

# **BESTEMMINGSPLAN**

## **SCHELDEKWARTIER-NOORD,**

**gedeelte 'De Timmerfabriek'**



Gemeente Vlissingen

30 september 2010

# SCHELDEKWARTIER-NOORD, gedeelte Timmerfabriek

---

## PROCEDURE

|                                                                |                          |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Plannummer:                                                    | NL.IMRO.0718.BPSN02-VG01 |
| Gemeenteraad:                                                  | 30 september 2010        |
| Publicatie raadsbesluit                                        | 13 oktober 2010          |
| Inwerkingtreding:                                              | 25 november 2010         |
| Voorlopige voorziening Voorzitter<br>Afd. Bestuursrechtspraak: | -                        |
| Beroep Afd. Bestuursrechtspraak:                               | -                        |

---

# **T O E L I C H T I N G**

## **TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN SCHELDEKWARTIER-NOORD, gedeelte Timmerfabriek**

### **1. INLEIDING**

- 1.1 Aanleiding en doel
- 1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

### **2. INVENTARISATIE EN ANALYSE PLANGEBIED**

- 2.1 Vigerend planologisch regime
- 2.2 Beleidskader
- 2.3 Bestaande bebouwing en gebruik
- 2.4 Leidingen

### **3. MILIEU**

- 3.1 Water
- 3.2 Milieueffectrapportage Scheldekwartier/Edisongebied
- 3.3 Bodem en explosieven
- 3.4 Geluid
- 3.5 Externe Veiligheid
- 3.6 Luchtkwaliteit
- 3.7 Ecologie
- 3.8 Cultuurhistorie
- 3.9 Archeologie

### **4. PLANBESCHRIJVING**

- 4.1 Inleiding
- 4.2 Programma
- 4.3 Verkeer en parkeren

### **5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING**

- 5.1 Planvorm en methodiek
- 5.2 Toelichting op de verbeelding, bestemming en regels

### **6. UITVOERBAARHEID**

- 6.1 Handhaving
- 6.2 Grondpositie
- 6.3 Financieel-economische toetsing
- 6.4 Inspraak
- 6.5 Overleg artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening
- 6.6 Wettelijke procedure

### **BIJLAGE BIJ TOELICHTING**

- 1. Besluit en omschrijving beschermd monument 'De Timmerfabriek'
- 2. Nader onderzoek vleermuizen
- 3. Antwoordnota overleg

## **1. INLEIDING**

### **1.1 Aanleiding en doel**

De Gemeente Vlissingen is eigenaar van het beschermde monument de Timmerfabriek gelegen aan de Koningsweg. Dit monument verkeert in een zodanige bouwkundige staat, dat restauratie hiervan dringend noodzakelijk is.

Bij zijn besluit van 19 mei 2008 heeft de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (OCW) subsidie toegekend voor de restauratie van het rijksmonument "Timmerfabriek (vm.) De Schelde" aan de Koningsweg. Eén van de daarbij opgelegde verplichtingen is de casco restauratie uit te voeren en een herbestemming van het pand te regelen vòòr 1 januari 2011. Tevens moet er rekening mee worden gehouden, in het kader van de herbestemming, om een aanbouw, direct aan het monument grenzend, te realiseren.

Dit maakt het noodzakelijk de Timmerfabriek van een nieuwe bestemming te voorzien, zodat tijdig de vereiste bouwvergunning kan worden verleend voor een passend hergebruik. Met Omroep Zeeland, nu gevestigd in Oost-Souburg, is een intentieovereenkomst gesloten tot vestiging in De Timmerfabriek in 2011.

### **1.2 De ligging en begrenzing van het plangebied**

Uit de plankaart blijkt de ligging en begrenzing van het plangebied. De Timmerfabriek, met een direct daaraan grenzend terrein van 20.00 meter over de volle breedte aan de zuidzijde van het pand, is gelegen op ca. 20 meter ten westen van de (huidige) Koningsweg op het vm. terrein van de Koninklijke Schelde Groep.

## **2. INVENTARISATIE EN ANALYSE PLANGEBIED**

### **2.1 Vigerend planologische regime**

Voor het plangebied van dit bestemmingsplan geldt het uit 1991 daterende bestemmingsplan 'De Schelde'. De bestemming 'Industriële doeleinden' is van kracht voor De Timmerfabriek.

### **2.2 Beleidskader**

#### *2.2.1 Rijks- en provinciaal beleid*

In zowel de Nota Ruimte als het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 vormt de revitaliserings-, herstructurerings- en transformatieopgave in bestaand stedelijk gebied, en meer specifiek van verouderde of niet meer in gebruik zijnde bedrijventerreinen, een belangrijke ruimtelijk-planologische doelstelling. Het vm. terrein van de scheepswerf De Schelde is eigendom van de gemeente en het industriële gebruik is beëindigd. Binnen de ruimtelijke beleidsplannen van de hogere overheden past het doel van dit plan.

#### *2.2.3 Gemeentelijk beleid*

Het plan past binnen het door de gemeenteraad op 23 februari 2006 vastgestelde Masterplan Scheldekwartier. Daarin is behoud, restauratie en herbesteding van De Timmerfabriek opgenomen.

### **2.3. Bestaande bebouwing en gebruik**

De Timmerfabriek staat leeg en wordt incidenteel gebruikt voor tijdelijke evenementen.

### **2.4 Leidingen**

Binnen het plangebied bevinden zich geen planologisch relevante leidingen, die een beschermde strook vereisen, zoals gastransportleidingen en hoogspanningsleidingen/verbindingen. Bij het in gebruik nemen van De Timmerfabriek zal, voor wat de overige reguliere nutsvoorzieningen betreft (gas, elektriciteit, water, telecommunicatie), aangehaakt worden op de bestaande infrastructuur.

## **3. MILIEU**

### **3.1 Water**

#### *3.1.1. Normstelling en beleid*

Door de Commissie Waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw is het instrument van de watertoets geïntroduceerd. De watertoets is inmiddels 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. Met dat doel is ook het Waterplan 2004-2008 opgesteld.

Met het Waterschap Zeeuwse Eilanden wordt, in het kader van de watertoets, voortdurend overleg gevoerd over de wateraspecten in zowel de bestaande wijken als de te ontwikkelen plangebieden. Bij nieuwe ontwikkelingen zal vanaf het begin van de inrichting van een plangebied, het waterschap nauw betrokken worden en zal een waterhuishoudkundig aanvaardbare situatie worden gecreëerd.

Er is voor gekozen, om uitsluitend die wateraspecten, die voor dit deelplan relevant zijn en in de watertoets voor het gehele plangebied Scheldekwartier al zijn omschreven en geaccordeerd zijn door het waterschap (brief 9 maart 2007), daaruit te lichten en in deze plantoelichting op te nemen. Voor de ontwikkeling van dit deelplan leidt een en ander niet tot specifieke maatregelen. Bij de uitvoering van dit deelplan zal met deze watertoets rekening worden gehouden. 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.

#### *3.1.2. Waterkeringen*

Het plangebied is gelegen buiten een waterstaatswerk. De Timmerfabriek ligt wel binnen de beschermingszone 50m-strook van de regionale waterkering. Op grond van de Keur waterschap Zeeuwse Eilanden 2009 is voor de beoogde aanbouw binnen die beschermingszone geen watervergunning vereist.

#### *3.1.3. Waterhuishoudkundige aspecten*

Om veiligheid te creëren en schade door wateroverlast te voorkomen, is gekozen voor een drietrapsstrategie bij de keuze van maatregelen. Onder punt paragraaf 3.1.4 is de strategie in termen van vasthouden, bergen en afvoeren voor het plangebied nader uitgewerkt.

#### *3.1.4. Betrouwbaarheid, duurzaamheid en bestuurbaarheid*

##### a. Vasthouden

Het hemelwater zal, voor zover dat mogelijk is, vertraagd worden afgevoerd.

##### b. Bergen

Binnen het plangebied is geen mogelijkheid berging te creëren.

##### c. Afvoeren

Het hemelwater wordt afgekoppeld op de binnenhaven.

#### *3.1.5. Schouwstroken en polderpeilen*

Het plangebied grenst aan de binnenhaven. Het huidige peil in de haven bedraagt NAP +0,90 meter. Fluctuaties tot NAP +0,70 meter zijn mogelijk.

#### *3.1.6. Compenserende maatregelen*

In het plangebied wordt geen extra oppervlakte verharding toegevoegd ten opzichte van de oorspronkelijke situatie. Het is daarom niet noodzakelijk om oppervlaktewater te compenseren.

