

bestemmingsplan

Middengebied

gemeente Vlissingen



G E M E E N T E
VLISSINGEN

Behoort bij het besluit van de
raad der gemeente Vlissingen
van 31/8/2006 nr. 8-15
Mij bekend,
De secretaris van Vlissingen,

[Handwritten signature]
a.l.

31 augustus 2006

projectnummer 59.58.00

~~s a b~~

Toelichting

INHOUD

TOELICHTING

1	INLEIDING	3
1.1	DOEL VAN HET BESTEMMINGSPLAN	3
1.2	DE LIGGING EN BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED	3
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	3
1.4	OPBOUW VAN DE TOELICHTING	4
2	INVENTARISATIE BESTAANDE SITUATIE	5
2.1	VIGERENDE BESTEMMINGSPLANNEN	5
2.2	BELEIDSASPECTEN	5
2.3	ARCHEOLOGISCHE WAARDEN	7
2.4	CULTUURHISTORISCHE WAARDEN	8
2.5	NATUURWAARDEN	8
2.6	BOMMENONDERZOEK	10
2.7	INVENTARISATIE BEBOUWING EN GEBRUIK	10
2.8	VOORZIENINGEN	13
2.9	KABELS EN LEIDINGEN/ KERN- EN BESCHERMINGSZONES WATERSCHAP	13
3	MILIEU-ASPECTEN	15
3.1	BODEM	15
3.2	WATER	16
3.3	AKOESTISCHE ASPECTEN	19
3.4	HINDER VOOR DE OMGEVING	21
3.5	EXTERNE VEILIGHEID	22
3.6	DUURZAAM BOUWEN	23
3.7	LUCHTKWALITEIT	24
4	PLANBSCHRIJVING	25
4.1	ALGEMEEN	25
4.2	VOLKSHUISVESTING	26
4.3	GEBIED OMSLOTEN DOOR DE KOUDEKERKSEWEG-SINGEL-PAUL KRUGERSTRAAT-BEATRIXLAAN-VAN DER HELSTLAAN	26
4.4	GEBIED OMSLOTEN DOOR DE KOUDEKERKSEWEG-WILLEM KLOOSLAAN-BURGEMEESTER VAN WOELDERENLAAN-BADHUISSTRAAT	28
4.5	GEBIED OMSLOTEN DOOR DE SINGEL-PAUL KRUGERSTRAAT-VAN DISHOECKSTRAAT-GLACISSTRAAT-AAGJE DEKENSTRAAT-BADHUISSTRAAT	29
4.6	VERKEER	30
5	JURIDISCHE OPZET	32
5.1	INLEIDING	32
5.2	PLANMETHODIEK	32
5.3	SPECIFIEKE REGELINGEN	38
6	UITVOERBAARHEID	39
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	39
6.2	INSPRAAK	39

6.3	OVERLEG EX ARTIKEL 10 BESLUIT OP DE RUIMTELIJKE ORDENING	39
6.4	HANDHAVING	40
7	BIJ DE VASTSTELLING AANGEBRACHTE WIJZIGINGEN	41

BIJLAGEN

- Ligging en begrenzing plangebied
- Inventarisatie bestaand gebruik
- Hinder omgeving en externe veiligheid
- Toekomstige wegcategorisering
- Hoofdfietsroutenetwerk
- Antwoordnota reacties vooroverleg artikel 10 Bro, inspraakreacties, overzicht ambts halve aanpassingen

BIJLAGENBOEK

- Standaard Archeologische Inventarisatie
- Rapportage cultuurhistorische waarden
- Natuurwaardenonderzoek
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Akoestisch onderzoek industrielawaaï
- Luchtkwaliteitsonderzoek
- Bodemonderzoek
- Bommenonderzoek
- Stedenbouwkundig plan Cruquijsterrein en Beatrixlaan

1 INLEIDING

1.1 DOEL VAN HET BESTEMMINGSPLAN

In het kader van de herzieningsoperatie van de bestemmingsplannen in de gemeente Vlissingen, is het bestemmingsplan "Middengebied" opgesteld. De vigerende plannen voor dit gebied zijn sterk verouderd en behoeven actualisatie. De juridisch-planologische regeling voor het gehele gebied wordt nu gevormd door meerdere verouderde bestemmingsplannen. Zowel voor de gemeente als de burger is een verouderd bestemmingsplan een planologisch instrument, dat de toepassing van gewenst, actueel, ruimtelijke beleid in de weg staat. Een ander belangrijk doel van de actualiseringsoperatie is om het aantal bestemmingsplannen in de gemeente te beperken, zodat grotere aaneengesloten gebieden over uniforme, samenhangende voorschriften gaan beschikken. Om deze reden worden de vigerende bestemmingsplannen (4 volledige en 2 gedeeltelijke), een aantal partiële herzieningen en onherroepelijke planologische vrijstellingen in deze gebieden samengevoegd tot één bestemmingsplan, genaamd "Middengebied".

1.2 DE LIGGING EN BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED

Het plangebied ligt ingeklemd tussen de binnenstad en de latere uitbreidingswijken van Vlissingen. Het gebied wordt globaal begrensd door:

- de Burgemeester van Woelderenaan en Duinpoortweg;
- de Sloeweg en het sportcomplex Irislaan aan de noordzijde;
- het Baskensburgplein, de Beatrixlaan en de van Dishoeckstraat-oostzijde;
- het Betje Wolffplein, de Aagje Dekenstraat en de Glacisstraat-zuidzijde.

In de bijlagen is de ligging en begrenzing van het plangebied aangegeven.

1.3 DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN

Bij dit bestemmingsplan behoren een aantal onderzoeks- en inventarisatierapporten (archeologie, natuurwaarden, bodem, geluid, bommen, luchtkwaliteit). Vanwege de omvang is ervoor gekozen deze onderzoeken als separate bijlage bij het bestemmingsplan te voegen. De inventarisatie van het bestaande gebruik van de straten, waarin tevens andere functies dan wonen bestaan, is in de toelichting toegevoegd. Tevens is de huidige en toekomstige wegcategorisering opgenomen, alsmede het hoofdfietsroutenetwerk.

De meest recente, nu uitvoerbaar gebleken, stedenbouwkundige plannen voor het Cruquiusterrein en de Beatrixlaan (2006), die gebaseerd zijn op de besluitvorming van de gemeenteraad (2003) tot transformatie van deze gebieden tot woongebieden, zijn eveneens in de separate bijlage bij de toelichting van dit plan opgenomen.

1.4 OPBOUW VAN DE TOELICHTING

Het bestemmingsplan bestaat uit deze toelichting, de plankaart en de voorschriften. De toelichting bestaat uit 6 delen. Na de inleiding, deel 1, volgt deel 2, bestaande uit een inventarisatie van de bestaande situatie. Vervolgens worden in deel 3 de milieu-aspecten opgenomen. In hoofdstuk 4 is het plan beschreven zijn en in hoofdstuk 5 wordt de juridische opzet (de methodiek, de voorschriften en de plankaart) toegelicht. In hoofdstuk 6 tenslotte wordt de uitvoerbaarheid (met name inspraak en vooroverleg) aangetoond.

De voorschriften en de plankaart vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan, onderverdeeld in de inleidende bepalingen, de bestemmingsbepalingen, de algemene bepalingen en de overgangs- en slotbepalingen.

2 INVENTARISATIE BESTAANDE SITUATIE

2.1 VIGERENDE BESTEMMINGSPLANNEN

Het bestemmingsplan "Middengebied" vervangt de vigerende bestemmingsplannen Bloemenlaan, Bonedijke, Vredenhof, Scheldestraat en deelgebieden uit het bestemmingsplan Boulevard (Badhuisstraat-westzijde en Coosje Buskenstraat-noordzijde) en Baskenburg I (oostzijde Beatrixlaan).

Het voorliggende bestemmingsplan heeft hoofdzakelijk een beheersmatig karakter voor het bestaand stedelijk gebied van de centraal gelegen woonwijken in Vlissingen. In het plan zijn drie nieuwe ontwikkelingen opgenomen, waarvoor nog geen planologische vrijstellingsprocedure is afgerond. Het betreft drie herstructureringslocaties, waarvan de gemeenteraad heeft ingestemd met de stedenbouwkundige uitgangspunten/plannen. Deze plannen vinden echter nog geen grondslag in een formele planologisch-juridische regeling, hetgeen nu in dit plan plaatsvindt. Voor het woningbouwproject aan de Zaaishoekweg-Koudekerkseweg-Vredenhoflaan is een, inmiddels onherroepelijk geworden vrijstelling ex artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, verleend. Dit project is om die reden beschouwd als een bestaande situatie en overeenkomstig in het plan opgenomen.

Behoudens de drie herstructureringslocaties, worden in dit bestemmingsplan, in vergelijking met de vigerende bestemmingsplannen, geen nieuwe, anders dan voortvloeiend uit de hedendaagse inzichten, bouw mogelijkheden geboden. In de planbeschrijving is aangegeven welke ontwikkelingen mogelijk in de toekomst in het plangebied te verwachten zijn. Deze worden in dit bestemmingsplan echter niet vastgelegd. De daarop betrekking hebbende locaties zijn bestemd overeenkomstig de feitelijke situatie.

2.2 BELEIDSASPECTEN

2.2.1 *Rijksbeleid*

Op 23 april 2004 heeft het kabinet de "Nota Ruimte" vastgesteld. In deze rijksnota gaat het hoofdzakelijk om ruimtelijke inrichtingsvraagstukken. Geen beleidsuitspraken worden gedaan over de bestaande stedelijke (woon)gebieden, met dien verstande dat de als algemeen onderschreven uitgangspunten ten aanzien van het primair bouwen (zgn. inbreiden) in het bestaand stedelijk gebied onverkort van toepassing blijven.

2.2.2 *Provinciaal beleid*

In de op 1 februari 2000 vastgestelde streekplanuitwerking door Gedeputeerde Staten van Zeeland is het provinciaal beleid voor het stadsgewest Vlissingen-Middelburg vastgesteld. Over de bestaande stedelijke woongebieden zijn geen beleidsuitspraken geformuleerd. Het nu juridisch regelen van de bestaande woongebieden voldoet aan het daarin impliciet vastgestelde en beoogde beleid tot het handhaven en verbeteren van deze naoorlogse woongebieden.

In het in november 2005 verschenen ontwerp van het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 staan een aantal algemene beleidsuitgangspunten geformuleerd, die betrekking hebben op bestaand stedelijk woongebied. O.a. wordt aangegeven dat de provincie:

- de sociale omgevingskwaliteit zodanig zal operationaliseren, dat sociale effecten in fysiek-ruimtelijke planvorming meegenomen kunnen worden;
- in het stedelijk milieubeheer een 'meedenkende rol' heeft met een inhoudelijke en financiële inbreng, gericht op kwaliteitsverbetering;
- een integrale woonkwaliteit wenst te bevorderen;

Het in de provinciale woonvisie bepaalde beleid is opgenomen in paragraaf 4.2 van de planbeschrijving (volkshuisvesting).

Met dit bestemmingsplan wordt voldaan aan de herzieningsplicht op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de eis van de provincie, in het kader van het vrijstellingsbeleid ex art. 19 van die wet, om verouderde bestemmingsplannen te actualiseren.

2.2.3 Gemeentelijk beleid

In het op 9 september 1999 door de gemeenteraad van Vlissingen vastgestelde structuurplan "Ruimtelijk Plan stedelijk gebied Walcheren 2010" voor het stadsgewest Vlissingen-Middelburg is het 'Middengebied' aangegeven als 'Herstructurerings woongebied'. Nieuwe ontwikkelingen in het stadsgewest dienen plaats te vinden binnen het beleidskader, zoals dat in het Ruimtelijk Plan is vastgelegd. Ook ten aanzien van woningbouw vindt deze afstemming plaats, waarbij veel aandacht wordt besteed aan de samenhang tussen de bestaande woningvoorraad en woningbouwuitbreiding. Geconstateerd is, dat de woningbouwopgave in het stadsgewest, naast een uitbreiding van het aantal woningen, ook bestaat uit het verbeteren van de samenstelling van de woningvoorraad. Dit vindt mede plaats door herstructureringsplannen van de bestaande voorraad.

Ter verbetering en uitbreiding van respectievelijk de woonkwaliteit en de woningvoorraad, staat het stadsgewest Vlissingen/Middelburg voor twee taakstellingen: een bouwtaakstelling en een herstructureringsopgave. De drie herstructureringsprojecten (Cruquiussterrein, Beatrixlaan en vm. Brandweerkazerne Van Dishoeckstraat) zijn in dit plangebied bestemd overeenkomstig de meest recente stedenbouwkundig plannen.

Andere, zich aankondigende ontwikkelingen die passend zijn binnen de gemeentelijke woonvisie en/of die voortvloeien uit de beleidsplannen van de woningcorporatie of andere eigenaren van (verouderde) woningcomplexen, zullen moeten worden getoetst aan de in dit bestemmingsplan geprojecteerde bestemmingen. Afhankelijk van de eventuele afwijking van de ontwikkeling ten opzichte van dit bestemmingsplan en de ingrijpendheid en omvang van die nieuwe ontwikkelingen, zal van geval tot geval moeten worden bezien op welke wijze in juridisch-planologische zin medewerking kan worden verleend. Veelal zal dit dan plaats moeten vinden middels een vrijstellingsprocedure ex art. 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

2.3 ARCHEOLOGISCHE WAARDEN

2.3.1 *Wettelijk kader*

In 1992 heeft Nederland het Verdrag van 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 zal zijn weerslag verkrijgen in een wijziging van de Monumentenwet 1988, die, naar verwachting, in 2006 van kracht zal worden. Een belangrijk uitgangspunt van het Verdrag van Malta, en het daarop in oktober 2001 door de minister vastgestelde interim-beleid, is dat het behoud in situ (op de oorspronkelijke plaats) voorgaat op het behoud ex situ (opgraven en bewaren in depot). Van belang is dat door middel van veldonderzoek vroegtijdig inzicht wordt gegeven in de archeologische waarden in het gebied, zodat deze tijdig bij planontwikkelingen kan worden betrokken.

2.3.2 *Onderzoeksresultaten plangebied*

In het plangebied zijn, op grond van de Archeologische Monumenten Kaart (AMK), geen specifieke locaties met bekende archeologische waarden gelegen, die concreet beschermd moeten worden. Aan het gehele plangebied is wel een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde toegekend op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Deze verwachting voor nieuwe archeologische vondsten in het gebied is gebaseerd op diverse archeologische vondsten die in het verleden in het gebied zijn gedaan.

In gebieden met verwachtingswaarden dient bij nieuwe ontwikkelingen van substantiële omvang archeologisch onderzoek te worden verricht. Voor de drie herstructureringslocaties heeft afzonderlijk archeologisch onderzoek plaatsgevonden met de conclusie dat zich ten aanzien van de archeologie geen beletselen voor de planuitvoering voordoen. Het plan heeft daarnaast vooral een beheersmatig karakter en betreft bestaand stedelijk gebied, waarvan de grond al één of meerdere malen geroerd is.

Om de verwachtingswaarden in het plangebied nauwkeurig te kunnen bepalen, heeft SOB Research, in oktober 2003, in opdracht van de gemeente, een Standaard Archeologische Inventarisatie uitgevoerd. Dit onderzoek is als afzonderlijke bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. De conclusie luidt, dat zich binnen het plangebied een aantal zones bevinden met resp. lage, middelhoge en hoge verwachtingswaarden. Vermeldenswaardig is de aanwezigheid van Het Fort (althans het Linker Reduit), een voormalig bolwerk van de vestingstad, in het plangebied.

In februari 2006 heeft de gemeenteraad de "Nota Archeologische Monumentenzorg Walcheren 2006" vastgesteld. De provincie heeft met de inhoud van deze nota ingestemd. Relevant voor het plangebied is dat, op basis van dat gemeentelijk beleid, voor een gebied met middelhoge verwachtingswaarde binnen het bestaand bebouwd gebied geen beperkingen gelden voor grondwerkzaamheden. Voor een gebied met hoge verwachtingswaarde binnen bestaand bebouwd gebied mogen grondwerkzaamheden plaatsvinden zonder archeologisch onderzoek tot een diepte van 0,40 meter en een oppervlakte van 100 m².

De gebieden met een hoge verwachtingswaarde hebben om die reden een dubbelbestemming archeologisch aandachtsgebied verkregen.

In hoofdstuk 5 worden de juridische gevolgen van deze dubbelbestemming uiteengezet (bouwverbod, aanlegvergunningstelsel).

2.4 CULTUURHISTORISCHE WAARDEN

2.4.1 *Beschermde monumenten*

In het Middengebied komen verspreid een aantal als zodanig aangewezen beschermde monumenten voor. Deze staan op de plankaart met een verklaring 'monument', als signaleringsfunctie bij de toetsing van inkomende bouwaanvragen, aangegeven. Tevens hebben deze panden de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevol', verkregen, om daarmee het kenmerk van deze wettelijke bescherming nadrukkelijk in een juridische aanduiding op te nemen. Voor de aanwijzing en beschrijving wordt verwezen naar de inschrijving ervan in het monumentenregister.

Rijksmonumenten zijn gebouwen die door de minister op grond van de Monumentenwet 1988 zijn aangewezen en waarop de monumentenwet van toepassing is. De monumenten zijn via deze wet, middels het vereiste van een specifieke vergunning tegen verbouwingen en ingrepen, voldoende beschermd. In de voorschriften bij dit plan behoeven om die reden geen extra eisen te worden gesteld.

2.4.2 *Beeldbepalende panden*

De bijlage omvat het namens de monumentencommissie opgestelde deskundigenrapport van de cultuurhistorisch waardevolle panden. Op de plankaart hebben de daaruit naar voren gekomen panden de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevol' verkregen. In tegenstelling tot de wettelijke monumenten, zijn in de voorschriften wel beschermende bepalingen, ter voorkoming van de aantasting van de cultuurhistorische waarden, opgenomen.

Momenteel (2006) wordt gezien of een gemeentelijke monumentenlijst in het leven moet worden geroepen. Mocht dat het geval worden, dan zullen een aantal van de nu uitgeslechte panden met cultuurhistorische waarden, tot gemeentelijk monument worden opgewaardeerd.

In hoofdstuk 5 worden de juridische gevolgen van de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevol' uiteengezet (aanlegvergunningstelsel voor sloop).

2.5 NATUURWAARDEN

2.5.1 *Wettelijk kader*

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. 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.

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

Met deze wetten heeft de implementatie van de soorten- en gebiedsbescherming uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn beslag gekregen.

2.5.2 Onderzoeksresultaten

Het voorliggende plan voorziet in een juridisch-planologische regeling van de bestaande, feitelijk voorkomende, situatie in het plangebied. Om die reden kan onderzoek naar de natuurwaarden achterwege blijven, omdat geen bedreiging of verstoring van die natuurwaarden als gevolg van ruimtelijke ingrepen zal plaatsvinden.

Ten behoeve van de herstructureringslocaties Cruquiusterrein en Beatrixlaan is door Nieuwland Advies te Wageningen onderzoek verricht en is in 2004 rapport uitgebracht. De belangrijkste conclusie uit het rapport is, dat er geen ontheffingsaanvraag vereist is op grond van de Flora- en faunawet. Nader onderzoek naar de vleermuizen is niet noodzakelijk, omdat er geen bebouwing aanwezig is met mogelijk (tijdelijke) verblijfplaatsen voor vleermuizen op beide locaties. Nader onderzoek naar de rugstreeppad is eveneens niet noodzakelijk, omdat het Cruquiusterrein ongeschikt is als (zomer)leefgebied voor deze amfibiesoort. De Vlissingse watergang en de oeverzone blijven gehandhaafd en blijven de functie als voortplantingsplaats vervullen. De locatie Beatrixlaan heeft geen geschikte voortplantingsplaats.

