



**Toelichting
bestemmingsplan
‘Oost-Souburg, 2^e herziening’
Gemeente Vlissingen**

INHOUDSOPGAVE

PAG.

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging plangebied	4
1.3 Geldend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2. Beschrijving plangebied en bouwplan	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Huidige situatie	7
2.3 Uitgangspunten en randvoorwaarden	7
2.4 Bouwplan	8
3. Beleid	10
3.1 Inleiding	10
3.2 Rijksbeleid	10
3.3 Provinciaal beleid	10
3.4 Regionaal beleid	12
3.5 Gemeentelijk beleid	12
4. Omgevingsaspecten	15
4.1 Milieueffectrapportageplicht	15
4.2 Geluid	15
4.3 Bodem	15
4.4 Geur	16
4.5 Luchtkwaliteit	16
4.6 Externe Veiligheid	17
4.7 Natuur	19
4.8 Water	21
4.9 Cultuurhistorie en archeologie	24
4.10 Verkeer en parkeren	25
5. Juridische aspecten	28
5.1 Methodiek	28
5.2 Bestemmingen	28
5.3 Handhaven	28
6. Uitvoerbaarheid en procedure	30
6.1 Economische uitvoerbaarheid	30
6.2 Planschade	30
6.3 Inspraak	30
6.4 Vooroverleg	30
6.5 Zienswijzen	31

Bijlagen:

1. Antwoordnota vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening en inspraakprocedure
2. Archeologisch bureauonderzoek plangebied Paspootstraat 2, Oost-Souburg, gemeente Vlissingen (SOB Research d.d. januari 2010, projectnr. 1688-0912)
3. Archeologisch Bureauonderzoek Plangebied Paspootstraat 2 en 4 en Rehobothstraat 2, Oost-Souburg, gemeente Vlissingen (SOB Research d.d. september 2013, projectnr. 2100-1306)
4. Eindrapport verkennend bodemonderzoek en indicatief asbest in grondonderzoek Paspootstraat 2-4 en Rehobothstraat 2 te Oost-Souburg (Sagro Milieu Advies Zeeland B.V., 22 augustus 2013, nr. Project23130115)
5. Berekening stikstofdepositie Aeries Calculator, kenmerk 18z2w1s5qin

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

BM Projectontwikkeling B.V. te Hardinxveld-Giessendam heeft het initiatief genomen tot herontwikkeling van de percelen Paspootstraat 2 en 4 en Rehobothstraat 2 te Oost-Souburg, gemeente Vlissingen. De herontwikkeling houdt de realisatie in van 14 appartementen met bijbehorende parkeervoorzieningen en bergingen. Hiertoe wordt de bebouwing Paspootstraat 2 en 4 afgebroken, waarna nieuwbouw wordt gerealiseerd. Het pand Rehobothstraat 2 wordt behouden en verbouwd tot parkeervoorziening (6 parkeerplaatsen) en bergingen, behorend bij de nieuwbouw aan de Paspootstraat.

Op 7 juli 2011 is voor een deel van deze gronden al een bestemmingsplan vastgesteld (bestemmingsplan 'Paspootstraat 2') met als doel een bouwplan te realiseren met een commerciële ruimte op de begane grond en 6 appartementen op de verdieping. Onder andere vanwege de moeilijke marktsituatie voor de afzet van commerciële ruimten was men genoodzaakt het bouwplan aan te passen.

De aanleiding voor de herontwikkeling is gelegen in het feit dat een deel van de bebouwing op deze locatie in zeer slechte constructieve en bouwkundige staat is (o.a. voormalig kolenpakhuis) en derhalve weinig tot geen toekomstwaarde meer heeft. Tevens staat het pand Rehobothstraat 2 reeds een aantal jaren te koop en vraagt om een nieuwe functie. Het betreft hier een prominente locatie in het centrum van Oost-Souburg, die vraagt om een stedenbouwkundige oplossing. De herontwikkeling tot een woonfunctie past op deze locatie .



Figuur 1: foto's huidige situatie

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het centrum van Oost-Souburg, gemeente Vlissingen, op de hoek van de Paspootstraat, Oranjeplein en Rehobothstraat. De locatie ligt in een gebied met gemengde bebouwing, bestaande uit o.a. woningen, detailhandel en horeca. Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Vlissingen, sectie I nrs. 1774 (320 m²), 1775 (60 m²) en 2296 (300 m²), met een gezamenlijke oppervlakte van 680 m².



Figuur 2: kadastrale tekening plangebied



Figuur 3: luchtfoto plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Op dit moment geldt voor de percelen Paspootstraat 4 en Rehobothstraat 2 het bestemmingsplan ‘Oost-Souburg’. Dit bestemmingsplan is op 27 maart 2008 vastgesteld door de gemeenteraad van Vlissingen en op 15 juli 2008 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zeeland. Vervolgens is het bestemmingsplan in werking getreden en onherroepelijk geworden.

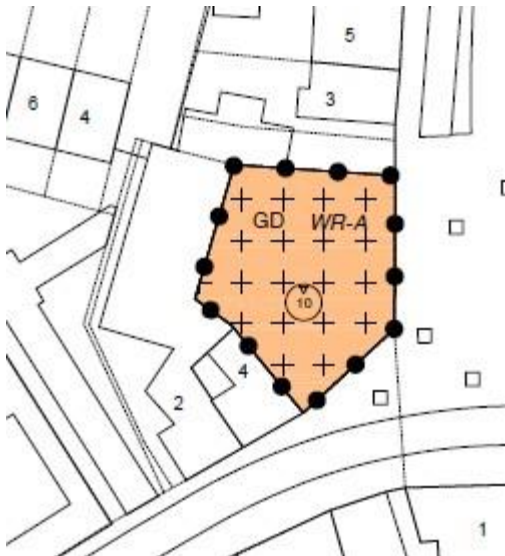
In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming ‘Gemengd’. Tevens geldt er de dubbelbestemming ‘Archeologisch waardevol terrein’.



Figuur 4: deel plankaart bestemmingsplan Souburg

Voor het perceel Paspoortstraat 2 geldt het op 7 juli 2011 door de gemeenteraad van Vlissingen vastgestelde bestemmingsplan 'Paspoortstraat 2'. Dit bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk.

De bestemming voor het perceel Paspoortstraat 2 is 'Gemengd', terwijl daarnaast de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' van toepassing is.



Figuur 5 verbeelding bp Paspoortstraat 2

De onderhavige ontwikkeling wijkt af van de geldende bestemmingsplannen, met name omdat de maximaal toegestane goot- en bouwhoogten in het geldende plan niet toereikend zijn voor het beoogde bouwplan. Om deze reden is er voor gekozen om de bouwontwikkeling planologisch mogelijk te maken via een herziening van de geldende bestemmingsplannen.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende stukken:

- Verbeelding
- Planregels.

Het bestemmingsplan gaat vergezeld van deze toelichting.

In hoofdstuk 2 van deze toelichting wordt een omschrijving op hoofdlijnen van het plangebied en het plan gegeven. De uitvoerbaarheid van het plan, inclusief relevant beleid voor het plangebied komt aan de orde in hoofdstuk 3 en een omschrijving van de wijze van bestemmen is in hoofdstuk 4 opgenomen. In hoofdstuk 5 wordt de procedure beschreven om te komen tot het bestemmingsplan, alsmede de reacties weergegeven die in het kader van het vooroverleg, de inspraak en de zienswijzenprocedure zijn ontvangen.