#### *3.1.7. Ruimte voor water en meervoudig ruimtegebruik*

Is niet van toepassing.

## **3.2 MER Scheldekwartier/Edisongebied**

In zijn vergadering van 24 april 2008 heeft de gemeenteraad de milieueffectrapportage (MER) voor de beoogde ontwikkelingen het gebied Scheldekwartier/Edisongebied aanvaard. Op 3 juli 2008 is het toetsingsadvies over deze rapportage van de Commissie voor de m.e.r. uitgebracht. Alle relevante milieuaspecten zijn beoordeeld. De herbestemming leidt niet tot geluidgevoelige of kwetsbare functies. Het enige milieuaspect, dat van belang kan zijn, is het aspect externe veiligheid vanwege het aantal personen dat in het object kan gaan verblijven als gevolg van de nieuwe bestemming. In paragraaf 3.5 wordt daarop ingegaan.

## **3.3 Bodem en explosieven**

### *3.3.1 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.

Wanneer bodemsanering plaats moet vinden, moet gesaneerd worden, totdat de kwaliteit voldoet aan de bodemfunctieklassering van het desbetreffende gebied. De kaart met bodemfunctieklassen is op 27 januari 2009 vastgesteld door burgemeester en wethouders van Vlissingen. Ook wanneer grond wordt toegepast binnen het gebied, dient deze te voldoen aan de functieklassering. Ook moet de kwaliteit van de ontvangende bodem bekend zijn.

### *3.3.2 Onderzoeksresultaten*

Voor het gehele plangebied Scheldekwartier is een saneringsplan opgesteld, waarvoor Gedeputeerde Staten bij besluit van 11 november 2008 instemming hebben verleend. Uit het saneringsplan blijkt, dat vrijwel het gehele plangebied diffuus verontreinigd is met zware metalen en PAK. Tevens wordt aan de noordkant van het Dok regelmatig asbest in verhoogde concentraties aangetroffen.

Ten behoeve van de functiewijziging van het bestaande gebouw en de te verstrekken bouwvergunning voor de beoogde aanbouw, is een verkennend bodemonderzoek (Oranjewoud, projectnr. 217770, april 2010) en een nader onderzoek naar de mobiele oliespot ten zuiden van de Timmerfabriek (Oranjewoud, projectnr. 217770, april 2010) uitgevoerd rondom het gebouw. Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt, dat in de bovengrond matige verontreinigingen worden aangetroffen met immobiele verontreinigingen. In het nader onderzoek naar de mobiele oliespot worden slechts lichte verontreinigingen met oliecomponenten aangetroffen.

Ook is het terrein rondom de Timmerfabriek in 2009 op het voorkomen van asbest onderzocht (Search, referentie 259082.1, d.d. 7 april 2009). Uit dit onderzoek blijkt, dat plaatselijk asbest aangetroffen wordt tot boven de norm van 100 mg/kg. De aangetroffen asbestverontreiniging vormt een belemmering voor de beoogde functiewijziging. Zodra de begane grondvloer gesloopt is, zal ter plaatse een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd worden. Op basis van het aanvullende bodemonderzoek en het bouwplan, zal vervolgens een uitvoeringsplan voor het uitvoeren van de sanering worden opgesteld, dat ter instemming moet worden voorgelegd aan Gedeputeerde Staten.

Met het uitvoeren van de bodemsanering volgens de uitgangspunten van het saneringsplan plangebied Scheldekwartier, zal de bodem geschikt worden gemaakt voor het voorgenomen gebruik en kan een bouwvergunning verstrekt worden. Omdat het bestemmingsplan binnen de grenzen van het saneringsplan plangebied Scheldekwartier ligt, moeten alle graafwerkzaamheden ter plaatse worden gemeld bij Gedeputeerde Staten.

In opdracht van de Gemeente Vlissingen is een vooronderzoek uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in de bodem van het terrein van het plangebied Scheldekwartier. Daarin is geadviseerd om bij grondpenetrerende handelingen onderzoek naar explosieven te laten uitvoeren. Dit onderzoek is niet noodzakelijk op plaatsen waar historische



bebouwing aanwezig is. De locatie van dit bestemmingsplan is aangemerkt met een lage verwachting op het aantreffen van explosieven. Nader onderzoek naar explosieven is om die reden voor dit plangebied niet noodzakelijk.

### **3.4 Geluid**

#### *3.4.1 Normstelling en beleid*

Op grond van de Wet geluidhinder moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waarbinnen nieuwbouw van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de akoestische aspecten worden onderzocht. Dit betreft geluid vanwege wegverkeerslawaaï, industrielawaai en spoorweglawaaï.

#### *3.4.2 Onderzoeksresultaten*

In dit bestemmingsplan worden geen geluidgevoelige bestemmingen geprojecteerd, zodat akoestisch onderzoek achterwege mag blijven.

### **3.5 Externe veiligheid**

#### *3.5.1 Normstelling en beleid*

##### 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 (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR 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.

##### Risicovolle inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) in werking getreden. Met het besluit 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 PR 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 GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR (zie hieronder) geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

##### 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 PR 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 PR 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 GR of een toename van het GR een verantwoordingsplicht. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als nieuwe situaties. De circulaire vermeldt dat op een afstand van 200 m 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” inwerking getreden. Dit besluit bepaalt onder meer dat een plaatsgebonden risico berekening achterwege kan blijven ten aanzien van wegen en vaarwegen die deel uitmaken van Basisnet Weg of Basisnet Water. Tevens is in dit besluit bepaald van welke vervoerscijfers uitgegaan moet worden bij het bepalen van het groepsrisico.

#### Beleidsvisies Gemeente Vlissingen en Provincie Zeeland

In oktober 2005 is door de provincie de beleidsvisie externe veiligheid “Risiko'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 gelijkstreckende inhoud wordt door de Gemeente Vlissingen voorbereid en wordt medio 2010 vastgesteld. Deze beleidsvisies vormen 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 hanteert 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).

#### *3.5.2 Onderzoeksresultaten*

In het kader van het uitgevoerde MER zijn voor het gehele plangebied Scheldekwartier twee risicobronnen mogelijk relevant: een tank voor de opslag van propaan op het terrein van de scheepswerf en het transport van gevaarlijke stoffen over de Westerschelde. Voor dit (deel)bestemmingsplan is uitsluitend laatstgenoemde risicobron van toepassing.

Over de Westerschelde worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Hiervoor zijn diverse risicostudies verricht. In 2003/2004 is door DNV een QRA opgesteld. Vanwege wijzigingen in de aard van de ladingen en de intensiteiten is in 2007 door DNV een actualisatie uitgevoerd. Verder is door TNO in opdracht van de provincie en de “Westerscheldegemeenten” in een gezamenlijk project het rapport “Eenmalige afweging verantwoording groepsrisico Westerschelde” opgesteld (juni 2007). Dit rapport is vooral bedoeld om voor ontwikkelingslocaties die gelegen zijn binnen het invloedsgebied van de

Westerschelde de afweging en eventuele verantwoording vanwege het groepsrisico eenmalig en op een eenduidige wijze te maken. Dit bestemmingsplan maakt de vestiging van beperkt kwetsbare objecten in De Timmerfabriek mogelijk. Tenslotte is door TNO in het in het kader van de milieueffectrapportage (m.e.r.) onderzoek uitgevoerd naar het aspect externe veiligheid. Dit onderzoek richtte zich op het gehele ontwikkelingsgebied Kenniswerf, Binnenhavens en Scheldekwartier.

#### *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. De ligging van de risicolijn zal in 2010 in digitale kaarten worden vastgelegd. Ten tijde van de opstelling van dit (ontwerp) bestemmingsplan zijn deze kaarten nog niet beschikbaar. Uit navraag bij Rijkswaterstaat blijkt dat deze oeverlijnen uitsluitend van belang zijn indien er bouwplannen in of op het water zijn geprojecteerd. Indien dat het geval is, is het mogelijk de plannen toe te zenden aan Rijkswaterstaat, Dienst Verkeer en Scheepvaart, zodat zij kunnen bepalen of deze plannen binnen of buiten de oeverlijnen vallen. Dit (ontwerp) bestemmingsplan maakt geen bouwplannen mogelijk die in of op het water zijn geprojecteerd. Het plaatsgebonden risico vormt zodoende geen knelpunt.