Binnen het kilometerhok, waarin de bouwlocatie van de vm. Brandweerkazerne aan de Van Dishoeckstraat is gelegen, zijn één plantensoort en diverse vogels aangetroffen. Binnen de grenzen van het onderzoeksgebied zijn geen (beschermde) soorten aangetroffen en ontbreken ook de daarvoor geschikte biotopen.

Uit de inventarisatie blijkt, dat er vrijwel uitsluitend algemene vogelsoorten voorkomen in het plangebied. Alle vogels zijn beschermd ingevolge de Flora- en faunawet. De activiteiten op de locaties hebben geen invloed op de vogelpopulaties, zodat geen ontheffing behoeft te worden aangevraagd. Voor de vogelsoorten geldt een vrijstelling, mits gewerkt wordt met een gedragscode. De gemeente Vlissingen heeft opdracht verleend tot het opstellen van een gedragscode. Deze zal in de eerste helft van 2006 worden vastgesteld en ter goedkeuring worden voorgelegd aan het Ministerie van LNV.

Verder wordt ten aanzien van de locatie Cruquiusterrein aanbevolen de Vlissingse watergang te ontwikkelen als natuurlijk lint met een brede groene zone aan de westzijde, bij de nieuwbouw rekening te houden met vleermuizen en ecologisch beheer toe te passen. Voor de locatie Beatrixlaan wordt aanbevolen de grens met de begraafplaats als groene, natuurlijke zone te ontwikkelen (ca. 20 meter breed) met riet, ruigte, singelbeplanting en poelen, en ecologisch beheer toe te passen.

Met deze aanbevelingen is in de uitwerking van genoemde herstructureringslocaties rekening gehouden.

De natuurwetgeving geeft geen belemmeringen voor de beoogde bestemming en uitvoering van de in dit plan opgenomen bouwplannen.

Het natuurwaardenonderzoek is als afzonderlijke bijlage bij het plan gevoegd.

2.6 BOMMENONDERZOEK

Uit het door de Archiefdienst Vlissingen uitgevoerde bommenonderzoek blijkt, dat er in grote delen van het plangebied zowel bominslagen hebben plaatsgevonden als, inmiddels onschadelijk gemaakte, blindgangers zijn geconstateerd. Het meest noordwestelijk gedeelte van het plangebied betreft een gebied, waar zware bombardementen hebben plaatsgevonden. Bij eventuele toekomstige ontwikkelingen in dat deel van het plangebied, die overigens op dit moment niet aan de orde zijn, moet hiermee rekening worden gehouden. Het bommenonderzoek is als afzonderlijke bijlage aan dit plan toegevoegd.

2.7 INVENTARISATIE BEBOUWING EN GEBRUIK

2.7.1 *Stedenbouwkundige structuur*

Op het niveau van de stad heeft het Middengebied een op zichzelf staande ligging. Ten noorden wordt het gebied begrensd door een ruime groenzone met veldsportvoorzieningen, met slechts enkele entrees tot de noordelijke woonwijken van Vlissingen. Aan de oostzijde gaat het gebied over in een bedrijvengebied, met uiteindelijk de begrenzing aan het Kanaal door Walcheren. De westzijde gaat over in een bos- en parkgebied en de duinen langs de Westerschelde. De zuidelijke punt sluit aan op de Vlissingse binnenstad.

Kenmerkend voor de hoofdstructuur van het Middengebied is het vrij traditionele stratenpatroon, dat een circulerend stelsel vormt van hoofdwegen, buurtwegen en woonstraten. De belangrijkste straten/wegen in het plangebied zijn de President Rooseveltlaan, de Paul Krugerstraat, de Koudekerkseweg, de Badhuisstraat, de Aagje Dekenstraat, de Scheldestraat, de Bloemenlaan, de Boedijkestraat en de Bossenburghweg. Deze vormen onderdeel van de hoofdwegenstructuur van Vlissingen.

De interne structuur van het Middengebied wordt doorsneden door de Koudekerkseweg en de Vlissingse Watergang. Beiden zijn sterke structuurdragers op stadsniveau. Op buurtniveau veroorzaken de voornoemde stedelijke dragers een discontinue structuur. Oost-west verbindingen komen nagenoeg niet voor of sluiten slecht op elkaar aan. In het kader van dit plan worden geen verkeerskundige ingrepen uitgevoerd. Echter, verkeers-technische maatregelen ter verbetering van de oost - west verbindingen kunnen zonder problemen binnen de in dit bestemmingsplan geprojecteerde bestemming getroffen worden.

De verschillende woonbuurten zijn ruimtelijk op zichzelf staande eenheden, die elk in verschillende perioden zijn gebouwd en daardoor een eigen tijdsgebonden structuur en identiteit kennen. Dit in tegenstelling tot de noordelijke uitbreidingswijken, die worden gekenmerkt door het homogene en uniforme karakter.

Kortom, in het betrekkelijk omvangrijke Middengebied is een redelijk evenwicht aanwezig tussen een heldere, eenvoudige structuur op buurt- en wijkniveau en is voldoende variatie aanwezig in stedelijke dragers.

2.7.2 Bebouwingskarakteristiek

Het plangebied is gelegen tegen de binnenstad en vormt zowel fysiek als functioneel de schakel tussen de binnenstad en de noordelijk gelegen uitbreidingswijken. De woonwijken in het Middengebied zijn grotendeels rond de jaren vijftig gebouwd en vormden tot begin jaren zestig de buitenwijken van Vlissingen. Tevens bevinden er zich enkele recentere delen, zoals de wijk Vredenhof (hoofdzakelijk vrijstaande eigen woningen), de wijk het Fort en de wijk Meidoornlaan e.o.

Het Middengebied heeft een eigen herkenbare identiteit van gedifferentieerde deelgebieden. Laagbouw wordt afgewisseld door middelhoogbouw. De verharde hoofdruimten in het gebied zijn duidelijk herkenbaar. Deze dragers bezitten onderling sterke differentiatie wat betreft vorm, inrichting en begeleidende bebouwing. De begeleidende woonbebouwing is met voor- en zijgevel gericht op de openbare weg.

In het vooroorlogse deel is sprake van een ruim aanbod eengezinswoningen en boven/benedenwoningen. Het naoorlogse deel wordt gekenmerkt door eengezinswoningen, boven/beneden woningen en flats. In het westelijke deel van het Middengebied komen overwegend vrijstaande en halfvrijstaande woningen voor.

Het voorkomende groen bezit een eigen identiteit, zoals het park tegenover het ziekenhuis. Het uiterlijk van dit park is zeer verzorgd. Het groen langs de Schuitvaartgracht en de groenzones is wat betreft uiterlijke verschijningsvorm saai en onverzorgd. Na de realisering van de herstructureringslocatie Cruquiussterrein en het baggeren van de Schuitvaartgracht zal dit groen worden heringericht. Door het weinige groen heeft het gebied een erg stenig karakter. Uitzondering hierop vormt het westelijke deel van het Middengebied, dat mede door de bebouwingstypologie, wordt gekenmerkt door een groen karakter.

2.7.3 Groenstructuur

In een woongebied heeft groen een belangrijke functie voor de woonkwaliteit. Door de gemeenteraad is op 1 juli 1999 het groenstructuurplan vastgesteld, waarin een analyse van de bestaande situatie en de lange termijn visie op het groen van Vlissingen zijn vastgelegd.

Het groen in het Middengebied ondersteunt de kenmerkende structuur van dit gebied. De beplanting is vooral aanwezig in de vorm van laan- of straatbeplanting. De gebruikswaarde daarvan is beperkt. Op slechts enkele plaatsen komen ook grotere grasgedeeltes voor, die eventueel als speelruimte beschikbaar zijn. Daarnaast zijn op enkele plaatsen in het Middengebied een aantal speeltuinen aangelegd. Het groenbeleid is erop gericht de lijnstructuur te versterken en de grotere groenelementen te behouden en zo mogelijk te verbeteren.

Uitzondering op de structuur vormt het woongebied tussen de Koudekerkseweg en de Boulevard.

Met name het zuidelijke gedeelte van deze woonbuurt bezit een meer organische structuur van vrijstaande woningen. De ruime groene kavels, waarop de woningen zijn gesitueerd, geven de wijk een sterk groen karakter.

Door het plangebied loopt de Schuitvaartgracht die onderdeel uitmaakt van de stedelijke groenstructuur. Specifiek voor de Schuitvaartgracht is dat de watergang tot diep in de stad doordringt en wordt begeleid door bebouwingsgevels. Op dit moment heeft de Schuitvaartgracht echter te weinig ruimtelijke en natuurlijke betekenis vanwege de beplanting en de overheersende steile oevers. Voor de Schuitvaartgracht is een plan opgesteld om deze, in samenhang met de stadsvernieuwing in het Middengebied, om te vormen tot een aantrekkelijk lint van groen en water. Na de uitvoering van de baggerwerkzaamheden en de realisering van het herstructureringsplan Cruquiusterrein kan dit plan worden uitgevoerd.

De Sloeweg die aan de noordzijde aan het plan grenst, maakt ook onderdeel uit van de stedelijke groenstructuur. Door de dichte onderbeplanting worden vanuit het Middengebied de noordelijke woongebieden nauwelijks ervaren, waardoor de oriëntatie onduidelijk is. De brede bermen en de verspreide bouselementen vormen een biotoop voor insecten, vogels en kleine zoogdieren. De Sloeweg vormt de corridor tussen het Nollebos/Westduin en het Kanaal door Walcheren.

Tegenover het ziekenhuis ligt het enige wijkpark van betekenis voor het Middengebied. De huidige inrichting voldoet goed. Het park ligt echter geïsoleerd in haar omgeving. Er bestaat nauwelijks een relatie met de nabijgelegen kustzone of met de woongebieden aan de overzijde van de Koudekerkseweg.

Het Fort, een voormalig bolwerk van de vestingstad, is opgenomen in de stedenbouwkundige structuur. De inrichting van het openbaar groen ondersteunt de contouren van de historische bastionvorm geenszins.

2.7.4 Gebruik

Het gebied ten noorden van de Paul Krugerstraat/Singel kenmerkt zich door een grote differentiatie aan functies in het woongebied. Momenteel is, door het geruisloos afnemen van de kleinschalige verzorgingsfuncties (winkeljes met name) temidden van het woongebied, het gebied vrijwel geheel gericht op de woonfunctie. Een uitzondering vormt de Koudekerkseweg, waarlangs een aantal beeldbepalende functies is gesitueerd, zoals het Streekziekenhuis Walcheren, een verzorgingstehuis, de gemeentelijke beplantingsdienst en het terrein van een vm. tuincentrum. Gespreid in het Middengebied liggen naast de woonfunctie nog enkele andere functies, zoals (over het algemeen wijkgebonden) winkels en bedrijven, scholen en medische voorzieningen. Deze bevinden zich voornamelijk aan de Bloemenlaan, de Hogeweg, de Hercules Segherslaan, de Paul Krugerstraat en de President Rooseveltlaan.

In het gebied ten zuiden van de Paul Krugerstraat/Singel, grenzend aan de binnenstad, bevinden zich van oudsher een aantal straten met een gemengd karakter: de Scheldestraat, de Aagje Dekenstraat, het Betje Wolffplein, de Badhuisstraat, de Coosje Buskenstraat, de Hobeinstraat en de Dr. Stavermanstraat. Deze straten zijn volledig geïnventariseerd op het feitelijk plaatsvindende gebruik. Deze inventarisatie is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

In de woonstraten in dit gebied bevindt zich nog enige, niet storende, kleinschalige stedelijke bedrijvigheid tussen de woningen. Deze worden bestemd overeenkomstig dit feitelijke gebruik.

2.8 VOORZIENINGEN

Met uitzondering van de directe schil om het centrum van Vlissingen geldt, dat het voorzieningenniveau in het Middengebiet minimaal is te noemen. Anderzijds profiteert dit gebied, als geen ander gebied in Vlissingen, nadrukkelijk van de grote hoeveelheid voorzieningen in de directe schil rondom het Middengebiet. Het gebied kan door de geografische ligging direct profiteren van de voorzieningen in het centrum. Aan de oostzijde ligt het park- en bosgebied Westduin/Nollebos. Ten noorden van het Middengebiet zijn de sportvoorzieningen gesitueerd in de vorm van een manege voor verstandelijk gehandicapten en de sportcomplexen Bonedijke, Irislaan en Baskensburg. Aan de oostzijde ligt het bedrijventerrein Baskensburg en sportvoorzieningen.

Het gedeelte van het Middengebiet, dat direct aansluitend aan het centrum is gelegen, bezit in tegenstelling tot de overige woongebieden een ruim aanbod aan voorzieningen. De meer stedelijk gerichte centrumvoorzieningen (detailhandel, dienstverlening, kantoren) liggen langs de uitvalswegen van de binnenstad, te weten de Badhuisstraat en de Scheldestraat. De sociaal-maatschappelijke voorzieningen en kantoren zijn geclusterd in de nabijheid van het stadhuis.

Binnen het overige deel van het Middengebiet zijn het met name de maatschappelijke voorzieningen op stedelijk en regionaal niveau die opvallen, zoals het verzorgingstehuis Ter Reede, het Streekziekenhuis Walcheren en enkele onderwijsvoorzieningen.

2.9 KABELS EN LEIDINGEN / KERN- EN BESCHERMINGSZONES WATERSCHAP

Kabels en leidingen, waarbij de druk als criterium onderscheidend is alsmede de aard van de stof die wordt vervoerd, worden als planologisch relevant beschouwd en dienen in het bestemmingsplan te worden bestemd. Tevens behoren de daarbij behorende vrijwaringzones te worden bestemd, waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

Planologisch relevante leidingen zijn:

- buisleidingenstroken en –zones (grond in gebruik dan wel gereserveerd voor de aanleg van meerdere solitaire buisleidingen);
- leidingen voor het transport van giftige, brandbare of ontplofbare stoffen;
- leidingen voor het transport van gas (druk van 10 atmosfeer en hoger);
- leidingen met een diameter van tenminste 50 cm;
- leidingen met tenminste een regionale functie.

Daarnaast dienen hoogspanningsleidingen in het bestemmingsplan te worden opgenomen.

In het onderhavige plangebied liggen geen van de genoemde leidingen en bijbehorende zones, die de uit dit plan voortvloeiende (beperkte) bouwmogelijkheden belemmeren.

De beschermingszone van de zeewering van de boulevard, zoals deze in de Keur waterkeringzorg is vastgesteld door het Waterschap Zeeuwse Eilanden, is gedeeltelijk gelegen in het plangebied, te weten in het zuidwestelijk deel. Deze zone verkrijgt de dubbelbestemming waterkering.

De onderhoudsstroken van de Schuitvaartgracht (7 meter) en de waterloop gelegen langs de nieuwbouwlocatie Beatrixlaan (2 meter) hebben de dubbelbestemming waterstaat gekregen.

3 MILIEU-ASPECTEN

3.1 BODEM

15

3.1.1 *Wettelijk kader*

Het is wettelijk geregeld, dat ontwikkelingen pas kunnen 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 voor de vaststelling van het bestemmingsplan in beeld te zijn gebracht. De kwaliteit van verontreinigde bodem moet ten behoeve van de nieuwe bestemming voldoen aan de doelstelling uit de beleidsvernieuwing bodemsanering.

In het plangebied zijn drie woningbouwlocaties opgenomen: Cruquiussterrein en de vm. Brandweerkazerne van Dishoekstraat (vervangende nieuwbouw) en Beatrixlaan (nieuwbouw). Om vast te stellen of sprake is van een verontreiniging van de grond of het grondwater, is een bodemonderzoek verricht.

3.1.2 *Onderzoekresultaten*

Door Hattink & de Klerk zijn in 2004 bodemonderzoeken uitgevoerd naar de twee herontwikkelingslocaties Cruquiussterrein en Beatrixlaan (zoals opgenomen in de separate bijlage). Op de locatie Cruquiusstraat zijn ter plaatse van de voormalige woningen en wegen geen of slechts lichte verontreinigingen aangetoond. Er zijn in dit gebied vier risicolocaties opgespoord: Cruquiusstraat 25-27 (sterke verontreiniging met minerale olie; afgeperkt, geringe omvang, niet ernstig), Cruquiusstraat 21 (sterke verontreiniging met minerale olie en PAK; slecht verklaarbaar, niet afgebakend), Cruquiusstraat 35-37 en 36-38 (sterke verontreiniging van het grondwater met minerale olie en/of vluchtige aromaten afgebakend, moet worden gesaneerd) en de Ravesteinschool (verontreiniging met koper; afgebakend, beperkte omvang, niet ernstig). Geadviseerd wordt om de bij de werkzaamheden vrijkomende grond, waarvan bekend is dat er sprake is van een verontreiniging, apart te houden en als aparte partij te beoordelen. Voor de grondwaterverontreiniging wordt aangeraden een saneringsplan op te stellen. Omdat op sommige locaties sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging, dient het provinciaal bestuur een beschikking af te geven op de goedkeuring van het saneringsplan.

De bovengrond op de locatie Beatrixlaan is licht verontreinigd met enkele zware metalen, PAK, bestrijdingsmiddelen en minerale olie. De ondergrond is licht verontreinigd met PAK en minerale olie. Het grondwater is licht verontreinigd met enkele zware metalen en xylenen. De aangetoonde verontreinigingen zijn dermate gering dat niet verwacht mag worden dat risico's bestaan voor zowel het huidige als het geplande gebruik van de locatie. Een vervolgonderzoek is niet noodzakelijk en er bestaat geen bezwaar tegen de beoogde woningbouw. Uitsluitend ter plaatse van het gedeelte van de volkstuinen zijn enkele asbestverdachte materialen waargenomen. Deze zijn echter ruim onder de norm van 100 mg/kg op gewogen asbest.

Voor de locatie van Dishoeckstraat zijn door Sagro Milieu Advies Zeeland bv verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd. Daaruit blijkt, dat de bodem op een aantal plaatsen verontreinigd is. Er zijn drie verontreinigingen aangetroffen (minerale olie, zink en teer). De verontreinigingen zijn niet ernstig, hetgeen betekent dat bij het bouwrijp maken van het terrein de verontreinigingen gesaneerd moeten worden. Deze sanering is reeds uitgevoerd.

Tegen de bestemming wonen op de herontwikkelingslocaties bestaan vanuit dit aspect geen bezwaren. In de exploitatie is in financiële zin rekening gehouden met de noodzakelijke maatregelen en extra werkzaamheden. De uitvoerbaarheid van beide plannen is gewaarborgd.

3.2 WATER

3.2.1 *wettelijk kader*

Door de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw is het instrument van de watertoets geïntroduceerd. De watertoets wordt verankerd in de Wet en het Besluit op de Ruimtelijke Ordening, in de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening en in streek- en bestemmingsplannen.

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 2003 opgesteld.

Met het Waterschap Zeeuwse Eilanden is nauw 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 het plangebied, het waterschap nauw betrokken worden, zodat een waterhuishoudkundig aanvaardbare situatie worden gecreëerd.

Voor het plangebied betekent dit volgende.

3.2.2 *waterhuishoudkundige aspecten*

a veiligheid en wateroverlast

Om veiligheid te creëren en schade door wateroverlast te voorkomen, is gekozen voor een drietrapsstrategie bij de keuze van maatregelen. Onder punt 4.2.3 is de strategie in termen van vasthouden, bergen en afvoeren voor bestaand gebied nader uitgewerkt. Uit de waterkanskaart van de provincie blijkt dat op een aantal locaties een relatief laag gelegen gebied is waar sprake is van een sterk zettingsgevoelige ondergrond, infiltratie niet of nauwelijks mogelijk is en rekening gehouden moet worden met kwel. Wateraspecten spelen hier dan ook een belangrijke rol. In de wijken Vredenhof en Baskensburg zijn kwelproblemen aanwezig (zie "bergen").

b waterkwaliteit

Thans is de waterkwaliteit over het algemeen matig. Er is in 2003 en 2004 gebaggerd in resp. de Schuitvaartgracht- 1^e fase en de Vlissingse Watergang.

