch verwachtingsmodel wordt geformuleerd. Het verwachtingsmodel is de basis van de verdere besluitvorming. Het verwachtingsmodel kan leiden tot verdere vrijstelling van archeologisch onderzoek. Aan de andere kant kan het verwachtingsmodel wijzen op de aanwezigheid van bepaalde archeologische waarden. In dat geval adviseert de archeologisch deskundige toetsing van het verwachtingsmodel.

Toetsing van het verwachtingsmodel vindt plaats door het zogenaamde inventariserende veldonderzoek in de vorm van boringen, eventueel gevolgd door inventariserend veldonderzoek in de vorm van proefsleuven. Dit onderzoek bevestigt of ontkent het verwachtingsmodel en leidt tot een waardering van de archeologische waarden. Geadviseerd wordt met name voor planvormingen in het buitengebied om het bureauonderzoek direct gepaard te laten gaan met een verkennend booronderzoek, omdat in de meeste gevallen het bureauonderzoek op deze wijze getoetst zal moeten worden.

Bij een positieve waardering volgt verdere besluitvorming en belangenafweging, dat uiteindelijk moet leiden tot een selectiebesluit door de gemeente (bevoegd gezag). Hierbij is het archeologiebeleid van de gemeente in eerste instantie er op gericht de archeologische waarden in hun oorspronkelijke staat te bewaren (behoud in situ). Gestreefd wordt dan ook naar inpassing van de vindplaats in de

planvorming. Indien behoud in situ echter niet mogelijk is, omdat bijvoorbeeld economische belangen zwaarder wegen, kan door de gemeente het selectiebesluit worden genomen voor opgraving (of ook archeologische begeleiding) van de archeologische waarden (behoud ex situ). Deze voorschriften kunnen aan de afwijking/vergunning verbonden worden.

3.9 Milieuaspecten bestaande en omringende bedrijven

3.9.1 Bestaande bedrijven

3.9.1.1 Koninklijke Schelde Groep

Het bedrijf beschikt over een actuele en onherroepelijke milieubeschikking d.d. 25 mei 2010 van Gedeputeerde Staten van Zeeland. Daarmee voldoet de KSG aan alle wettelijke milienormen. De potentiële hinder van dit bedrijf voor de omgeving is met deze milieubeschikking begrensd. Daarmee heeft een specifieke beoordeling plaatsgevonden van de milieu-effecten van dit bedrijf op de omgeving, waarin woningen en andere milieugevoelige functies voorkomen. Deze al tientallen jaren bestaande situatie, met dien verstande, dat in het recente verleden, een aantal activiteiten zijn verplaatst en een belangrijk deel van hun terrein aan de gemeente is verkocht ten behoeve van de herontwikkeling van een nieuw stadsdeel. Daarmee is een aanmerkelijke verbetering van de invloed van het bedrijf op de omgeving bewerkstelligd. Het bedrijf vormt dan ook geen planologische belemmering voor de bestaande omgeving.

In de beschikking zijn de activiteiten van het bedrijf als volgt omschreven:

- scheepsbouw- en/of metaalbewerkende activiteiten in de ruimte zin van het woord;
- het ontwerp, de nieuw- en ombouw van zeegaande schepen, voornamelijk marine toepassingen; ook civiele schepen en andere drijvende objecten kunnen worden vervaardigd (Damen Schelde Naval Shipbuilding B.V.);
- het ontwerp en de nieuw- en ombouw van luxe jachten voor zowel de binnenlandse als de buitenlandse markt (Amels B.V.);
- het ontwerp en de fabricage van speciale op maat gemaakte producten, zoals pijpen en warmtewisselaars voor fabrieken; lassen, solderen, formeren allerlei exotische materialen, zoals RVS, duplex, titanium, nikkel- en koperlegeringen tot de gewenste producten (Schelde Exotech B.V.);
- de levering van (reserve)onderdelen voor schepen; aanbieden van technische en logistieke diensten aan reders over de gehele wereld (Maritime Incorporated B.V., uitgevoerd door Damen Schelde Marine Services B.V. en Maritime Logistics B.V.);
- tandwieltechnologie en levering technische service op dit gebied (Damen Schelde Gears B.V.).

Daarnaast vinden de navolgende activiteiten plaats:

- havenservice-activiteiten aan de afmeerkades;
- het afbouwen en in bedrijf stellen van schepen aan de afbouwkade;
- het laden en lossen van schepen en
- het houden van proefvaarten in de binnenhaven (buiten dit plangebied).

KSG heeft op hun terrein de beschikking over een helihaven, waarvoor de Directeur-generaal van de Rijksluchtvaartdienst d.d. 31 mei 1988 ontheffing heeft verleend van de verbodsbepalingen in de Luchtvaartwet om meermotorige hefschroefvliegtuigen met een maximale lengte van 22,2 meter te laten landen en op te laten stijgen van een helihaven, welke bestemd is voor vervoer ten eigen behoeve of ten behoeve van eigen bedrijf.

Na overleg tussen KSG, de Provincie Zeeland (het bevoegde gezag voor deze luchtvaartterreinen) en de Gemeente is gebleken, dat uitgegaan kan worden van helikopters van een maximale lengte van 16,2 meter. De helihaven moet zodanig zijn gelegen, dat in de in- en uitvliegsectoren geen obstakels steken door een denkbeeldig vlak, dat met de korte zijde van de luchthaven als basis, oploopt met een helling 1:8 (hoogte:afstand) tot een afstand van 245 meter, gemeten vanaf de buitengrens van de safety area, welke de final approach and take off area (FATO) omgeeft en divergeert tot een breedte van 7 maal de rotordiameter i.c. 16,2 meter. Op basis daarvan zijn de in- en uitvliegsectoren opnieuw berekend.

In het bestemmingsplan is met de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone' de hiervoor omschreven formule opgenomen, op basis waarvan de maximale hoogte van eventuele bebouwing binnen deze zone toelaatbaar is.

Voor dit bestemmingsplan leidt deze zone niet tot ongewenste beperkingen. Voor het aan de noordzijde grenzende gebied Scheldekwartier, waar ter plaatse van het huidige parkeerterrein op termijn bebouwing is voorzien, zal de hoogte van die bebouwing moeten passen binnen de uitkomst van de hiervoor aangegeven formule.



Luchtvaartverkeerzone helihaven

De activiteiten van KSG vallen niet onder de mer-(beoordelings)plicht op grond van de Wet milieubeheer. Ook is geen sprake van een mer-plicht ingevolge de Provinciale milieuverordening Zeeland. Een planmer voor dit bestemmingsplan, waarin het bedrijf bestemd wordt in overeenstemming met de vergunde bedrijfsactiviteiten, is dan ook niet aan de orde. Overigens wordt nog verwezen naar het gestelde in paragraaf 3.6.

Het bedrijf is in dit bestemmingsplan als volgt bestemd: 'specifieke vorm van bedrijf - 1 - scheepswerf' en 'specifieke vorm van bedrijf - 2 - afmeerkade'. In de toelichting van de juridische planbeschrijving (paragraaf 5.3) is aangegeven, dat daaronder de activiteiten worden begrepen, zoals hiervoor omschreven. In de gebruiksregels bij de bestemming zijn de hiervoor omschreven activiteiten expliciet benoemd.

3.9.1.2 Overige bedrijven

Binnen het plangebied bevinden zich diverse soorten bedrijven, die wat aard en karakter betreft, passen binnen een stedelijke omgeving (winkels, horeca, cultuur, ontspanning, recreatie). Alle bedrijven beschikken over milieuvergunningen of zijn gemeld ingevolge een algemene maatregel van bestuur op grond van de Wet milieubeheer. Deze bedrijven opereren binnen de voor die bedrijven geldende normen in relatie tot de omgeving en geven dan ook geen onevenredige hinder voor de andere in het plangebied voorkomende functies. Er zijn geen functies in het plangebied, die in strijd zijn met het ruimtelijk-planologisch beleid.

3.9.2 Omringende bedrijven

Op het, op grond van de Wet geluidhinder tengevolge van industrielawaai, gezoneerde industrieterrein De Schelde/Buitenhaven, bevinden zich, naast de KSG (opgenomen in dit bestemmingsplan), enkele bedrijven, die bij algemene maatregel van bestuur zijn aangewezen als categorie van inrichtingen, die in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken. Deze bedrijven liggen op grote afstand (ca 250 tot 1500 meter) van het plangebied. Momenteel resteert nog een enkel bedrijf op de landtongen aan de binnenhavens, die op termijn, als gevolg van de ontwikkelingen in het gebied Kenniswerf/Binnenhavens, verplaatst zullen worden. De overige bedrijven zijn gelegen aan de Buitenhaven.

Aangezien er geen nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied toegelaten worden, zijn er geen belemmeringen als gevolg van nog bestaande omringende bedrijven voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

3.10 Lichthinder en duisternis

3.10.1 Beleidskader

Duisternis is nog in een groot deel van Zeeland aanwezig, een waardevol gegeven. Uit onderzoek blijkt, dat de lichtvervuiling jaarlijks tussen de 3 en 9 procent toeneemt. Het provinciaal bestuur wil de duisternis beschermen en heeft dit thema daarom opgenomen in het Omgevingsplan 2006-2012. Het doel is om duisternis te behouden voor flora, fauna en recreatief gebruik. Lichtbelasting kent vooralsnog geen normen, dus is het uitgangspunt om Zeeland zo donker mogelijk te houden.

Om de duisternis voor Zeeland te behouden en verstoring te voorkomen, richten de beleidsinspanningen zich in eerste instantie op onder meer Walcheren, waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen het stedelijke en het landelijke gebied. Bij de ontwikkeling en beoordeling van nieuwe plannen in het stedelijke gebied vormt lichthinder alleen een aspect van aandacht, wanneer er een aanzienlijk effect wordt verwacht op het omliggende landelijke gebied.