#### *Groepsrisico Westerschelde*

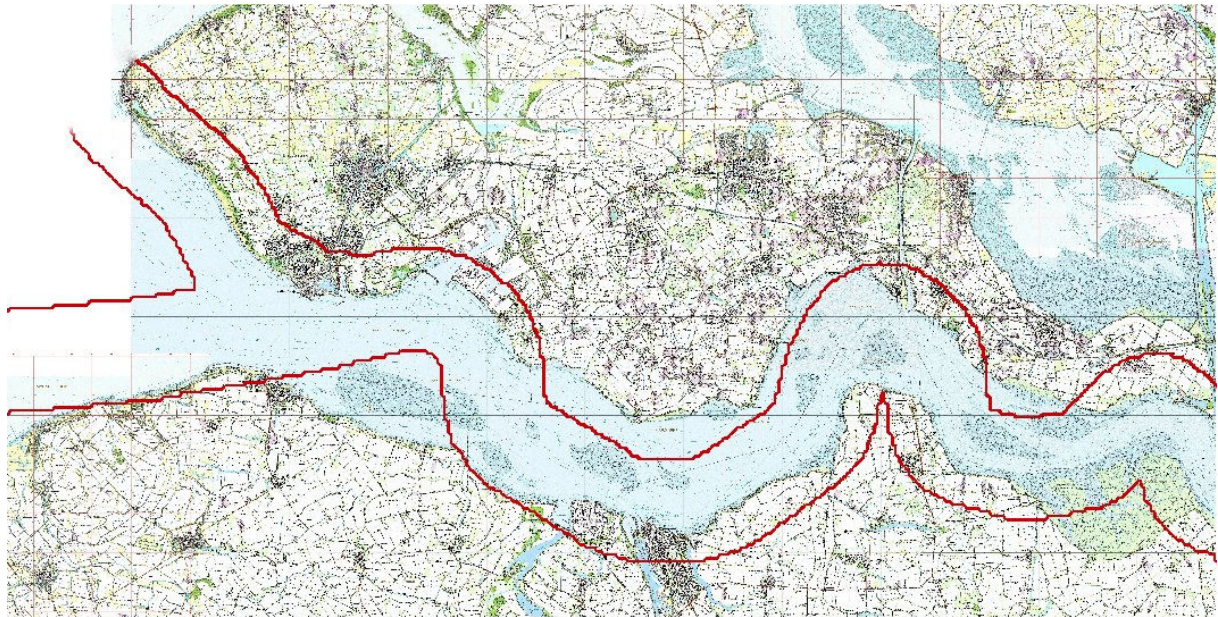
De beoordeling en verantwoording van het groepsrisico, bedoeld in paragraaf 4.3 van de "Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen", is bij de vaststelling van een bestemmingsplan van toepassing. Indien het besluit daartoe aanleiding geeft, zal het bestuursorgaan, dat het besluit vaststelt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

Wat de berekening van het groepsrisico betreft dient voor bestemmingsplannen, die na 1 januari 2010 ter inzage worden gelegd en die betrekking hebben op de omgeving van de in de bij het besluit genoemde wegen en vaarwegen (onder meer de Westerschelde), uit te worden gegaan van de in onderstaande tabel vermelde vervoercijfers. Deze vervoercijfers zijn gebaseerd op een maximale benutting van de groeiruimte voor het vervoer.

| Vaarwegen           |            | Aantallen schepen met gevaarlijke stoffen voor berekening van het GR |       |       |     |     |       |        |     |     |
|---------------------|------------|----------------------------------------------------------------------|-------|-------|-----|-----|-------|--------|-----|-----|
| Categorie           | Naamgeving | Type schepen                                                         | LF1   | LF2   | LT1 | LT2 | GF2   | GF3    | GT3 | GT5 |
| Route Westerschelde |            | Binnenvaart-schepen                                                  | 4.691 | 1.089 | 1   | 7   | 0     | 37     | 62  | 0   |
|                     |            | Zeeschepen                                                           | 0     | 0     | 0   | 0   | 4.067 | 11.023 | 448 | 0   |

In opzicht van Rijkswaterstaat wordt momenteel een nieuwe groepsrisico berekening (QRA) uitgevoerd ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Westerschelde. Zolang de resultaten van die QRA niet bekend zijn, is het niet mogelijk om rekening te houden met de uitkomsten daarvan. Zodoende wordt vooralsnog uitgegaan van het in het kader van de milieueffectrapportage (m.e.r.) uitgevoerde onderzoek naar het aspect externe veiligheid. Het plangebied, waarvoor dit bestemmingsplan is opgesteld, maakt deel uit van dit gehele gebied. Met betrekking tot het groepsrisico blijkt uit het onderzoek, dat dit voor het gehele ontwikkelingsgebied

met meer dan 10% van de oriënterende waarde toeneemt, maar dat de oriënterende waarde niet wordt overschreden. Een uitgebreide verantwoording is dan noodzakelijk.



**Figuur 10 Globale ligging invloedsgebied Westerschelde** (bron: TNO, rapport 2007-A-R0562/B, eenmalige afweging groepsrisico Westerschelde). Het plangebied bevindt zich binnen dit invloedsgebied.

### *3.5.3. Verantwoording*

De toename van het groepsrisico ligt vooral in de ontwikkeling van Scheldekwartier en Kenniswerf. Voor dit plangebied geldt slechts een marginale toename van het groepsrisico. Het betreft hier de wijziging van de bestemming van de bestaande Timmerfabriek met een daaraan verbonden aanbouw, die vestigingsmogelijkheden mogelijk maakt voor maatschappelijke en dienstverlenende functies, kantoren en daarbij behorende horeca en ondergeschikte detailhandel. Op basis van de totale bruto-vloeroppervlakte (ca 5.500 m<sup>2</sup>) is de aanwezigheid van maximaal 200 personen overdag te verwachten en maximaal 50 personen in de avond- en nachtperiode. Er is geen sprake van verminderde zelfredzaamheid. De bereikbaarheid van hulpdiensten is goed. Ingeval zich toch een calamiteit voordoet, waarbij giftige of brandgevaarlijke stoffen vrijkomen, zijn er voldoende mogelijkheden om te vluchten. Binnen het gebouw zelf zullen geen gevaarlijke stoffen worden opgeslagen, zodat van resteffecten geen sprake is. Daarnaast zijn aanvullend technische en bouwkundige maatregelen mogelijk. In het te zijner tijd te ontwikkelen bouwplan, gerichte op concrete functie, zal in dit kader overleg plaatsvinden met betrokken partijen. Zowel de Veiligheidsregio Zeeland als de Stadsbestuurlijke brandweer Vlissingen-Middelburg zullen betrokken worden bij de bouwplanontwikkeling.

In de beleidsvisies is aangegeven, dat motieven voor de acceptatie van een verslechtering van een risicosituatie mogelijk is voor o.a. een voor de specifieke locatie belangrijke ontwikkeling. Onmiskenbaar staat vast, dat de restauratie en hergebruik van De Timmerfabriek van buitengewoon groot belang is voor het behoud van de monumentale waarde en een belangrijk element vormt in de transformatie en revitalisatie van het Scheldekwartier, zowel voor de Gemeente Vlissingen als voor de andere, hogere, overheden, die herontwikkeling van bestaand gebied in hun ruimtelijk beleid als speerpunt hebben aangemerkt. Daarmee wordt voldaan aan één van de motieven voor acceptatie. Restauratie en hergebruik van De Timmerfabriek vormt, zoals eerder aangegeven, hiervan een belangwekkend onderdeel.

Op basis van de gestelde criteria in de beleidsvisies en de beschouwing van het plaatsgebonden risico, het groepsrisico en de criteria zelfredzaamheid, beheersbaarheid en resteffect, wordt het externe veiligheidsrisico voor het plangebied aanvaardbaar geacht.

### **3.6 Luchtkwaliteit**

#### *3.6.1 Normstelling en beleid*

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer, ook wel genoemd de Wet luchtkwaliteit (Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang.

Luchtkwaliteitsnormen vormen, op grond van artikel 5.16, lid 1, van de Wet milieubeheer geen belemmering voor uitoefening van bevoegdheden door bestuursorganen, en dus voor de ruimtelijke ontwikkeling, als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- een project niet leidt tot een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, ingeval de grenswaarde al wordt overschreden, per saldo niet tot verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project, ingeval de grenswaarde al wordt overschreden, er sprake is van een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, maar door toepassing van een samenhangende maatregel of een optredend effect, per saldo de luchtkwaliteit verbetert;
- een project niet in betekenende mate bijdraagt aan concentratie van de desbetreffende stof (Besluit en Regeling NIBM);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL);
- een project niet valt binnen de reikwijdte van het Besluit gevoelige bestemmingen.