Het baggeren van de Schuitvaartgracht - laatste fase zal in 2007 plaatsvinden, na de aanleg van het laatste bergbezinkbassin aan de Anjelierenlaan in 2006. Dit zal de kwaliteit van het water op de lange termijn behoorlijk verbeteren, zodat voldaan wordt aan de kwaliteitsdoelstellingen van het waterschap. Bij invulling van bouwlocaties c.q. herinrichting van woonwijken, wordt aandacht besteed aan mogelijkheden om schoon verhard oppervlak af te koppelen van het gemengde rioolstelsel. Dit is bij herinrichting van de Van Duyvendrechtstraat en Bosjeslaan reeds gebeurd. Het beleid is erop gericht om afkoppeling mee te nemen bij herinrichting van wijken, zoals de Cruquiusstraat en omgeving, Nijverheidsstraat en Beatrixlaan.

c verdroging

In Vissingen komt door de dichte grondstructuur nauwelijks of geen verdroging voor.

3.2.3 ***betrouwbaarheid, duurzaamheid en bestuurbaarheid***

a vasthouden

Vasthouden betekent dat het (regen)water tijdelijk vastgehouden wordt in bijvoorbeeld een wadi en daar de gelegenheid krijgt te infiltreren in de ondergrond. Aangezien de ondergrond in deze wijken bestaat uit zeer dichte kleilagen, kan er nauwelijks sprake zijn van infiltratie in de ondergrond en is de aanleg van een wadi niet zinvol. Wel zinvol is de aanleg van een IT-riool (infiltratie-riool) in een sleuf met grof zand. In feite is dit een groot uitgevoerde drainbuis. In tijden van hevige regenval wordt in de sleuf regenwater vastgehouden, dat zich bij droog weer ledigt c.q. ontwatert. Op het IT-riool kan ook drainage van woningen worden aangesloten, dit om grondwateroverlast te beperken. Deze geschetste constructie is reeds toegepast in de Van Duivedrechtstraat en Bosjeslaan.

b bergen

In het Middengebied is in het centrum relatief veel water dus berging aanwezig in de Schuitvaartgracht en Vlissingse Watergang. Bij hevige regenval wordt de toegestane peilstijging niet overschreden.

Locatie Cruquiusterrein

Bij herinrichting zal het verhard oppervlak afgekoppeld worden en een IT-riool worden aangelegd. Het IT-riool fungeert als drainage en moet o.a. de grondwaterproblemen in deze gebieden verminderen. Omdat het een herstructureringslocatie betreft zal het verhard oppervlak niet of nauwelijks toenemen. Aanleg van extra waterberging is dan ook niet noodzakelijk. Bij het inrichten van de oevers van de Schuitvaartgracht is rekening gehouden met een schouwstrook van 7 meter breed ingevolge de Keur Waterbeheer.

Locatie Beatrixlaan

Uit een inventarisatie blijkt dat het nieuwe plan uit ca 1,14 ha verharding (dak + wegen) zal bestaan. Echter er zijn twee scholen en een bedrijf gesloopt met in totaal 0,24 ha aan verhard oppervlak, zodat de uitbreiding resulteert in een toename van 0,90 ha verhard oppervlak. Dit genereert met behulp van de watertoetsberekening 0,90 ha x 75 mm berging per ha = 675 m³ of 675 m² water, uitgaande van 1 meter max. peilstijging.

De uitbreiding van water kan als volgt gevonden worden:

- door de sloot aan de westelijke zijde te voorzien van een plasberm (kindvriendelijk), breed 1 meter en met een talud van 1 : 2; dit levert ca 200 m³ waterberging op bij een peilstijging tot 0.50 –NAP (1 meter boven PP 1.50 meter – NAP);

- het restant van de benodigde waterberging (475 m³) wordt tijdelijk overgeheveld naar de Vliissingse Watergang, waar in 2004 in totaal 3.630 m² of 3.630 m³ aan natuurvriendelijke oevers is gerealiseerd. Bij de ontwikkeling van omgeving Baskensburgplein kan dit ruimschoots gecorrigeerd worden (zie hierna, opmerking 2);
- bij hevige regenval mag de toegestane peilstijging niet worden overschreden. Vanwege de gezondheidsrisico's, die verbonden zijn aan het hergebruik van regenwater, is dat niet te prefereren.

Schouwstrook

Er van uitgaande dat de oostelijk vanaf deze bouwlocatie gelegen sloot moet worden onderhouden, moet rekening gehouden worden met een schouwstrook van 5 meter breedte ingevolge de Keur Waterbeheer. Deze sloot is momenteel in beheer bij de gemeente. Aan deze maat wordt – met uitzondering ter hoogte van 1 woning – voldaan in het bouwplan. Ter hoogte van deze ene woning zal een smallere onderhoudstrook worden gehanteerd, die zowel op beide uiteinden als ter plaatse van de zgn. 'parkeerkoffers' bereikbaar is voor groter materieel. Deze strook is tevens bestemd voor waterstaat en zal niet worden verkocht. Voor de bebouwing binnen de strook van 5 meter zal onthefing worden aangevraagd bij het waterschap. Deze beperking van de schouwstrook is absoluut noodzakelijk vanwege de financiële kaders om op de relatief ongunstige smalle strook toch een bouwplan te creëren, dat een, noodzakelijk te achten, sluitende exploitatie mogelijk maakt. Op binnenstedelijke, deels bestaande, bouwlocaties is het, vanwege ruimtegebrek, niet altijd mogelijk de schouwstrook ingevolge de keur in acht te nemen. De gemeente heeft zich er nadrukkelijk van vergewist of onderhoud en beheer op een adequate en efficiënte wijze kan blijven plaatsvinden, hetgeen het geval is.

Opmerking 1 Benodigde ruimte sloot

In het noordelijk deel is met de aanleg van de plasberm met onderwater beschoeiing en een boventalud van 1 : 2, ongeveer 11.50 meter ruimte voor de sloot gemoeid. Voor het zuidelijk deel is ca 9 meter nodig met een uitgegraven plasberm en een talud van 1 : 2.

Opmerking 2 Ontwikkelingen omgeving Zwembad / Baskensburgplein.

De gemeenteraad heeft 9 september 1999 het "Intergemeentelijk Structuurplan 2010" vastgesteld. In dit plan is een herstructurering van het bestaande sportveldencomplex gelegen in het plan Baskensburg voorzien. Uitgangspunt in dit plan is de bestaande sportvelden geheel of gedeeltelijk om te vormen tot een nieuw stedelijk gebied. In het structuurplan is beleidsmatig nog voorzien in uitbreiding van het bedrijventerrein maar inmiddels wordt ook deze locatie aantrekkelijk genoeg geacht voor een functiemenging wonen en bedrijven. De 1^e fase is inmiddels ter hand genomen met de ontwikkeling van de locatie van het voormalige zwembad aan het Baskensburgplein. Bij de verdere ontwikkeling van dit gebied kan en zal ruimschoots rekening worden gehouden met de uitgangspunten van de watertoets.

Locatie vm. brandweerkazerne van Dishoeckstraat

Uit een inventarisatie blijkt, dat de vm. Brandweerkazerne uit ca 1.100 m² verhard oppervlak bestaat, terwijl de nieuwe inbreiding slechts ca. 1.000 m² in beslag neemt. Er zijn dus geen negatieve gevolgen te verwachten voor de waterberging. De Schuitvaartgracht maakt onderdeel uit van het relatief omvangrijke doorspoelcircuit. Er wordt vanuit gegaan, dat er voldoende berging aanwezig is. Het schone regenwater van de dakvlakken wordt voorlopig gescheiden aangesloten op het gemengde rioolstelsel.

c afvoeren

De afvoer van het water vindt plaats in noordelijke richting via de ruim bemeten Schuivaartgracht en Vlissingse Watergang tot aan de stuw aan de Bergweg op de Vlissingse watergang, die vervolgens afvoert in noordelijke richting. Onderhoud en beheer zijn meegenomen in het Waterplan 2004. Aan de noord-oostzijde ligt achter de Van der Helstlaan nog een afvoerende sloot (de Zoute Gracht) tot aan de Beatrixlaan.

d compenserende maatregelen

Compenserende maatregelen zijn in dit plangebied niet noodzakelijk, omdat er geen "afwenteling" plaatsvindt op een ander gebied. Opgemerkt wordt, dat het plangebied Beatrixlaan tijdelijk afwentelt op een ander gebied.

3.2.4 ruimte voor water en meervoudig ruimtegebruik

Water is de drager van het Middengebied. De genoemde waterpartijen leveren een bijdrage aan de kwaliteit van de openbare ruimte van de wijk. Tevens heeft het water een belangrijke functie in het kader van duurzaam waterbeheer zoals hierboven reeds is aangegeven. In de bestemmingsomschrijving van de bestemming water is dit tot uitdrukking gebracht.

3.3 AKOESTISCHE ASPECTEN

3.3.1 Wettelijk kader

Op grond van de Wet geluidhinder (hierna: Wgh) moeten bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waarbinnen nieuwbouw van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen worden toegelaten, de van belang zijnde akoestische aspecten worden onderzocht. Dit betreft geluid vanwege wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai.

In het plangebied zijn drie woningbouwlocaties opgenomen: Cruquiusterrein en vm. Brandweerkazerne van Dishoeckstraat (vervangende nieuwbouw) en Beatrixlaan (nieuwbouw). Voor het overige worden in dit plan geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen geprojecteerd.

3.3.2 Onderzoeksresultaten

Verkeerslawaai

Vanwege de Wgh zijn in principe alle wegen gezoneerd. Voor alle wegen moet akoestisch onderzoek worden verricht conform art. 74 van de Wgh.

Voor de ontwikkelingslocaties Cruquiusterrein (vervangende nieuwbouw) en Beatrixlaan (nieuwbouw) is dus een akoestisch onderzoek noodzakelijk vanwege het verkeer en de toegestane snelheid van 50 km/uur op de President Rooseveltlaan. Voor deze locaties is door SAB in april 2003 een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Onderzocht is of deze woningbouwlocaties voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) uit de Wgh.

Uit het akoestisch onderzoek, dat als afzonderlijke bijlage bij dit plan is gevoegd, blijkt, dat beide locaties binnen de 50 dB(A) contour van de President Rooseveltlaan - gezien in een vrije veld situatie - liggen. Voor het Cruquiussterrein geldt dat bestaande eerstelijns bebouwing aan de President Rooseveltlaan voor afschermende werking zorgt. Deze bebouwing zorgt er niet voor dat het Cruquiussterrein buiten de 50 dB(A) contour van de President Rooseveltlaan komt te liggen. De gevelbelastingen van de nieuwe lage eerstelijns bebouwing, maximaal 3 bouwlagen, aan de President Rooseveltlaan, op een doorgetrokken rooilijn, zal 60 dB(A) bedragen. Deze nieuwe lage eerstelijns bebouwing, maximaal 3 bouwlagen, aan de President Rooseveltlaan, op een doorgetrokken rooilijn, zorgt er voor, dat de lage tweedelijns bebouwing, maximaal 3 bouwlagen, direct hier achter buiten de 50 dB(A) contour van de weg komt te liggen. Als de tweedelijns bebouwing hoger is dan de eerstelijns bebouwing, dan zullen de gevelbelastingen net boven de 50 dB(A) zijn.

Voor de Beatrixlaan geldt, dat de gevelbelastingen van nieuwe lage eerstelijns bebouwing, maximaal 3 bouwlagen, aan de President Rooseveltlaan, op een doorgetrokken lijn, rond de 62 dB(A) zijn. Deze eerstelijns bebouwing aan de President Rooseveltlaan biedt niet genoeg afscherming voor een situatie, waarbij tweedelijns bebouwing direct hier achter komt te staan, omdat ten oosten van dit gebied geen afschermende bebouwing aanwezig is. Voor geluidsgevoelige functies die een gevelbelasting hebben van meer dan 50 dB(A), is het vaststellen van een hogere waarde noodzakelijk.

Het betreft hier twee ontwikkelingslocaties in binnenstedelijk gebied. Het Cruquiussterrein betreft vervanging van de bestaande bebouwing, de Beatrixlaan als opvulling van een open plaats (inbreiding). Voor geluidsgevoelige bebouwing binnen de bebouwde kom kunnen Gedeputeerde Staten, op verzoek van de gemeente, ontheffing tot maximaal 65 dB(A) vaststellen. Bij besluit van 24 oktober 2005 hebben Gedeputeerde Staten deze hogere waarde verleend.

De Van Dishoeckstraat, waaraan de herbouwlocatie van de vm. Brandweerkazerne is gelegen, wordt opgenomen in het stelsel van 30 km/h-wegen. Om deze reden is er geen akoestisch onderzoek vereist. Door de opening van de tweede binnenstadsontsluiting en de ontwikkeling van het plangebied Dokkershaven, is het mogelijk om verkeer van en naar het centrum via de Koningsweg te leiden in plaats van over de Van Dishoeckstraat.

Industrielawaai

De vastgestelde geluidszone van het bedrijventerrein "De Schelde/Buitenhaven", dat ten oosten van de stad is gesitueerd, ligt voor een deel over het plangebied. Binnen deze zone ligt de ontwikkelingslocatie Beatrixlaan. Voor het overige worden geen nieuw geluidsgevoelige bestemmingen binnen deze zone geprojecteerd.

Door DGMR is onderzoek, dat als afzonderlijke bijlage bij dit plan is gevoegd, verricht naar de geluidsbelasting, die veroorzaakt wordt door het industrieterrein Vlissingen Oost op de ontwikkelingslocatie Beatrixlaan (16 december 2002, rapportnummer T.2002.0650.NN001). Uit de berekeningen blijkt, dat op de grens van de ontwikkelingslocatie woningbouw Beatrixlaan de geluidsbelasting 52 dB(A) zal bedragen. Deze waarde wordt bereikt in de nachtperiode. In de dag- en avondperiode vindt geen overschrijding van de voorkeurswaarde plaats. In het kader van dit bestemmingsplan is een hogere waarde aangevraagd bij Gedeputeerde Staten, welke bij besluit van 24 oktober 2005 (tegelijk met de hogere waarde verkeerslawaaï) is verleend.

DGMR heeft tevens onderzoek verricht naar het geluidsniveau op de gevels van de nieuwbouwappartementen aan de Van Dishoeckstraat. Uit het onderzoek blijkt, dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau op de gevels 4543 en 39 dB(A) bedraagt in resp. de dag-, avond- en nachtperiode. Alle waarden zijn lager dan 50 dB(A), zodat geen hogere waarde is vereist.

Spoorweglawaaï

Het gehele plangebied ligt buiten de invloedssfeer van de spoorlijn Vlissingen-Rosendaal. Akoestisch onderzoek vanwege spoorweglawaaï kan om die reden achterwege blijven.

3.4 HINDER VOOR DE OMGEVING

Bestaande bedrijven

In het plangebied is een beperkt aantal (kleinschalige) bedrijven gesitueerd. In het plangebied zijn een garagebedrijf, een benzineverkooppunt zonder LPG, een loodgieter, opslagruimten, verschillende kleinschalige nutsvoorzieningen, een rijwielhandel, twee schildersbedrijven, een schoonmaakbedrijf, een hoveniersbedrijf, een elektroservicebedrijf, een leerwerkplaats en een tuincentrum annex hoveniersbedrijf gevestigd. Deze activiteiten, gezien hun aard en omvang, veroorzaken geen noemenswaardige hinder op de omgeving. Bovendien zijn deze bedrijven al lange tijd in de wijk gevestigd en opereren binnen de bestaande milieuregels.

Bedrijventerrein Baskensburg

Ten oosten van het plangebied ligt het stedelijk bedrijventerrein Baskensburg. Uit een inventarisatie van de, aan de westzijde, op dit bedrijventerrein aanwezige bedrijvigheid blijkt, dat aldaar uitsluitend bouw/aannemersbedrijven en garagebedrijven aanwezig zijn, waarvan de minimaal in acht te nemen afstand tot nieuwe, aaneengesloten woonbebouwing, op grond van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', 30 tot 50 meter bedraagt. Het vigerende bestemmingsplan Baskensburg I staat uitsluitend dit type stedelijke bedrijvigheid toe. De afstand van dit bedrijventerrein ten opzichte van de nieuwbouwlocatie Beatrixlaan bedraagt, in het zuidelijk deel, 50 tot 70 meter, meer noordelijk langs de Beatrixlaan 200 tot 250 meter. Tot de bestaande woongebieden bedraagt de afstand zelfs meer dan 250 meter. De bedrijvigheid op dit terrein levert dan ook geen milieuhinder op voor zowel de in dit plan opgenomen nieuwe woonbebouwing aan de Beatrixlaan als voor de bestaande woongebieden. Ter illustratie is de afstand tussen bedrijventerrein Baskensburg en de omliggende (nieuwe) woongebieden (locatie Beatrixlaan) in de bijlage bij deze toelichting in beeld gebracht. Het bestemmingsplan Baskensburg I staat op de nominatie geactualiseerd te worden in de periode 2006-2008. Alsdan zal een volledig op beide plangebieden afgestemde juridisch-planologische regeling van kracht zijn.

Begraafplaats

Aan de oostzijde van het plangebied aan de Beatrixlaan is de Noorderbegraafplaats gelegen. In een richtlijn van de Hoofdinspecteur van de Volksgezondheid voor de Milieuhygiëne van 17 januari 2000 heeft hij aangegeven om bij voorkeur binnen een zone van 20 tot 30 meter van een begraafplaats geen gevoelige bestemmingen te projecteren.

Deze aanbevolen afstand is onder meer vastgesteld om het zicht op begraafplaatsen te voorkomen. De bouwlocatie Beatrixlaan is gelegen op ca 25 meter van de westzijde van de Noorderbegraafplaats en voldoet derhalve aan de richtlijn.

3.5 EXTERNE VEILIGHEID

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 oriënterende 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.

Verkooppunten motorbrandstoffen

Binnen en nabij het plangebied bevinden zich drie benzineverkooppunten, die geen LPG verkopen: Singel 254, Paul Krugerstraat 237 en Gerbrandystraat 4. Voor deze tankstations is derhalve geen zonering van kracht, waarbinnen belemmeringen voor kwetsbare of beperkt kwetsbare bestemmingen gelden.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich vijf tankstations, die wel LPG verkopen: Sloeweg 4, Sloeweg 11, President Rooseveltlaan 743, President Rooseveltlaan 768 en President Rooseveltlaan 731. De vier eerstgenoemde liggen allen op een afstand van meer dan 150 meter, waardoor hun invloed zich niet over het plangebied uitstrekt.

Het tankstation aan de President Rooseveltlaan 731 ligt, althans het vulpunt voor de LPG, op ca 85 meter van het plangebied. Binnen die afstand is woningbouw (betreft een kwetsbare bestemming) aan de zuidzijde van de President Rooseveltlaan/hoek Beatrixlaan (onderdeel herstructureringslocatie Beatrixlaan) geprojecteerd.

Op 5 augustus 2005 is het (gewijzigde) Besluit externe veiligheid (Bevi) in werking getreden. Op grond van de tot voor kort vigerende milieuvergunning van het tankstation President Rooseveltlaan 731 gold een zone van 110 meter, zodat de beoogde woningbouw niet toelaatbaar zou zijn. Uit opgegeven informatie van de exploitant is gebleken, dat de doorzet ca 250 m³ per jaar bedraagt, hetgeen wijziging van de milieuvergunning, ten opzichte van het te dienen algemeen volkshuisvestingsbelang (woningbouw) rechtvaardigde, zonder het belang van de exploitant te schaden.

Om die reden is besloten tot wijziging/ actualisatie van de milieuvergunning (datum gewijzigde vergunning: 6 maart 2006), waarbij de doorzet is gemaximaliseerd op 1.000 m³. Tegen de gewijzigde vergunning is geen beroep ingesteld, zodat deze op 19 april 2006 onherroepelijk is geworden.