3.10.2 Onderzoeksresultaten

Dit bestemmingsplan omvat een stedelijk gebied en is conserverend van karakter. Nieuwe ontwikkelingen worden niet mogelijk gemaakt. Het voorliggende bestemmingsplan zal niet tot gevolg hebben, dat de lichthinder toeneemt dan wel de duisternis wordt aangetast.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1 Algemene karakteristiek

Naast de in het oog springende gebieden van het kernwinkelgebied, het vermaakgebied, de maritiem-toeristische attracties en het terrein van de KSG, overweegt in grote delen van de binnenstad de woonfunctie. Ruimtelijk wordt de karakteristiek van de binnenstad bepaald door de Boulevard de Ruyter, de Visserhaven, het Bellamypark, de zeventiende-eeuwse binnenstad (gelegen tussen de Boulevard De Ruyter en de Walstraat), de vroeg negentiende-eeuwse uitbreiding (omgeving Gravestraat), de grootschalige bedrijfsgebouwen van de KSG en de woonbebouwing op Het Eiland.

Het gebied tussen het Arsenaal en Oude Markt is, bij beschikking van 31 juli 1975, door de Minister van Cultuur, Recreatie en Maatschappelijk Werk en de Staatssecretaris van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, aangewezen tot beschermd stadsgezicht (zie paragraaf 3.7.1).

Het gebied, globaal omsloten door het Scheldeplein, de Walstraat, de St. Jacobsstraat, de Oude Markt en de Spuistraat, vormt het kernwinkelgebied van Vlissingen. Op kleinere schaal komen winkels verspreid in de binnenstad voor. De maritiem-toeristische attracties worden gevormd door het waterfront, de Boulevard de Ruyter, het Arsenaalcomplex, het Zeeuws Maritiem muZEEum en Iguana. De horeca is voornamelijk geconcentreerd rond het Bellamypark, de Nieuwendijk en het Beursplein.

De grotere aaneengesloten woongebieden in de binnenstad bevinden zich vooral ten westen van de Spuistraat en het Bellamypark (gebied Spuistraat), ten oosten van de Walstraat (gebied Gravestraat) en, zij het bescheidener van omvang, in het centrale deel van het Beschermd Stadsgezicht (Nieuwstraat, Groenewoud en Branderijstraat). In de gebieden Spuistraat en Gravestraat hebben in de jaren tachtig grootschalige kwaliteitsverbeteringen plaatsgevonden. Het kader hiervoor was een tweetal rehabilitatie-uitvoeringsplannen. Op basis van deze plannen vond op grote schaal sanering van niet passende bedrijven plaats en is op grote schaal kwalitatief slechte bebouwing gesloopt en vernieuwd. Dit had als doel het versterken van de woonfunctie van de binnenstad. De plannen zijn inmiddels uitgevoerd en afgerond, zij het dat incidentele vernieuwingen nog regelmatig plaats blijven vinden.

Na de verplaatsing en inkrimping van de KSG zijn een aantal activiteiten (zie paragraaf 3.9.1) op de locatie Eiland gehandhaafd. De bestaande woonbebouwing op Het Eiland in de direct nabijheid van de bedrijfs- en havenactiviteiten is karakteristiek voor dit deel van Vlissingen.

4.2 Functionele structuur plangebied

Om de functionele structuur van het plangebied overzichtelijk in beeld te brengen, zijn binnen het plangebied deelgebieden onderscheiden, die een van elkaar afzonderlijk aard en karakter hebben en om die reden een daarop toegesneden regeling behoeven:

1. kernwinkelgebied (Scheldeplein - Walstraat - Kleine Markt - Lange Zelke - St. Jacobsstraat - Spuistraat-oostzijde);
2. vermaakgebied (Beursplein - Bellamypark-oostzijde - Nieuwendijk - Arsenaalplein);
3. deelgebied Spuistraat;
4. deelgebied Historische Binnenstad;
5. deelgebied Gravestraat;
6. deelgebied Bedrijfsterrein KSG;
7. deelgebied Eiland.

Op onderstaande kaart is deze gebiedsindeling aangegeven. In paragraaf 4.4.2 zijn de uitgangspunten voor het ruimtelijk-planologisch beleid en de daaruit voortvloeiende toelaatbaar geachte functies voor deze gebieden beschreven.

In de Napoleontische tijd werden de vestingwerken vergroot, waarbij Oud-Vlissingen van de kaart verdween en het Keizersbolwerk werd uitgebreid.

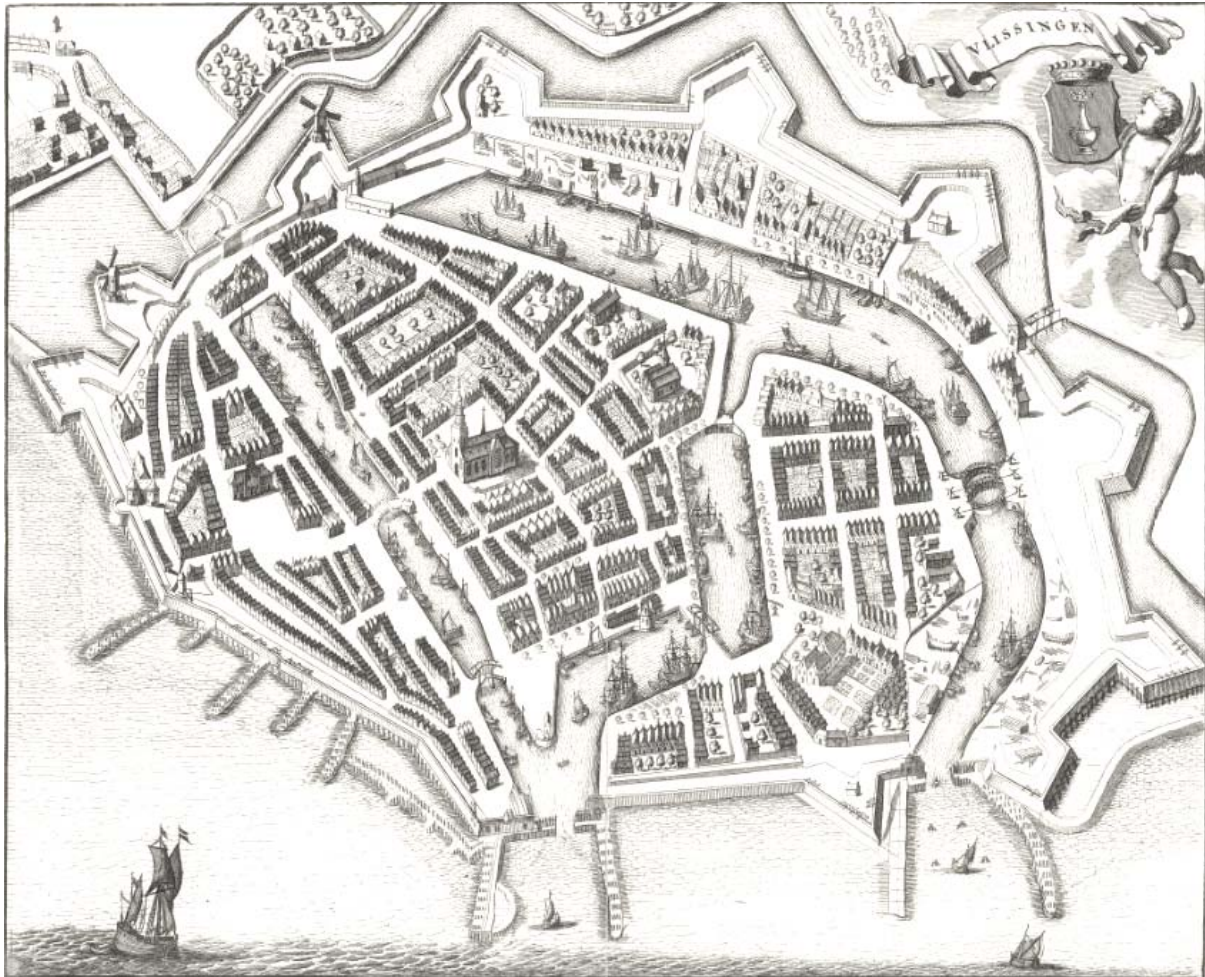
Na een periode, waarin er weinig veranderde in Vlissingen, volgde in de tweede helft van de negentiende eeuw een economische bloei door de opkomst van industrie. Er was behoefte aan stedelijke uitbreiding, wat heeft geleid tot ingrijpende veranderingen in de structuur van de stad. Vele vestingwerken werden gesloopt en oostelijk van de stad werden nieuwe havens gegraven. De spoorlijn naar Bergen op Zoom werd aangelegd en de Koninklijke Maatschappij De Schelde vestigde zich aan de Dokhaven. Ook werden er nieuwe woongebieden gerealiseerd en werden enkele havens gedempt (het huidige Bellamypark en de Spuistraat).

In de tweede helft van de twintigste eeuw vond grootschalige sanering plaats in het gebied rond de gedempte havens, nabij de Lange Zelke en de Achterhaven, als gevolg van veranderingen van de schaal van de stad. Ondanks deze grootschalige veranderingen in de stad is het historische karakter van het gebied tussen het Bellamypark en de Walstraat en ten zuiden van de Lange Zelke bewaard gebleven. De ontwikkelingen hebben hier plaatsgevonden binnen de bestaande structuren. Van de zeefortificaties zijn grote delen bewaard gebleven. De stad gericht naar zee tussen de Gevangentoren en de Oranjemolen heeft nog steeds zijn zestiende-eeuwse gezicht, in silhouet aangevuld met de kranen en boulevardbebouwing van zo'n vier eeuwen later.