2. Beschrijving plangebied en bouwplan.

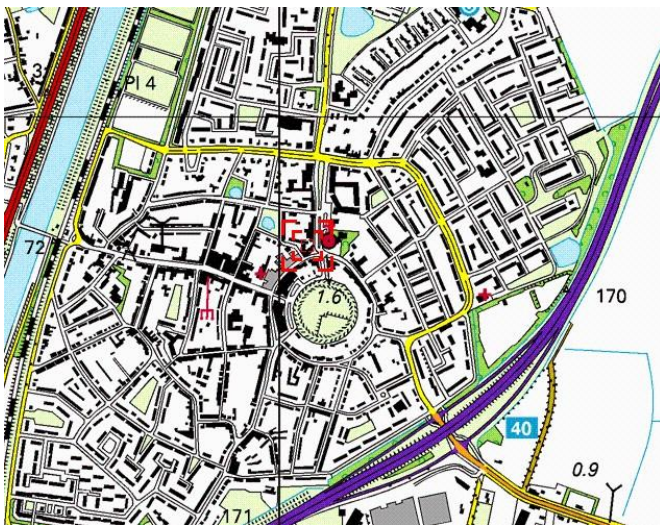
2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het plangebied beschreven. Vervolgens wordt ingegaan op de randvoorwaarden en aandachtspunten.

2.2 Huidige situatie

Het plangebied bevindt zich in het centrum van Oost-Souburg. De gronden liggen in het oudste deel van Souburg, vlakbij de vermoedelijke ontstaansplek van het dorp. De locatie was reeds bebouwd in 1675. Het pand Paspoortstraat 2 komt reeds in 1799 in de archieven voor. Het hoekpand Paspoortstraat-Oranjeplein is een oude woning met kolenpakhuis. Het pand Paspoortstraat 4 betreft een woning. Rehobothstraat 2 is de afgelopen jaren in gebruik geweest voor detailhandel. De zeer slechte bouwkundige staat en de zeer beperkte toekomstwaarde rechtvaardigen sloop en vervangende nieuwbouw voor Paspoortstraat 2. De afweging tot sloop en vervangende nieuwbouw heeft reeds bij de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan 'Paspoortstraat 2' plaatsgevonden. Rehobothstraat 2 vraagt om een nieuwe functie. De bebouwing staat op een prominente plek langs de route Kanaalstraat-Paspoortstraat-Oranjeplein. De diversiteit in bouwstijlen en bouwhoogtes in de directe omgeving maken het een uitdaging om hier een nieuwe markante hoekbebouwing te ontwerpen.

De aard van de plek in relatie tot de omgeving maakt dat de plek veel potentie maar tegelijkertijd een aantal beperkingen kent. Het plangebied ligt op een prominente plaats en vraagt om een herontwikkeling, die recht doet aan de locatie.

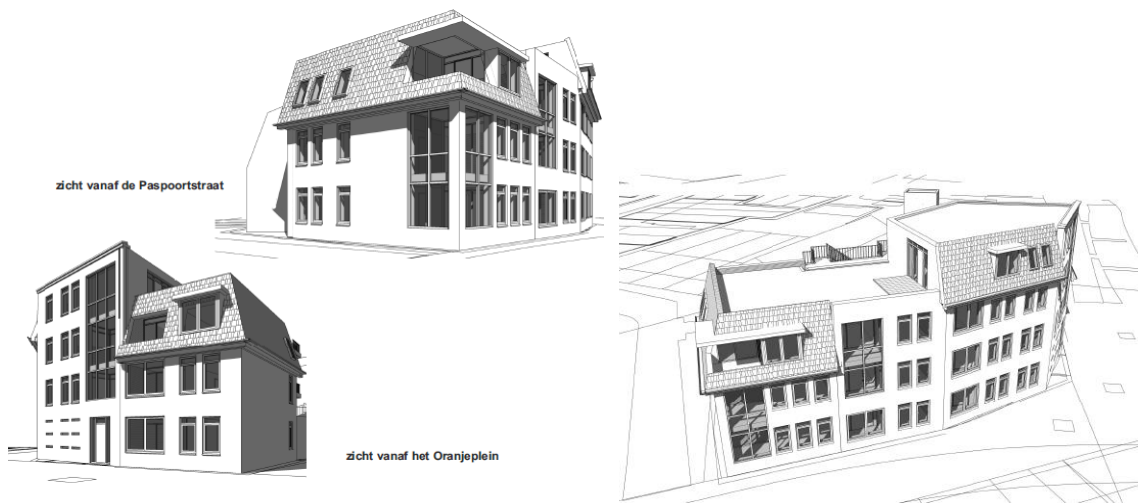


Figuur 6 omgevingskaart

2.3 Uitgangspunten en randvoorwaarden

Uitgangspunt is dat het te ontwerpen bouwplan moet passen binnen de hoofdopzet en vormgeving van de omliggende bebouwing. De ligging op de hoek van de Paspoortstraat-Oranjeplein vraagt een zorgvuldige beschouwing van het te realiseren ontwerp.

2.4 Bouwplan



Figuur 7 impressie te realiseren appartementengebouw

Ten aanzien van de stedenbouwkundige en architectonische aanvaardbaarheid van het bouwplan kan het volgende worden opgemerkt. Het plangebied is gelegen op de hoek van het Oranjeplein en de Paspootstraat en vormt daarmee de overgang tussen het plein en de Paspootstraat. De Paspootstraat vormt de verbinding tussen het Oranjeplein en de hoofdwinkelstraat, de Kanaalstraat. Het Oranjeplein heeft een belangrijke maatschappelijke functie binnen Oost-Souburg met onder andere de kerk gelegen tegenover de bouwkvael. Vanwege haar ligging is de uitstraling en positionering van het gebouw van groot belang. De hoogte van het gebouw wordt mede bepaald door de omvang van het Oranjeplein en de bebouwing in de omgeving die qua hoogte en vorm sterk verschilt.

Het gebouw is in zijn uitstraling pandsgewijs opgebouwd om in het historische karakter van Oost-Souburg te passen. Deze variatie in verschijningsvorm van de bebouwing sluit aan bij de bestaande bebouwing aan de westzijde van het Oranjeplein en in de Paspootstraat.

Elk pand krijgt een aparte baksteen kleur, een eigen gevelindeling en ook zijn er verschillende hoogtes toegepast om de organische groei zo natuurlijk mogelijk te laten overkomen. Een accent wordt aangebracht op de plaats waar de Paspootstraat overgaat in het Oranjeplein. Op deze wijze wordt de hoek beëindigd. Hier oogt het gebouw op zijn hoogst en is er ook geen schuine dakvorm maar een decoratieve dakrand toegepast. Het hoekpand vormt de ingang van het appartementengebouw. Vanwege de ruimte van het plein aan de voorzijde van deze bebouwing, wordt de hoogte en vorm aanvaardbaar geacht. Vanaf deze hoekmarkering kunnen de volumes zowel richting de bebouwing aan de Paspootstraat als Oranjeplein verder afwikkelen naar de bestaande bebouwing toe.

Door de toepassing van verschillende kleuren metselwerk en de verschillende hoogtes en dakvormen past het gebouw in de historische omgeving. Schaal en maat zijn belangrijke kenmerken in een omgeving en een nieuw gebouw moet daar gevoelig mee omgaan. Ook bij de gevel van de Rehobothstraat is het laatste pand als kopgevel van een eigen pand ontworpen.