#### *3.6.2 Onderzoeksresultaten*

In het kader van de milieueffectrapportage (MER) voor het gehele ontwikkelingsgebied Scheldekwartier/Edisongebied is onderzoek verricht naar de luchtkwaliteit. Uit het onderzoek blijkt, dat er zowel binnen als buiten deze ontwikkelingsgebieden geen overschrijdingen van de normen voor luchtkwaliteit als gevolg van de beoogde ontwikkelingen plaatsvinden. Aanvullend op het MER is onderzoek verricht naar de bijdrage van scheepvaart over het Kanaal door Walcheren (TNO, juni 2009). Uit het onderzoek blijkt, dat deze te verwaarlozen is.

Overigens valt deze ontwikkeling ook binnen de reikwijdte van het Besluit en de Regeling NIBM.

Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit voor dit plan is om de hiervoor genoemde redenen, niet vereist ten behoeve van de herbestemming van De Timmerfabriek.

### **3.7 Ecologie**

#### *3.7.1 Normstelling en beleid*

Wat ecologie betreft, zijn de volgende toetsingskaders van belang:

- soortbescherming: Flora- en faunawet;
- gebiedsbescherming: Natuurbeschermingswet 1998;
- gebiedsbescherming: Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

#### *3.7.2 Flora- en faunawet (soortbescherming)*

Wat de soortenbescherming betreft is de Flora- en faunawet van belang. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Flora- en faunawet bevat o.m. verbodsregels met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen “licht” en “zwaar” beschermde soorten.

Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsregels van de Flora- en faunawet niet. Er is dan sprake van ontheffing op grond van de wet. Voor zover deze ontheffing niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsregels ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV). Daarnaast heeft de Gemeente Vlissingen een gedragscode vastgesteld, die in 2009 wordt goedgekeurd door de Minister van LNV. Dit heeft tot gevolg, dat in bepaalde gevallen geen ontheffing meer moet worden aangevraagd.

Het bestemmingsplan voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling. In het kader van de ontwikkeling van het plangebied Dokkershaven is in 2006 door Nieuwland Advies een natuuronderzoek verricht. Daarbij is ook een quick scan verricht naar het voorkomen van vleermuizen in het gebied. De conclusie luidt, dat de gebouwen (industriehallen) weinig geschikt lijken voor plaatsen om er (kraam)kolonies in te verwachten. Op dit punt is in december 2009 nader onderzoek verricht. Gebleken is, dat er in het gebouw geen vleermuizen aanwezig zijn en dat het gebouw niet geschikt is voor vleermuizen om erin te verblijven.

### 3.7.3 Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming)

#### Algemeen

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan moet worden onderzocht of de Natuurbeschermingswet de uitvoering van het plan niet in de weg staat. De Natuurbeschermingswet staat de uitvoering van een ontwikkeling in de weg, wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen, dat daarvoor geen vergunning ingevolge de Natuurbeschermingswet zal kunnen worden verkregen.

De Natuurbeschermingswet 1998 houdt – in hoofdzaak – het volgende in. De minister van LNV gaat over tot aanwijzing van gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn. In een aanwijzingsbesluit wordt de instandhoudingdoelstelling voor een bepaalde soort of habitattype bepaald. Hiertoe behoren in ieder geval de instandhouding van natuurlijke leefgebieden van beschermde vogelsoorten (Vogelrichtlijngebieden) en de instandhouding van natuurlijke habitats of populaties van kenmerkende soorten van deze habitattypen (Habitatrichtlijngebieden). De instandhoudingdoelstelling kan echter ook betrekking hebben op behoud, herstel en ontwikkeling van natuurschoon of natuurwetenschappelijke waarden. In Vlissingen is de Westerschelde een door de minister aangewezen gebied.

#### Toetsing

Het bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk, die, gezien de afstand tot het meest nabij gelegen deelgebied (ca 0,5 km.) van negatieve invloed kunnen zijn op het Natura2000-gebied Westerschelde.

### 3.7.4 Provinciale ecologische hoofdstructuur (gebiedsbescherming)

#### Natuurgebiedsplan

De provinciale ecologische hoofdstructuur is vastgelegd in het Omgevingsplan. De provincie hanteert het compensatiebeginsel voor alle ingrepen in of nabij EHS-gebieden, die schade toebrengen aan of negatieve effecten hebben op de natuurwaarden van dit gebied. In beginsel mogen deze ingrepen niet plaatsvinden. Alleen indien een zwaarwegend maatschappelijk belang wordt aangetoond en onderbouwd kan worden dat voor de ingreep geen alternatief/alternatieve locatie beschikbaar is, kan een ingreep worden toegestaan. Dit “nee-tenzij”-principe en het compensatiebeginsel dienen altijd na elkaar te worden toegepast: pas als de maatschappelijke noodzaak van een ingreep op de betreffende locatie is aangetoond en de voorgenomen ruimtelijke ingreep om die reden wordt toegestaan, is het compensatiebeginsel aan de orde.

#### Toetsing

Het bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk, die, gezien de grote afstanden tot het meest nabij gelegen deelgebied van negatieve invloed kunnen zijn op de provinciale ecologische hoofdstructuur.

### 3.8 Cultuurhistorie

#### 3.8.1 Normstelling en beleid

Op grond van de Monumentenwet 1988 is de Minister bevoegd monumenten aan te wijzen: panden of terreinen, ouder dan vijftig jaar, welke van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde. Monumenten behoeven geen nadere regeling meer in het bestemmingsplan, omdat de Monumentenwet 1988 uitputtend hun bescherming regelt.

Op gemeentelijk niveau is de nota monumentenzorg door de gemeenteraad vastgesteld op 31 augustus 2006. Op basis van deze nota kunnen, op grond van een door deskundigen uitgevoerde selectie, gemeentelijke monumenten worden aangewezen. Daarnaast bestaat er een lijst van cultuurhistorisch waardevolle panden in de gemeente. Gemeentelijke monumenten en cultuurhistorisch waardevolle panden betreffen panden, die niet van een zo hoge kwaliteit zijn om als rijksmonument aan te wijzen, maar waarvan de cultuurhistorische waarde op lokaal of regionaal niveau vaststaat. De lijst van cultuurhistorisch waardevolle panden vormt de basis voor een eventuele aanwijzing, indien voldaan wordt aan de daarvoor gestelde criteria, tot gemeentelijk monument. Het onderscheid is ook van belang in subsidiëring.

Ten behoeve van de bescherming van zowel de gemeentelijke monumenten als de cultuurhistorisch waardevolle panden wordt in het bestemmingsplan een regeling getroffen door middel van een functieaanduiding 'cultuurhistorisch waardevol'. Aan deze functieaanduiding is een sloopvergunningstelsel is gekoppeld, die sloop en het verwijderen van de kenmerkende elementen van deze panden verbiedt zonder vergunning van burgemeester en wethouders.

#### 3.8.2 Onderzoeksresultaten

De Timmerfabriek is bij besluit van 17 oktober 1997 aangewezen als beschermd rijksmonument en aldus op grond van de Monumentenwet 1988 uitputtend beschermd. Een juridische bescherming van de cultuurhistorische waarden via het bestemmingsplan is dan ook niet noodzakelijk. Voor zowel de herbestemming (wijzigen van de functie) als de beoogde aanbouw aan de zuidgevel is een vergunning op grond van de Monumentenwet 1988 vereist. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed moet in de gelegenheid worden gesteld, aan de hand van het concrete bouwplan, advies uit te brengen over de vergunningsaanvraag.

In bijlage 1 van de toelichting is het besluit tot aanwijzing als rijksmonument en de omschrijving van de monumentale waarden aangegeven, waarnaar kortheidshalve wordt verwezen.

### 3.9 Archeologie

#### 3.9.1 Normstelling en beleid

In 1992 heeft Nederland het Verdrag van Valetta (Malta) ondertekend. Dit verdrag bepaalt, dat er op verantwoorde wijze dient te worden omgegaan met het archeologisch erfgoed, o.a. in ruimtelijke planontwikkelingen. Dit verdrag heeft inmiddels zijn weerslag verkregen in een wijziging van de Monumentenwet 1988, die op 1 september 2007 in werking is getreden, de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ). Een belangrijk uitgangspunt, is dat het behoud *in situ* (op de oorspronkelijke plaats) voorgegaat op het behoud *ex situ* (opgraven en bewaren in depot). Van belang is dat door middel van vooronderzoek tijdig inzicht wordt verkregen in de archeologische waarden van een gebied, zodat deze bij beoogde planontwikkelingen kunnen worden betrokken. Voor de ruimtelijke ordening is een belangrijke bepaling, dat de wet niet van toepassing is op projecten met oppervlakte, kleiner dan 100 m<sup>2</sup>; de gemeenteraad kan een hiervan afwijkende andere oppervlakte vaststellen.