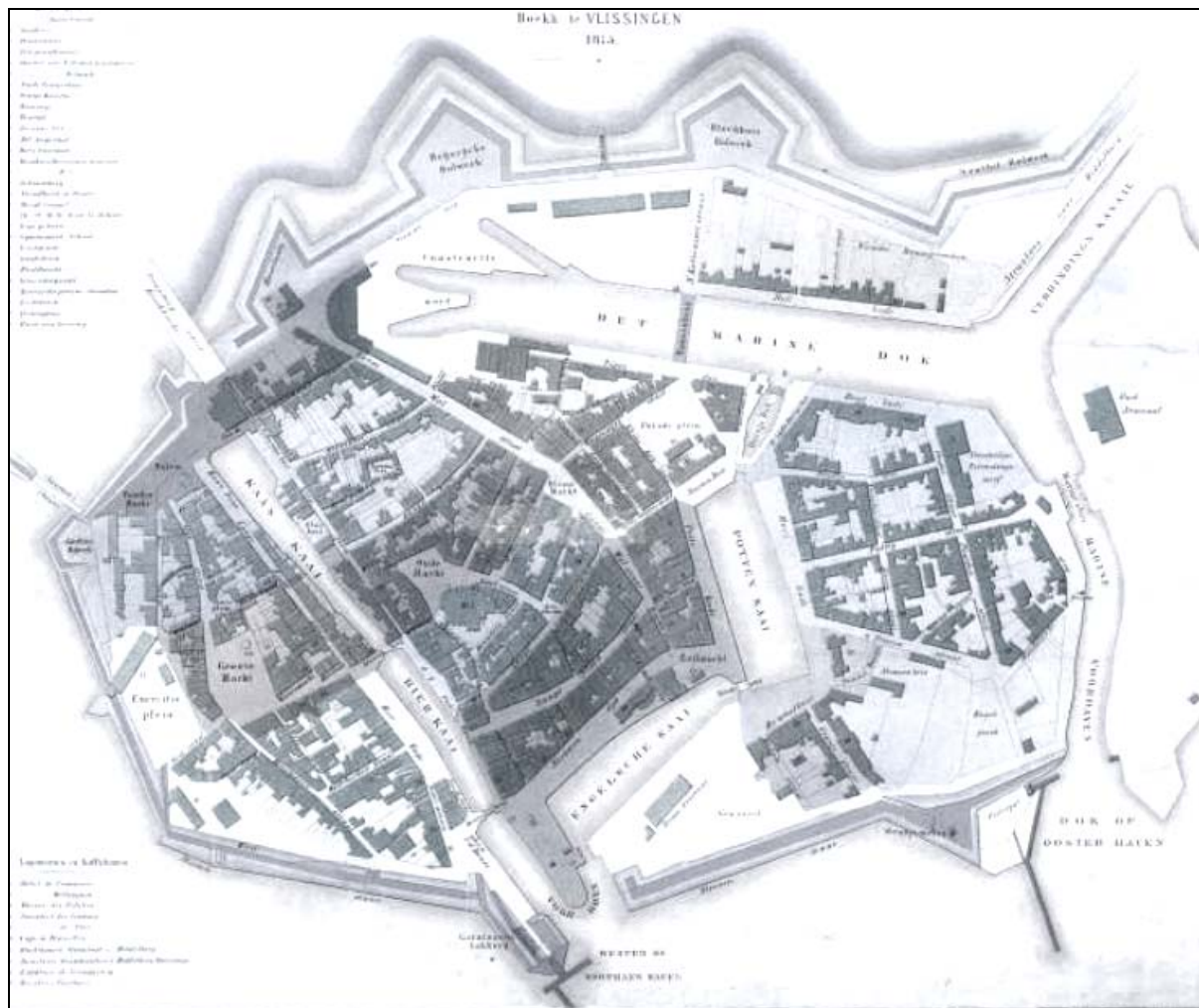
Begin van de 21^e eeuw ontstaat de mogelijkheid, na verplaatsing van een deel van de activiteiten van de scheepswerf De Schelde en verwerving van hun aan de bestaande binnenstad grenzende terrein door de gemeente, de historische structuur van met name het gedeelte tussen Het Dok en de bestaande binnenstad te herstellen. De voorbereiding en ontwikkeling van dit gebied, genaamd Scheldekwartier, is in 2010/2011 in gang gezet.



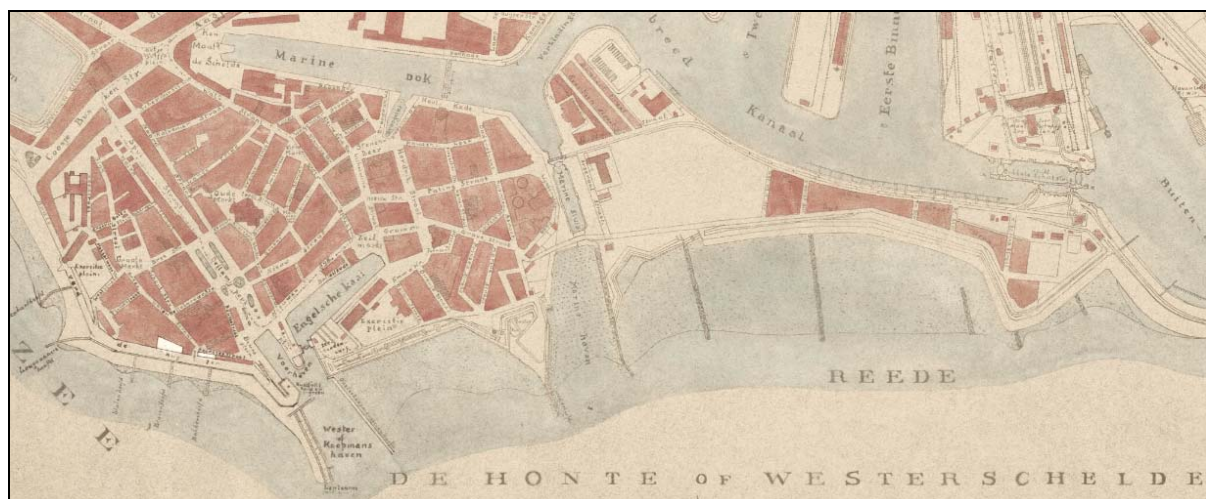
Plattegrond van Oud Vlissingen omstreeks 1500



Plattegrond van Vlissingen met opstanden van huizen en gebouwen omstreeks 1690.



Plattegrond van Vlissingen omstreeks 1875



Plattegrond van Vlissingen omstreeks 1919



Satelliet opname binnenstad Vlissingen omstreeks 2009

4.3.2 Beschrijving structuur

Vlissingen heeft een bijzondere ruimtelijke hoofdstructuur, omdat de binnenstad in het zuidelijke punt van de stad ligt. Hierdoor heeft de stad een a-symmetrische vorm. Dat wil zeggen, dat het stadscentrum ruimtelijk gezien niet centraal in de stad ligt.

De binnenstad wordt aan de west- en zuidzijde begrensd door de Westerschelde, terwijl aan de oostzijde het havengebied met de bedrijventerreinen ligt. Alleen aan de noordzijde is de binnenstad gehecht aan de overige stadsdelen met een woonfunctie. Deze aanhechting wordt gevormd door een relatief smalle zone rondom de Coosje Buskenstraat en de Aagje Dekenstraat, die tussen de Westerschelde en Het Dok ligt. De afstand tussen deze twee waterfronten bedraagt hemelsbreed slechts zo'n 500 meter. Vanuit deze zone zijn de uitbreidingswijken in noordelijke richting uitgewaaierd.

De aanhechting in ruimtelijk-functionele zin wordt bepaald door de toegankelijkheid en bereikbaarheid van de binnenstad vanuit de omgeving. Voor het autoverkeer wordt de toegankelijkheid beperkt tot de Koningsweg, de Boulevard de Ruyter en de Spuistraat. Rondom de Spuistraat en het Scheldeplein zijn (ondergrondse) parkeervoorzieningen gesitueerd voor bezoekers van de binnenstad. De Walstraat is als winkelstraat slechts toegankelijk voor voetgangers. Vanaf het NS-station is de binnenstad beter bereikbaar geworden door de realisering van de tweede binnenstadsontsluiting over de Koningsweg.

De bijzondere ruimtelijke kwaliteiten ontleent de binnenstad aan haar directe ligging aan de Westerschelde, gecombineerd met het historische stadscentrum. Een deel van de binnenstad heeft de status van beschermd stadsgezicht (zie paragraaf 3.7.). Dit is vooral gericht op het behoud van de historische stedenbouwkundige structuur als geheel en in mindere mate op de individuele gebouwen zelf. De vele monumentale panden zijn namelijk direct beschermd via de monumentenwet.

Het oorspronkelijke stratenpatroon in de binnenstad is gaaf gebleven. Bovendien bepalen de typerende tegenstelling tussen de nauwe straten en de grote ruimten van pleinen en havens deels het historische karakter van het gebied. Karakteristiek zijn bovendien het kleinschalig grondgebruik en de gesloten straatwanden, waarin de achttiende en negentiende-eeuwse lijstgevels overheersen.

Een aantal binnenterreinen in het gebied maken deel uit van de historisch ruimtelijke structuur en worden beschermingswaardig bevonden. Bij de bestemmingstoedeling is daarmee nadrukkelijk rekening gehouden.

4.4 Gebiedsvisie

4.4.1 Algemeen

De binnenstad van Vlissingen kenmerkt zich, zoals alle stedelijke centra, door een verscheidenheid aan functies en gebouwen. Een aantrekkelijke binnenstad met zijn eigen identiteit, waarbij voor Vlissingen vooral het maritieme karakter van groot belang is, vormt een attractie op zich.

Alle mogelijkheden dienen aangegrepen te worden om dit karakter te versterken en het economisch functioneren van de binnenstad te versterken. Op de vrije markt heeft de gemeente geen of slechts in beperkte mate invloed. In het belang van een goede ruimtelijke ordening kan de gemeente wel ordening aanbrengen in en grenzen stellen aan bepaalde ontwikkelingen en functies, maar dit dient aan te sluiten bij de economische potenties. De gewenste en noodzakelijke dynamiek in een stedelijk centrum is van groot belang, waarbij de concentratie van bepaalde functies tot versterking het centrum moeten leiden. Ordening is dus van belang, maar het creëren van onnodige beperkingen in gebruik van gronden en gebouwen moet worden voorkomen.

De taak van de gemeente ligt vooral in het verbeteren en onderhouden van het openbare gebied. In dat kader is een beleid ingezet om de binnenstad op grote schaal te herinrichten. Een aantal gebieden is inmiddels heringericht (Plein Vierwinden, Nieuwendijk, Walstraat-zuid, Spuiplein, Oude Markt, St. Jacobsstraat, Kleine Markt, Bellamypark) en andere zijn in voorbereiding (Walstraat-midden). Over enkele jaren zal het aanzien van het openbare gebied in de binnenstad op een hoog kwaliteitsniveau zijn gebracht. Met de ontwikkeling van het gebied Scheldekwardier-zuid (tussen Het Dok en de bestaande binnenstad), waar de restauratie van het Dok van Perry en de bouw van het eerste bouwblok in volle gang zijn, ondergaat het centrum van Vlissingen in dit tijdsgewricht een aanmerkelijke kwaliteitsimpuls.