Op basis van de gewijzigde milieuvergunning bedraagt nu, ten aanzien van het plaatsgebonden risico, de belemmerende zone een afstand van 45 meter. Een klein deel van de geprojecteerde woningbouw aan de Beatrixlaan (20 woningen) valt binnen het invloedsgebied van het groepsrisico. De toename van het aantal personen, dat daardoor wordt blootgesteld aan het risico bedraagt ca 50. De vluchtmogelijkheden van de binnen het invloedsgebied aanwezige personen zijn uitermate goed: er is een rechtstreekse ontsluiting in westelijke richting via de Beatrixlaan over de President Rooseveltlaan en in zuidelijke richting over de Beatrixlaan richting Paul Krugerstraat. Ook de bereikbaarheid van de beoogde woningbouwlocatie is uitstekend. Zowel via de President Rooseveltlaan als de Paul Krugerstraat kunnen hulpdiensten snel en zonder belemmeringen bereiken. Bij de inrichting van de bouwlocatie is zorggedragen voor een directe toegankelijkheid van de individuele woningen.

De marginale toename van het aantal personen binnen het invloedsgebied ten aanzien van het groepsrisico, het grote belang voor de volkshuisvesting, dat gemoeid is met de realisering van de (exploitabele) binnenstedelijke bouwlocatie aan de Beatrixlaan (aan binnenstedelijke bouwlocaties is binnen rijks- en provinciaal beleid prioriteit toegekend), de uitstekende vluchtmogelijkheden van de toekomstige bewoners en de prima bereikbaarheid voor hulpdiensten van de woningbouwlocatie overwegende, rechtvaardigt de bestemming woondoeleinden binnen het invloedsgebied.

De beoogde woningbouw aan de Beatrixlaan is derhalve, op grond van het Bevi, toelaatbaar. In de bijlage bij deze toelichting is de zone ten gevolge van de LPG-installatie in beeld gebracht.

Vuurwerk

Op basis van het per 1 maart 2002 in werking getreden vuurwerkbesluit geldt een veiligheidsafstand van 8 meter voor verkoop/opslagpunten voor vuurwerk. In het onderhavige plangebied bevinden zich geen opslag- of verkooppunten ten behoeve van vuurwerk.

Overige gevaarlijke stoffen

Verder bevinden zich nabij of binnen het plangebied geen inrichtingen, waarin productie of opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er bevinden zich ook geen gevaarlijke transportroutes in de onmiddellijke omgeving van het plangebied, en het plangebied valt eveneens buiten de individuele risicocontour (10^{-6}) externe veiligheid Westerschelde.

3.6 DUURZAAM BOUWEN

De Gemeente Vlissingen heeft het Zeeuws Convenant Duurzaam Bouwen ondertekend, dat nauw aansluit bij het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen. Tevens is in samenwerking met de gemeente Middelburg een Stadsgewestelijk Beleidsplan duurzaam bouwen opgesteld. Duurzaam bouwen dient onderdeel uit te maken van de dagelijkse bouwpraktijk.

De aspecten van duurzaam bouwen hebben zowel betrekking op het stedenbouwkundig als op het concrete bouwplan. Met name voor de drie in dit plan opgenomen ontwikkelingslocaties is dit relevant.

3.7 LUCHTKWALITEIT

Het Besluit luchtkwaliteit, waarvan de wijziging in werking is getreden op 5 augustus 2005, bevat waarden en normen voor stoffen als stikstofdioxide (NO_2), zwevende deeltjes (PM_{10}), benzeen (C_6H_6), zwaveldioxide (SO_2) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden voor deze stoffen moeten in acht worden genomen. Grenswaarden geven het niveau van de buitenluchtkwaliteit aan dat, in het belang van de bescherming van de gezondheid van de mens en van het milieu in zijn geheel, binnen een bepaalde termijn bereikt moet worden.

Het Besluit luchtkwaliteit 2005 schrijft voor, dat voor nieuwe bouw- en gebruiksontwikkelingen getoetst moet worden of de in het besluit genoemde normen al dan niet worden overschreden.

Voorliggend bestemmingsplan is overwegend consoliderend van aard. Drie ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt. Deze ontwikkelingen zijn herstructureringssituaties, waarbij woningen in een bestaande woonomgeving worden gerealiseerd. Voor deze locaties is een onderzoek naar de luchtkwaliteit uitgevoerd, die als afzonderlijke bijlage bij dit plan is gevoegd. De conclusie van dit onderzoek is, dat de herstructureringsplannen voldoen aan de eisen, gesteld in het Besluit luchtkwaliteit 2005.

4 PLANBSCHRIJVING

4.1 ALGEMEEN

Het bestemmingsplan heeft een beheersmatig karakter voor het bestaand stedelijk gebied binnen de aangegeven begrenzing van dit plan. Bij de opstelling is de bestaande feitelijke bebouwing en het bestaande feitelijke gebruik (bij het ontbreken daarvan, het laatst bekende gebruik) uitgangspunt. De enige uitzondering daarop vormen de drie herstructureringslocaties, te weten de sloop en vervangende nieuwbouw op het Cruquiusterrein en het terrein van de vm. brandweerkazerne aan de Van Dishoeckstraat en de nieuwbouw langs de Beatrixlaan.

Dit betekent, dat aan alle andere toekomstige, zich aandienende nieuwe ontwikkelingen in het plangebied met toepassing van een afzonderlijke planologische procedure medewerking moet worden verleend. Mochten nieuwe herstructureringsontwikkelingen, die zich vooral kunnen voordoen in het gebied, omschreven onder 4.3, 4.4 en 4.5 passen binnen het vigerende plan en binnen dit plan - dat kan het geval zijn bij renovatieprojecten - dan behoeft geen planologische procedure te worden gevolgd, omdat er geen ruimtelijke ingreep plaatsvindt.

In dit hoofdstuk worden per ruimtelijk en topografisch te onderscheiden deelgebied de planologische doelstellingen verwoord. Daarbij zijn primair aangetekend, dat deze doelstellingen niet afwijken van het vigerende ruimtelijke beleid voor dit deel van de stad. Het belangrijkste doel van dit plan is een actualisering van de kaart en de voorschriften met, daarnaast, een herformulering van het planologisch beleid voor dit plangebied.

Bij de opstelling van dit plan zijn de algemene planologische uitgangspunten gehanteerd, die al jaren voor dit deel van de stad gelden:

- geen (verdere) uitwaaiering naar de aan de binnenstad grenzende wijken van de in de (kern)winkelgebieden thuishorende primaire detailhandelsfunctie;
- geen nieuwe horecavestigingen in dit overwegende woongebied, zowel met het oog op potentiële hinder als ter bescherming van het horecaconcentratiegebied in het centrum;
- geen nieuwe bedrijfsvestigingen in dit overwegende woongebied met het oog op potentiële hinder;
- geen nieuwe (grootschalige) kantoorvestigingen, met uitzondering van kleinschalige, lokaal opererende, kantoorvestigingen in de, tot de binnenstad te rekenen straten, direct grenzend aan het centrum, met name de Badhuisstraat, de Scheldestraat en de Hobeinstraat;
- regulering van de bestaande niet-woonfuncties, de zgn. kleinschalige stedelijke bedrijvigheid, zodanig dat adequate gebruiksmogelijkheden voor die panden blijven bestaan, die geen ernstige verstoring van de eerdergenoemde uitgangspunten tot gevolg hebben.

Aldus wordt gestreefd naar een evenwichtig beleid dat zowel recht doet aan de primaire, hogere, planologische doelstellingen binnen de gemeente als aan de bestaande voorkomende functies in het plangebied.

De overheid is verplicht bij de vervaardiging van een bestemmingsplan de bestaande functies te respecteren, tenzij de overheid bereid zou zijn tot aankoop en sanering van die panden (zgn. 'wegbestemmen'). Voor dat laatste moeten zwaarwegende planologische motieven bestaan.

4.2 VOLKSHUISVESTING

De provinciale woonvisie zet in op vier speerpunten:

- stimuleren van de omvang en diversiteit van de nieuwbouwproductie;
- stimuleren van herstructurering en transformatie van de bestaande woningvoorraad;
- ruimte bieden voor bijzondere woonvormen en
- zorgdragen voor kwetsbare groepen op de woningmarkt.

De gemeentelijke woonvisie, waarin de provinciale doelstellingen worden onderschreven en verder zijn uitgewerkt, richt zich daarnaast ook op:

- behoud en werven van inwoners;
- alle doelgroepen;
- aandacht voor stedelijke woonkwaliteit;
- specifieke aandacht voor de stimulering van de gestageneerde doorstroming.

De in het plan opgenomen woningbouwlocaties voldoen aan de hiervoor omschreven beleidsdoelstellingen. De locatie Beatrixlaan (totaal 79, waarvan 18 appartementen, 35 eengezinswoningen, 10 vrijstaande woningen en 16 stadswoningen) past binnen de doelstelling voor nieuwbouw en werving, hoewel ook daar in enige mate sprake is van herstructurering. Het Cruquiussterrein, bestaande uit in totaal 190 woningen (onderverdeeld in 88 koopappartementen, 29 seniorenwoningen, 4 groepswoningen voor dementerende ouderen en 69 eengezinskoopwoningen), met inbegrip van de ontwikkeling ter plaatse van de Brede School (30 woningen op de verdieping) alsmede de vm. brandweerkazerne van Dishoeckstraat (33 appartementen) voldoen geheel aan de doelstelling van herstructurering, behoud en werven van inwoners en verbetering van de stedelijke woonkwaliteit.

Met deze locaties wordt een divers aanbod gegenereerd voor de diverse doelgroepen. Met deze plannen worden de doelstellingen van het volkshuisvestingsbeleid bereikt.

4.3 GEBIED OMSLOTEN DOOR DE KOUDEKERKSEWEG-SINGEL-PAUL KRUGERSTRAAT-BEATRIXLAAN-VAN DER HELSTLAAN

Er zijn op dit moment plannen in uitvoering om binnen het Middengebied te komen tot een herstructurering van zowel de woningvoorraad als van het stedelijk gebied. In de Wijkvisie Middengebied Vlissingen is de toekomstvisie voor deze wijk op hoofdlijnen bepaald. In overeenstemming met die wijkvisie zijn voor twee locaties stedenbouwkundige plannen vastgesteld: het Cruquiussterrein en de Beatrixlaan. Deze plannen zijn in dit bestemmingsplan opgenomen. Beide stedenbouwkundige plannen zijn ter informatie als afzonderlijke bijlage bij dit plan gevoegd.

In het kader van dit bestemmingsplan - een juridisch-planologische regeling van de bestaande situatie en de vaststaande concrete ontwikkelingen - wordt een integrale overname in deze paragraaf van de beleidsdoelstellingen uit de wijkvisie overbodig geacht. Immers, het gaat bij een bestemmingsplan om de juridisch-planologische regeling ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening (art. 10 WRO). De hoofdbestemming binnen het gebied is en blijft wonen. Slechts de situering van de bouwblokken en, in beperkte mate, de hoogte wijzigen binnen de herstructureringsplannen die passen binnen de wijkvisie. Bij afwijking met de nu vigerende bestemmingsplannen, of met dit bestemmingsplan, nadat het van kracht is geworden, zal ofwel een planherziening ofwel een vrijstellingsprocedure moeten worden gevolgd, waaraan voorafgaand belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld zienswijzen in te dienen. De plannen voor het Cruquiusterrein en de Beatrixlaan zijn overeenkomstig het stedenbouwkundig plan vertaald in dit plan.

Het bouwplan voor de Brede school is in een vergevorderd stadium van voorbereiding. Naast onderwijs- en maatschappelijke voorzieningen wordt voorzien in woonfuncties op de verdieping(en). De bestemming en bouwvoorschriften zijn zodanig gekozen dat het bouwplan zal passen binnen dit bestemmingsplan. Overeenkomstig het stedenbouwkundig plan voor het gehele Cruquiusterrein zal de bouwhoogte aan de Schuitvaartgracht beperkt worden tot 2 bouwlagen (maximaal 8 meter), aan de zijde van de Hogeweg 3 bouwlagen (maximaal 12 meter) en op het midden van het terrein mag tot maximaal 4 bouwlagen (16 meter) worden gebouwd.

De belangrijkste ontwikkelingsrichtingen uit de wijkvisie (op hoofdlijnen) zijn hierna kort weergegeven. Dit om aan te geven, dat in de deelgebieden zich in de toekomst veranderingen kunnen aandienen. De aangegeven thema's betreffen:

- **Thema wonen: een wijk voor iedereen;** herstructurering van de woningvoorraad is noodzakelijk om meer keuzemogelijkheden te bieden en meer verschillende soorten woonmilieus te creëren; naast verbetering van bestaande woningen, dient sloop en nieuwbouw plaats te vinden; bij nieuwbouw dient een mix van huur- en koopwoningen plaats te vinden; bestaande huurwoningen verkopen;
- **Thema leefbaarheid: een leefbare wijk voor jong en oud;** zowel repressieve maatregelen (heldere en duidelijke lijnen wat wel en niet mag) als preventieve maatregelen (projecten om de sociale samenhang te verbeteren) zijn nodig; opstellen van een beheer- en veiligheidsplan;
- **Thema: de wijk in de stad;** centrale ligging in de stad, nabij het centrum en boulevard, benutten; ontwikkelen aantrekkelijk langzaam verkeer routes;
- **Thema: verkeer in de wijk;** gehele Middengebied 30 km-zone m.u.v. de doorgaande routes; aantrekkelijke doorgaande fiets- en wandelroutes en betere verbindingen met overige wijken in Vlissingen realiseren;
- **Thema: groen en openbare ruimte;** periodiek kwaliteit inrichting groen bezien; kwaliteitsimpuls opwaardering Schuitvaartgracht;
- **Thema: voorzieningen;** bestaande voorzieningen strategisch versterken; streven naar actief herplaatsings- en concentratiebeleid;
- **Thema: de mensen in de wijk;** toenemend aantal ouderen adequaat huisvesten; voor jongeren ontmoetingsplaatsen creëren; inspanningen verrichten, gericht op het beter leren kennen van de verschillende bevolkingsgroepen; overlast probleemhuishoudens gecoördineerd aanpakken.

De in dit gebied solitair bestaande niet-woonfuncties zijn van oudsher aanwezig. Over het algemeen betreffen dit wijkgebonden functies in de sfeer van winkels, horeca, kleinschalige stedelijke bedrijvigheid, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en voorzieningen op het gebied van ontspanning en vermaak. Deze komen voor in de vorm van een kleine clustering (Hogeweg) of op de hoeken van bestaande bouwblokken (President Rooseveltlaan, Bonedijkestraat) of zijn afzonderlijk gelegen in het lint van een woonstraat (Bloemenlaan, Hercules Segherslaan). Er bestaan geen planologische bedenkingen tegen dit type wijkgebonden voorzieningen, integendeel, de aanwezigheid van deze voorzieningen is voor deze wijk typerend en doorbreekt de monotone woonfunctie. Deze functies geven geen hinder voor de woonomgeving. Wel moet worden geconstateerd dat in de loop der tijd deze functies van karakter zijn veranderd: van overwegend winkelfuncties naar meer op maatschappelijke, dienstverlening en ontspanning en vermaak georiënteerde functies.

Afhankelijk van het feitelijke gebruik is gekozen voor een bestemming gemengd A of B dan wel een, op dat feitelijk gebruik, specifiek toegesneden aanduiding binnen de hoofdbestemming.

Voor de bestaande supermarkt aan de Bonedijkestraat is gekozen voor een beperking in de bestemming middels een aanduiding supermarkt. Een supermarkt onderscheidt zich zowel in omvang, in ruimtelijke uitstraling als in verkeersaantrekkende van andere gebruiksmogelijkheden binnen een algemene bestemming detailhandel. Een ruimere bestemming kan bovendien andere, grootschaligere gebruiksmogelijkheden tot gevolg hebben, die strijdig zijn met de voor dit plangebied geformuleerde, algemene, planologische uitgangspunten. Op grond van deze ruimtelijke motieven wordt een beperking tot supermarkt noodzakelijk geacht. In de toekomst vrijkomende locatie kan eventueel, nadat daarvoor een specifieke planologische afweging is gemaakt, worden gebruikt voor andere functies, bijv. de woonfunctie.

Het voormalige tuincentrum op de hoek Berlagestraat/Koudekerkseweg is, conform dit laatst bekend gebruik, dienovereenkomstig bestemd. Gezien de omvang en ligging van het terrein wordt een ruimere, directe, bouwbestemming op voorhand en op dit moment planologisch niet verantwoord geacht. Wel is voor dit terrein en op het daaraan grenzende terrein van een hoveniersbedrijf een wijzigingsbevoegdheid geïntroduceerd, die, onder voorwaarden, transformatie tot een woonbestemming mogelijk maakt. Momenteel (februari 2006) hebben zich nog geen concrete ontwikkelingen aangediend.

4.4 GEBIED OMSLOTEN DOOR DE KOUDEKERKSEWEG-WILLEM KLOOSLAAN-BURGEMEESTER VAN WOELDERENLAAN-BADHUISSTRAAT

Voor dit woongebied, hoofdzakelijk bestaande uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen, worden geen nieuwe ontwikkelingen voorgestaan. Het terrein aan de Zaaihoekweg-Vredehoflaan-Koudekerkseweg is in dit bestemmingsplan bestemd overeenkomstig de onherroepelijke vrijstelling/bouwvergunning voor 32 koopwoningen. Het complex van Ter Reede en het terrein van de gemeentelijke afdeling beheer, beiden aan de Vredehoflaan, zijn bestemd overeenkomstig de vergunde en bestaande situatie. Ook voor die voorzieningen zijn geen andere ontwikkelingen aan de orde.

In zijn algemeenheid staat en blijft handhaving en versterking van de woonfunctie de primaire planologische doelstelling voor dit deelgebied, uiteraard met behoud van de in dit gebied bestaande voorzieningen. Gewenste ontwikkelingen in de toekomst worden getoetst aan dit bestemmingsplan en de gedachte hiërarchie.

De inmiddels, grotendeels leegstaande, winkelunits aan de Vredehoflaan hebben de bestemming gemengd B verkregen. Er bestaan geen bedenkingen tegen voortzetting van kleinschalige voorzieningen (incl. detailhandel) op deze locatie. De nu geprojecteerde bestemming geeft iets meer ruimte in gebruiksmogelijkheden dan het vigerende plan, op grond waarvan uitsluitend winkels zijn toegelaten. Dit past in het beeld dat veel van deze kleine wijkwinkelcentra in de loop der tijd zijn ondergaan: van overwegend winkels naar meer maatschappelijk, dienstverlenend en op ontspanning en vermaak georiënteerde functies.

Het woningstoffeerdersonderwijs aan de Koudekerkseweg is bestemd voor detailhandel in volumineuze goederen. Gezien de omvang en ligging van het gebouw wordt een algemene bestemming detailhandel, geleid op de algemene planologische uitgangspunten voor het plangebied niet verantwoord geacht. Een beperking tot volumineuze goederen is om die reden noodzakelijk.

4.5 GEBIED OMSLOTEN DOOR DE SINGEL-PAUL KRUGERSTRAAT-VAN DIS-HOECKSTRAAT-GLACISSTRAAT-AAGJE DEKENSTRAAT-BADHUISSTRAAT

Dit direct aan de binnenstad grenzende gebied heeft een gemengd karakter, waarbij de woonfunctie over het algemeen overwegend is. Voor dit gebied bestaan geen nieuwe beleidsvoornemens. Bescherming van de gemengde functies en handhaving en versterking van de woonfunctie is de doelstelling voor dit deelgebied.