Als herinnering aan het bestaande boerderijgebouw is het hoekpand afgewerkt met hetzelfde gekeimde metselwerk. Hiermee geeft het gebouw ook tekens van de historische elementen terug in het straatbeeld.

In de zijstraat, de Rehobothstraat, staat een historisch gebouw genaamd 'Rehoboth'. Dit gebouw wordt bij de ontwikkeling betrokken door het een functie te geven als afgesloten parkeervoorziening voor de toekomstige bewoners. Boven de parkeerplaatsen, in de dakvorm, kunnen ook bergingen gemaakt worden. Het is mogelijk dat een verbinding gemaakt wordt tussen het Rehobothgebouw en de ontsluiting van de appartementen.

3. Beleid

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het in het bestemmingsplan opgenomen bouwplan, waarbij de hoofdlijnen worden beschreven van het relevante beleid van het rijk, de provincie en de gemeente, alsmede diverse uitvoeringsaspecten.

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

De SVIR vervangt de Nota Ruimte uit 2006. In de SVIR kiest het Rijk drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In de SVIR wordt ten aanzien van het onderwerp ‘Verstedelijkings- en landschapsbeleid’ aangegeven, dat het Rijk dit overlaat aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Het plan voor de bouw van 16 appartementen op de hoek van de Paspoortstraat en het Oranjeplein in Oost-Souburg te Vlissingen staat niet op gespannen voet met de uitgangspunten van de SVIR.

Ladder voor duurzame verstedelijking (SER-ladder)

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is ‘de ladder voor duurzame verstedelijking’ daaraan toegevoegd. De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Uit het Bro en de door het Ministerie van I&M uitgegeven ‘Handreiking bij de ladder voor duurzame verstedelijking’ blijkt dat het bij de SER-ladder om het volgende gaat. De SER-ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.

Trede 1 Bepalen regionale vraag naar ruimte

Trede 1 vraagt de regionale ruimtevrage (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen te bepalen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Het gaat om de ruimtevrage waarin elders in de regio nog niet is voorzien.

Eventuele andere initiatieven in de regio, zoals geplande woningbouwlocaties, binnenstedelijke herstructurering of leegstand dienen te worden meegenomen in de bepaling van de vraag naar nieuwe verstedelijkingsruimte.

Met de regionale ruimtevraag in beeld kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Zo ja, dan is trede 2 aan de orde.

Trede 2 Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied

Trede 2 motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte ‘in te vullen’, een andere bestemming te geven aan een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden. De motivering vraagt om te inventariseren wat de potentiële ontwikkelingslocaties zijn waar in de behoefte kan worden voorzien en om een inschatting van de (financiële) haalbaarheid daarvan.

Kan de vraag volledig opgevangen worden binnen bestaand gebied dan is de ladder succesvol doorlopen en is de motivering na de afronding van deze stap klaar. Wanneer de regionale ruimtevraag niet of niet geheel binnen bestaand stedelijk gebied opgevangen kan worden, is trede 3 aan de orde.

Trede 3 Bouwen buiten bestaand stedelijk gebied

In trede 3 gaat het om stedelijke uitleg en wel op een zodanige locatie die goed ontsloten is of kan worden. De resterende ruimtevraag, die resulteert uit trede 2 is kwalitatief en kwantitatief. Tot de kwalitatieve aspecten kunnen de eisen aan de bereikbaarheid en de ontsluitingskwaliteit van locaties behoren. Immers binnen het bestaand stedelijk gebied is gezocht naar vergelijkbare kwaliteiten en is het niet gelukt om een geschikt aanbod te vinden. Het resultaat van trede 3 is inzicht waar de resterende ruimtevraag buiten bestaand stedelijk gebied het beste kan worden opgevangen uitgaande van een goede ontsluiting.

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro bepaalt ten aanzien van de werking van de ladder dat de ladder toegepast moet worden bij bestemmingsplannen, die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Bepalend is of er met dit bouwplan al dan niet sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het bouwplan betreft een herontwikkeling met vervangende nieuwbouw die qua functie en omvang al mogelijk is in de geldende bestemmingsplannen. De betreffende percelen hebben een bestemming Gemengd waarbinnen de woonfunctie is toegestaan. Het beoogde (woningbouw)programma is binnen het vigerende bestemmingsplan reeds in rechte rechtstreeks toegestaan. Er is een nieuw bestemmingsplan nodig, omdat de bouwhoogten van de bebouwing enigszins hoger zijn dan dat de geldende bestemmingsplannen mogelijk maken. Mede gebaseerd op de jurisprudentie ten aanzien van dit aspect, kan gesteld worden dat er in voorliggend bestemmingsplan geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling i.g. artikel 3.1.6, lid 2 Bro. Om die reden kan toepassing van de ladder voor duurzame ontwikkeling achterwege blijven.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro (voorheen AMvB Ruimte) bevat inhoudelijke regels van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen, provinciale inpassingsplannen, uitwerkingsplannen, wijzigingsplannen, beheersverordeningen en omgevingsvergunningen met ruimtelijke onderbouwing moeten voldoen. Het Barro bevat regels over Project Mainportontwikkeling Rotterdam (Maasvlakte II), Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie (militaire terreinen, munitie, militaire luchtvaart), Erfgoed (Unesco). Het Barro is niet van invloed op dit bestemmingsplan.

3.3 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland

In het Omgevingsplan Zeeland 2012 - 2018 is het provinciale ruimtelijk beleid geformuleerd. In het Omgevingsplan is beschreven dat een goed woonklimaat en een goed werkende woningmarkt in steden, dorpen en op het platteland en met voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. Ruimtelijk staan bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik voorop. Bij de woningbouw staan de ruimtelijke doelen van bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik hoog op de agenda. Het is van provinciaal belang dat de Zeeuwse steden de sociaaleconomische motor blijven van de Provincie.¹

De ontwikkeling van het bouwplan in stedelijk gebied past binnen het beleid van de provincie Zeeland. Zoals hiervoor al opgemerkt gaat het hier om een herontwikkeling met vervangende nieuwbouw in stedelijk gebied, waarbij de gronden al een bestemming hebben die de functie wonen toestaat. De afwijking met het bestemmingsplan is de bouwhoogte en derhalve niet de functie, hetgeen voor de provincie geen aanleiding geeft om inhoudelijke opmerkingen te maken.

Provinciale Staten van Zeeland hebben daarnaast de Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgesteld. Deze op de Wet ruimtelijke ordening gebaseerde verordening geeft regels, waarmee gemeenten bij de vaststelling van ruimtelijke plannen rekening moet houden. Zo is bepaald, dat in een bestemmingsplan geen nieuwe woningen mogen worden toegelaten anders dan in of aansluitend aan het bestaand bebouwd gebied. Het bouwplan is niet strijdig met de in de genoemde provinciale verordening opgenomen regels.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie ‘Vlissingen stad aan zee – een zee aan ruimte’

De gemeentelijke structuurvisie ‘Vlissingen een stad aan zee – een zee aan ruimte’ is door de gemeenteraad van Vlissingen in haar vergadering van 17 december 2009 vastgesteld en in 2013 heeft een actualisatie plaatsgevonden. In de structuurvisie wordt het ruimtelijke beleid op hoofdlijnen geschetst. Als toekomstperspectief wordt ingezet op ‘Anticiperen en Transformeren’. Dit houdt in dat op daadkrachtige en inventieve wijze moet worden ingespeeld op de gewijzigde (economische) omstandigheden en flexibel ingespeeld moet worden op kansen die zich voordoen. Hiermee kan tevens voorgesorteerd worden op de toekomst.