Naast de belangrijke winkel- en horecafunctie heeft de binnenstad ook een belangrijke woonfunctie. Het aantal woningen stabiliseert sinds 2007 op ca 4.400 woningen, bijna gelijkelijk verdeeld over koop en huurwoningen. Het aantal inwoners in de binnenstad bedraagt, sinds 2001 om en nabij de 7.700, een gemiddelde woningbezetting van 1,7.

In het afgelopen decennium is een groot aantal markante panden gerestaureerd (Jugendstil-panden Spuistraat, Walstraat-zuid, Nieuwendijk, hoekpand Kerkstraat/Achter de Kerk) en van een nieuwe bestemming voorzien. Dit beleid moet worden voortgezet en dit bestemmingsplan maakt de noodzakelijke bouw- en bestemmingsregels voor nog te herstellen panden mogelijk.

Voor het stadsvernieuwingsproject in het deelgebied Spuistraat (herstructurering Groote Markt), dat uit vijf bouwblokken bestaat, is inmiddels voor vier bouwblokken een omgevingsvergunning afgegeven. Voor het vijfde bouwblok in de hoek Gasthuisstraat-Koestraat is een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend.

Kansen om de binnenstad van een stevige impuls te voorzien zijn er: de historische ambiance, de compactheid, de aanwezigheid van de boulevards met zijn belangrijke zeewerende functie, de omgeving van de jachthaven en het Arsenaal en de talrijke evenementen. Zeker het waterfront is uniek in Nederland en dient ten volle benut te worden om ook de positie van de binnenstad te verbeteren.

Het plangebied, en met name het centrale deel daarvan, leent zich bij uitstek voor het houden van evenementen, waartoe een actief beleid wordt gevoerd. In de daarvoor in aanmerking komende bestemmingen is expliciet het houden van evenementen bij de doeleindenomschrijving aangegeven. De gebieden in het plangebied met een centrumfunctie en verkeer- en verblijfsfunctie zijn uit een oogpunt van ruimtelijke ordening bij uitstek geschikt voor het houden van evenementen. In de te verstrekken vergunningen op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening kunnen voorwaarden/eisen worden gesteld ten aanzien van bijv. omvang en veiligheid.

Met een bestemmingsplan kunnen deze doelstellingen weliswaar niet worden afgedwongen, maar de bestemmingen en gebruiksmogelijkheden zijn zodanig vorm gegeven, dat gewenste ontwikkelingen bij

zich aandienende initiatieven rechtstreeks kunnen worden toegelaten. Onnodige beperkingen in de bestemmingsregels of tijdrovende procedures dienen te worden voorkomen.

4.4.2 Uitgangspunten en doelstellingen beleid per deelgebied

4.4.2.1 Kernwinkelgebied

Het kernwinkelgebied wordt gevormd door het Scheldeplein, de Walstraat (tussen Scheldeplein en Groenewoud), de St. Jacobsstraat, de Spuistraat-oostzijde, de Lange Zelke en de Oude Markt-noordzijde/Markstraat (winkelproject De Fonteyne). Alle branches zijn in dit gebied vertegenwoordigd, met dien verstande, dat kwalitatief gezien het gebied kan worden omschreven als een gebied met een groot aantal filiaalzaken in het midden en laag segment met daarnaast een beperkt aantal kwaliteitszaken.

Met de realisering van het winkelproject van De Fonteyne is een belangrijk aanbod in winkelruimte gecreëerd, wat nog niet ten volle is benut door de markt. Het totaal beschikbare winkeloppervlak (incl. dienstverlening en horeca) in de binnenstad (incl. de Scheldestraat) beslaat ca 31.000 m².

Zoals aangegeven in paragraaf 2.2.3.7 is in mei 2011 opdracht gegeven tot actualisering van de uit 2007 daterende structuurvisie detailhandel, de Detailhandelsstructuurvisie Vlissingen d.d. 8 december 2011. Hieruit komt naar voren, dat er zowel in de food als in de non-food branches teveel m² winkels zijn in Vlissingen in relatie tot de bestedingen van de eigen inwoners en toeristen. Alleen al door dit overaanbod staat de omzet per m² onder druk in Vlissingen.

Door landelijke trends als vergrijzing en verkoop via internet en de decentrale ligging van Vlissingen in de regio en het grote winkelaanbod in Middelburg-centrum en in de Mortiere is het niet gerechtvaardigd om een uitbreiding van winkeloppervlakte na te streven. In het Scheldekwardier kan watersportgerelateerde detailhandel een plaats krijgen, met dien verstande, dat de uitgangspunten met betrekking tot detailhandel, zoals opgenomen in de grondexploitatie behorende bij de Ontwikkelingsvisie Scheldekwardier (september 2011) blijven gehandhaafd.

Ingezet moet worden op versterking van het aanbod in het kernwinkelgebied Walstraat (noord) - St Jacobsstraat - Oude Markt - Spuistraat - Lange Zelke en daar een helder circuit te realiseren. Het centrum moet daarvoor compact en helder zijn. Om detailhandel in de binnenstad aantrekkelijker te maken voor toeristen, moet het toeristisch (horeca)deel van het centrum beter aansluiten op het kernwinkelgebied. De Oude Markt/De Fonteyne/Spuistraat is daarin een belangrijke schakel. Nu ontbreekt een goede relatie. Door deze gebieden beter op elkaar aan te laten sluiten wordt een circuit in het centrum gerealiseerd, waar ook de St. Jacobsstraat onderdeel van is. Gestreefd moet worden naar een directe verbinding tussen de Oude Markt en de Lange Zelke. Om de loopstromen op gang te krijgen, dient ingezet te worden op een publiekstrekker aan de Kleine Markt.

De zichtrelatie tussen het Bellamypark en de Spuistraat moet eveneens worden verbeterd. Invulling van het monumentale pand op de kop van het Bellamypark/Suistraat is noodzakelijk. Om die reden zijn aan het gebiedje Spuistraat/zuidzijde-Oude Markt-Kerkstraat ruimere gebruiksmogelijkheden toegekend om invulling van de panden in dat gebied, waarin ook de bibliotheek is gelegen, te bevorderen.

Dit bestemmingsplan laat alle in de structuurvisie genoemde uitgangspunten voor verbetering rechtstreeks toe. De belangrijkste functies binnen dit gebied zijn detailhandel, publiekgerichte dienstverlening, winkelondersteunende/detailhandelverwante horeca en wonen. Beperking in aantallen van aan de detailhandel verwante horeca is niet (meer) gewenst om een flexibele uitwisseling van functies te bewerkstelligen, zodra de markt daar om vraagt.

Aldus zijn bouw- en functiemogelijkheden ruim en flexibel bepaald, met dien verstande dat, daar waar het kernwinkelgebied is gelegen binnen het beschermd stadsgezicht, de bouwmogelijkheden getoetst moeten worden aan de aanwezige cultuurhistorische waarden.



Impressie kernwinkelgebied

4.4.2.2 Vermaakgebied

Het vermaakgebied (horeca, toerisme, attracties, uitgaan) in Vlissingen wordt gevormd door de oostzijde van het Bellamypark, de Smalle Kade, het Beursplein, de Nieuwendijk (incl. de daaraan grenzende kop van de Zeilmarkt) en het Arsenaalplein. In het geldende bestemmingsplan Binnenstad is onderscheid gemaakt in het horecaconcentratiegebied, zoals dat ingevolge de Algemene plaatselijke verordening (APV) is aangegeven (Bellamypark-oostzijde tussen Nieuwendijk en Groenewoud en de Nieuwendijk), het overige deel van Bellamypark en het Beursplein en het Arsenaalgebied. In planologisch opzicht is deze indeling feitelijk niet aanwezig: het vermaakgebied (horeca, vermaak) vormt in ruimtelijk-planologisch één geheel. Dit is een andere – planologische - benadering dan die voortvloeit uit het aangewezen concentratiegebied op grond van de APV. Deze aanwijzing maakt het mogelijk andere geluidsnormen te hanteren dan elders in de stad.

Het beleid voor de horeca was, zoals aangegeven in paragraaf 2.2.3.4, opgenomen in de, uit 2001 daterende, horecabeleidsnota. Dit beleid kwam er voor dit gebied samengevat in hoofdlijnen op neer, dat:

- maaltijdverstreckende horeca ongelimiteerd werd toegelaten;
- drankenverstreckende en geringe etenswaren verstreckende horeca aan maximale aantallen werd gebonden, waarbij de mogelijkheid werd geboden tot verplaatsing van buiten dit gebied gelegen type bedrijven naar het concentratiegebied;
- drankenverstreckende en geringe etenswaren verstreckende horeca niet toelaten/uitbreiden in het dubbelzijdig bebouwd gedeelte van de Nieuwendijk en het Bellamypark tussen Groenewoud en Kerkstraat.

De in het afgelopen decennium plaatsgevonden en nog plaatsvindende branchemenging in de horeca heeft geleerd, dat deze indeling niet meer goed aansluit op de plaatsgevonden feitelijke ontwikkelingen in de branche. Veel cafés zijn overgegaan tot het verstrekken van maaltijden (eetcafés), het onderscheid tussen maaltijden en geringe etenswaren is niet altijd goed te bepalen en het accent van een bepaalde horeca-activiteit kan in de tijd, om bedrijfseconomische redenen, gedurende de exploitatie van een horecabedrijf wijzigen. De vraag is in hoeverre de (gemeentelijke) overheid daarop in een vrije economische markt wil en mag sturen. Concurrentiebelangen mogen geen rol spelen. Uitsluitend ruimtelijk relevante factoren, waaronder moet worden begrepen het woon- en leefklimaat, mogen van invloed zijn op een bestemmingstoedeling (criterium: 'in het belang van goede ruimtelijke ordening'). Daar komt bij, dat de handhaafbaarheid van deze regeling slecht is.