Op 23 april 2009 heeft de gemeenteraad de 'Nota Archeologische Monumentenzorg Walcheren, evaluatie 2008' vastgesteld. Op basis van dat gemeentelijk beleid geldt voor het gebied buiten de historische stads- en dorpskernen dat grondwerkzaamheden, zonder voorafgaand archeologisch onderzoek, mogen plaatsvinden tot een diepte van 0,40 meter en een oppervlakte van 500 m<sup>2</sup>.



Daarnaast wordt er nog onderscheid gemaakt tussen:

- AMK-terreinen; terreinen met een vastgestelde zeer hoge of hoge archeologische waarde (hieronder vallen ook de historische stads- en dorpskernen);
- historische locaties; locaties met een bepaalde archeologische verwachting op basis van historische kaarten;
- vindplaatsen, die door onderzoek begrensd konden worden en
- gebieden binnen een straal van 50 meter rondom een vindplaats als puntlocaties (bekende vondstmeldingen, die nog niet nader onderzocht zijn).

Voor al deze genoemde gebieden geldt een strengere vrijstellingsregeling, t.w. een vrijstelling voor archeologisch onderzoek voor bodemingrepen tot een diepte van 0,40 meter en tot een oppervlakte van 30 m<sup>2</sup>, met dien verstande, dat voor de historische dorpskernen geldt, dat grondwerkzaamheden zonder voorafgaand archeologisch onderzoek mogen plaatsvinden tot een diepte van 0,40 meter en een oppervlakte van 60 m<sup>2</sup>;

### *3.9.2 Onderzoekresultaten*

In het kader van de ontwikkeling van het Scheldekwartier heeft een reeks onderzoeken plaatsgevonden. Op de eerste plaats is in 2006 door RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V. een bureauonderzoek uitgevoerd voor het gehele gebied van het Masterplan Scheldekwartier om te beoordelen of realisatie van het plan zou kunnen leiden tot aantasting of vernietiging van mogelijk aanwezige archeologische resten.

De aanbevelingen uit dit rapport zijn:

- archeologisch onderzoek naar resten uit de IJzertijd tot en met de Vroege Middeleeuwen achterwege laten;
- geen onderzoek doen naar de uitbreiding van de vestingwerken, die in de 19<sup>e</sup> eeuw hebben plaatsgevonden, omdat de ligging daarvan al vrij nauwkeurig bekend is en nader onderzoek weinig toevoegt aan de kennis daarover;
- de archeologische aandacht richten op de gebieden rondom de Dokhaven; mogelijk is een gedeelte van de waarden binnen dit gebied verstoord tengevolge van de aanwezigheid van funderingen van de huidige bebouwing, reden waarom geadviseerd wordt de funderingsdiepten van de gebouwen in kaart te brengen;
- in overleg te komen tot een strategie ten aanzien van de omgang met archeologische waarden.

De aanbevelingen zijn op een advieskaart in het rapport aangegeven. Concreet worden twee zones afgebakend. In het noordelijk deel van het plangebied, ingeklemd tussen de Paul Krugerstraat in het noorden en het verlengde van de Aagje Dekenstraat in het zuiden, wordt geen verder archeologisch onderzoek noodzakelijk geacht. In het zuidelijk deel van het plangebied rondom de Dokhaven, ingeklemd tussen het verlengde van de Aagje Dekenstraat in het noorden en de Kleine Kerkstraat/Stenen Beer/Koudenhoek in het zuiden wordt echter wel nog verder archeologisch onderzoek aanbevolen.

Op advies van de Walcherse Archeologische Dienst (WAD) zijn de aanbevelingen uit het bureauonderzoek, op één wijziging aan de oostzijde van het gebied na, verder ongewijzigd overgenomen. De wijziging betreft het terreindeel met in de ondergrond mogelijke resten van de vestingwerken uit de 17<sup>e</sup> eeuw. De resten zullen waarschijnlijk beperkt blijven tot lagen van een aarden wal en opvulling van omliggende grachten. De kenniswinst wordt hier te gering geacht. Zodoende geldt uitsluitend het zuidelijk deel van het plangebied rond de Dokhaven als een archeologisch waardevol gebied.

In het verlengde van het bureauonderzoek heeft een archeologische begeleiding van de sloop van de panden in het plangebied plaatsgevonden tussen najaar 2006 en voorjaar 2008. Doel van de archeologische begeleiding was het verkrijgen van inzicht in de aan- of afwezigheid van de archeologische waarden en aanwezige verstoringen ter plaatse van de te slopen panden. Mede op basis van de resultaten van de archeologische begeleiding van de sloop is richting gegeven aan de belangenafweging en verdere besluitvorming met betrekking tot eventuele vervolgstappen van archeologisch onderzoek. Uitgangspunt hierbij was, in lijn met de landelijke wetgeving, dat in eerste instantie gekeken is naar de mogelijkheden van behoud *in situ*. Indien dit niet mogelijk was, bijv.



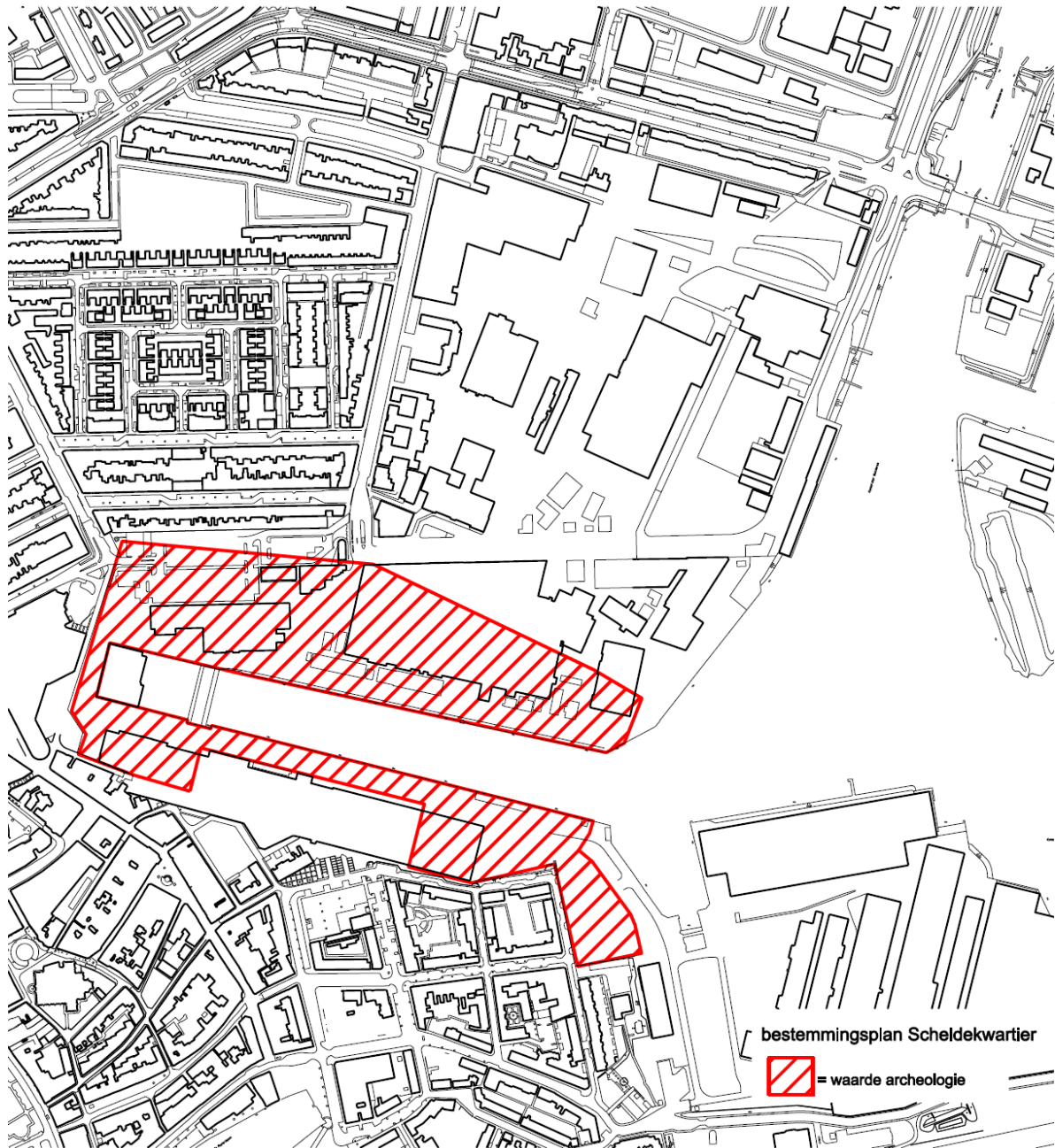
omdat economische en maatschappelijke belangen zwaarder wegen, is per deellocatie gekeken naar de beste onderzoeksmethode voor het vervolgonderzoek ten behoeve van behoud *ex situ*.