Voor woningbouw betekent dit o.a. de inzet op niche markten; recreatie- en/of deeltijdwoningen, wellness & zorghuisvesting, studentenhuysvesting én (collectief) particulier opdrachtgeverschap en eventueel de ontwikkeling van nieuwe gronden. Deze niche markten zijn opgenomen in het uitvoeringsprogramma voor 2013-2017.

¹ Omgevingsplan 2012-2018 provincie Zeeland, blz. 51

Uit een Regionale woningmarktverkenning, uitgevoerd door de StecGroep eind 2012, is gebleken dat de komende jaren een duidelijke prioritering moet worden aangebracht als het gaat om woningbouw. Er dient daarbij gestuurd te worden op kwaliteit en niet op kwantiteit. Er is ruimte voor nieuwe woningen op de middellange termijn, mits van hoge kwaliteit en zorgvuldig afgestemd op de vraag. Er is een groeiende vraag naar sterke woonproducten op aantrekkelijke locaties, aanvullende woningtypes (ruim en toekomstbestendig) en woonmilieus (aantrekkelijke locaties, kwalitatief hoogwaardig). Op korte termijn liggen er kansen o.a. bij bouwen op maat en in de niche markten, waarbij kwaliteit voor de lange termijn voorop staat.

De Walcherse woningmarktafspraken geven volledig antwoord op de geschetste Walcherse woningmarktopgaven in het Stec-rapport.

De ontwikkeling van dit project past binnen het beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie.

Woonvisie ‘Vlissingen stad aan zee – een zee aan woonkwaliteit’

De gemeenteraad heeft eveneens op 17 december 2009 de Woonvisie Vlissingen 2010-2020 vastgesteld. Het doel van de woonvisie, gezamenlijk met de Structuurvisie geactualiseerd in 2013, 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 aanbod: beschikbaar hebben van voldoende kwalitatief goede huisvesting voor alle doelgroepen (wonen-welzijn-zorg, starters, gezinnen, deeltijdwonen, studenten, CPO/PO/Klus-woningen, 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.

De focus van de woonvisie ligt op de bestaande voorraad, hierin is een aanzienlijke kwaliteitslag te behalen.

Zoals reeds in de vorige paragraaf over de Structuurvisie is aangegeven, heeft de actualisatie van de Structuurvisie en Woonvisie er toe geleid dat tevens inzet op nieuwe accenten plaats moet vinden, zoals het verzilveren van de kansen in de huidige markt en voldoende flexibiliteit bieden om optimaal te kunnen anticiperen. Kleinschalige ontwikkelingen zijn hierbij in de huidige economische omstandigheden passend. De herontwikkeling van deze locatie met woningen past binnen dit beleid. De woningen worden derhalve opgenomen in de regionale woningbouwmarktafspraken.

Voor de kern Oost-Souburg is aangegeven, dat de bestaande woningvoorraad een aandachtspunt vormt. De nieuwbouw zorgt enerzijds voor een kwalitatieve impuls in de verbetering van de kern, anderzijds komen er 14 appartementen beschikbaar voor de doelgroepen starters en senioren. In het huidige ontwerp van het gebouw is een lift gepland, waardoor de appartementen, mede door de ligging in de nabijheid van voorzieningen, ook attractief zijn voor senioren. De locatie Paspoortstraat is hiervoor uitstekend, gelet op de ligging in het centrum van Oost-Souburg.

Wat betreft de behoefte aan de woningen wordt nog het volgende opgemerkt. In Oost-Souburg zijn weinig koopappartementen in de goedkope sector. In Oost-Souburg zijn er veel ouderen die kleiner willen wonen maar hun kapitaal willen behouden en dus niet over willen gaan op huur. Voor deze doelgroep zijn de appartementen zeer goed geschikt. Eveneens is er in Oost-Souburg sprake van voortgaande huishoudensverduunning waardoor vraag is naar kleinere woonruimten voor éénpersoonswoning of éénoudergezinnen. Ook voor deze doelgroep is het plan met 14 appartementen zeer geschikt. Daarnaast zijn de appartementen geschikt voor jongeren die een start willen maken in hun wooncarrière maar nog niet over de middelen beschikken om een eengezinswoning te bewonen. Deze jongeren zoeken veelal een instapklare woning zonder achterstallig onderhoud. Het aanbod in de bestaande voorraad is daarvoor niet toereikend.

Sociale Veiligheid

Op 13 juli 2010 heeft de raad de nota 'Vlissingen Veilig' vastgesteld. Deze nota bevat beleid met betrekking tot de integrale sociale veiligheid voor Vlissingen voor de periode 2010-2014. Bij de inrichting van de openbare ruimte binnen dit project wordt rekening gehouden met dit beleid. Om de sociale veiligheid te borgen wordt bij de inrichting van het openbaar gebied rekening gehouden met zichtbaarheid, aantrekkelijkheid en criminaliteitspreventie. Het gaat om 'zien' en 'gezien worden'. Mensen willen zien en weten wat er in hun omgeving gebeurt. Zichtbaarheid wordt voor een groot deel bepaald door overzichtelijkheid, zichtlijnen en verlichting. De inrichting van de openbare ruimte zal moeten voldoen aan de algemeen gestelde eisen en normen in de beleidsnota. Het plan is goed bereikbaar voor nood- en hulpdiensten. De noodzakelijke voorzieningen (bijv. bluswatervoorzieningen) zijn aanwezig.

4. Omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportageplicht

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht moet bij woningbouwontwikkelingen worden bekeken of de ruimtelijke ontwikkeling ook uit milieuoogpunt aanvaardbaar is en of er een Milieueffectrapportage (Mer) moet worden opgesteld. Op grond van de D-lijst uit het besluit Mer moet er in ieder geval een Mer worden opgesteld bij de aanleg of wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject dat een oppervlakte van 100 hectare of meer dan wel de bouw van 2000 of meer woningen omvat. Hier gaat het om de bouw van 16 appartementen met bijbehorende parkeervoorzieningen en bergingen. De impact van dit plan is klein en de milieugevolgen zijn in de hiervoor opgenomen hoofdstukken voldoende in kaart gebracht. Er zullen geen nadelige milieugevolgen voor het gebied optreden. Om deze reden is het niet vereist dat er een Mer wordt opgesteld.

4.2 Geluid

Wegverkeerslawaai

Wat betreft wegverkeerslawaai dient op grond van het bepaalde in artikel 82, lid 1 van de Wet geluidhinder te worden gezien of er sprake is van een geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai binnen de voorkeursgrenswaarde L_{den} van 48 dB.

Daar het gebied waarbinnen de te bouwen appartementen zijn gelegen is aangewezen als een 30 km zone is een dergelijk onderzoek niet nodig (art. 74 lid 2 sub b Wet Geluidhinder). De locatie valt ook niet binnen een zone van een andere weg. In dit kader wordt gewezen op het feit dat rijksweg A58 op meer dan 500 m van het plangebied ligt en ter plaatse 4 rijstroken heeft. Ingevolge artikel 74, lid 1, sub b.2 is de zone langs een buitenstedelijke weg met drie of vier rijstroken 400 m. Om die reden valt het plangebied buiten die zone.