Om die reden is de indeling van het type horecabedrijven aangepast. Bij de nieuwe indeling is de potentiële hinder, de aard en het karakter, de ruimtelijke uitstraling en de omvang van een

horecabedrijf uitgangspunt: dit zijn ruimtelijk-planologisch relevante aspecten, die in het belang van een goede ruimtelijke ordening mogen worden onderscheiden en die bepalend zijn voor de toelaatbaarheid in een bepaald gebied. Dit heeft geleid tot drie categorieën: lichte horeca (categorie 1), middelzware horeca (categorie 2) en zware horeca (categorie 3).

Lichte horeca wordt onderscheiden in drie subcategorieën t.w. aan detailhandel verwante en ondersteunende horeca (o.a. broodjeszaken, lunchrooms, ijssalons etc.; openingstijden gelijk aan de winkels; subcategorie 1a), overige lichte horeca van beperkte omvang (idem, maar ruimere openingstijden; subcategorie 1b) en maaltijd- en logiesverstrekkende horeca (restaurants, hotel-pensions; subcategorie 1c).

Onder middelzware horeca vallen de in hoofdzaak drankenverstrekkende horeca (met ondergeschikt daaraan verstrekken van etenswaren/kleine maaltijden).

Zware horeca omvat de op vermaak - grootschalige feest-, muziek- en dansevenementen met grote aantallen bezoekers - gerichte, horeca met een grote omvang begrepen. Deze zware horeca komt in het plangebied niet voor en is ook niet toegelaten.

Op basis van dit onderscheid zijn de bestaande horecavestigingen in de binnenstad geïnventariseerd. De uitgangspunten van het horecabeleid zijn daarbij gevolgd, met dien verstande, dat één aanpassing wordt voorgesteld. In het vermaakgebied, en met name het horecaconcentratiegebied, zijn er geen ruimtelijk-planologische argumenten om een beperking in aantallen vestigingen van horeca in de categorieën 1 en 2 (lichte en middelzware horeca) nog langer te handhaven. In een concentratiegebied maakt het in planologisch opzicht of qua ruimtelijke uitstraling geen verschil of er nu (als voorbeeld) 10, 12 of 14 horecabedrijven zijn. Door de aanduiding als vermaakgebied dienen de daarbinnen passende functies, zonder onnodige overheidsbemoeienis, mogelijk te zijn.

Eén beperking wordt om ruimtelijk-planologische redenen, t.w. de potentiële hinder voor het woon- en leefklimaat, gehandhaafd: nieuwe middelzware horeca (cafés; categorie 2) aan de oostzijde van het Bellamypark tussen Groenewoud en Kerkstraat en aan het dubbelzijdig bebouwd gedeelte van de Nieuwendijk blijven om die reden uitgesloten. Voor de goede orde, maaltijdverstrekkende horeca is ook daar ongelimiteerd toegelaten.

Evenals in het kernwinkelgebied is de versterking en ontwikkeling van dit gebied gebaat bij een zo flexibel mogelijke invulling van de panden in het vermaakgebied. Deze invulling kan overgelaten worden aan het vrije economische speelveld binnen de primaire functie - horeca - van het vermaakgebied en schept ook voor de bestaande bedrijven ruime mogelijkheden tot wijzigingen in de bedrijfsvoering. De overheid heeft daarin voor dit gebied geen taak.

Het gebied rondom het Arsenaal en de jachthaven kan worden gekenschetst als het gebied met een belangrijke vermaakfunctie. Vestigingen op het gebied van cultuur en ontspanning, horeca, dienstverlening, kantoren, evenementen en woonfuncties zijn toegelaten. Ook voor dit gebied geldt, dat, planologisch bezien, zo min mogelijk beperkingen moeten worden opgelegd om ontwikkelingen mogelijk te maken, die het economisch functioneren van dit deel van de binnenstad, zowel kwalitatief als kwantitatief, kunnen bevorderen. Detailhandel kan, door middel van een afwijkingsbevoegdheid, worden toegelaten, indien deze niet leidt tot aantasting van het concentratiebeleid in het kernwinkelgebied.



Impressie vermaakgebied

4.4.2.3 Deelgebied Spuistraat

Dit gebied omvat het gebied tussen de Boulevard de Ruyter en de Spuistraat/Coosje Buskenstraat, de westzijde van het Bellamypark en de Beursstraat. Dit gebied is overwegend een woongebied, waar een belangrijk herstructureringsproject - het stedenbouwkundige plan Groote Markt - in uitvoering is. Het daarvan deel uitmakende bouwblok aan de Koestraat-Gasthuisstraat vormt nog onderwerp van studie. Om die reden waren de gronden van deze locatie in het ontwerp van dit bestemmingsplan nog aangegeven overeenkomstig de geldende bestemmingen. Bij de vaststelling is de verleende vergunning, waartegen geen zienswijzen zijn ingediend, in dit bestemmingsplan opgenomen.

Naast het wonen is een aantal andere voorzieningen aanwezig (basisonderwijslocaties, groen- en speelvoorzieningen, poppodium De Piek en aan de westzijde van het Bellamypark reptielenzoo Iguana en enige detailhandels-, kantoor- en dienstverleningsfuncties. Laatstgenoemde functies komen ook voor aan de Coosje Buskenstraat en de Spuistraat-oostzijde (noordelijk deel). Al deze functies bestaan al geruime tijd en zijn dan ook als zodanig bestemd.

Uitbreiding van detailhandel en horeca aan de westzijde van het Bellamypark, de Coosje Buskenstraat, gedeelte tussen Scheldeplein en Spuistraat, en de Spuistraat-oostzijde wordt niet wenselijk geacht, enerzijds vanwege de mogelijk daarmee conflicterende bestaande woonfunctie, anderzijds, omdat detailhandel en horeca primair in respectievelijk het kernwinkelgebied en het vermaakgebied worden beoogd. Detailhandel kan worden toegelaten, indien deze niet leidt tot aantasting van het concentratiebeleid in het kernwinkelgebied.

Hotel-pensionbedrijven worden aanvaardbaar geacht evenals in de onlangs gerenoveerde Jugendstillpanden aan de Spuistraat-westzijde. De panden zijn er over het algemeen voor geschikt en benutting daarvan voor hotel-pensions kan een bijdrage leveren aan de versterking van de verblijfsrecreatie in Vlissingen. Bovendien is die bestemming al jaren van kracht voor die panden.

De Boulevard de Ruyter vormt de primaire waterkering. De boulevards met hun uitzicht over de Westerschelde en op het scheepvaartverkeer vormen een belangrijke trekker voor Vlissingen. De Gevangentoren, een rijksmonument, is een opvallend bouwwerk met een belangrijke terrasfunctie. De visie op de boulevards is, voor zover ruimtelijk relevant, verwerkt in dit bestemmingplan. De voorziene functies en inrichting van deze boulevard past binnen de bestemming Verkeer – Verblijf.

De Coosje Buskenstraat is een belangrijke verbinding tussen de binnenstad en de boulevards. In beperkte mate kan gedacht worden aan daarbij passende maaltijd- en logiesverstreckende horeca, bijv. in de nu bestaande hotel-pensionbedrijven. Uitbreiding van dit type horeca kan nader worden

bezien aan de hand van de toekomstige ontwikkelingen. Door middel van een afwijking van het bestemmingsplan kan dan, bij een concreet initiatief, overwogen worden medewerking te verlenen.



Impressie deelgebied Spuistraat

4.4.2.4 Deelgebied Historische Binnenstad

In dit deelgebied, voor zover niet vallend binnen het kernwinkelgebied of het vermaakgebied, zijn twee gebiedjes met gemengde functies aanwezig: de Walstraat-zuid (tussen Kleine Markt en Nieuwendijk) en de Oude Markt/Kerkstraat/Spuistraat-oostzijde (zuidelijk deel).

De Walstraat-zuid vormt het overloopgebied van het gebied rondom het Arsenaal naar het kernwinkelgebied. Het is een gemengd gebied met een verscheidenheid aan kleinschalige winkels, dienstverlenende en maatschappelijke voorzieningen en horeca. Het aanzien en de beleving is, na het restaureren van een groot aantal panden, sterk verbeterd. Alle mogelijke functies zijn toelaatbaar, met dien verstande, dat nieuwe drankenverstrekkende horeca (categorie 2) niet gewenst is, gezien de nu ontstane belangrijke woonfunctie. Het vermaakgebied is daarvoor het aangewezen gebied. Dezelfde typering is voor de Oude Markt/Kerkstraat van toepassing. Dit vormt een overgangsgebied tussen het vermaakgebied en het kernwinkelgebied, waar een grotere diversiteit aan functies wenselijk en toelaatbaar is om de mogelijkheden ter versterking van het functioneren van dit plein te niet inde weg te staan.

Het centrale deel van het Beschermd Stadsgezicht heeft overwegend een woonfunctie naast een aantal solitaire andere functies (detailhandel, opslag, galerie etc.). Dit gebied met zijn historische karakter - omsloten door het vermaakgebied, het kernwinkelgebied en het toeristisch-recreatief gebied - kan een aantrekkelijk dwaalmilieu voor bezoekers vormen. Om dit gebied voor wandelaars 'spannend' te maken, worden, ondergeschikt aan en niet storend voor de woonfunctie, andere publieksgerichte functies aanvaardbaar geacht. Voor een deel kunnen die functies worden gerangschikt binnen het begrip 'aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit', maar in bepaalde gevallen is de omvang daarvan ontoereikend om iets meer publiekgerichte functies toe te laten, die juist de beleving van dit gebied vanuit toeristisch-recreatief oogpunt zouden kunnen bevorderen. Dit mag er echter niet toe leiden, dat zelfstandige winkel-, kantoor- of horecavestigingen zouden kunnen ontstaan, die elders worden beoogd en die ten koste gaan van de woonfunctie. Gedacht kan worden aan een galerie, kunstzinnige, creatieve en ambachtelijke bedrijvigheid en daarbij behorende dienstverlening, een antiquair, tentoonstellingsruimte, waarbij de geldende beperkingen van een aan huis verbonden beroep of bedrijf zijn opgeheven. Een hierop toegesneden gebruiksregeling is opgenomen bij de bestemming Wonen.



Impressie deelgebied historische binnenstad

4.4.2.5 Deelgebied Gravestraat

Het gebied tussen de Wilhelminastraat-Zeilmarkt en de Koningsweg is aangeduid als het woongebied Gravestraat. Voor dit woongebied geldt, nog meer dan voor het woongebied Spuistraat, dat de woonfunctie overwegend is. Slechts een enkele niet-woonfunctie is aanwezig. Deze zijn ook als zodanig bestemd.