Op grond van de onderzoeksresultaten van een uitgebreide archeologische begeleiding bij de sloop van bestaande bebouwing, uitgevoerd in januari 2007, ter hoogte van het vm. KSG-terrein, grenzend aan de Kleine Kerkstraat, is gebleken, dat de archeologische resten onder de oudere loodsen en gebouwen relatief goed bewaard zijn gebleven. De archeologische resten onder de latere loodsen ten oosten van het voormalige Dok van Perry bleken grotendeels verstoord. Tevens bleek tijdens de archeologische begeleiding van de sloopwerkzaamheden aan de noordzijde van de Dokkershaven, dat van de voormalige scheepswerven naar alle waarschijnlijkheid weinig archeologische resten bewaard zijn gebleven. Op basis van resultaten van de archeologische begeleiding heeft de WAD geadviseerd om een opgraving plaats te laten vinden aan de zuidzijde van de Dokkershaven ten westen van het voormalige Dok van Perry (inclusief een klein terreindeel direct ten oosten van het dok). De opgraving heeft plaatsgevonden in december 2007 tot en met februari 2008. Onderdeel van het onderzoeksterrein vormde ook de parkeerplaats op de Steenen Beer naast het alhier gelegen voormalige PZC-terrein.

De opgraving aan de zuidzijde van de Dokkershaven heeft veel waardevolle informatie opgeleverd over Vlissingen en haar bewoners in de 17<sup>e</sup> tot en met de 19<sup>e</sup> eeuw. Op de archeologisch opgegraven deelgebieden rusten geen beperkingen meer vanuit archeologisch oogpunt.

In onderstaande kaart zijn de gebieden, die een dubbelbestemming 'Waarde – archeologie' dienen te verkrijgen rood gearceerd. Hier geldt op basis van het archeologisch onderzoek dat tot nog toe is uitgevoerd dat toekomstige bodemingrepen onder een archeologische begeleiding moeten plaats vinden. Het is het gevolg van het gevoerde selectiebeleid dat hier geen grootschalig onderzoek in de vorm van een opgraving moet plaatsvinden, maar kan worden volstaan met een archeologische begeleiding. De Walcherse Archeologische Dienst moet op voorhand geïnformeerd worden over de aanvang van graafwerkzaamheden, zodat zij tijdens deze werkzaamheden waarnemingen kan verrichten.

Alle overige gebieden, waaronder dus het onderhavige plangebied, binnen het Scheldekwartier zijn niet geselecteerd voor verder archeologisch onderzoek. Dit houdt in dat alle bodemingrepen in deze gebieden zijn vrijgesteld van archeologisch onderzoek.



## **4. PLANBESCHRIJVING**

### **4.1 Inleiding**

Zoals in paragraaf 1.1 staat aangegeven is het doel van dit bestemmingsplan een herbestemming en hergebruik van De Timmerfabriek mogelijk te maken. Daarnaast is het noodzakelijk om een aanbouw aan de zuidzijde mogelijk te maken ter bewerkstelling van optimale gebruiksmogelijkheden. In het Masterplan Scheldekwardier is daarin al voorzien.

De voorziene aanbouw conflicteert niet met de monumentale waarden. In de omschrijving van de aanwijzing tot rijksmonument staat aangegeven, dat de zuidgevel van de timmerfabriek, als gevolg van de in het verleden aanwezige aanbouw, geen monumentale waarde heeft. Het creëren van een bouwtitel voor een aanbouw stuit, vanuit dit aspect, niet op bedenkingen. De vormgeving van de aanbouw, waarvoor een vergunning op grond van de Monumentenwet 1988 vereist is, zal in overleg met de monumentencommissie plaatsvinden.

### **4.2 Programma**

Uitgangspunt voor de herbestemming is de mogelijkheid het pand flexibel te exploiteren voor een aantal functies, waarbij het toekomstige gebruik door Omroep Zeeland centraal staat. Voor de begane grond wordt geopteerd voor publieksgerichte functies: culturele, maatschappelijke, dienstverlenende, ontspanning en horecafuncties, waaronder evenementen en tentoonstellingen. Bij de hoofdfunctie passende en ondergeschikte detailhandel, kantoor en horeca behoort ook bij het programma. Op de verdiepingen zijn zelfstandige, niet publieksgerichte, kantoorfuncties, toegelaten. Daarnaast behoren technische installaties en opslag van goederen/stoffen ten behoeve van het functioneren van in het De Timmerfabriek te vestigen instelling/organisatie tot het programma. Een toets aan de Wet milieubeheer (melding) voor deze installaties is vereist.

### **4.3. Verkeer en parkeren**

#### *4.3.1 Gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer*

Het plangebied zal voor de tijd, dat de nieuwe hoofdentree van het hele plangebied Schedekwardier nog niet gerealiseerd is, voor zowel het gemotoriseerde als het langzaam verkeer bereikbaar zijn via de bestaande hoofdverbindingsweg, de Koningsweg. Na realisering van de nieuwe hoofdentree zal het plangebied uiteraard via die nieuwe weg met een aanhaking daarop bereikbaar zijn.

#### *4.3.2 Openbaar vervoer*

Het plangebied is matig bereikbaar met het openbaar vervoer. Bij de verdere ontwikkeling van het plangebied Scheldekwardier vormen de lijnen van met name het busvervoer een punt van aandacht.

#### *4.3.3 Parkeren*

De parkeerbehoefte, die voortvloeit uit het toekomstige feitelijke gebruik van de Timmerfabriek, moet, in samenhang met de voorziene ontwikkelingen in Scheldekwardier, op de bestaande en te ontwikkelen parkeerterreinen/kelders in het Scheldekwardier en het omliggende gebied van de binnenstad worden gevonden. Binnen het plangebied zijn er geen mogelijkheden. Van de parkeerbehoefte is op dit moment geen goede prognose te maken, omdat de toekomstige functie nog onvoldoende uitgewerkt is. Een grove benadering, op basis van de vloeroppervlakte, leert, dat rekening moet worden gehouden met een behoefte aan 50 parkeerplaatsen. Met de toekomstige eigenaar/gebruiker zal overleg plaatsvinden over het parkeren.

## **5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING**

### **5.1 Planvorm en methodiek**

Doelstelling van het bestemmingsplan is, zoals aangegeven in paragraaf 1.1, een juridisch-planologische basis te bieden voor de herbestemming van De Timmerfabriek.

Per 1 juli 2008 is, via een ministeriële regeling op grond van het Besluit ruimtelijke ordening, een bestemmingsmethodiek, de Standaard Vergelijkbaarheid BestemmingsPlannen (SVBP 2008) verplicht gesteld. Het bestemmingsplan is tevens digitaal vervaardigd en beschikbaar gesteld met inachtneming van de daartoe wettelijk verplicht gestelde standaarden (IMRO 2008, STRI 2008).

Het plan is een gedetailleerd bestemmingsplan, dat rechtstreekse (dus zonder procedures) bouw- en gebruiksmogelijkheden geeft.

### **5.2 Toelichting op de verbeelding, bestemming en regels**

#### *5.2.1 Verbeelding*

De verbeelding geeft, voor zover deze voorkomen, de bestemmingen, dubbelbestemmingen, gebieds- en functieaanduidingen en overige aanduidingen weer. Voor de (dubbel)bestemmingen zijn bouwregels opgesteld, die inzicht bieden in de ruimtelijke en functionele aspecten, gesteld in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Binnen de bestemmingsvlakken zijn bouwvlakken, bouw-, functie- en maatvoeringsaanduidingen aangegeven, waarbinnen resp. een aantal specifieke bouwregels en functies zijn aangegeven. Deze hebben juridische betekenis, omdat daarnaar in de regels wordt verwezen. Tenslotte staan er figuren en verklaringen op de verbeelding. Deze hebben geen juridische betekenis, maar zijn uitsluitend op de plankaart aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van de kaart, bijv. de topografische gegevens.

#### *5.2.2 Bestemming en regels*

##### Algemeen

De planregels zijn, in overeenstemming met de SVBP 2008, onderverdeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1 (inleidende regels), bevat regels, die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels (begrippen, wijze van meten).