Industrielawaai.

Het plangebied valt buiten de bestaande geluidszone van het industriegebied Vlissingen-Oost.

Spoorweglawaai

Het plangebied ligt op ruim 570 m van de spoorlijn Vlissingen-Roosendaal. Het betreft trajectnr. 663, dat op basis van de risicoatlas spoorweglawaai een geluidszone heeft van 100 m gemeten uit de buitenste spoorstaaf. Het plangebied valt hier niet in.

4.3 Bodem

Er is ter voorbereiding van dit bestemmingsplan onderzoek ingesteld naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem.

Uit het Eindrapport verkennend bodemonderzoek en indicatief asbest in grondonderzoek Paspoortstraat 2-4 en Rehobothstraat 2 te Oost-Souburg (Sagro Milieu Advies Zeeland B.V., 22 augustus 2013, nr. Project 23130115) blijkt het volgende.

In de bovengrond zijn matig verhoogde gehalten aan lood en zink aangetroffen. Daarnaast zijn in de bovengrond licht verhoogde gehalten aan cadmium, koper, kwik, zink en PAK aangetroffen. In de ondergrond zijn licht verhoogde gehalten aan kwik en lood aangetroffen. In het grondwater zijn geen verhoogde concentraties aan de onderzochte stoffen aangetroffen. In de puinhoudende bovengrond is zowel visueel als analytisch geen asbest aangetroffen.

Voor het onderzoek is uitgegaan van de hypothese verdacht. Deze hypothese dient op grond van de onderzoeksresultaten te worden aangenomen. De op de onderzoekslocatie geconstateerde matig verhoogde gehalten in de grond geven formeel aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend of nader bodemonderzoek.

De aangetroffen verontreinigingen in de bovengrond zijn echter vermoedelijk het gevolg van het jarenlange gebruik van de locatie en moeten worden gezien als een heterogene, diffuse, historische verontreiniging. De bovengrond voldoet tevens aan de verwachting van de kwaliteitszone uit de bodemkwaliteitskaart (klasse Industrie) waarbinnen de locatie is gelegen. Hierdoor wordt een aanvullend of nader bodemonderzoek niet zinvol geacht.

Nu alle bebouwing op de percelen wordt gesloopt en er nieuwbouw gaat plaatsvinden is o.a. een bodemtoetsing verplicht. In de Woningwet staat vermeld (artikel 8, lid c) dat voorkomen moet worden dat er gebouwd wordt op verontreinigde grond. Door het feit dat er straks een nieuwe fundering gegraven moet worden welke qua diepte ongeveer gelijk is aan de diepte van de aanwezige verontreiniging is nu de kans aanwezig werk met werk te maken. Afgraven van de verontreinigde grond en afvoeren naar een erkend verwerker is in dit geval een werkbare oplossing. Op basis van het indienen van een “plan van aanpak” wat door de gemeente Vlissingen moet worden goedgekeurd kan er goedkeuring worden verkregen voor deze saneringswerkzaamheden.

De initiatiefnemer heeft op basis van het advies van de gemeente Vlissingen besloten, om de aanwezige verontreiniging te saneren tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.

4.4 Geur.

Het perceel bevindt zich niet binnen een geur- en/of stankcirkel, waardoor het aspect geur/stank geen belemmeringen oplevert voor de realisering van het bouwplan.

4.5 Luchtkwaliteit

De 'Wet luchtkwaliteit' is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden.

Met de 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (AMvB 'besluit niet in betekenende mate bijdragen') en ministeriële regelingen (mr 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen') die gelijktijdig met de 'Wet luchtkwaliteit' in werking treden.

Deze AMvB en mr regelen dat bij maximaal 1% verslechtering van de luchtkwaliteit een project zondermeer doorgang kan vinden. Dit is doorgaans het geval bij woningbouwprojecten tot aan ongeveer 500 woningen.

Met behulp van de NIBM-tool van Infomil kan worden bepaald dat onderzoek naar de bijdrage aan de luchtkwaliteit pas nodig is wanneer er sprake is van een aantal extra verkeersbewegingen van meer dan 800 mvt/etmaal (weekdaggemiddelde). Bij aantallen minder dan 800 kan met zekerheid worden gesteld dat de bijdrage aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit minder dan 3% bedraagt.

Het voorliggende plan is zo kleinschalig dat het 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de concentraties van luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Toetsing aan de grenswaarden kan daarom achterwege blijven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		80
Aandeel vrachtverkeer		3,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,10
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 7 NIBM-tool Infomil

4.6 Externe veiligheid

Wettelijk kader

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

Er wordt onderscheid gemaakt in twee risicomaten: het groepsrisico en het plaatsgebonden of persoonlijk risico. Het groepsrisico is de kans op het gelijktijdig overlijden van een bepaald aantal mensen als gevolg van een ramp. De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Desondanks hebben overheden en betrokken private instellingen een inspanningsverplichting om te voldoen aan deze oriënteerde waarde.

Het persoonlijk risico is de kans op het overlijden van een individu als gevolg van een calamiteit, indien die persoon zich permanent en onbeschermd op een bepaalde locatie zou bevinden. De normstelling heeft de status van een grenswaarde, die niet overschreden mag worden. Voor bestaande situaties wordt het niveau van 10^{-5} per jaar als grenswaarde gehanteerd, 10^{-6} per jaar geldt als richtwaarde. Voor nieuwe situaties geldt een grenswaarde van 10^{-6} per jaar, waarbij een richtwaarde niet van toepassing is.

Bij ruimtelijke plannen wordt getoetst aan de wettelijke normen. Daarbij is het van belang of op een bestemming het begrip kwetsbaar of beperkt kwetsbaar van toepassing is. Deze begrippen zijn gedefinieerd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) en de Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (RNVGS).

Kwetsbare objecten mogen zich niet binnen de 10^{-6} -contour bevinden. In bestaande situaties moeten deze objecten voor 2010 gesaneerd zijn. Indien in bestaande situaties kwetsbare objecten zich binnen de 10^{-5} -contour bevinden, is sprake van een urgente sanering.

Beperkt kwetsbare objecten worden in beginsel niet toegelaten binnen de beide contouren. In bestaande situaties moeten eventueel maatregelen ter verbetering getroffen worden. Toetsing van het groepsrisico vindt plaats, voor zover (beperkt) kwetsbare bestemmingen binnen het invloedsgebied van bedrijven of transportroutes zijn gelegen.

Beleid

In december 2005 is door de gemeente de Beleidsvisie Externe Veiligheid Gemeente Vlissingen vastgesteld. Toetsing aan deze beleidsvisie vindt plaats bij procedures in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de Wet milieubeheer.

Daarnaast zijn in het kader van het Uitvoeringsproject Externe Veiligheid diverse deelprojecten uitgevoerd, waarbij inventarisaties en onderzoeken zijn uitgevoerd en handleidingen zijn opgesteld. Voor zover relevant wordt dit betrokken bij o.a. ruimtelijke ontwikkelingen.