In de woonstraten (Glacisstraat, Kasteelstraat, Bouwen Ewoutstraat, Clijverstraat, Paul Krugerstraat, Singel, Scheldestraat-noord, Verkuyl Quakkelaarstraat) bevindt zich op sommige plaatsen een enkel bedrijfje, winkel, horecavestiging, kantoor of maatschappelijke voorziening met op de verdieping een woonfunctie. Deze functies die geen hinder geven voor de omgeving, kunnen gehandhaafd blijven. Dit type wijkgebonden bedrijvigheid geeft de wijk een gevarieerd beeld. Uiteraard blijft de vestiging van een andere, soortgelijke functie mogelijk. Bedrijven, horecavestigingen en maatschappelijke voorzieningen zijn overeenkomstig die functie bestemd, waarbij omzetting naar een volledige woonfunctie op grond van dit bestemmingsplan mogelijk is. Daar waar zich een winkel bevindt, is gekozen voor de bestemming Gemengd B, in de andere gevallen, de bestemming Gemengd A.

In het gebied bevinden zich een aantal straten met een, van oudsher, sterke gemengde functie. Het functionele beleid voor deze straten is niet gewijzigd: behoud en uitwisseling (m.u.v. horeca) van de bestaande functies. Er bevinden zich daar winkels, dienstverlening, kantoren, praktijkruimten, adviesbureaus en bedrijfjes. Dit betreft de Scheldestraat, de Aagje Dekenstraat, de Coosje Buskenstraat, het Betje Wolffplein, de Badhuisstraat, de Hobeinstraat, de Dr. Stavermanstraat. Voor de toegelaten kantoorfunctie wordt nadrukkelijk aangetekend dat, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan en het ontwerp

van het Integraal Omgevingsplan, beoogd wordt uitsluitend, kleinschalige, lokaal opererende, kantoorvestigingen toe te laten.

De (beperkte) grootte van de in die straten gelegen panden in aanmerking nemende, kan een mogelijke kantoorfunctie niet anders leiden dan tot een kleinschalige vestiging, die past binnen het algemene planologische beleid voor de binnenstad. Van strijdigheid met provinciaal beleid ten aanzien van grootschalige, zelfstandige kantoren is dan ook geen sprake.

Concreet betekent dit dat:

- a in de Badhuisstraat, de Hobeinstraat, de Aagje Dekenstraat, het Betje Wolffplein, de Coosje Buskenstraat en de Dr. Stavermanstraat woningen, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening zijn toegelaten (bestemming Gemengd A); de bestaande horecavestigingen worden, naast eerdergenoemde functies tevens toegelaten in de panden, waarin deze nu voorkomen; panden, waarin zich een winkel bevindt, zijn bestemd tot Gemengd B; de ruimtelijke uitstraling van deze straten betreft dus in hoofdzaak wonen, kantoren en dienstverlening;
- b de Scheldestraat is van oudsher een straat met een belangrijke, van het centrum afgeleide, winkelfunctie; maar vormt geen onderdeel van het kernwinkelgebied; de toekenning van de bestemming en de regeling binnen de toegekende bestemming (Gemengd A of B) is daarop afgestemd en geeft ruimte voor stedelijke functies; aldus zijn in het gedeelte van de Scheldestraat tussen de Paul Krugerstraat en de Aagje Dekenstraat de panden, waarin nu een niet-woonfunctie is gevestigd, bestemd tot Gemengd B; in die panden is dienstverlening, detailhandel, kantoor, maatschappelijk, ontspanning en vermaak en wonen toegelaten; de overige panden zijn bestemd tot Gemengd A, die, met uitzondering van detailhandel, dezelfde functies toelaat; de bestaande horecavestigingen worden, naast eerdergenoemde functies, tevens toegelaten in de panden, waarin deze nu voorkomen; de ruimtelijke uitstraling van dit deel van de Scheldestraat betreft dus in hoofdzaak detailhandel, dienstverlening en wonen.

In hoofdstuk 5 wordt op de juridische regeling van deze uitgangspunten nader ingegaan.

4.6 VERKEER

4.6.1 Algemeen

In zijn vergadering van 31 maart 2005 heeft de gemeenteraad het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan 2004-2014 vastgesteld. Dit verkeersplan is onderwerp van inspraak geweest. In dit plan zijn een aantal doelstellingen geformuleerd met betrekking tot bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefbaarheid. Vervolgens wordt in dit plan ingegaan op de circulatie en afwikkeling van het autoverkeer, het parkeren, het openbaar vervoer en het fietsverkeer. De voor het Middengebied relevante onderdelen zijn uit dit plan gelicht en hieronder, kort, weergegeven.

4.6.2 Autoverkeer

In het verkeers- en vervoerplan is aangesloten op de wegcategorisering, zoals die door Duurzaam Veilig binnen de bebouwde korn wordt gehanteerd:

- Categorie I: Gebiedsontsluitingsweg A: Ontwerpsnelheid 50 (70);
 Uitsluitend verkeersfunctie (stroomfunctie)
- Categorie II: Gebiedsontsluitingsweg B: Ontwerpsnelheid 50
 Hoofdzakelijk verkeersfunctie (ontsluiting)
- Categorie III: Erftoegangsweg: Ontwerpsnelheid 30
 Hoofdzakelijk verblijfsfunctie

Het Middengebiet kent de volgende gebiedsontsluitingswegen: President Rooseveltlaan, Koudekerkseweg, Burgemeester van Woerdenlaan, Badhuisstraat, Paul Krugerstraat, Aagje Dekenstraat, Scheldestraat en Bonedijkestraat, tussen Singel en Paul Krugerstraat. Alle overige wegen zijn erftoegangswegen. In de bijlage staat de toekomstige wegencategorisering aangegeven.

De gebiedsontsluitingswegen hebben de bestemming verkeer verkregen, de erftoegangswegen de bestemming verblijf.

4.6.3 Parkeren

In het aan de binnenstad grenzende deel van het plangebied vormt het Stadhuisplein - 70 parkeerplaatsen - het overloopgebied om te parkeren voor een bezoek aan de binnenstad of boulevards. De parkeerverordening (betaald parkeren) is daarop van toepassing.

Het parkeerterrein van het Streekziekenhuis Walcheren is uitsluitend bedoeld voor werknemers en bezoekers daarvan. De druk op de omgeving is groot, echter, deze problematiek moet opgelost worden via (betaald) parkeermaatregelen. Het bestemmingsplan is daarvoor niet het geëigende instrument. Slechts de toelaatbaarheid van parkeren binnen de aangewezen bestemming wordt geregeld.

4.6.4 Openbaar vervoer

De bereikbaarheid van het Middengebiet met het openbaar vervoer is redelijk goed. De belangrijkste gebiedsontsluitingswegen - President Rooseveltlaan, Koudekerkseweg, Badhuisstraat, Aagje Dekenstraat en Scheldestraat - maken momenteel (2006) deel uit van het lijnennet. Wijzigingen in de lijnvoering zijn echter niet aan de gemeente voorbehouden en worden van jaar tot jaar door de aanbieder aangepast. De gemeente kan uiteraard wel die invloed trachten uit te oefenen, die nodig is om een goede bereikbaarheid in de toekomst te blijven waarborgen. Hoewel de ligging van het station van de NS excentrisch is, is in de aansluiting met de bus naar het station voorzien.

4.6.5 Fietsverkeer

De hoofdfietsroutes in Vlissingen liggen in een redelijk heldere vorm van een rasternetwerk. In de bijlage staat dit fietsnetwerk aangegeven. Specifiek voor het Middengebiet kan de conclusie worden getrokken, dat de doorgaande en belangrijke fietsroutes gescheiden van het autoverkeer zijn aangelegd. Een ontbrekende schakel in het gebied is de verbinding tussen het verlengde van de Rembrandtlaan en de Bossenburghweg. De in het bestemmingsplan geprojecteerde bestemming maakt deze maatregelen mogelijk. Het voetpad langs de Burgemeester van Woerdenlaan wordt, zoals aanbevolen in het gemeentelijke verkeersplan, opgewaardeerd bij de komende herinrichting (1^e kwartaal 2006).

5 JURIDISCHE OPZET

5.1 INLEIDING

De methodiek van dit bestemmingsplan is gebaseerd op het in december 2005 vastgestelde 'Handboek bestemmingsplannen' van de gemeente Vlissingen. Deze aanpassing van de (eerdere) standaardvoorschriften is gebaseerd op een, op initiatief van VROM, geïntroduceerde standaard in het kader van het stimuleringsprogramma DURP (Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen). Deze aangepaste methodiek bleek noodzakelijk vanwege voortschrijdend inzicht als gevolg van de opgedane praktijkervaring met die voorschriften en met de in het rapport van het NIROV, genaamd 'Op de digitale leest', aangereikte handreiking. Ook de aanschaf bij de gemeente van een nieuw digitaal tekenprogramma voor bestemmingsplannen, waarin deze methodiek is verwerkt, noopte tot een aanpassing van planmethodiek en voorschriften.

Uiteindelijk is het belangrijkste doel van het opstellen van standaardvoorschriften het verkrijgen van uniforme planologische bouw- en gebruiksvoorschriften binnen de gemeente Vlissingen. Ook andere, in bewerking zijnde bestemmingsplannen en nieuwe herzieningen zullen op deze wijze worden vervaardigd.

Zoals al in hoofdstuk 3.1 is aangegeven heeft, naast de vigerende bestemmingsplannen, de bestaande situatie in het plangebied (per 01.02.2006) uitgangspunt gevormd, daaronder begrepen de drie vastgestelde herstructureringslocaties Cruquiussterrein, Beatrixlaan en vm. Brandweerkazerne van Dishoeckstraat.

5.2 PLANMETHODIEK

5.2.1 *Algemeen*

Het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de plankaart en de voorschriften. De voorschriften zijn gerelateerd aan de plankaart, zodat plankaart en voorschriften altijd in onderlinge samenhang dienen te worden gezien en toegepast. De toelichting biedt, bij twijfel over de interpretatie, aanknopingspunten over de doelstelling achter de voorschriften en vormt een toetsingskader bij de afweging van vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden.

5.2.2 *Plankaart*

Op de plankaart hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming (met binnen de bouwbestemmingen een bouwvlak) verkregen. Voor sommige functies zijn dubbelbestemmingen (archeologisch aandachtsgebied; waterkering, waterstaat) of aanduidingen (specifieke functie, zoals een horecabedrijf in een bepaalde categorie; cultuurhistorisch waardevol; supermarkt etc.) aangegeven. Deze hebben juridische betekenis, omdat daar in de voorschriften naar wordt verwezen. Tenslotte staan er verklaringen op de plankaart. Deze hebben juridisch gezien geen betekenis, maar zijn uitsluitend op de plankaart aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van die kaart: onderdoorgang, brug, beschermd monument en de topografische gegevens.

5.2.3 *Planvoorschriften*

De planvoorschriften zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 (inleidende bepalingen), bevat voorschriften, die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de voorschriften (begripsbepalingen, wijze van meten). In hoofdstuk 2 (bestemmingsbepalingen), zijn per bestemming een bestemmingsomschrijving, bouwvoorschriften, vrijstelling van de bouwvoorschriften, nadere eisen en, indien noodzakelijk geacht, specifieke gebruiksvoorschriften, vrijstelling daarvan, wijzigingsbevoegdheden en aanlegbepalingen. In hoofdstuk 3 zijn de algemene bepalingen opgenomen (antidubbeltelbepaling, algemene bepalingen t.a.v. bouwen, hoogtes etc., uitsluiting aanvullende werking bouwverordening, algemene vrijstellingsbepaling, algemene gebruiksbeepaling). Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotbepalingen) bevatten de strafbepaling, de overgangsbepalingen ten aanzien van bouwen en gebruik en de titel.

De bestemmingsomschrijving is de centrale bepaling van elke bestemming. Daarin worden limitatief de functies genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan. In een aantal gevallen geldt voor gronden tevens een dubbelbestemming, indien twee of meer onafhankelijk van elkaar voorkomende bestemmingen, doeleinden (functies) en/of bouwen en gebruiksbeepalingen voorkomen, waarbij er sprake is van een rangorde tussen die doeleinden. Een aanduiding in de voorschriften verwijst naar een specifieke bestemming of een bepaald gebruik voor gronden.

De bouwvoorschriften, en de vrijstellingen daarop, bepalen de maximale maten (oppervlakte, nokhoogte, bouwhoogte), waaraan de bouwwerken moeten voldoen. De gebruiksvoorschriften, en de vrijstellingen daarop, geven nadere regels omtrent gebruiksvormen, die in ieder geval strijdig zijn met de bestemming (specifiek en aanvullend ten opzichte van de algemene gebruiksbeepaling in hoofdstuk 3). De wijzigingsbevoegdheid geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid de bestemming te wijzigen binnen de aangegeven grenzen. Eventuele aanlegbepalingen strekken ter bescherming van een aangegeven dubbelbestemming of aanduiding, waarbij voor werkzaamheden, niet zijnde bouwwerken, een vergunning wordt vereist.

5.2.4 *Inleidende bepalingen*

De inleidende bepalingen omvatten de begripsbepalingen en bepalingen omtrent de wijze van meten. De begripsbepalingen geven definities over de in de voorschriften 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 uitsluitsel over de wijze, waarop afstanden, hoogtes, oppervlakte etc. moeten worden gemeten.

5.2.5 *Bestemmingsbepalingen*

Algemeen

De plankaart en de voorschriften bij de bestemmingen zijn afgestemd op het huidige gebruik van de grond en de bebouwing. De bestemmingen en de bouw mogelijkheden zijn gedetailleerd aangegeven, echter zodanig dat onnodige planologische beperkingen, in het belang van een goede ruimtelijke ordening, zijn vermeden. Ingrijpende bestemmingsveranderingen zijn echter uitsluitend mogelijk door middel van een planwijziging of

planherziening. Hierna volgt een korte toelichting op alle in dit plan opgenomen bestemmingen.

Algemeen geldt dat de (hoofd)gebouwen binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak moeten worden gesitueerd, dat de omvang van de totale bebouwing middels een percentage op de kaart of in de voorschriften is aangegeven en dat bij alle bestemmingen een gebruik als seksinrichting is uitgesloten. Verder geldt algemeen dat kleinschalige nutsvoorzieningen (zie begripsomschrijving) binnen iedere bestemming zijn toegelaten. De bestemmingen zijn in alfabetische volgorde op de kaart opgenomen.

Bestemming bedrijf

De verspreid liggende bedrijven in het plangebied zijn specifiek voor die desbetreffende bedrijfsactiviteiten bestemd. Daarbij is o.a. de term 'kleinschalig stedelijk bedrijf' geïntroduceerd, die vergelijkbare, geen voor de woonomgeving hinder veroorzakende bedrijvigheid toelaat. Aldus wordt voorkomen dat andere, potentieel meer hinder veroorzakende bedrijven voor de omgeving, rechtstreeks zouden moeten worden toegelaten. Tevens is wonen rechtstreeks toegelaten in de panden met bedrijfsfuncties, die binnen woonstraten in gesloten woonbebouwing voorkomen. Een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen naar dienstverlening, ontspanning en vermaak, kantoor en/of maatschappelijk.

Bestemming detailhandel

De bestemming beperkt zich, middels een op de kaart gegeven aanduiding, tot functies, die binnen die aanduiding mogen worden gerangschikt: tuincentrum/hoveniersbedrijf, supermarkt en de verkoop van volumineuze goederen. De wijzigingsbevoegdheid voorziet in het wijzigen naar kantoor, ontspanning en vermaak en/of maatschappelijk.

Bestemming gemengd A of B

Deze bestemming is onderverdeeld in Gemengd A en B. Binnen Gemengd A (Badhuisstraat, Hobeinstraat, Dr. Stavermanstraat, Betje Wolfplein, Coosje Buskenstraat en in enkele verspreid voorkomende panden) is wonen, kantoor, dienstverlening, maatschappelijk en ontspanning en vermaak toegestaan. Deze functies zijn dus overal binnen deze bestemming toegestaan en onderling uitwisselbaar. Andere, reeds bestaande, functies zijn, middels een aanduiding, aangegeven op die panden, waarin deze nu voorkomen, bijv. detailhandel, horeca of bedrijf: die functie mag dan tevens of uitsluitend in het pand met die aanduiding worden uitgeoefend.

Voor de Scheldestraat, tussen Paul Krugerstraat en Aagje Dekenstraat en in enkele verspreid voorkomende panden, waarin nu al detailhandel plaatsvindt, is de bestemming Gemengd B geprojecteerd. Binnen deze bestemming is wonen, detailhandel, kantoor, maatschappelijk, dienstverlening en ontspanning en vermaak toegestaan. Deze functies zijn dus overal binnen deze bestemming toegestaan en onderling uitwisselbaar. Andere bestaande specifieke functies zijn, middels een aanduiding, aangegeven op die panden, waarin deze nu voorkomen, bijv. horeca of bedrijf: die functie mag dan tevens of uitsluitend in het pand met die aanduiding worden uitgeoefend.

Bestemming groen

Deze bestemming is toegekend aan gebieden die groen bevatten met een structureel karakter. Binnen beperkte omvang zijn bouwwerken toegestaan. Een wijzigingsbevoegdheid voorziet in een wijziging naar water, verkeer en/of verblijf.

Bestemming horeca

Binnen deze bestemming is onderscheid gemaakt tussen hotel-pension (hp), café's (A), cafetaria's (B) en restaurants (C).

De toekenning van de bestemming heeft plaatsgevonden overeenkomstig het nu feitelijk voorkomende gebruik. Tevens is wonen toegestaan. De wijzigingsbevoegdheid voorziet in het wijzigen naar dienstverlening, ontspanning en vermaak, kantoor en/of maatschappelijk.

Bestemming maatschappelijk

Deze bestemming is toegekend aan alle panden, waarin activiteiten worden aangeboden en ontwikkeld, gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening. De bestemming maakt dus potentiële vestigingen in deze sectoren flexibel. De nieuw te realiseren woningen boven de Brede school aan de Cruquiustraat/Dronkersstraat zijn voorzien van de aanduiding wonen.

Bestemming recreatie

Aan de in het plangebied voorkomende volkstuinten is, middels een aanduiding, de bestemming recreatie toegekend. Uitsluitend deze functie mag op gronden met deze bestemming en aanduiding worden uitgeoefend. Binnen beperkte omvang zijn bouwwerken toegestaan. De wijzigingsbevoegdheid voorziet in het wijzigen naar groen.

Bestemming verkeer

Deze bestemming is toegekend aan alle gebiedsontsluitingswegen. Binnen beperkte omvang zijn bouwwerken toegestaan. Een wijzigingsbevoegdheid voorziet in een wijziging naar groen, verblijf en/of water. Bij deze bestemming is de verkeersfunctie primair.

Bestemming verblijf

Aan alle erftoegangswegen is de bestemming verblijf toegekend. Binnen beperkte omvang zijn bouwwerken toegestaan. Een wijzigingsbevoegdheid voorziet in een wijziging naar groen, verkeer en/of water. Bij deze bestemming is het verkeer ondergeschikt aan de verblijfsfunctie.

Bestemming water

De binnen het plangebied gelegen watergangen en -partijen met een structureel karakter zijn bestemd als water. Binnen beperkte omvang zijn bouwwerken toegestaan. Een wijzigingsbevoegdheid voorziet in een wijziging naar groen, verkeer en/of verblijf. Voor het dempen van oppervlaktewater is een ontheffing van het waterschap Zeeuwse Eilanden vereist.

Bestemming wonen

Deze bestemming is toegekend aan de in het plangebied aanwezige woningen. Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gebouwd. De totale te bebouwen oppervlakte is in de voorschriften aangegeven met een bebouwingspercentage. De maximale goot- en bouwhoogte van de hoofdgebouwen is op de plankaart aangeduid.

Voor bijgebouwen geldt in principe een vrije situering op het perceel. Wel moeten de bijgebouwen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd en minimaal 1.00 meter uit de zijdelingse perceelsgrenzen. De maatvoering van de bijgebouwen is in de voorschriften geregeld. In verband met de specifieke verschijningsvorm zijn afzonderlijke complexen garageboxen op de plankaart aangeduid.