Nieuwe niet-woonfuncties worden planologisch niet wenselijk geacht enerzijds vanwege de mogelijk daarmee conflicterende bestaande woonfunctie anderzijds omdat voor die andere functies andere gebieden binnen de binnenstad primair zijn aangewezen.



Impressie deelgebied Gravestraat

4.4.2.6 Deelgebied Bedrijfsterrein KSG

Het bedrijfsterrein van de KSG ligt direct ten oosten van de binnenstad. Uitgangspunt is, dat dit bedrijf zijn activiteiten kan uitvoeren binnen de verleende milieubeschikking en de daarbij vastgestelde begrenzing van de inrichting d.d. 25 mei 2010. In eerdere paragrafen in deze toelichting is dit al uitvoerig belicht. De bestemming, het gebruik en de bebouwingsmogelijkheden van het terrein zijn daarop afgestemd.

Dit voor Vlissingen van groot belang zijnde bedrijf moet op doelmatige wijze, zonder overbodige planologische belemmeringen, maar binnen de vastgestelde milieutechnische voorwaarden, de bedrijfsvoering kunnen uitoefenen.

Voor dit bestemmingsplan is tevens van belang de op 12 maart 2004 gesloten koopovereenkomst tussen de Gemeente Vlissingen en de Koninklijke Schelde Groep B.V. inzake een gedeelte van het KSG-terrein in het centrum van Vlissingen. De daarin opgenomen ruimtelijk-planologische elementen - gebruik en beoogde bebouwing - zijn in dit bestemmingsplan verankerd.



Impressie deelgebied bedrijfsterrein KSG

4.4.2.7 Deelgebied Eiland

Het Eiland vormt een bijzonder karakteristiek stadsdeel aan de oostzijde van de binnenstad. Van oudsher vinden daar bedrijfsmatige havenactiviteiten plaats aan de kade met daarnaast een belangrijke woonfunctie.

De bedrijfsmatige activiteiten van KSG vinden plaats binnen de verleende milieubeschikkingen en geven geen onevenredige hinder voor het wonen. Ook de gebruiksactiviteiten aan de afmeerkade aan de Piet Heinkade, zoals overeengekomen in de koopovereenkomst, zijn in dit bestemmingsplan verankerd. Het pand Piet Heinkade 59 heeft KSG in gebruik als werkplaats en kantoor. Daarvoor is dit pand expliciet bestemd. Al deze bedrijfsactiviteiten vallen eveneens binnen de eerder aangehaalde milieubeschikking van de KSG. De kantoren in de panden Piet Heinkade 92 en 94 zijn als zodanig bestemd, evenals het horecabedrijf op de kop van het Eiland.

Handhaving van de woonfunctie in zijn huidige omvang is verantwoord. Eventuele uitbreiding vergt diepgaand milieuonderzoek. In het kader van een vervolg onderzoek naar de mogelijkheden van kustversterking op lange termijn is Het Eiland als een pilotproject in beeld. In de gemeentelijke structuurvisie is op de kop van Het Eiland de ontwikkeling een nieuw landmark met een bijzonder programma aangegeven. Dit idee is niet in dit bestemmingsplan opgenomen, omdat nog geen

concreet plan of schetsplan voorhanden is, op basis waarvan een al dan niet uit te werken bestemming kan worden geprojecteerd. Mocht dit idee op termijn nader vorm zijn gegeven, dan zal dit via een afzonderlijke planologische procedure tot uitvoering worden gebracht.

De omgeving van en de Oranjemolen zelf wordt in de toekomst mogelijk gedeeltelijk (her)ingericht als herdenkingsgebied WOII. De bestemmingen laten deze (her)inrichting toe. Mogelijk, afhankelijk van de concrete planvorming met alle betrokkenen, zijn nog vergunningen vereist op grond van andere wetgeving.



Impressie deelgebied Eiland

4.5 Verkeer

Bij de beschrijving van dit onderdeel is uitgegaan van het nu nog geldende Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan 2004-2014 (GVVP). Een actualisatie – het GVVP 2012 -2020 - is een vergevorderd stadium van besluitvorming en zal in 2012 worden vastgesteld.

De actualisatie van het GVVP leidt niet tot verkeerskundige ingrepen in het plangebied. Het voorziene tracé van de ontsluitingsweg voor de binnenstad en het Scheldekwardier, de Koningsweg, in meer westelijke richting met een aansluiting op de Houtkade zal positieve gevolgen hebben voor enkele wegen binnen het plangebied. Met name de Gravestraat zal ontlast worden, omdat in die nieuwe situatie meer verkeer zal worden opgevangen ten noorden van Het Dok in het Scheldekwardier, maar de gehele binnenstad zal daardoor meer autoluw worden. De nieuwe verbinding wordt aangesloten op de kruising Aagje Dekenstraat-Scheldestraat, waardoor er ten noorden van Het Dok een nieuwe verbinding ontstaat over het Scheldekwardier. Deze nieuwe verbinding is een snelle(re) ontsluitingsroute richting de Nieuwe Vlissingeweg en de A58.

Wijziging van de verkeersfuncties binnen de woongebieden zullen zich niet aandienen. Voor de goede orde, verkeersmaatregelen kunnen en mogen niet in een bestemmingsplan worden geregeld, daarvoor dient de verkeerswetgeving. Tevens wordt voor het centrale deel van de binnenstad, als gevolg van de herinrichting van het Bellamypark, een verkeerscirculatieplan opgesteld.

4.5.1 Gemotoriseerd verkeer

Het gehele plangebied vormt een 30 km/uur-zone. Volgens het huidige en het geactualiseerde GVVP zijn er geen gebiedsontsluitingswegen in het plangebied, maar uitsluitend erftoegangswegen. De route Spuistraat-Bellamypark-Nieuwendijk-Gravestraat richting Koningsweg en Commandoweg en de

Boulevard de Ruyter vormt wel een hoofdroute binnen het plangebied voor gemotoriseerd verkeer, maar ook op deze route is het gemotoriseerd verkeer te gast (30 km/uur-gebied).

Bevoorrading van de diverse voorzieningen binnen het plangebied vindt plaats via deze wegen en uiteindelijk via de erftoegangswegen naar de desbetreffende voorzieningen. Deze routes worden aangemerkt als een hoofdroute met lengtebeperking.

Alle wegen en verblijfsgebieden zijn bestemd tot Verkeer - Verblijfsgebied.

4.5.2 Langzaam verkeer

Het hoofdfietsnetwerk binnen het plangebied wordt gevormd door de Boulevard de Ruyter, de Coosje Buskenstraat, de Spuistraat, het Bellamypark, de Nieuwendijk, Gravestraat, Commandoweg en de Groene Boulevard (Oranjedijk/Eilanddijk). Met dit netwerk aan fietsroutes is het plangebied voor het langzaam verkeer goed bereikbaar. Alle fiets- en voetpaden zijn toegelaten binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

4.5.3 Collectief vervoer

Het plangebied is redelijk tot matig ontsloten voor het collectief vervoer. Het treinstation ligt excentrisch ten opzichte van de binnenstad. Voor het langzaam verkeer is de ontsluiting over de sluizen nog de snelste route tussen het treinstation en de binnenstad.

De bushalte voor de verschillende buslijnen is gelegen aan rand van het plangebied, aan de Aagje Dekenstraat. Daarmee is het noordelijk deel van de binnenstad goed bereikbaar, het zuidelijk deel een stuk minder. Het invloedsgebied van de bushaltes is genormeerd op 500 meter. Daarvan uitgaande ligt een deel van de binnenstad, met name Het Arsenaal en de Nieuwendijk, buiten het invloedsgebied. Bij de ontwikkeling van het Scheldekwartier/Kenniswerf zal in de toekomst de lijnvoering mogelijk nader bezien worden. Overigens bepaalt de vervoerder de lijnvoering en de plaats van de bushaltes.

In het geactualiseerde GVP is dat deel van de binnenstad en het Scheldekwartier aangemerkt als zoekgebied voor alternatieve vormen van collectief vervoer (bijv. de zonnetrein). Dit soort initiatieven kan de gemeente faciliteren om het bestaande netwerk te verbeteren. Wel dient overlegd te worden met de concessiehouder van het openbaar vervoer om ongewenste concurrentie te voorkomen.

4.5.4 Parkeren

Met de gebouwde parkeergarages bij het Scheldeplein en De Fonteyne en de op maaiveld bestaande parkeerterreinen aan het Zeemanserve binnen het plangebied en de parkeerterreinen aan de Kenau Hasselaarstraat en de Koudenhoek/Koningsweg (van tijdelijke aard) is voorzien in de parkeerbehoefte voor bezoekers. In de toekomst zal een deel van de parkeerbehoefte voor bezoekers aan de binnenstad worden gerealiseerd ten noorden van het Dok en op een nieuw aan te leggen parkeerterrein aan Commandoweg. Voor bewoners geldt binnen het plangebied een vergunningensysteem.

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Hoofdopzet

Doelstelling van het bestemmingsplan is, zoals aangegeven in paragraaf 1.1, het actualiseren van de verouderde vigerende bestemmingsplannen binnen het plangebied. Dit komt feitelijk neer op het regelen van de bestaande situatie in het plangebied. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Wel gelden ter plaatse van de bestaande percelen in beperkte mate verruimde bouw mogelijkheden (in de vorm van een bouwvlak en een verbale bebouwingsregeling voor het bestemmingsvlak). Ook zijn de gebruiksmogelijkheden van panden met een niet-woonfunctie enigszins verruimd om in de toekomst (veel) afwijkinsprocedures voor ander gebruik te voorkomen.

Een gedetailleerd bestemmingsplan met direct bouwrecht is daarvoor de meest geschikte planvorm. Daarnaast is een aantal algemene afwijkings- en wijzigingsregels opgenomen om adequaat en snel op geringe, zich aandienende, afwijkingen, die de structuur van het plangebied niet aantasten, te kunnen reageren.