In hoofdstuk 2 (bestemmingsregels) zijn per bestemming een bestemmingsomschrijving, bouwregels, nadere eisen, ontheffing van de bouwregels, specifieke gebruiksregels, ontheffing van de gebruiksregels, aanlegvergunning, sloopvergunning en wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Voor enkele van deze onderdelen zijn die regels slechts opgenomen, indien deze noodzakelijk geacht worden in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

De bestemmingsomschrijving is de centrale regel van elke bestemming. Daarin worden limitatief de functies genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan. Kleinschalige nutsvoorzieningen zijn binnen alle bestemmingsomschrijvingen opgenomen. In een aantal gevallen geldt voor gronden een dubbelbestemming, indien twee of meer onafhankelijk van elkaar voorkomende bestemmingen, doeleinden (functies) en/of bouw- en gebruiksbepalingen voorkomen, waarbij er sprake is van een rangorde tussen die doeleinden. Een aanduiding in de regels verwijst naar een specifieke bestemming of een bepaald, specifiek, gebruik voor gronden. Daarnaast zijn gebiedsaanduidingen opgenomen voor de milieuzones. Deze geven een nader toetsingskader vanuit die specifieke milieuaspecten.

De bouwregels, en de ontheffingen daarop, bepalen de maximale maten (oppervlakte, hoogte), waaraan de bouwwerken moeten voldoen. De bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen maakt het mogelijk bij het verlenen van bouwvergunningen eisen te stellen aan de plaats en de afmeting van de bebouwing.

De gebruiksregels, en de ontheffingen daarop, geven nadere regels omtrent gebruiksvormen. Het algemene gebruiksverbod mag niet meer worden opgenomen, omdat dit verbod sinds 1 juli 2008 in de Wet ruimtelijke ordening is opgenomen.

Een wijzigingsbevoegdheid geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid de bestemming te wijzigen binnen de aangegeven grenzen. Deze mogen niet leiden tot wijzigingen in de hoofdstructuur van het plangebied.

Algemene regels zijn opgenomen in hoofdstuk 3 (antidubbelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene procedureregels en overige regels).

Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregel) bevat het overgangsrecht en de slotregel.

#### Inleidende regels (hoofdstuk 1)

De inleidende regels omvatten de begripsbepalingen en de bepalingen omtrent de wijze van meten. De begripsbepalingen geven definities over de in de regels gehanteerde begrippen met betrekking tot bouwen en functies. Vrijwel alle definities worden, soms met een enkele nuance, algemeen in Nederland gehanteerd. De wijze van meten geeft uitsluitel over de wijze, waarop afstanden, hoogtes, oppervlakte etc. moeten worden gemeten. Voor een aantal begripsbepalingen en de wijze van meten is een verplichte redactie voorgeschreven in de SVBP 2008.

#### Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)

Het plangebied kent één bestemming: Gemengd. Binnen deze bestemming is een aantal functies toelaatbaar gesteld: cultuur en ontspanning, zakelijke en publieksgerichte dienstverlening, evenementen en tentoonstellingen en maatschappelijke instellingen met daarbij behorende en daaraan ondergeschikte detailhandel, kantoor en horeca. Technische installaties behoren tot de normale bedrijfsvoering en worden begrepen binnen de bestemming. Ook is zelfstandige lichte en middelzware horeca toegestaan. Zware horeca is niet toegestaan. Op de verdiepingen zijn ook zelfstandige kantoorvestigingen toegelaten. Voor het gebouw van De Timmerfabriek is de bouwhoogte, in overeenstemming met de bestaande hoogte, bepaald op ten hoogste 20.00 meter. Voor het aan de zuidzijde van De Timmerfabriek gelegen terrein ten behoeve van een eventuele aanbouw is dezelfde bestemming opgenomen met een bouwhoogte van 12.00 meter (maximaal 3 bouwlagen). De bouwhoogte van antennes is bepaald op 30.00 meter.

#### Algemene regels (hoofdstuk 3)

In dit hoofdstuk zijn onderstaande regels opgenomen:

- **antidubbelregel;** deze regel ziet toe op het voorkomen van het dubbel tellen van gronden, die al eerder in aanmerking zijn genomen bij de beoordeling van bouwplannen; de verplichte redactie van deze regel is voorgeschreven op grond van het Besluit ruimtelijk ordening;
- **algemene bouwregels;** deze regels hebben betrekking op bestaande afstanden en andere maten, toegelaten bouwwerken met afwijkende maten, zoals aanwezig op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, en geringe overschrijding van bestemmingsgrenzen;
- **algemene procedureregels;** een ontwerp van een ontheffingsbesluit dient met inachtneming van deze regels in procedure te worden gebracht, waarbij de termijn van terinzagelegging en indiening zienswijzen op twee weken is bepaald;
- **overige regels;** deze regel verwijst naar andere wettelijke regelingen, zoals deze luiden op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

#### Overgangs- en slotregel (hoofdstuk 4)

Het overgangsrecht voor bouwen en gebruik is opgenomen in overeenstemming met de redactie, die het Besluit ruimtelijke ordening verplicht voorschrijft. De slotregel geeft de naam van het plan aan.

## **6. UITVOERBAARHEID**

### **6.1 Handhaving**

Handhaving van regelgeving vraagt om geactualiseerde regels. Regels, die gebaseerd zijn op inzichten, die zijn verlopen, hebben hun geloofwaardigheid verloren en kunnen in redelijkheid niet meer afgedwongen worden. Door verouderde regels neemt de kans op misbruik daarvan ook toe. Door de actualisering van de bestemmingsplannen worden de bestaande ruimtelijke kaders aangegeven en worden daarmee tevens de grenzen bepaald, waarbinnen planologische ontwikkelingen mogelijk zijn. De voorschriften van een bestemmingsplan leggen een ruimtelijke relevante norm vast, met dikwijls een daaraan gekoppelde ontheffingsmogelijkheid, die het bestuur de mogelijkheid geeft in te spelen op de dynamiek van de samenleving. Op die wijze wordt ook de gelegenheid geboden een belangenafweging te maken van de individuele belangen ten opzichte van het algemeen belang. Ontheffingen zijn echter gelimiteerd. Daar waar geen ontheffingen meer mogelijk zijn, begint de handhaving.

Handhaving van bestemmingsplannen en ruimtelijke regelgeving is de laatste jaren in een toenemende belangstelling komen te staan van bestuurlijk Nederland. In de gevallen, waarbij het om langer bestaande situaties gaat, zal een overgangsregeling worden geformuleerd. Uitgangspunt daarbij is, dat voorkomen wordt, dat een gedoogsituatie ontstaat. Er moet duidelijk gemaakt worden wat er gaat gebeuren en wanneer, zodat er geen sprake is van rechtsongelijkheid. Het overgangsrecht zal, conform recente jurisprudentie, in ieder geval niet van toepassing zijn op illegale bouwwerken, die voor de van toepassing zijnde peildatum aanwezig was.

De doelstelling binnen de Gemeente Vlissingen is om te komen tot een structurele vorm van toezicht en opsporing. Daar waar een overtreding wordt geconstateerd en legalisatie niet mogelijk is, moet in eerste instantie toepassing worden gegeven aan de bestuursrechtelijke handhaving. Bij overtredingen van een bestemmingsplan biedt de Wet Economische Delicten mogelijkheden. Het toepassen van privaatrechtelijke handhaving blijkt door de heersende rechtsopvattingen als een minder adequaat middel te worden gezien, zodat hiervan slechts met uitzondering gebruik zal worden gemaakt.

Binnen de Gemeente Vlissingen is ten aanzien van de handhaving een beleidsmatige aanpak verkozen. Het actualiseren van bestemmingsplannen is daarbij op zich al een vorm van handhaving. Handhaving is namelijk niet alleen het daadwerkelijk repressief optreden tegen overtreders, maar ook voor een belangrijk deel het maken van heldere en hanteerbare regels en daarin inzicht verschaffen, zodat burgers het vanzelfsprekend achten zich aan de gestelde norm te houden.