De traditionele huisverbonden beroepen zijn rechtstreeks toegelaten. Voor huisverbonden bedrijven en voor mantelzorg is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen.

Het aantal vrijstellingsbevoegdheden is beperkt met het oog op de mogelijkheden die artikel 19, lid 3, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening biedt.

In enkele specifieke gevallen zijn, binnen panden met de bestemming wonen, andere functies toegelaten:

- supermarkt: in het woongebouw 'de Harlekijn' in de Bonedijkestraat;
- maatschappelijk: de Jeugdsociëteit Walk Inn in het woongebouw 'de Harlekijn' in de Bonedijkestraat en wijkvoorzieningen in de voorziene nieuwbouw aan Hogeweg-oost in kader herstructurering Cruquiussterrein);
- gemengd B: begane grond woongebouw Vredehoflaan.

Dubbelbestemmingen

Op basis van de verrichte onderzoeken komen drie dubbelbestemmingen voor in het plangebied:

- archeologisch aandachtsgebied voor gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde;
- waterkering voor de binnen het plangebied gelegen, op grond van de keur van het waterschap geldende, beschermingszone van de boulevard;
- waterstaat voor de onderhoudsstroken langs de watergangen/sloten met een waterhuishoudkundige functie.

Aan de dubbelbestemmingen archeologisch aandachtsgebied is een aanlegvergunningstelsel (voor werken, geen bouwwerken zijnde) gekoppeld ter bescherming en veiligstelling van de desbetreffende waarden. Bij deze dubbelbestemming is, op grond van de vastgestelde 'Nota archeologische monumentenzorg Walcheren 2006', bepaald, dat een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is bij bouwvoornemens tot 100 m² tot 40 cm diepte en bij bouwvoornemens, die passen binnen de "footprint" en bouwdiepte van de huidige bebouwing. Ook is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om deze dubbelbestemming te schrappen of toe te voegen, afhankelijk van de archeologische bevindingen in het gebied.

Voor het toestaan van bebouwing binnen het gebied van een dubbelbestemming is een bouwverbod met vrijstelling, veelal op basis van een rapport of advies van een deskundige of van de beheerder, opgenomen.

5.2.6 Algemene bepalingen

In dit hoofdstuk zijn onderstaande bepalingen opgenomen:

- ***antidubbeltelbepaling;***
Deze bepaling ziet toe op het voorkomen van het dubbel tellen van gronden, die al eerder in aanmerking zijn genomen bij de beoordeling van bouwplannen.
- ***algemene bepaling t.a.v. bestaande afstanden en andere maten, overschrijding bouwgrenzen, zone industrielawaai ex artikel 53 Wet geluidshinder;***
Op deze wijze worden bestaande situaties, die mogelijk afwijken van de in dit plan gegeven algemene regels, gerespecteerd. Ook het overschrijden van op de kaart aangegeven bouwgrenzen voor ondergeschikte onderdelen zijn met deze bepaling gelegaliseerd.
- ***uitsluiting aanvullende werking bouwverordening;***

Een aantal stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening worden met deze bepaling expliciet buiten toepassing verklaard.

- ***algemene vrijstellingsbepaling;***

Ter voorkoming van starheid zijn burgemeester en wethouders zijn, op grond van deze bepaling, bevoegd vrijstelling te verlenen voor functies en oppervlaktematen tot 10% van de op de kaart of voorschriften aangegeven maatvoeringen, voor geringe wijzigingen in op de kaart aangegeven bestemmings- en bouwgrenzen en ten behoeve van antennes, antenne-opstelpunten voor mobiele telefonie, zend- en ontvangstmasten voor radio- en televisiecommunicatie en sirenes.

- ***algemene gebruiksbepaling;***

Deze bepaling maakt het mogelijk op te treden tegen gebruik, strijdig met de in het plan geprojecteerde bestemming.

5.2.7 Overgangs- en slotbepalingen

De overgangsbepalingen voor bouwen en gebruik zijn opgenomen overeenkomstig de laatste jurisprudentie evenals de strafbepaling. De titel spreekt voor zich.

5.3 SPECIFIEKE REGELINGEN

Dit bestemmingsplan bevat een specifieke regeling voor evenementen. Het houden van tijdelijke meerdaagse evenementen past veelal niet binnen de bestemming van de gronden waarop deze worden gehouden. Derhalve is het begrip evenement toegevoegd en is aan de gebruiksbepaling van de bestemmingen Gemengd, Groen, Horeca, Verkeer en Verblijf toegevoegd dat onder strijdig gebruik niet wordt verstaan het houden van evenementen.

Voor het vrijgekomen terrein van het voormalig tuincentrum op de hoek Berlagestraat/Koudekerkseweg alsmede het naastgelegen terrein van een hoveniersbedrijf is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Momenteel vindt er een oriëntatie plaats op de ontwikkelingsmogelijkheden van dit terrein waarbij woningbouw het meest voor de hand ligt. Aan de wijzigingsbevoegdheid zijn enkele voorwaarden verbonden, waaronder een goede stedenbouwkundige inpassing en een toets aan milieuhygiënische en planologische aspecten als bodemhygiëne, wegverkeerslawaaï, water, externe veiligheid, luchtkwaliteit, natuurwaarden, archeologische- en cultuurhistorische waarden.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het plan betreft in hoofdzaak een beheersregeling van de bestaande situatie, een zgn. conserverend bestemmingsplan. De gemeente draagt zorg voor de kosten verband houdende met het opstellen en uitvoeren van dit bestemmingsplan.

Voor de herontwikkelingslocaties is de economische uitvoerbaarheid aangetoond in de daarvoor afzonderlijke opgestelde financieel-economische exploitatieopzetten.

De conclusies luiden als volgt.

Herontwikkelingslocatie Cruquiussterrein en Beatrixlaan.

De gezamenlijke exploitatieopzet leidt tot een bescheiden tekort, dat gedekt zal worden uit de reserve van de grondexploitatie.

Herontwikkelingslocatie vm. Brandweerkazerne van Dishoeckstraat

Uit de opgestelde exploitatieberekening blijkt, dat een positief saldo is gegeneerd uit deze planontwikkeling.

Uit het vorenstaande blijkt dat de in het plan opgenomen herontwikkelingslocaties economisch uitvoerbaar zijn.

6.2 INSpraak

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft overeenkomstig het bepaalde in de gemeentelijke inspraakverordening een inspraakprocedure doorlopen. Het voorontwerp heeft gedurende vier weken (10 maart 2005 t/m 6 april 2005) voor een ieder ter inzage gelegen.

Er zijn geen inspraakreacties ingediend.

Ambtshalve zijn een aantal aanpassingen ten opzichte van het voorontwerp, noodzakelijk geacht. Deze staan vermeld in de antwoordnota met betrekking tot de vooroverlegreacties. De antwoordnota is als bijlage opgenomen na de toelichting.

6.3 OVERLEG EX ARTIKEL 10 BESLUIT OP DE RUIMTELIJKE ORDENING

Het voorontwerp-bestemmingsplan is overeenkomstig het bepaalde in artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening toegezonden aan:

- Provinciale Commissie Omgevingsbeleid;
- Waterschap Zeeuwse Eilanden;
- Delta Nutsbedrijven;
- N.V. Nederlandse Gasunie.

In de antwoordnota op de reacties van deze instanties, die als bijlage is opgenomen bij deze toelichting, staat het gemeentelijk commentaar verwoord en is aangegeven welke de gevolgen voor het plan zijn.

6.4 HANDHAVING

Met het voorliggende bestemmingsplan beschikt de gemeente over een actueel beleidsmatig en juridisch toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen en initiatieven in het Middengebied. Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan betekent echter ook zorgdragen voor de handhaving ervan.

Een goede voorlichting en informatievoorziening zullen bijdragen aan een verbetering van de naleving van bestemmingsplannen en met name ten aanzien van bouwen en gebruik. Indien zich overtredingen voordoen, dan zal eerst in overleg met betrokkenen gezocht worden naar een adequate oplossing. In het uiterste geval kan de gemeente besluiten een overtreding gedwongen te laten beëindigen en kan zij daartoe van de wettelijke bevoegdheden ten aanzien van bestuursdwang gebruiken maken.

Een vereiste voor handhaving is een handhaafbaar bestemmingsplan. Bij het ontwikkelen van de standaardvoorschriften voor het stedelijk gebied van Vlissingen is daarom getracht een heldere juridische methodiek te ontwikkelen en de voorschriften op een zodanige wijze te redigeren dat deze in de toetsingspraktijk goed hanteerbaar zijn.

In het plangebied zijn momenteel geen bouwwerken of activiteiten gaande, die in strijd zijn met de voorliggende bestemmingsregeling. In dit kader hoeft het plan geen specifieke regeling te bevatten. De uitgevoerde inventarisatie heeft geleid tot het positief bestemmen van alle voorkomende bebouwing en gebruiksvormen. Op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan zal de bestaande bebouwing en voorkomend gebruiksvormen opnieuw worden geïnventariseerd, op basis waarvan kan worden vastgesteld of en zo ja strijdigheid met dit plan ontstaat en in hoeverre het overgangsrecht voorziet in het legaal laten voortduren van die strijdigheid.

7 BIJ DE VASTSTELLING AANGEBRACHTE WIJZIGINGEN

In de periode, dat het bestemmingsplan in ontwerp ter visie heeft gelegen, hebben enkele ontwikkelingen plaatsgevonden, die hebben geleid tot de navolgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerp:

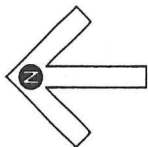
- a. de pastoriewoning en het bijgebouw bij de voormalige Petruskerk aan de Rochussenstraat 2 blijft zelfstandig en vormt geen onderdeel van het project tot verbouw van de kerk tot groepswoningen voor dementerende ouderen en heeft om die reden een woonbestemming verkregen;
- b. het voormalige Hotel Avylon aan de Paul Krugerstraat 134-140 is verbouwd tot woon-eenheden en heeft om die reden een woonbestemming verkregen;
- c. in het project Spaans Kwartier bedraagt de bouwhoogte van het appartementengebouw op de hoek Bonedijkestraat/President Rooseveltlaan en het woongebouw aan het (toekomstige) Picassoplein 14 meter in plaats van 12 meter;
- d. bij de door derden voorgenomen ontwikkeling van het terrein van het voormalig tuincentrum Maritima aan de Berlagestraat zal mogelijk een deel van het aangrenzende particuliere terrein worden betrokken; om die reden is het gebied van de wijzigingsbevoegdheid, die een ontwikkeling naar een woonbestemming mogelijk maakt, enigszins verruimd;
- e. de exploitatie van het benzineverkooppunt op de kruising Singel-Paul Krugerstraat zal in 2006 worden beëindigd; om die reden is het pand bestemd tot Gemengde Doeleinden A, hetgeen meer gebruiksmogelijkheden geeft dan uitsluitend benzineverkooppunt met daaraan ondergeschikte detailhandel.

Bijlage

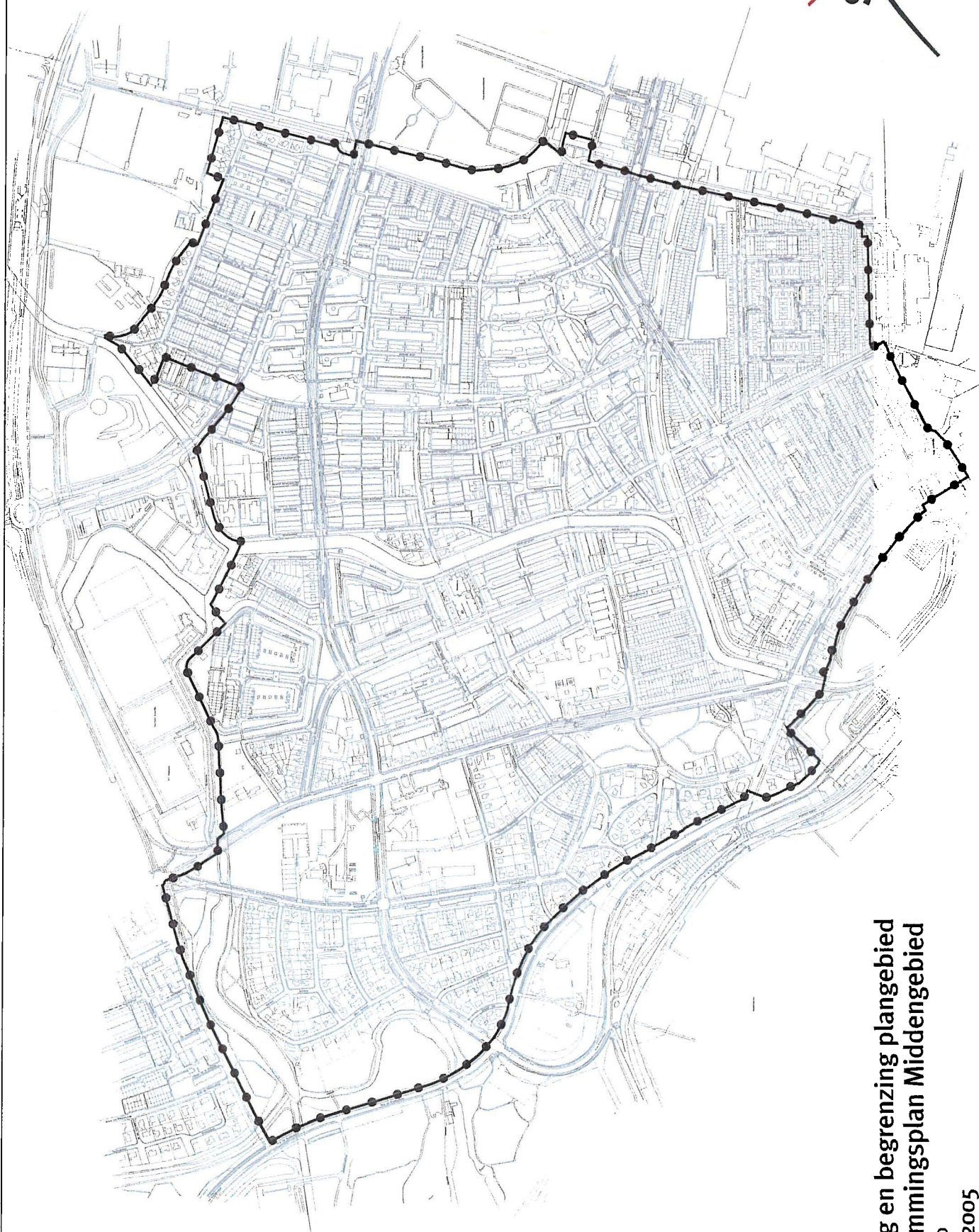
INHOUD

LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	1
INVENTARISATIE BESTAAND GEBRUIK	2
HINDER OMGEVING EN EXTERNE VEILIGHEID	3
TOEKOMSTIGE WEGENCATEGORISERING	4
HOOFDFIETSROUTENETWERK	5
ANTWOORDNOTA REACTIES VOOROVERLEG ARTIKEL 10 Bro, INSPIRAKREACTIES, OVERZICHT AMBTSHALVE AANPASSINGEN	6

LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED



~~s a b~~



ligging en begrenzing plangebied
Bestemmingsplan Middengebied
59-58.00
maart 2005

INVENTARISATIE BESTAAND GEBRUIK

INVENTARISATIE BESTEMMINGSPPLAN MIDDENGEBIED PER 1 AUGUSTUS 2006

Straatnaam/huisnr.	Feitelijk gebruik	Toegekeende functie										K	M	B	Hv	W
		D	DV	Ha	Hb	Hc	HP	K	M	B	Hv					
Badhuisstraat 1/C. Busk. 159	makelaar		x													
Badhuisstraat 3-13	hotel/restaurant					x	x									
Badhuisstraat 15B	uitzendbureau		x													
Badhuisstraat 17	wonen														x	
Badhuisstraat 19	fietsenmaker	x								x						
Badhuisstraat 21-23	uitzendbureau		x												x	
Badhuisstraat 25-29	zcad								x						x	
Badhuisstraat 31-33	huisarts														x	
Badhuisstraat 37	wonen														x	
Badhuisstraat 41	wonen														x	
Badhuisstraat 43-45	tandarts														x	
Badhuisstraat 47-47A	huisarts														x	
Badhuisstraat 49 t/m 69	wonen														x	
Badhuisstraat 71	reisbemiddeling		x													
Badhuisstraat 75-79	wonen															x
Badhuisstraat 81	podotherapie														x	
Badhuisstraat 83 t/m 99	wonen														x	
Badhuisstraat 101	uitzendbureau		x													
Badhuisstraat 105	kledingwinkel	x														
Badhuisstraat 109B	winkel	x														
Badhuisstraat 111 t/m 117	wonen															x
Badhuisstraat 119-131 (bg)	makelaar		x													
Badhuisstraat 137	ationale hypotheekbeurs		x													
Badhuisstraat 141	uitzendbureau		x													
Badhuisstraat 145	wonen															x
Badhuisstraat 151	makelaar		x													
Badhuisstraat 153 t/m 157	wonen															x
Badhuisstraat 159	belastingconsulent											x				
Badhuisstraat 161	kerk												x			
Badhuisstraat 163 t/m 179	wonen															x
Badhuisstraat 181	notariskantoor											x				

[illegible]

[illegible]

		D	DV	Ha	Hb	Hc	HP	K	M	B	Hv	W
Badhuisstraat 2	hypotheekadviseur		x									
Badhuisstraat 4	makelaar		x									
Badhuisstraat 6	chinees restaurant					x						
Badhuisstraat 10	cafe			x								
Badhuisstraat 14	snackbar; leeg				x							
Badhuisstraat 16/Glaciistr. 11	makelaar		x									
Badhuisstraat 18	kapsalon		x									
Badhuisstraat 24	huidverzorging										x	x
Badhuisstraat 26	verzekeringskantoor		x									
Badhuisstraat 28	accountant							x				
Badhuisstraat 30-32	apotheek		x									
Badhuisstraat 34	drogisterij/meditheek		x									
Badhuisstraat 38	winkel (leeg)	x										
Badhuisstraat 40-42	wonen											x
Badhuisstraat 44	wonen											x
Badhuisstraat 46	huisarts + wonen										x	x
Badhuisstraat 50	uitzendbureau		x									
Badhuisstraat 54	kapsalon		x									
Badhuisstraat 56-58	uitzendbureau		x									
Badhuisstraat 60-62	kopie-shop		x									
Badhuisstraat 64 t/m 70	wonen											x
Badhuisstraat 72	cafe			x								
Badhuisstraat 76 t/m 84	wonen											x
Badhuisstraat 90	kinderdagverblijf		x									
Badhuisstraat 92-94	wonen											x
Badhuisstraat 96	advocatenkantoor		x									
Badhuisstraat 100-102	wonen											x
Badhuisstraat 104	thuiszorg								x			
Badhuisstraat 132 t/m 146	wonen											x
Badhuisstraat 148	kantoor leeg							x				
Badhuisstraat 152	kantoor leeg							x				
Badhuisstraat 156 t/m 170	wonen											x
Badhuisstr/hoek Singel 2	hotel/restaurant					x	x					
Badhuisstraat 178	hotel/restaurant					x	x					