Inventarisatie bronnen

Externe veiligheid kan betrekking hebben op bedrijven die gevaarlijke stoffen opslaan, bewerken of vervoeren. De bedrijven die hierbij relevant zijn, zijn genoemd in het BEVI. Bedrijven die vuurwerk verkopen worden eveneens geïnventariseerd. Hierop is het Vuurwerkbesluit van toepassing. Hoewel windmolens op zich geen kwetsbare objecten zijn, worden ze wel in het kader van externe veiligheid geïnventariseerd, omdat ze invloed kunnen hebben op inrichtingen of transportroutes waarbij gevaarlijke stoffen een rol spelen. Verder zijn van belang transportroutes van gevaarlijke stoffen, zoals aangegeven in de circulaire RNVGS. Het betreft hier verkeerswegen, vaarwegen, spoorwegen en buisleidingen.

Bij de inventarisatie zijn alleen risicobronnen meegenomen die binnen en in de nabijheid van het plangebied liggen en waarvan het invloedsgebied zich geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied bevindt. De volgende risicobronnen zijn aanwezig:

Bedrijven:

Binnen het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig of voorzien, waarop het BEVI van toepassing is. Voor het perceel Paspoortstraat 26 is wel vergunning verleend op grond van het Vuurwerkbesluit tot het opslaan en verkopen van maximaal 1.000 kg aan consumentenvuurwerk. De afstand tot het plangebied is circa 50 m. In bijlage 3 van het Vuurwerkbesluit, onder 1.2 a. is bepaald, dat bij een inrichting waarin in totaal niet meer dan 10 000 kg consumentenvuurwerk aanwezig mag zijn, een veiligheidsafstand tot een kwetsbaar object zoals een woning in acht moet worden genomen van ten minste 8 m. Het plangebied ligt op ruimere afstand. Overigens zijn in de nabijheid van het plangebied geen bedrijven aanwezig, die met gevaarlijke stoffen omgaan en waarvan de risicocontouren of het invloedsgebied voor het GR zich binnen het plangebied uitstrekken.

Verkeerswegen:

Binnen het plangebied bevinden zich geen wegen waarover transport van gevaarlijke stoffen is toegestaan. Op ca 520 m afstand van de rand van het plangebied bevindt zich de A58, waar gevaarlijke stoffen over kunnen worden vervoerd. De afstand tot die weg is zodanig dat er zich voor het plangebied geen risico voordoet.

Vaarwegen:

Transport van gevaarlijke stoffen vindt plaats over de Westerschelde (circa 3 km) en het Kanaal door Walcheren (ruim 600 m). Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van deze transportroutes.

Buisleidingen:

Het plangebied ligt niet in de nabijheid c.q. de invloedssfeer van buisleidingen met een veiligheidsrisico. Op ruim 400 meter loopt een buisleiding van Gasunie, waar aardgas door wordt getransporteerd.

Beoordeling en conclusie

Externe veiligheid staat deze ontwikkeling niet in de weg.

4.6 Natuur

In het kader van de verscherpte natuurwetgeving dient, voorafgaand aan ruimtelijke ingrepen, te worden onderzocht of er belangrijke natuurwaarden voorkomen op een te bebouwen locatie. Het gaat hierbij enerzijds om de regels uit de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en faunawet. Doel van deze wet 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. Naast deze soortenbescherming is er sinds 1 oktober 2005 ook de Natuurbeschermingswet 1998 van kracht.

Doel van deze wet is de aanwijzing en bescherming van natuurgebieden in Nederland, die van nationaal of internationaal belang zijn. Activiteiten, die negatieve gevolgen kunnen hebben voor de instandhoudingdoelstellingen van de natuurwaarden in deze gebieden, zijn aan een toets en / of vergunning gekoppeld. Daar waar er significante effecten te verwachten zijn bij deze activiteiten moet een passende beoordeling worden opgesteld. Met deze wetten heeft de implementatie van de soorten- en gebiedsbescherming uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn zijn beslag gekregen.

Op dit moment is op het bouwperceel bebouwing en verhard erf aanwezig. Bestaande gegevens met betrekking tot de flora en fauna zijn geraadpleegd bij het ‘natuurloket’. Uit de gegevens van het natuurloket blijkt dat het perceel niet is aangewezen overeenkomstig de habitatrichtlijn, Vogelrichtlijn of Natuurbeschermingswet. Er is derhalve geen sprake van een beschermd gebied ter plaatse. De Westerschelde is het meest nabijgelegen gebied welke in het kader van de Natuurbeschermingswet aangemerkt is als Natura2000 gebied.

In het kader van de externe werking van buiten de Natura 2000-gebieden plaatsvindende ontwikkelingen, is de stikstofdepositie van het plangebied voor haar omgeving berekend. De berekening is met behulp van het daartoe ontwikkelde rekenprogramma Aeries Calculator uitgevoerd. De berekening (bijlage 5) heeft uitgewezen, dat de Kritische Depositie Waarde (KDW) van de aangewezen habitats noch in het nabij gelegen Natura 2000-gebied Westerschelde Saeftinghe, noch in de andere nabijgelegen Natura 2000-gebieden en beschermde natuurmonumenten, wordt overschreden als gevolg van de ontwikkeling binnen het plangebied.

Door de afstand tot deze planontwikkeling, de aard van de bebouwing en het toekomstige gebruik kan niet gesteld worden dat het plan invloed heeft op de natuurwaarden in de Westerschelde. Met het oog op de soortenbescherming kan worden opgemerkt, dat op het natuurloket slechts melding wordt gemaakt van een beperkt aantal aangetroffen zoogdieren en amfibieën. Omdat het gehele perceel bebouwd c.q. verhard is, is het niet aannemelijk dat deze soorten zich op dit perceel bevinden.

Het plangebied vormt geen onderdeel van de provinciaal ecologische hoofdstructuur. Er is geen sprake van een ecologische verbindingszone dan wel een recreatiegebied of een natuurgebied. Voorts zijn geen specifieke natuurwaarden aanwezig op het perceel. De bestaande bebouwing vertoont geen openingen, waardoor de aanwezigheid van bijvoorbeeld vleermuizen niet aan de orde zal zijn.



Natuurloket, km.vak 031-387

Om deze redenen wordt geconcludeerd, dat geen natuurwaarden worden aangetast.

4.8 Water

Door de Commissie Waterbeheer 21^e 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 projectgebied 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	Het projectgebied ligt buiten de zone van een waterkering.
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)	Voldoende hoog gebouwd om instroming van oppervlaktewater in maatgevende situatie(s) te voorkomen. Voldoende ruimte voor vasthouden/bergen/afvoeren van water.	In het projectgebied komt geen oppervlaktewater voor.
Riolering/RWZI (incl. water op straat/overlast)	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 projectgebied ligt gemengde riolering.
Water- voorziening/- aanvoer	Het voorzien van de bestaande functie van (grond-en/of oppervlakte-) water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	De watervoorziening is niet in het geding.
Volksgezondheid (water gerelateerd)	Minimaliseren risico water-gerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	
Bodemdaling	Voorkómen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	De polderpeilen worden niet aangepast. Bodemdaling zal niet optreden.

Thema	Waterdoelstelling	Uitwerking
Grondwater-overlast	Tegengaan/Verhelpen van grondwateroverlast.	Het plangebied ligt gemiddeld rond 1,15 meter boven NAP. Het grondwater niveau ligt gemiddeld op meer dan 1.50 m onder het maaiveld. Daardoor zal van grondwateroverlast niet snel sprake zijn.
Oppervlakte-waterkwaliteit	Behoud/Realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit voor mens en natuur. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	Er zijn geen nadelige gevolgen voor de waterkwaliteit.
Grondwater-kwaliteit	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 prov. 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 projectgebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Daarom is geen rekening gehouden met vrije onderhoudsstroken.
Waterschaps-wegen	M.b.t. de aanwezigheid waterschapswegen binnen/nabij het plangebied.	In het plangebied komen geen waterschapswegen voor.