Bijzondere aandacht dient besteed te worden aan bestaande situaties. Bij de opstelling van bestemmingsplannen wordt nagegaan welke zaken, waarvan over de planologische inpassing in het kader van een goede ruimtelijke ordening worden getwijfeld, onder de werking van het overgangsrecht kunnen of moeten worden gebracht en welke zaken positief bestemd kunnen worden. Daarbij dient in acht genomen te worden, dat het vaak om situaties gaat, waarbij sprake is van een groot tijdsverloop. Daarbij wordt uitdrukkelijk in acht genomen, dat op grond van de Woningwet (en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in 2010) een groot aantal bouw- en gebruiksactiviteiten vergunningvrij zijn of binnen afzienbare termijn zullen worden. In veruit de meeste situaties is een positieve bestemming al dan niet met een uitsterfconstructie het meest geëigende juridische middel om die zaken te legaliseren. De resterende gevallen zullen op hun eigen merites worden beoordeeld, zodat een op de situatie afgestemde gerichte aanpak kan plaatsvinden. Daarbij zal afgewogen worden wat de illegale situatie voor impact geeft op de ruimtelijke kwaliteit. Planologische excessen worden aangepakt.

### **6.2 Grondpositie**

De Timmerfabriek en de andere gronden binnen het plangebied zijn eigendom van de gemeente en zullen worden verkocht aan het te vestigen bedrijf of instelling.

### **6.3 Financieel-economische toetsing**

De financiering van de restauratie van De Timmerfabriek is veiliggesteld door middel van de toegekende subsidie van de Minister van OCW d.d. 19 mei 2008.

Op grond van artikel 3.1.6, onder f, van het Besluit ruimtelijke ordening dient inzicht gegeven te worden in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Artikel 6:12 van de Wet ruimtelijke ordening schrijft voor, dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden, waarop een bij het Besluit ruimtelijke ordening aangewezen bouwplan is opgenomen. In afwijking daarvan kan bij de vaststelling van een bestemmingsplan de raad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is.

Dit bestemmingsplan voorziet in een nieuwe ontwikkeling of ander bouwplan, zoals aangegeven in artikel 6.2.1, sub e, van het Besluit ruimtelijke ordening, t.w. de verbouw van één of meer aaneengesloten gebouwen, die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor o.a. dienstverlening of kantoor, mits de oppervlakte tenminste 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt. Nu de gemeente de grond in eigendom heeft en kostenverhaal plaatsvindt via de verkoop, kan de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan tevens besluiten tot het niet vaststellen van een exploitatieplan (art. 6.12, lid 2, Wet ruimtelijke ordening). De raad zal in die zin een voorstel worden gedaan bij de vaststelling van dit bestemmingsplan.

De financieel-economische uitvoerbaarheid van dit plan is hiermee aangetoond.

### **6.4 Inspraak**

Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening is het bestemmingsplan onderwerp van inspraak geweest. Het bestemmingsplan heeft daartoe gedurende zes weken (van 18 maart t/m 28 april 2010) ter inzage gelegen en was tevens via internet raadpleegbaar. Reacties konden zowel schriftelijk als per e-mail worden gegeven.

Met betrekking tot dit bestemmingsplan zijn geen inspraakreacties ontvangen.

### **6.5 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.

Dit bestemmingsplan is voor dit overleg toegezonden aan:

1. VROM Inspectie, Postbus 29036, 3001 GA Rotterdam;
2. Provincie Zeeland, directie Ruimte, milieu en water, Postbus 165, 4330 AD Middelburg;
3. Delta Nutsbedrijven, Postbus 5048, 4330 KA Middelburg;
4. Waterschap Zeeuwse Eilanden, Postbus 1100, 4330 ZE Middelburg;
5. Veiligheidsregio Zeeland, Postbus 8016, 4330 EA Middelburg;
6. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Postbus 1600, 3800 BP Amersfoort

In de antwoordnota (bijlage 3) zijn de resultaten van het overleg weergegeven.

### **6.6 Wettelijke procedure**

Van 27 mei 2010 t/m 17 juli 2010 heeft het ontwerp van dit bestemmingsplan in ontwerp ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen. Het bestemmingsplan is ongewijzigd vastgesteld op 30 september 2010. Het raadsbesluit is als afzonderlijke bijlage bij dit

bestemmingsplan gevoegd. Het vastgestelde bestemmingsplan is op 13 oktober 2010 gepubliceerd. De beroepstermijn loopt van 14 oktober 2010 t/m 23 november 2010. Het bestemmingsplan treedt in werking na afloop van de beroepstermijn, tenzij voorlopige voorziening wordt gevraagd bij de Voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.



# **B I J L A G E N**

## **BIJLAGE 1**

### **BESLUIT AANWIJZIGING TOT EN OMSCHRIJVING VAN BESCHERMD MONUMENT 'DE TIMMERFABRIEK'**

## **BIJLAGE 2**



### **Vleermuizenonderzoek Timmerfabriek Scheldeterrein te Vlissingen**

Dit vleermuizenonderzoek vond plaats op 7 december 2009 tijdens weersomstandigheden met een temperatuur van ca 10 graden. Door de zachte periode waren de meeste vleermuizen nog niet in winterslaap.

De oude timmerfabriek bestaat uit veel betonnen spanten met weinig ruimtes waarin vleermuizen kunnen verblijven. Verder is het een hoog open gebouw met veel glas.

Eerst heb ik een visuele controle uitgevoerd. Met behulp van een zaklantaarn en verrekijker heb ik alle ruimtes, waar een vleermuis zou kunnen zitten, nagekeken. Verder heb ik naar vleermuizenuitwerpselen gezocht. Deze kunnen op plaatsen liggen, waarboven vleermuizen zitten. Als laatste heb ik gebruik gemaakt van een batdetector. Deze registreert geluiden van vleermuizen, die voor ons onhoorbaar zijn.

Er zijn tijdens dit onderzoek geen vleermuizen en/of vleermuizenuitwerpselen waargenomen. Ook zijn geen geluiden geregistreerd.

#### **Conclusie**

Het is vanwege de indeling van het gebouw niet aannemelijk, dat er vleermuizen in de timmerfabriek verblijven, zeker niet om een winterslaap te houden. Van belang is, dat vleermuizen voor hun winterslaap een constante temperatuur van ongeveer 7 graden en een luchtvochtigheid van ongeveer 90% nodig hebben. Deze omstandigheden zijn niet in het gebouw te vinden. In de zomer is het mogelijk dat er een enkele vleermuis in het gebouw verblijft om te rusten, maar ook die kans is klein.

Ondergetekende is ingeschreven als vleermuismedewerker bij de Stichting Landschapsbeheer Zeeland.

Peter Sneltyes  
17 december 2009

## **BIJLAGE 3**

### **ANTWOORDNOTA OVERLEG VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN SCHELDE-KWARTIER-NOORD, ged. Timmerfabriek**

Bij brief van 16 maart 2010 zijn onderstaande instanties, in het kader van het overleg ex art. 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, in de gelegenheid gesteld overleg te voeren over het voorontwerp van het bestemmingsplan Scheldekwartier-noord, gedeelte Timmerfabriek. In de brief is aangegeven, dat, indien niet vòòr of uiterlijk op 29 april 2010 is gereageerd, aangenomen wordt, dat met het voorontwerp kan worden ingestemd.

Onderstaand zijn alle overlegreacties weergegeven met het commentaar van de gemeente. In de kolom conclusie is aangegeven of de reactie aanleiding is geweest tot aanpassing van het plan.

| <b>REACTIES OVERLEG</b>                                                                                                                                                                                                                           | <b>COMMENTAAR GEMEENTE</b>                                                             | <b>CONCLUSIE</b>      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>1. Provincie Zeeland; e-mail 8 april 2010;</b><br>Geen opmerkingen.                                                                                                                                                                            | -                                                                                      | -                     |
| <b>2. Inspectie VROM;</b><br>Geen reactie ontvangen.                                                                                                                                                                                              | -                                                                                      | -                     |
| <b>3. Delta Nutsbedrijven;</b><br>Geen reactie ontvangen.                                                                                                                                                                                         | -                                                                                      | -                     |
| <b>4. Waterschap Zeeuwse Eilanden; brief 19 april 2010;</b><br>Verzocht wordt enkele begrippen te vervangen i.v.m. de in werking getreden Waterwet. Er is geen watervergunning vereist t.b.v. de beoogde uitbreiding.                             | Aan het verzoek is voldaan door in de toelichting deze begrippen te hanteren.          | Toelichting aanpassen |
| <b>5. Veiligheidsregio Zeeland; brief 27 april 2010;</b><br>Geen aanleiding om aanvullende fysieke of organisatorische maatregelen te adviseren; wenst betrokken te worden bij de bouwplanontwikkeling, samen met de stadsgewestelijke brandweer. | Aan het verzoek om betrokken te worden bij de bouwplanontwikkeling zal worden voldaan. | Geen aanpassingen     |
| <b>6. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed;</b><br>Geen reactie ontvangen.                                                                                                                                                                      | -                                                                                      | -                     |