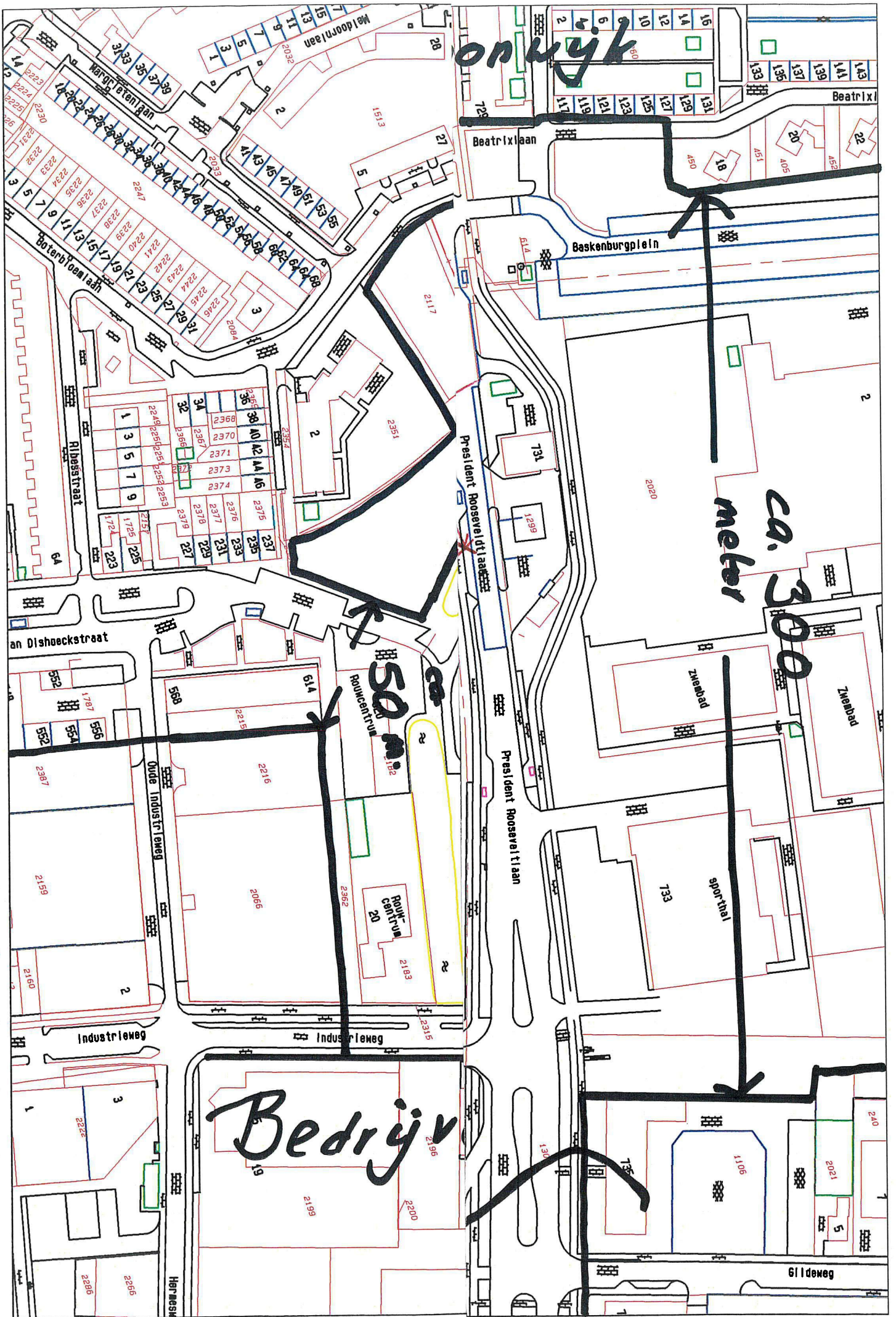
[illegible]

[illegible]

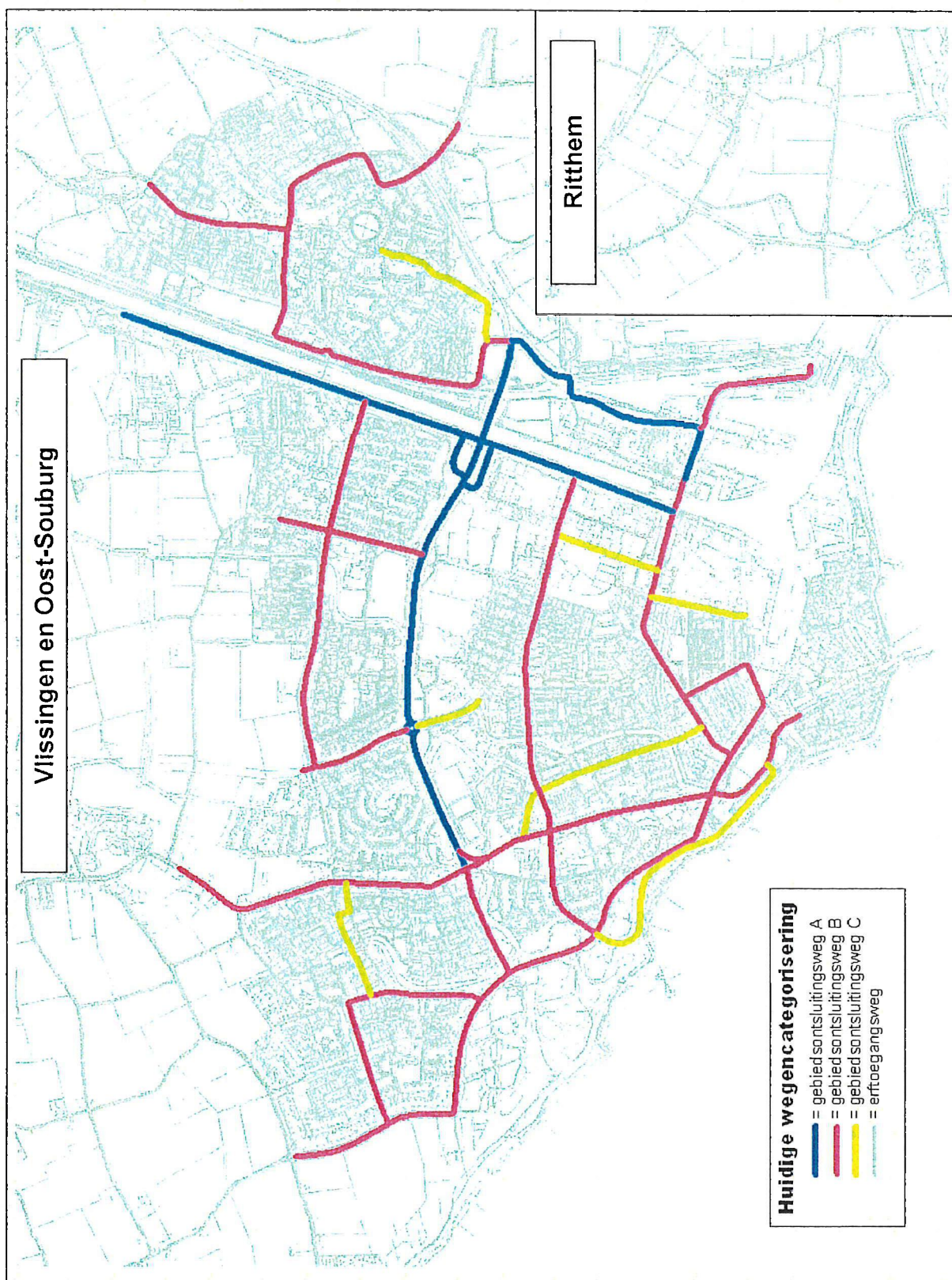
		D	DV	Ha	Hb	Hc	HP	K	M	B	Hv	W
Bloemenlaan 28	dierenwinkel	x										
Bloemenlaan 104	cafetaria				x							
Bloemenlaan 106A	leeg								x			
Koudekerkseweg 3/9	tapijzaak	x										
Koudekerkseweg 33	opslag fietsen									x		
Koudekerkseweg 51/53	fietsenzaak	x								x		
Koudekerkseweg 94	accountantskantoor										x	x
Koudekerkseweg 96	computertaining & service										x	x
Glacisstraat 15	kantoor							x				
Glacisstraat 47	leerwerkplaats									x		
Glacisstraat 115	loodgieter/installatie									x		
Clijverstraat 14a	electricien									x		
Bouwen Ewoutstraat 3	schildersbedrijf									x		
V. Quakkelaarstraat 83/95	Stichting Palladium								x			
Kasteelstraat 123	coffeeshop				x							
Pr. Rooseveltlaan 729	winkel	x										
Pr. Rooseveltlaan 651	cafetaria/afhaal				x							
Pr. Rooseveltlaan 650	winkel	x										
Pr. Rooseveltlaan 744	winkel	x										
v. Dishoeckstraat 27	café			x								
v. Dishoeckstraat 169	autorijjschool		x									
Stadhuisplein 6	bank		x									
Stadhuisplein 8-16	kantoren							x				
Stadhuisplein 18	hypotheekvisie		x									
Stadhuisplein 20	kantoor leeg							x				

[illegible]

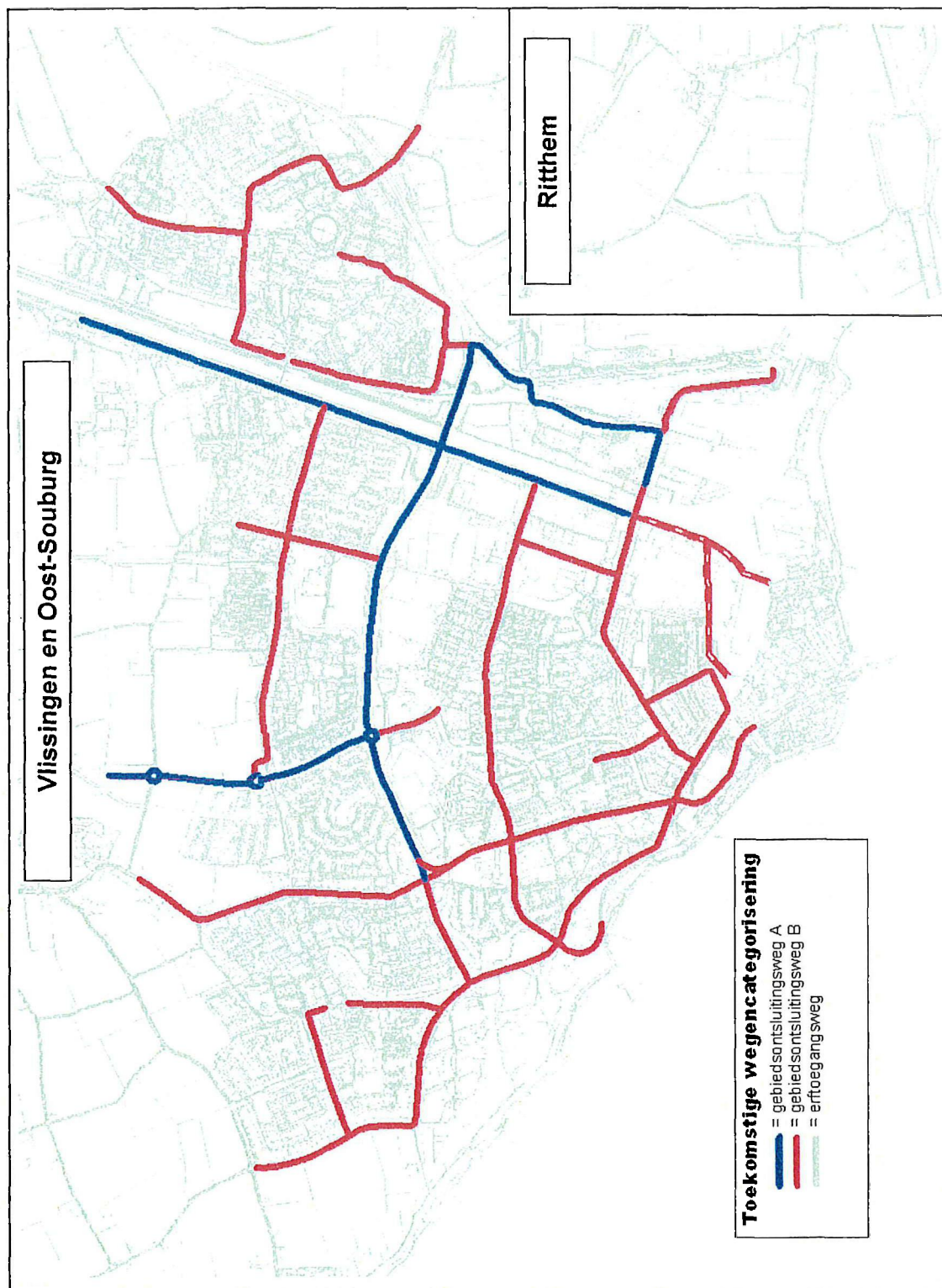
HINDER OMGEVING EN EXTERNE VEILIGHEID



TOEKOMSTIGE WEGENCATEGORISERING

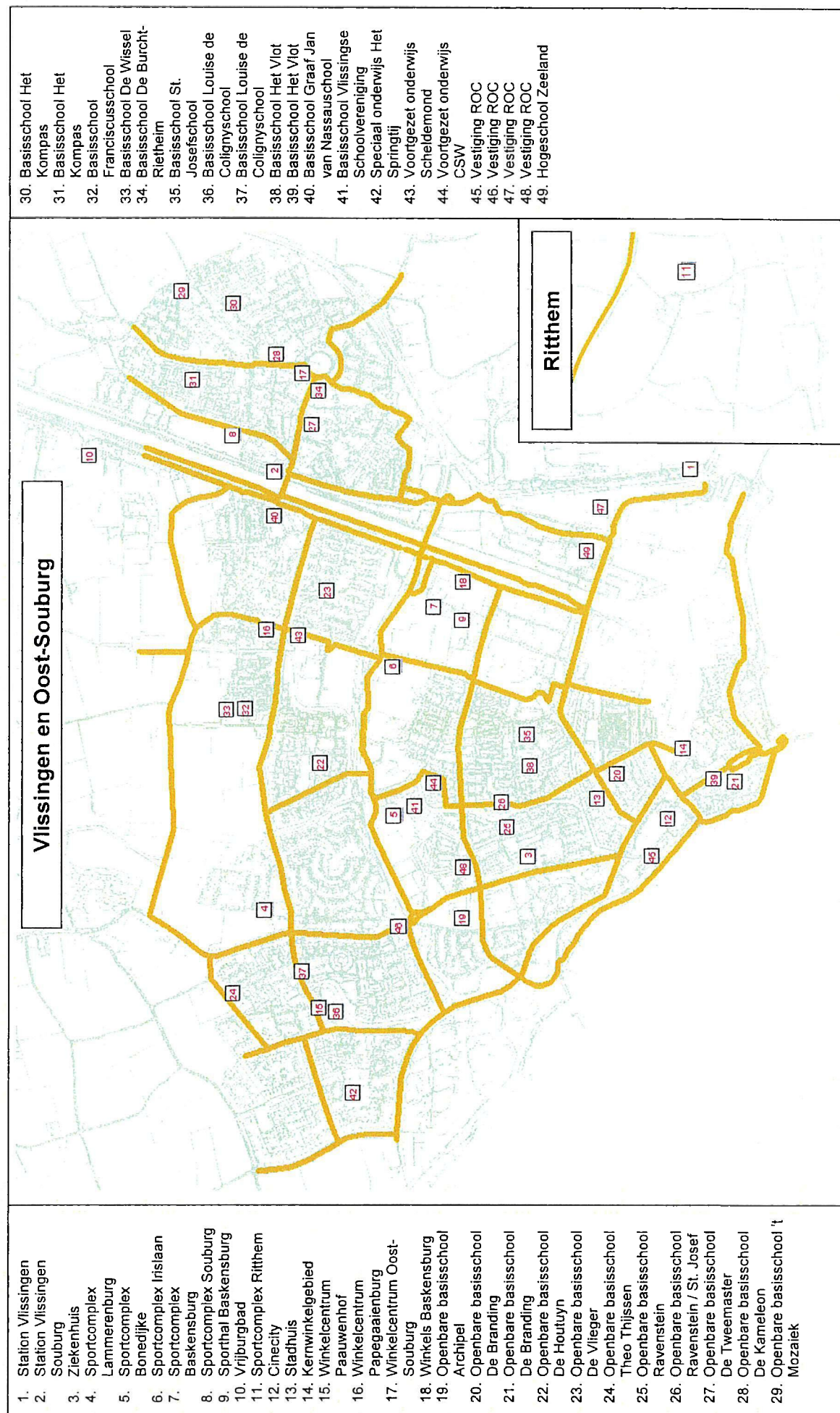


Abbeelding 5.3: Huidige wegencategorisering.

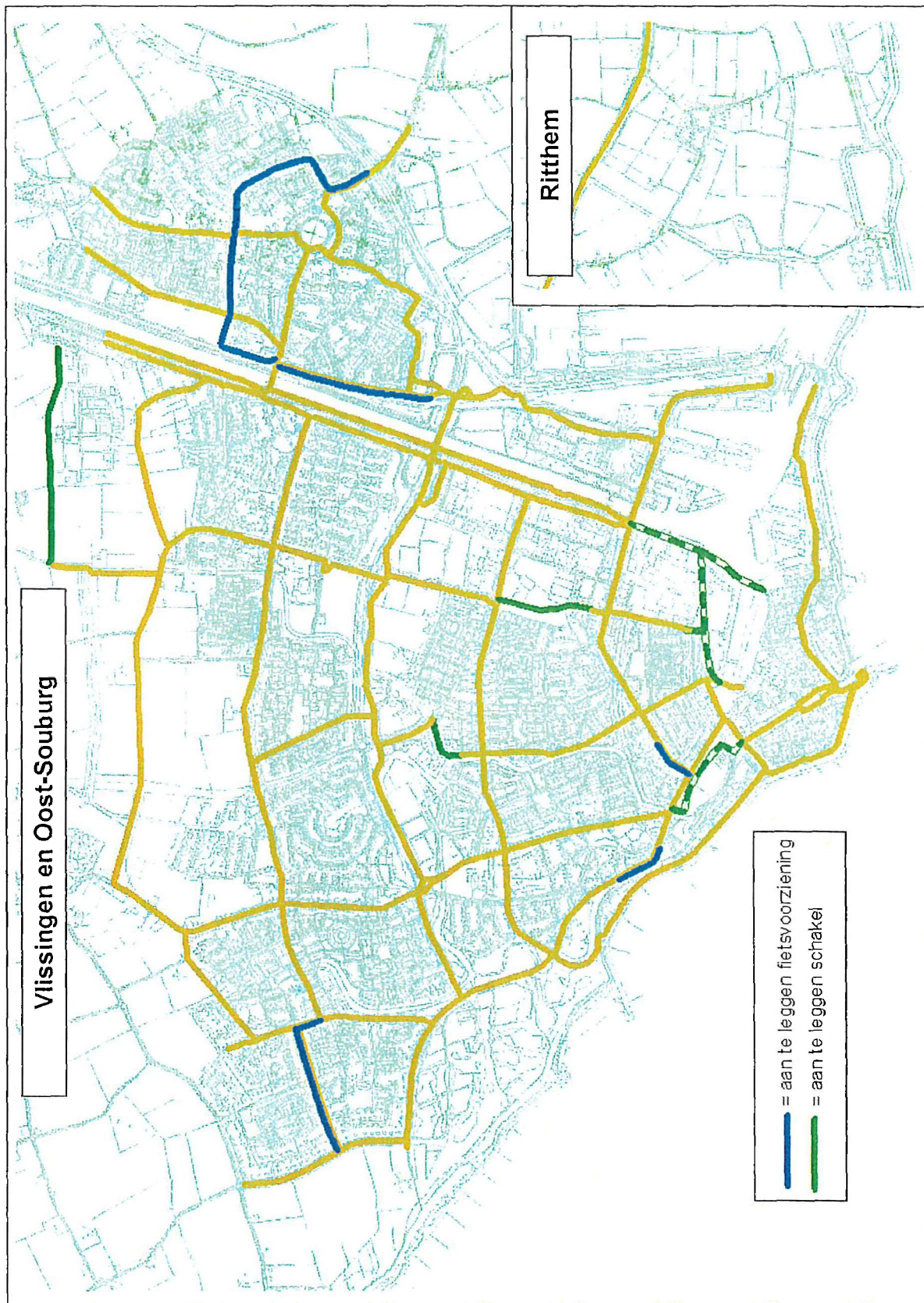


Afbeelding 5.6: Toekomstige wegencategorisering.