4.9 Cultuurhistorie en archeologie

4.9.1 Archeologie

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ordening is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valetta (Malta, 1992). Nederland heeft dit Verdrag ondertekend en goedgekeurd. Sinds 1 september 2007 is de Wet Archeologische Monumentenzorg als onderdeel van de Monumentenwet van kracht. De bescherming van het archeologische erfgoed is een taak van de gemeente geworden. Er dient binnen bestemmingsplannen en bij ruimtelijke onderbouwingen als de onderhavige, aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten. Op 23 februari 2006 heeft de gemeenteraad de 'Nota Archeologische Monumentenzorg Walcheren 2006' vastgesteld.

De provincie heeft met de inhoud van deze nota ingestemd. In 2009 heeft aanpassing van dit archeologiebeleid plaatsgevonden in de 'Nota Archeologische Monumentenzorg Walcheren evaluatie 2008' en is tevens een nieuwe vrijstellingsregeling vastgesteld door de gemeenteraad op 23 april 2009. Deze is recent aangepast aan de bepalingen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Het plangebied is aangemerkt als AMK-terrein. Voor de AMK-terreinen van de van oudsher dichtbebouwde en dichtbevolkte steden (o.a. Vlissingen) wordt de oppervlakte van 50 m² gehanteerd.

Om reden dat het plangebied onderdeel vormt van een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde - dit blijkt uit de Archeologische Monumentenkaart (AMKNr. 13436) is ten tijde van de totstandkoming van het bestemmingsplan 'Paspootstraat 2', na overleg met de gemeente, archeologisch bureauonderzoek ingesteld. Uit dit bureauonderzoek d.d. januari 2010, nr. 1688-0912 van SOB Research, Instituut voor Archeologisch en Aardkundig Onderzoek, blijkt dat er bij het uitvoeren van werkzaamheden archeologische resten tot circa 1 m beneden maaiveld kunnen worden aangetroffen.

Op basis van dit gegeven en op basis van het gegeven dat er een bodemsanering zal worden uitgevoerd, is geadviseerd om de graafwerkzaamheden ten behoeve van de sanering en van het verdere uitgraven van de bouwput onder Archeologische begeleiding te laten uitvoeren.

De gemeente Vlissingen heeft het advies om de graafwerkzaamheden archeologisch te begeleiden overgenomen in de vorm van een selectiebesluit door het college van burgemeester en wethouders. Voor de archeologische begeleiding is een Programma van Eisen (SOB Research d.d. november 2010, nr. 1688-0912) opgesteld, dat inmiddels is goedgekeurd door de gemeente.

Vanwege de uitbreiding van het plangebied is een actualiserend en aanvullend archeologisch bureauonderzoek verricht voor het plangebied Paspootstraat 2 en 4 en Rehobothstraat 2. De opsteller van het onderzoek, SOB Research, adviseert om de eerdere keuze om graafwerkzaamheden archeologisch te laten begeleiden, te handhaven. Er dient voor deze archeologische begeleiding een Programma van Eisen te worden opgesteld welke goedgekeurd moet worden door de gemeente. De begeleiding dient uitgevoerd te worden door een bureau met een opgravingsvergunning.

4.9.2 Cultuurhistorie

Paspoortstraat 2

Het pand Paspoortstraat 2 heeft cultuurhistorische waarden. Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan ‘Paspoortstraat 2’ is aan dit aspect aandacht besteed. Ten aanzien van de monumentale waarde van de huidige bebouwing is overleg gevoerd met de Monumentencommissie op 5 maart 2009. De commissie heeft het volgende opgemerkt op het schetsplan:

‘Het plan is getoetst aan paragraaf 5.2 van de welstandnota, niveau 1.

Uit eerdere technische opname en bezichtiging ter plaatse is gebleken dat het pand in bouwtechnisch slechte staat verkeert. Kap en balklagen zijn verrot en niet meer in verband. De culturele waarde van het pand bestaat uit de bijzondere massa, kapvorm, rooilijnen en buitengevels. Het materiaal bestaat in hoofdzaak uit 19^e eeuwse balken en metselwerk, deels hergebruikt materiaal. Het materiaal waaruit het pand bestaat moet als verloren worden beschouwd en niet meer te herstellen. De bijzondere (stedenbouwkundige) vorm kan derhalve ook in nieuwbouw bewaard worden. Uit oogpunt van monumentenzorg is het echter wenselijk dat het huidige gebouw wordt gedocumenteerd zodat althans het beeld bewaard blijft. ’

Het advies van de monumentencommissie brengt met zich dat een nieuwe invulling van deze locatie mogelijk is.

Rehobothstraat 2

Het pand Rehobothstraat 2 is bij het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) midden jaren ‘80 geïnventariseerd als daterend uit de periode 1850-1945. In de tijd van de inventarisatie zag het pand er nog redelijk gaaf vroeg 20e eeuws uit. De cultuurhistorische waarde was echter beperkt. Bij het op de inventarisatie volgende Monumenten Selectie Project, de selectie van potentiële rijksmonumenten, is het pand daarom niet geselecteerd. Bij een volgende inventarisatie voor het bestemmingsplan Oost-Souburg bleek dat het pand al behoorlijk aangetast was. Alle originele vensters waren eruit gehaald en de voorgevel was aangetast. Recent is het hele pand overschilderd, zodat het oorspronkelijke schoon metselwerk met vensterbogen in gekleurde geglazuurde stenen verloren is gegaan. Daarmee is de cultuurhistorische waarde in feite volledig verloren gegaan. Ook inwendig is de oorspronkelijke zaalbouw (gebruikt destijds voor bruiloften, begrafenissen en partijen) veranderd.

4.10 Verkeer en parkeren

4.10.1 Verkeer

Het bouwperceel ligt op de hoek van de Paspoortstraat, Oranjeplein en Rehobothstraat. De bereikbaarheid is daarmee optimaal. Het aantal verkeersbewegingen dat de nieuwe functie zal genereren, kan via de bestaande infrastructuur worden verwerkt. De toegang tot de overdekte parkeergelegenheid vindt plaats via de zijkant van het pand ‘Rehoboth’.

4.10.2 Parkeren

De gemeente Vlissingen hanteert de parkeercijfers van het CROW. Op grond van de uitgangspunten van de door het CROW berekende te hanteren parkeercijfers en op grond van de in het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP) vastgestelde uitgangspunten

voor parkeren, wordt geheel Vlissingen, inclusief Oost-Souburg, aangemerkt als ‘sterk stedelijk gebied’ en valt het gebied waar de ontwikkeling plaatsvindt, voor de toepassing van de parkeercijfers in een gebied, dat aangemerkt is als ‘centrum’.

Op basis van het programma in het voorliggende plangebied is, uitgaande van de parkeerkencijfers van het CROW, de parkeerbehoefte berekend binnen de categorie ‘koop, etage, goedkoop’. Het programma omvat 14 appartementen.