Met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is, in relatie tot de regels van bestemmingsplannen van belang:

- de reikwijdte van het vergunningsvrij bouwen en gebruiken; het is noodzakelijk de regels van bestemmingsplannen daarop af te stemmen en
- de beslissing op binnenplanse en buitenplanse afwijkingen, al dan niet in combinatie met een aanvraag om omgevingsvergunning, is aan een fatale beslistermijn verbonden, met andere woorden na afloop van de beslistermijn (8, met verdaging 14, weken) ontstaat van rechtswege de gevraagde afwijking/bouwvergunning; het verdient om die reden aanbeveling binnenplanse afwijkingsmogelijkheden tot een minimum te beperken en het overgrote deel van de bouwregels directe werking te laten hebben; de procedureregels zijn op deze wettelijke termijnen afgestemd; de wettelijke buitenplanse afwijkingsmogelijkheden zijn afgestemd op de regels van dit bestemmingsplan.

Per 1 juli 2008 is, op grond van het Besluit ruimtelijke ordening, een bestemmingsmethodiek verplicht gesteld, de zgn. Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008). Deze methodiek is, uiteraard, onverkort gevolgd. Het bestemmingsplan is, in overeenstemming met de per 1 januari 2010 daartoe strekkende verplichtingen, digitaal vervaardigd en zal dus, in ieder geval vanaf het tijdstip van ontwerp-tervisielegging, digitaal raadpleegbaar zijn op de wettelijk verplicht gestelde website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en uit regels voor het gebruik van de gronden en de daarop staande opstallen, voor zover die regels in verband met de bestemming nodig zijn. Tevens gaat het bestemmingsplan vergezeld van deze toelichting, waarin opgenomen de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en onderzoeken, de uitkomsten van het overleg met externe diensten en instanties en een rapportering van de inspraak. De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen juridische status, maar kan wel dienen als motivatie bij de interpretatie van de regels en de toepassing van de flexibiliteitsregels.

Kenmerk van de Nederlandse regelgeving op het gebied van de ruimtelijke ordening is, dat er sprake is van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing opgericht mag worden, dus geen realiseringsplicht. Bij het opstellen van een bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toelaatbaar wordt geacht. De bestaande situatie, het geldende beleid en het voorheen geldend planologisch regime vormen hierbij uitgangspunt.

5.2 Verbeelding

Voor het vervaardigen van de verbeelding heeft een op Rijksdriehoekcoördinaten gebaseerde GBKN-kaart als onderlegger gediend. Daarnaast is de begrenzing van de bestemmings- en bouwvlakken gebaseerd op kadastrale gegevens. Door een combinatie van codering, arcering en kleur is op de verbeelding de bestemmingsregeling aangegeven. De maximale goot- en bouwhoogte staan per bouw- of bestemmingsvlak aangegeven op de verbeelding. Diverse functieaanduidingen geven aan, dat ter plaatse van een bepaalde bestemming ook een niet direct binnen die bestemming passende andere functie eveneens of uitsluitend is toegestaan.

5.3 Regels

De regels bevatten bepalingen over het gebruik van de gronden, over de toegelaten bebouwing en bepalingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels zijn, conform de wettelijk verplicht gestelde SVBP 2008, onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Hieronder worden de hoofdstukken en onderliggende artikelen nader toegelicht.

5.3.1 Toelichting inleidende regels

In dit hoofdstuk wordt een aantal begrippen verklaard (de redactie van enkele begrippen is verplicht voorgeschreven op grond van de SVBP 2008) en wordt aangegeven hoe, bij toepassing van de regels, dient te worden gemeten. Het doel van de begripsomschrijvingen en de wijze van meten is om uit te sluiten, dat de regels onjuist worden geïnterpreteerd.

5.3.2 Toelichting bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat de regels, waarin de materiële inhoud van de in het plan voorkomende bestemmingen, is opgenomen, waaronder het gebruik van de opstallen en de gronden en de toegestane maatvoering. Hieronder wordt per bestemming een korte toelichting gegeven.

5.3.2.1 Bedrijf

Deze bestemming is geprojecteerd op de gronden van de KSG. Delen van de gronden zijn door middel van een functieaanduiding specifiek bestemd voor scheepswerf, afmeerkade, kantoor- en opslagruimte en werkplaats en een landingsplaats voor helikopters. Op de verbeelding zijn de verschillende bouwhoogtes aangegeven. Het bebouwingspercentage bedraagt 75. In de gebruiksregels zijn de ingevolge de milieubeschikking toegelaten gebruiksvormen geformaliseerd.

5.3.2.2 Centrum - 1

Het kernwinkelgebied is bestemd tot Centrum - 1. De bestemmingsomschrijving omvat detailhandel, publieksgerichte dienstverlening, detailhandelsverwante horeca, evenementen en maatschappelijke instellingen. Een aantal panden zijn, op grond van het cultuurhistorisch onderzoek, tevens bestemd voor cultuurhistorische waarden. Ten behoeve van een enkele andere, daarvan afwijkende, gebruiksvormen zijn functieaanduidingen opgenomen (horeca, categorie 1c en 2).

5.3.2.2 Centrum - 2

De bestemming Centrum - 2 is geprojecteerd op het vermaakgebied. De bestemmingsomschrijving omvat horeca in alle categorieën 1 en 2, dienstverlening, cultuur en ontspanning, maatschappelijke voorzieningen, kantoren en evenementen. Detailhandel aan de Nieuwendijk en aan de oostzijde van het BellamyPark is beperkt tot de aldaar aanwezige winkels. Met afwijking kan medewerking worden verleend aan winkels, die het concentratiebeleid voor het kernwinkelgebied niet aantasten. Nieuwe drankenverstrekkende horeca (categorie 2) is uitgesloten voor het dubbelzijdig bebouwd gedeelte van de Nieuwendijk en de oostzijde van het BellamyPark tussen Groenewoud en Kerkstraat.

5.3.2.3 Centrum - 3

De Walstraat-zuid en de Oude Markt/Kerkstraat/Spuistraat, gebieden met een diversiteit aan functies, zijn bestemd tot Centrum - 3. Alle mogelijke functies zijn toegelaten, met dien verstande, dat drankenverstrekkende horeca (categorie 2) uitsluitend is toegelaten in de panden, waar deze al voorkomen.

5.3.2.4 Cultuur en ontspanning

Deze bestemming is toegekend aan de in het plangebied voorkomende musea en muziekpodia. Met een functieaanduiding 'wonen' is tevens een woonfunctie toegelaten.

5.3.2.5 Detailhandel

Enkele verspreid liggende winkels hebben deze bestemming verkregen. Met een functieaanduiding 'wonen' is tevens een woonfunctie toegelaten.

5.3.2.6 Gemengd

Deze bestemming is geprojecteerd op de westzijde van het Bellamypark, de Spuistraat, de panden op de kop van de Boulevard de Ruyter, gezien vanaf het Keizersbolwerk, en het gedeelte van de Coosje Buskenstraat tussen de Spuistraat en het Scheldeplein. Met name zijn toegelaten dienstverlening, wonen, cultuur en ontspanning, maatschappelijke voorzieningen, kantoor, horeca, categorie 1. Specifiek zijn toegelaten een café (horeca, categorie 2) en detailhandel in de panden aan de Coosje Buskenstraat en de Spuistraat, waar deze nu feitelijk voorkomen. Met afwijking kan medewerking worden verleend aan winkels, die het concentratiebeleid voor het kernwinkelgebied niet aantasten.

5.3.2.7 Groen

Het structurele groen in het plangebied is daartoe bestemd. Specifiek is bestemd de bunker in de groenvoorziening achter de Willem III-kazerne.

5.3.2.8 Horeca

Enkele verspreid liggende horecabedrijven hebben deze bestemming verkregen met een specifieke functieaanduiding van de categorie, waarin deze vallen.

5.3.2.9 Maatschappelijk

Enkele verspreid liggende maatschappelijke voorzieningen (met name scholen) hebben deze bestemming verkregen.

5.3.2.10 Recreatie

De jacht- en passantenhaven aan de Nieuwendijk/de Ruyterplein is daarvoor bestemd met de daarbij behorende verblijfsrecreatie.

5.3.2.11 Tuin

Een aantal karakteristieke tuinen op binnenterreinen zijn tot Tuin bestemd. Daarop mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.3.2.12 Verkeer - Verblijf

Alle wegen in het plangebied zijn bestemd tot Verkeer – Verblijf. Daarmee wordt expliciet aangegeven, dat de binnenstad een verblijfsgebied is en dat de wegen geen stroomfunctie hebben. De viskraam op het De Ruyterplein en de beoogde horecavoorziening nabij de Oranjemolen zijn met een aanduiding aangegeven.

5.3.2.13 Water

Het binnen het plangebied aanwezige water rondom het bedrijfsterrein van de KSG is bestemd voor water en delen daarvan specifiek voor scheepswerf en afmeerkade met de daarbij behorende gebruiksregels, zoals die binnen de bestemming Bedrijf van toepassing zijn.

5.3.2.14 Water - Deltawater

Het buitendijkse water is, in navolging van het bestemmingsplan Buitengebied, bestemd tot Water – Deltawater. Daarbinnen zijn de aanwezige natuurwaarden veilig gesteld.

5.3.2.15 Wonen

De woningen in het plangebied, voor zover deze geen deel uitmaken van één van de hiervoor aangegeven bestemmingen, zijn bestemd voor wonen. De regels bij deze bestemming zijn gelijk aan die welke voor de woonwijken in Vlissingen van toepassing zijn. Ten behoeve van een aantal andere gebruiksvormen (garage/autostalling, horeca, categorie 1c, hotel-pensions en maatschappelijke voorzieningen, zijn functieaanduidingen opgenomen. Een aantal panden is, op basis van het cultuurhistorisch onderzoek, tevens bestemd voor cultuurhistorische waarden.

5.3.2.16 Waarde - Archeologie 1 en 2

Op basis van het gesteld in paragraaf 3.8 zijn de daarvoor in aanmerking komende gronden van deze dubbelbestemming voorzien. Het verschil in deze bestemmingen is de vrijstelling om nader archeologisch onderzoek te verrichten voor bodemingrepen, resp. tot 50 m2 en tot 500 m2.