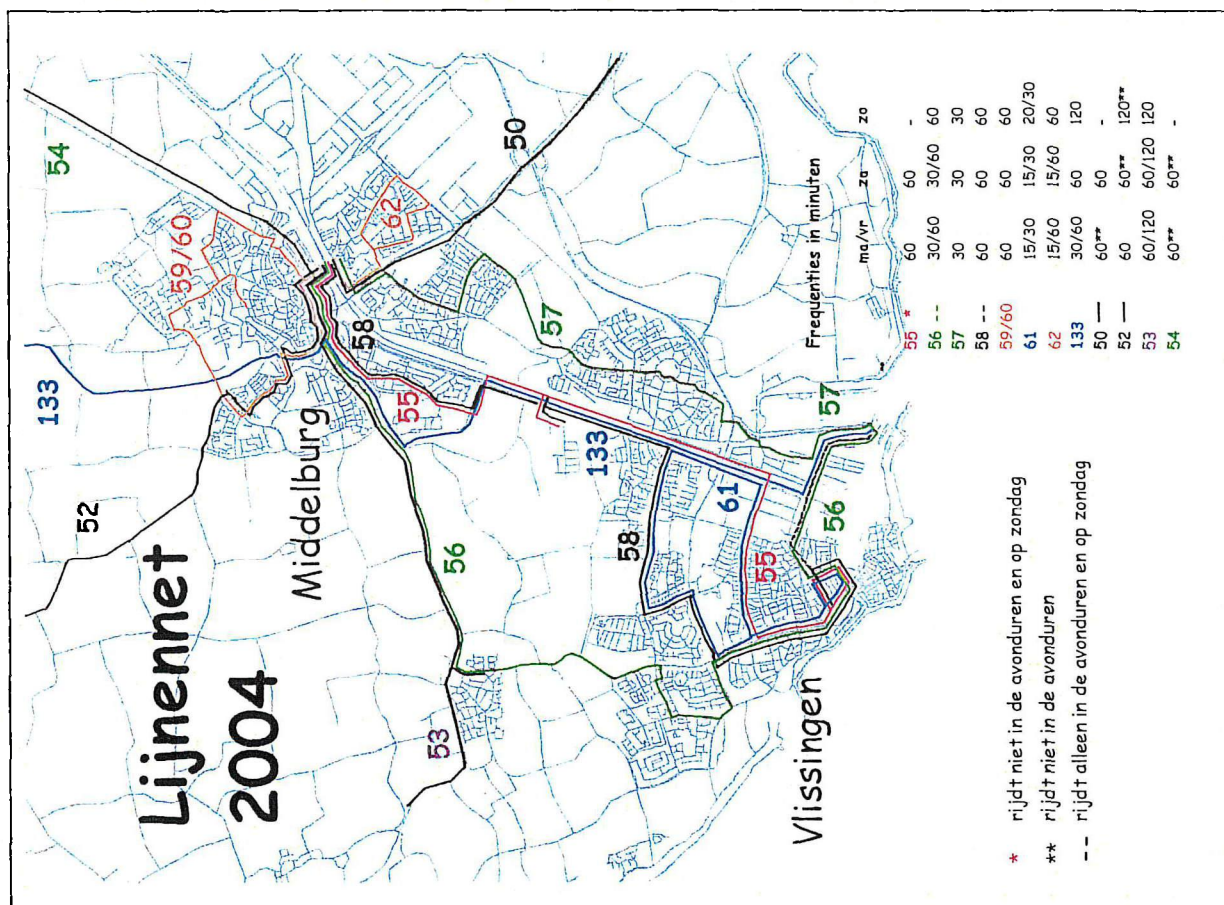
HOOFDFIETSROUTENETWERK



Afbeelding 8.2: Hoofd fietsroutenetwerk en voorzieningen.



Afbeelding 8.3: Aan te leggen/aan te brengen fietsvoorzieningen en schakels.



Afbeelding 7.1: Buslijnennet 2004.

ANTWOORDNOTA REACTIES VOOROVERLEG ARTIKEL 10 BRO, INSpraakREACTIES, OVERZICHT AMBTSHALVE AANPASSINGEN

ANTWOORDNOTA

VOORONTWERP-BESTEMMINGSPLAN MIDDENGEBIED

1. REACTIES VOOROVERLEG ART. 10 BRO
2. INSPRAAKREACTIES
3. OVERIGE AANPASSINGEN

1. REACTIES VOOROVERLEG	COMMENTAAR	GEVOLGEN VOOR PLAN
1. PCO, Postbus 165, 4330 AD Middelburg Uitvoerbaarheid a. nadere onderbouwing economische uitvoerbaarheid (her)ontwikkelingslocaties; Archeologie b. regeling archeologie aanpassen aan provinciaal beleid; vliedberg Paauwenburg ontbreekt; systematiek plankaart bezien; omvang gebieden goed overnemen; Kantoorvoorzieningen c. aandacht zelfstandige kantoorfuncties in relatie tot geboden mogelijkheden via de wijzigingsbevoegdheid; Flora- en faunawet/Habitatrichtlijn d. nader onderzoek naar vleermuizen en rugstreeppad; aandacht voor gedragscode uitvoering werkzaamheden buiten broedseizoen i.v.m. voorkomen van broedvogels;	a. Aan dit verzoek wordt voldaan; een geactualiseerde financiële onderbouwing van de opgenomen herontwikkelingslocaties zal bij de aanbidding ter goedkeuring aan het provinciaal bestuur worden aangereikt; in de toelichting is de conclusie opgenomen. b. de vliedberg in Paauwenburg ligt buiten het plangebied; met het oog op de inzichtelijkheid en de raadpleegbaarheid van het bestemmingsplan wordt er de voorkeur aangegeven rechtstreeks op de plankaart duidelijkheid te geven over eventuele archeologische bestemmingen en niet via een, elders in het plan opgenomen, voorschriftenkaart; om een aanlegvergunningstelsel te kunnen introduceren voor substantiële ingrepen in de bodem is een bestemming vereist, waaraan deze gekoppeld kan worden; om die reden wordt in de gehanteerde systematiek onderscheid gemaakt in vastgestelde waarden (bestemming archeologisch waardevol gebied; overigens niet in het plangebied aanwezig) en verwachtingswaarden (bestemming archeologisch aandachtsgebied); in de gemeentelijke reactie in het kader van de provinciale nota archeologie en in de inmiddels vastgestelde 'Nota archeologische monumentenzorg Walcheren 2006', waarmee de provincie heeft ingestemd, wordt het standpunt ingenomen om de ondergrens voor de dieptemaat op 40 cm (overeenkomstig de ploegvoor) te bepalen, voor gebieden met middelhoge verwachtingswaarden in de bebouwde kom geen planologische bescherming op te nemen en voor gebieden met een hoge verwachtingswaarde in de bebouwde kom bebouwing tot 100 m² vrij te stellen van voorafgaand archeologisch onderzoek; voor de herontwikkelingslocaties is inmiddels vastgesteld dat er geen archeologische belangen in het geding zijn. c. in het bestemmingsplan worden kantoorfuncties rechtstreeks toegelaten binnen de bestemming 'Gemengde Doeleinden A en B' in de Scheldestraat, Badhuisstraat en de Hobeinstraat; in deze straten, die tot de binnenstad behoren, zijn, overigens kleinschalige, kantoren op grond van vigerend planologisch beleid toegelaten; verder voorziet de wijzigingsbevoegdheid in de mogelijkheid op 8 bedrijfslocaties in een woonstraat de bestemming daarvan te wijzigen naar o.a. kantoor; gelet op de grootte van die panden kan dit uitsluitend leiden tot (zeer) kleinschalige, lokaal opererende, kantoren, hetgeen een verbetering van het woon- en leefklimaat zou kunnen betekenen; gezien de omvang en aard van toelaatbare kantoorfuncties, bestaat geen strijdigheid met het provinciaal beleid; aan een wijzigingsbevoegdheid, als door de PCO aangegeven, bestaat geen behoefte, omdat buiten de binnenstad slechts enkele monumentale panden aanwezig zijn; mocht een kantoorfunctie zich voor een dergelijk pand aandienen, dan zal via een gerichte planologische procedure daaraan eventueel medewerking kunnen worden verleend. d. voor de locatie Zaaioekweg is nader onderzoek naar de vleermuis verricht in het kader van de gevoerde art. 19-procedure; in het plan is daarmee rekening gehouden; t.a.v. de opmerkingen van de PCO is aan de opsteller van het rapport nader advies gevraagd; dit luidt als volgt: voor het Cruquiussterrein en de Beatrixlaan heeft geen aanvullend onderzoek te worden verricht, omdat er geen bebouwing aanwezig is met mogelijke, tijdelijke, verblijfplaatsen voor vleermuizen; nader onderzoek naar de rugstreeppad is evenmin noodzakelijk: het Cruquiussterrein is ongeschikt als (zomer)leefgebied voor deze soort; de Vlissingse watergang en oeverzone blijven gehandhaafd en kan een eventuele functie als voortplantingsplaats vervullen, terwijl de locatie Beatrixlaan geen	a. toelichting aanpassen b. plan wordt aangepast aan het gemeentelijk standpunt over de provinciale nota archeologie c. in plantoelichting voorgestane beleid en regeling verduidelijken d. plantoelichting aanvullen

Watertoets e. aanpassing watertoets t.a.v. relevante waterthema's; weergave overleg gemeente en waterbeheerder; Geluidhinder/hinder voor de omgeving f. besluit hogere grenswaarde nemen voordat tot planvaststelling wordt overgegaan; g. aanpassing wijzigingsbevoegdheid artikel 12, lid 7; h. nieuwe bestemmingsregeling voor Baskensburg I gewenst in relatie tot de woonbebouwing in het Middengebied; onvoldoende onderbouwing in toelichting; Externe veiligheid i. externe veiligheid vulpunt LPG nader in relatie tot woonbebouwing bezien; Luchtkwaliteit j. gewijzigd Besluit Luchtkwaliteit betrekken in verdere planvorming; Wijzigingsbevoegdheden k. ruime redactie wijzigingsbevoegdheden bezien.	geschikte voortplantingsplaats heeft en ook ongeschikt is als (zomer)leefgebied; het aanvragen van een ontheffing is daarom niet noodzakelijk; de activiteiten op de ontwikkelingslocaties in het plangebied hebben geen invloed op de vogelpopulaties, zodat geen ontheffing behoeft te worden aangevraagd; uiteraard wordt rekening gehouden met de zorgplicht: geen werkzaamheden in de broedperiode, geen sloten schoonmaken in de voortplantingsperiode van amfibieën e.d.; daartoe strekkende voorwaarden zullen als voorwaarde worden opgenomen bij de te vergunnen werkzaamheden; overigens gaat de gemeente in 2006 een gedragscode vaststellen, zoals bedoeld in de natuurwetgeving. e. de watertoets is aangepast in overleg met de waterbeheerder; deze kan zich verenigen met de tekst, zoals die nu in het plan is opgenomen. f. Bij besluit van 24 oktober 2005 hebben Gedeputeerde Staten hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï en industrielawaai vastgesteld voor de herontwikkelingslocaties Cruquisterrein en Beatrixlaan. g. Aan dit verzoek is voldaan. h. Het bestemmingsplan voor het gebied Baskensburg I staat voor de periode 2006-2008 op de nominatie geactualiseerd te worden. Uit inventarisatie van aanwezige bedrijvigheid aan de westzijde van het bedrijventerrein blijkt, dat aldaar uitsluitend bouw/aannemersbedrijven/werkplaatsen en garagebedrijven aanwezig zijn, waarvan de kleinste afstand tot nieuwe aaneengesloten woonbebouwing, op grond van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', 30 tot 50 meter bedraagt. Het vigerend bestemmingsplan Baskensburg I staat eveneens uitsluitend stedelijke bedrijvigheid toe. De afstand van het bedrijventerrein tot de nieuwbouwlocatie Beatrixlaan bedraagt in het zuidelijk deel 50 tot 70 meter, noordelijk daarvan 200 tot 250 meter. Het bedrijventerrein Baskensburg I leidt derhalve niet tot milieuhinder voor de nieuwe woonbebouwing aan de Beatrixlaan. i. Momenteel geldt, op grond van het Besluit Externe Veiligheid (BEVI) een zone van 110 meter vanuit het vulpunt van het gasvulpunt van het benzine-station aan de Pres. Rooseveltlaan; de procedure tot aanpassing van de milieuvergunning is aangevangen, op grond waarvan de afstand tot 45 meter gereduceerd wordt; aangenomen wordt dat ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan de milieuvergunning is aangepast; de zone van 45 meter reikt niet tot het plangebied c.q. de beoogde woonbebouwing aan de Beatrixlaan, zodat uit dit oogpunt geen belemmeringen meer bestaan. j. Ten behoeve van de herontwikkelingslocaties is een onderzoek naar de luchtkwaliteit verricht. Uit de resultaten blijkt, dat de plannen voldoen aan de eisen, gesteld in het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Tevens is de paragraaf over het Besluit Luchtkwaliteit herschreven op basis van de actuele stand van zaken en de interpretatie daarvan. k. De uit de wijzigingsbevoegdheid voortvloeiende vestigingsmogelijkheden zijn nader bezien; de mogelijkheden voor detailhandel en vrijetijdsdoeleinden bij de bestemming bedrijven zijn geschrapt; de wijzigingsbevoegdheid bij de bestemmingen detailhandel en horeca zijn in zijn geheel geschrapt; het gevolg hiervan is dat, mochten zich ontwikkelingen voordoen op de locaties met die bestemmingen, waartegen geen planologische bedenkingen bestaan, op dat moment via een gerichte afzonderlijke planologische procedure eventueel medewerking zal moeten worden verleend.	e. watertoets aanpassen f. – g. voorschriften aanpassen h. nadere onderbouwing in toelichting opnemen i. plan handhaven; in toelichting stand van zaken verduidelijken j. toelichting aanpassen k. voorschriften aanpassen
2. WZE, Postbus 1100, 4330 ZE Middelburg a. specifiek ingaan op de (her)ontwikkelingslocaties; b. bestemming wonen bouwlocatie Beatrixlaan op min. 5 meter uit insteek waterloop; c. extra waterberging aanleggen bij bouwlocatie Beatrixlaan; d. onderhoudsstrook van 7 meter vrijhouden langs Schuitvaartgracht; e. beschermingszone water-	a. De watertoets is, in overleg met het waterschap, geactualiseerd en daarin is uitvoeriger ingegaan op de herontwikkelingslocaties, met name de Beatrixlaan; het waterschap heeft ingestemd met de nu opgenomen tekst van de watertoets in het plan. b. Aan die eis, op grond van de keur, is voldaan. De onderhoudsstroken van waterlopen hebben de dubbelbestemming waterstaatsdoeleinden verkregen. c. Na overleg met het waterschap is overeenstemming bereikt over de extra waterberging bij deze bouwlocatie; in de watertoets is dit verwerkt. d. Aan dit verzoek is voldaan. De onderhoudsstroken van waterlopen hebben de dubbelbestemming waterstaatsdoeleinden verkregen e. Aan de beschermingszone van de waterkering, die binnen het plangebied	a. watertoets in toelichting aanpassen b. plankaart + toelichting aanpassen en voorschriften aanvullen c. watertoets in toelichting aanpassen d. plankaart + toelichting aanpassen en voorschriften aanvullen e. plankaart, voor-

kering opnemen tussen Vredehoflaan en Strandweg;	ligt, is de dubbelbestemming 'Waterkering' toegekend.	schriften en toelichting aanpassen
f. bij wijziging van de bestemming water is voor dempen oppervlaktewater is ontheffing vereist van waterschap.	f. In voorkomende gevallen zal de vereiste ontheffing worden aangevraagd. Bij de toelichting van de wijzigingsbevoegdheid bij de bestemming water is hiervan melding gemaakt.	f. toelichting aanpassen
g. t.o.v. de riooloverstorten in de Schuitvaartgracht dient een afstand van 50 meter gehanteerd te worden tot. Nieuwe woonbebouwing.	g. uiterlijk 1 januari 2007 zullen alle bestaande riooloverstorten buiten gebruik zijn, waardoor een en ander geen belemmering meer oplevert.	g. plan handhaven
3. Delta N.V., Postbus 5048, 4330 KA Middelburg		
Verzocht wordt bij werkzaamheden rekening te houden met de aanwezigheid van kabels en leidingen	Aan dit verzoek wordt voldaan. Bij de voorbereiding en uitvoering van werkzaamheden in het plangebied tengevolge van concrete projecten wordt met Delta tijdig overleg gevoerd. In het plangebied zijn geen ruimtelijk relevante leidingen aanwezig, die beperkingen hebben voor de bestemmingen in dit plan.	Plan handhaven
4. N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 444, 2740 AK Waddinxveen		
Bij brief van 03.01.2006 medegedeeld, dat er in het plangebied geen leidingen of stations van hun bedrijf aanwezig zijn.		
2. INSPIRAAKRE-ACTIES	COMMENTAAR	CONCLUSIE
Er zijn binnen de gestelde inspraaktermijn van 10 maart 2005 t/m 6 april 2005 geen reacties ingekomen.		
3. OVERIGE AANPASSINGEN	COMMENTAAR	CONCLUSIE
1. Bouwplan vm. Brandweerkazerne van Dishoeckstraat	De planologische procedure voor deze woningbouwlocatie is aangevangen; naar het zich laat aanzien bestaan er geen indringende bezwaren.	Bouwplan opnemen in bestemmingsplan
2. Terrein Maritima/Pouwelse Berlagestraat	Momenteel vindt er een oriëntatie plaats op de ontwikkelingsmogelijkheden van het vrijgekomen terrein van Maritima al dan niet in combinatie met het terrein van Pouwelse; woningbouw, mits uitvoerbaar vanuit alle betrokken aspecten, ligt het meest voor de hand; op grond van vaste jurisprudentie moeten vrijgekomen, leegstaande, gebouwen en terreinen, indien er nog geen nieuwe bestemming is, worden bestemd overeenkomstig het laatstelijk plaatsgevonden gebruik; wel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, onder een aantal voorwaarden, die een ontwikkeling naar woningbouw mogelijk maakt; voor eventueel andere zich aandienende ontwikkelingen, die op dat moment planologisch beoordeeld zullen worden, zal alsdan een afzonderlijke planologische procedure moeten worden gevolgd.	Bestemmen overeenkomstig laatste feitelijke gebruik; wijzigingsbevoegdheid naar wonen opnemen
3. Bestemmingsmethodiek 'Vergelijkbare bestemmingsplannen'	Deze methodiek is op landelijk niveau ontwikkeld in het kader van de digitalisering van bestemmingsplannen. Bij deze methodiek behoort ook een iets andere opbouw en indeling van de voorschriften. Beleidsinhoudelijk leidt deze niet tot verschil met de in het voorontwerp nog gehanteerde methodiek. Implementatie van deze methodiek is noodzakelijk om de digitale uitwisseling van bestemmingsplannen beter vorm te kunnen geven.	Planmethodiek aanpassen
4. In het kader van de herbestemming van het vm. zwembad aan het Baskensburgplein hebben de eigenaren van de woningen Beatrixlaan 18 t/m 26 verzocht de structurele boombeplanting uit het groenstructuurplan te halen, deze grond te mogen aankopen en de bestemming daarvan dienovereenkomstig aan te passen.	De door de eigenaren bedoelde strook grond is bestemd tot groenvoorziening; eventuele verkoop daarvan, die, zo is toegezegd, zal worden gezien in het kader van de herinrichting van het Baskensburgplein, staat het bestemmingsplan niet in de weg.	Bestemming groen handhaven

VLISSINGEN, 5 januari 2006

Burgemeester en wethouders van Vlissingen
de secretaris de burgemeester,
Mr. A.L. Pronk A. van Dok-van Weele