De parkeernorm bedraagt minimaal 0,8 tot maximaal 1,6 parkeerplaats voor de appartementen (incl. aandeel bezoekers 0,3 parkeerplaats per woning). In totaal levert dat een bandbreedte op van minimaal 11 en maximaal 22 benodigde parkeerplaatsen.

Uitgaande van een redelijk gemiddelde kan de totale parkeerbehoefte vastgesteld worden op 17 parkeerplaatsen. Hiervan betreft het bezoekersaandeel ca. 4 parkeerplaatsen.

Voor de berekende behoefte worden er 6 parkeerplaatsen gerealiseerd binnen het plan. Het pand Rehobothstraat 2 geeft ruimte voor deze parkeerplaatsen. Ten behoeve van het wonen blijven 11 parkeerplaatsen benodigd, waarvan 4 ten behoeve van bezoekers. Voor bewoners zijn derhalve nog 7 parkeerplaatsen benodigd.

In het vigerende bestemmingsplan is de parkeerbehoefte voor de ontwikkeling Paspootstraat 2 (commercieel en wonen) alleen al 13 parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte van Paspootstraat 4 en Rehobotstraat 2 is hierin nog niet meegenomen. Er is destijds reeds gemotiveerd dat het huidige openbaar gebied volstaat om deze parkeerbehoefte op te vangen. In de nieuwe situatie zijn, ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, minder parkeerplaatsen nodig in het openbaar gebied, doordat op eigen terrein 6 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

In de omgeving van het project zijn ruime parkeermogelijkheden aanwezig (o.a. Oranjeplein, Karolingenburcht) in verband met de aanwezigheid van centrumfuncties voor winkelend publiek. Concentratie van het parkeren voor winkelend publiek vindt vooral overdag plaats. Normaliter concentreert het parkeren voor de functie wonen zich vooral ’s avonds. In de directe omgeving (Oranjeplein en Karolingenbaan - omliggende straten niet meegerekend) zijn ca. 140 parkeerplaatsen aanwezig voor o.a. winkelend publiek. Een toevoeging van een parkeerbehoefte van 7 parkeerplaatsen wordt om bovenstaande redenen aanvaardbaar geacht. De parkeersituatie in de Rehobothstraat zal bij de bouw van het project tevens nog nader geoptimaliseerd worden, waarbij gezien wordt of parkeerplaatsen toegevoegd kunnen worden.

Voor wonen wordt normaliter een afstand van 50 meter aangehouden tot aan een parkeerplaats. Gezien het hier een centrumgebied betreft wordt ook een wat langere loopafstand acceptabel geacht. Dit geldt ook voor bezoekers.

Bovenstaande is in overeenstemming met het GVVP waarin is aangegeven dat volstaan mag worden met een vrijstelling van het realiseren van parkeergelegenheid op eigen terrein bij kleine ontwikkelingen. Overigens wordt een deel van de parkeerbehoefte wel op eigen terrein gerealiseerd en wordt optimalisatie van het openbaar gebied in de Rehobothstraat gezien. De behoefte die resteert kan opgevangen worden in het overige openbaar gebied. Voor deze ontwikkeling is en wordt ruimschoots voorzien in de parkeerbehoefte.

Er ontstaat door de beperkte toevoeging aan parkeerbehoefte aan het openbaar gebied geen conflict met de bestaande parkeersituatie. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling van dit project vanuit dit aspect aanvaardbaar is.

5. Juridische aspecten

5.1 Methodiek

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden. De verplichting om bestemmingsplannen geheel digitaal op te stellen en vast te stellen is per 1 januari 2010 in werking getreden. Dit bestemmingsplan is opgesteld op basis van de eisen zoals die vanaf 1 januari 2010 zijn gaan gelden. Het bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

5.2 Bestemmingen

5.2.1 Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)

In het bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

Bestemming Gemengd

De bestemming ‘Gemengd’ biedt de mogelijkheid om een woongebouw met appartementen, zoals hier aan de orde is, te realiseren. De parkeervoorzieningen vallen eveneens binnen de gebruiksmogelijkheden van de bestemming ‘Gemengd’

Bestemming Waarde - Archeologie-1

De bestemming Waarde – Archeologie-1 biedt de mogelijkheid te bouwen en werken of werkzaamheden uit te voeren, mits voldaan wordt aan de gestelde regels die de bescherming en veiligstelling van ter plaatse aanwezige archeologische waarden als primaire doelstelling hebben. De regels bevatten o.a. een sloopverbod, waarvan onder voorwaarden kan worden afgeweken.

5.2.2. Inleidende bepalingen.

De artikelen 1 en 2 bevatten de algemene regels zoals de begripsbepalingen en de wijze van meten.

5.2.3 Algemene bepalingen.

De anti-dubbeltelregel en de overgangsregels zijn overgenomen uit het Bro. Daarnaast is een artikel opgenomen voor de titel van het plan, voor algemene bouwregels en voor algemene afwijkingsregels.

5.3 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 huidig feitelijk gebruik zou uitsluiten.

6. Uitvoerbaarheid en Procedure

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bouwplan omvat de realisatie van 14 appartementen met bijbehorende parkeervoorziening en bergingen. De percelen waarop het bouwplan wordt gerealiseerd worden eigendom van één eigenaar.

Met deze eigenaar/initiatiefnemer is een zogenaamde anterieure exploitatieovereenkomst afgesloten. Dit betekent dat het kostenverhaal is verzekerd. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening te worden vastgesteld. De realisering van het plan wordt verzorgd door initiatiefnemer. De financiële dekking voor het plan is hiermee geregeld en de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd.

6.2 Planschade

In de anterieure overeenkomst is tussen de gemeente en de ontwikkelaar overeengekomen dat planschade ingevolge artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening geheel voor zijn rekening komt .

6.3 Inspraak

Op grond van de Inspraakverordening Vlissingen zijn ingezetenen en belanghebbenden betrokken bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan Oost-Souburg, 2^e herziening. Er heeft op 16 oktober 2014 een inloopbijeenkomst plaatsgevonden. Tevens heeft het voorontwerp-bestemmingsplan gedurende 6 weken, van 8 oktober 2014 t/m 19 november 2014 ter visie gelegen. Er zijn geen inspraakreacties ontvangen gedurende genoemde periode.

6.4 Overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is op grond van het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in het vooroverleg gebracht, en toegezonden aan:

1. Provincie Zeeland, Postbus 165, 4330 AD Middelburg (provincie@zeeland.nl);
2. Waterschap Scheldestromen, Postbus 1100, 4330 ZE Middelburg (info@scheldestromen.nl);
3. Delta NV, Postbus 5048, 4330 KA Middelburg (infodnwb@delta.nl);
4. Veiligheidsregio Zeeland, Postbus 8016, 4330 EA Middelburg (info@vrzeeland.nl).

In de antwoordnota zijn de reacties samengevat en becommentarieerd.

6.5 Zienswijzen

Het ontwerp van het bestemmingsplan, heeft overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, gedurende zes weken ter inzage gelegd (van 15 januari 2015 t/m 25 februari 2015). Gedurende deze termijn van terinzagelegging is er een zienswijzen ingekomen bij de gemeenteraad. De zienswijze heeft betrekking op de situering en hoogte van de ontwikkeling. De gemeenteraad heeft de zienswijze ongegrond verklaard. In de 'Nota beoordeling en besluitvorming zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan 'Oost-Souburg, 2e herziening' die als separate bijlage bij deze toelichting is gevoegd is aangegeven om welke reden dit is gebeurd.