5.3.2.17 Waarde - Cultuurhistorie

Met deze bestemming zijn de cultuurhistorische waarden van het Beschermd Stadsgezicht, veiliggesteld. Er mag uitsluitend gebouwd worden, indien rekening wordt gehouden met de aanwezige cultuurhistorische en ruimtelijke waarden, waarbij de situatie, zoals die bestaat op de dag van terinzagelegging van het bestemmingsplan maatgevend is. Daartoe zijn straatwandtekeningen en luchtfoto's van het Beschermd Stadsgezicht aan de regels gekoppeld. Vooraf moet advies worden ingewonnen bij de monumentencommissie. Tevens is een aanleg- en sloopvergunningstelsel opgenomen (dit laatste aanvullend op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) voor werken, geen bouwwerk zijnde, werkzaamheden ter bescherming van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden.

5.3.2.18 Waterstaat

De primaire en regionale waterkeringen met de daarbij behorende beschermingszone A moeten primair worden bestemd voor Waterstaat. Bebouwing ten behoeve van andere bestemmingen mag slechts plaatsvinden, indien het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad en na advies van de waterbeheerder.

5.3.3 Toelichting algemene regels

Deze algemene regels bestaan uit een aantal algemene, niet aan specifieke bestemmingen gekoppelde, bepalingen.

5.3.3.1 Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling is ingevolge artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening vast voorgeschreven. Doel van deze bepaling is te voorkomen, dat er meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt, bijv. ingeval (onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen.

5.3.3.2 Algemene bouwregels

a. Toegelaten bouwwerken en afwijkende maten

Dit artikel bevat een beschermende regeling voor maten, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan tot stand zijn gekomen of kunnen komen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

b. Overschrijding bouwgrenzen

Deze bepaling regelt beperkte en ondergeschikte overschrijding van de grenzen van bouwvlakken.

c. Ondergrondse bebouwing

Dit artikel bepaalt, dat de bouwregels van overeenkomstige toepassing zijn op ondergronds bouwen tot 3,5 meter onder peil, dit met uitzondering van de gronden, die specifiek bestemd zijn voor een ondergrondse parkeergarage en winkel.

d. Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

Dit artikel moet worden opgenomen, omdat bij de inwerkingtreding van de Wro, de Invoeringswet Wro en het Bro op 1 juli 2008 de intrekking van de stedenbouwkundige bepalingen (waaronder de parkeernormen en de regeling voor het parkeerfonds) in de bouwverordening niet in werking is getreden. De stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening blijven dus vooralsnog bestaan.

5.3.3.3 Algemene gebruiksregels

Daarin worden de voorwaarden geregeld, waaronder in woningen aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten mogen plaatsvinden en bijbehorende bouwwerken bij woningen mogen worden gebruikt als afhankelijke woonruimte in het kader van mantelzorg.

5.3.3.4 Algemene aanduidingsregels

a. geluidzone industrie

Met deze bepaling wordt geregeld, dat binnen de geluidzone industrielawaai geluidgevoelige bestemmingen uitsluitend tot stand mogen komen, nadat is gebleken, dat de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein niet wordt overschreden.

b. vrijwaringszone - molenbiotoop

De beperkingen, voortvloeiend uit deze vrijwaringszone, zijn met dit artikel geborgd.

c. luchtvaartverkeerzone

De gronden van de in- en uitvliegsectoren van de helihaven op het terrein van de KSG zijn daarvoor bestemd. In dit artikel zijn de beperkingen in bebouwing en bouwhoogte, die daaruit voortvloeien, geborgd.

5.3.3.5 Algemene afwijkingsregels

Op grond van deze bepaling kan tot ten hoogste 10% worden afgeweken van de voorgeschreven maten in het bestemmingsplan en tot 5 meter van de voorgeschreven bouwgrenzen.

5.3.3.6 Algemene wijzigingsregels

Deze regels geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid het bestemmingsplan, met inachtneming van de in de Wet ruimtelijke ordening voorgeschreven procedure, te wijzigen voor bestemmingsgrenzen, maatvoeringsvlakken en bouwvlakken en voor het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1 en 2.

5.3.3.7 Overige regels

Dit artikel bevat één bepaling, namelijk "Werking wettelijke regeling. Dit lid is opgenomen, omdat in een aantal gevallen in de regels van bestemmingsplannen verwezen wordt naar een (andere) wettelijke regeling (zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan) of wordt een procedure, begrip en/of functie uit die andere regeling van toepassing verklaard.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

Tot slot worden in dit hoofdstuk de overgangs- en slotregels geformuleerd in overeenstemming met de wettelijk verplicht gestelde redactie. In het artikel 'Overgangsregels' worden regels bepaald over bouwwerken en gebruik, die in de bestaande situatie aanwezig zijn, mogen worden gebouwd of mogen worden gebruikt.

In de 'Slotregel' is aangegeven onder welke naam de regels worden aangehaald.

5.4 Handhaving

De bestemmingsregels zijn op een dusdanige wijze geformuleerd, dat de handhaving van het bestemmingsplan voor een ieder duidelijk kan zijn. Dit is met name gelegen in de formulering van de bestemmings- en gebruiksregels, waarin een opsomming is opgenomen van de verschillende manieren van het gebruik van de gronden en bouwwerken, waaruit vervolgens een strijdigheid met de bestemming kan voortvloeien. Op basis hiervan kan dan in beginsel handhavend worden opgetreden op grond van de in het bestemmingsplan opgenomen algemene gebruiksregel.

In dit bestemmingsplan zijn geen bestemmingen of gebruiksregels opgenomen, die doelbewust huidige feitelijk gebruik zou uitsluiten.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Financieel-economische toetsing

6.1.2. Grondexploitatie

Artikel 6.12, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt, dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld voor gronden, waarop één van de in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangewezen bouwplannen, is voorgenomen. Dit bestemmingsplan betreft een conserverend bestemmingsplan voor een bestaande situatie. De gemeenteraad zal om die reden, bij de vaststelling van dit bestemmingsplan, worden voorgesteld tevens te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

Voor de realisering van het herstructureringsplan Groote Markt, waarvan de planologische maatregel inmiddels onherroepelijk is, is een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar gesloten over het kostenverhaal.

6.1.3. Financiële uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient inzicht gegeven te worden in de uitvoerbaarheid, waaronder de financiële, van een bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan betreft een conserverend bestemmingsplan voor een bestaande situatie, waarin geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Het bestemmingsplan is daarmee financieel-economisch uitvoerbaar. Met de uitvoering van dit bestemmingsplan zijn slechts plankosten gemoeid, welke gedragen worden door de Gemeente Vlissingen.

Gezien het bovenstaande is de financiële uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan gewaarborgd.

6.2 Inspraak

Op grond van de gemeentelijke Inspraakverordening is het bestemmingsplan onderwerp van inspraak geweest. Het bestemmingsplan heeft daartoe van ... t/m .. ter inzage gelegen en was tevens via internet raadpleegbaar. Reactie konden zowel schriftelijk als per e-mail worden gegeven.

De reacties zijn in een antwoordnota (bijlage 5) gebundeld en van commentaar voorzien. Tevens is vermeld of een reactie aanleiding heeft gegeven het ontwerp van het bestemmingsplan aan te passen.

6.3 Overleg artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Het bestuursorgaan, dat is belast met de voorbereiding van een bestemmingsplan pleegt daarbij overleg met die diensten van het Rijk, provincie en waterschappen, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen, welke in het plan in het geding zijn. Zowel Gedeputeerde Staten als de Minister kunnen bepalen, dat onder bepaalde omstandigheden of bepaalde gevallen geen overleg is vereist met de desbetreffende diensten van provincie of rijk.

Bij brief van 1 juli 2008 hebben Gedeputeerde Staten aangegeven in welke gevallen van overleg wordt afgezien. Dit is het geval bij bestemmingsplannen, gericht op actualisatie, tenzij er sprake is van een aanwijsbaar provinciaal belang. Weliswaar is dit bestemmingsplan gericht op actualisatie, maar omvat dit plan een centrumgebied, waarin ook functies zijn geregeld, die van provinciaal belang zijn.

Bij brief van 26 mei 2009 heeft de VROM Inspectie nadere invulling gegeven aan de wijze, waarop het overleg over gemeentelijke plannen moet worden gevoerd. Daaruit blijkt, dat overleg vereist is, indien nationale belangen in het geding zijn in een gemeentelijk plan.

Dit bestemmingsplan is voor dit overleg toegezonden aan:

1. Inspectie VROM, Regio Zuid-West, Postbus 29036, 3001 GA Rotterdam;

2. Provincie Zeeland, Postbus 165, 4330 AD Middelburg;
3. Delta Nutsbedrijven, Postbus 5048, 4330 KA Middelburg;
4. Waterschap Scheldestromen, Postbus 1100, 4330 ZE Middelburg;
5. Veiligheidsregio Zeeland, Postbus 8016, 4330 EA Middelburg;
6. Nederlandse Gasunie, Postbus 44, 2740 AK Waddinxveen;
7. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Postbus 1600, 3800 BP Amersfoort.

In de antwoordnota (bijlage 6) zijn de resultaten van het overleg weergegeven.

7. BIJ DE VASTSTELLING AANGEBRACHTE WIJZIGINGEN

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft van 8 maart 2012 t/m 18 april 2012 in ontwerp ter visie gelegen. Gedurende deze termijn is één zienswijze ingekomen. Deze heeft geleid tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan op het volgende punt:

- a. de gebruiksmogelijkheid horeca 1a t/m 1c binnen de bestemming 'Centrum – 3' voor het pand Gravestraat 2/hoek Zeilmarkt is vervallen door het aangeven op de verbeelding 'horeca, uitgesloten' (-h).

De omgevingsvergunning bouwen voor blok E (hoek Koestraat-Samaritaanstraat-Gasthuisstraat), deel uitmakend van het herstructureringsproject Groote Markt) heeft ter inzage gelegen en daartegen zijn geen zienswijzen ingekomen. De gronden voor dit bouwblok waren in het ontwerp nog bestemd overeenkomstig het vigerende planologisch regime. Bij de vaststelling is dit bouwblok bestemd overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning. De verbeelding en de regels zijn daarop aangepast.

Op enkele punten zijn omissies in de regels hersteld.

Het bestemmingsplan is vastgesteld op 26 juni 2012.