

BESTEMMINGSPLAN

SOUBURG-NOORD

2^e planuitwerking

Gemeente Vlissingen
Afd. SBP

2 december 2008

Souburg-Noord, 2^e planuitwerking

PROCEDURE

Plannummer:	150a-2u
B & W:	2 december 2008
Gedeputeerde Staten:	-
Inwerkingtreding:	-
Voorlopige voorziening Voorzitter Afd. Bestuursrechtspraak:	-
Beroep Afd. Bestuursrechtspraak:	-

Gemeente Vlissingen,
2 december 2008

Strategie, Beleid en Projecten

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	5
1.1	Doel van de bestemmingsplanuitwerking	
1.2	De ligging en begrenzing van de planuitwerking	
1.3	De bij het plan behorende stukken	
1.4	Opbouw van de toelichting	
2.	Beleidskader	6
2.1	Vigerend bestemmingsplan	
2.2	Beleidsaspecten	
2.2.1	Nota Ruimte	
2.2.2	Provinciaal omgevingsplan Zeeland	
2.2.3	Volkshuisvesting	
2.2.4	Welstandvrij bouwen	
2.3	Archeologische waarden	
2.3.1	Wettelijk kader	
2.3.2	Onderzoeksresultaten	
2.4	Natuurwaarden	
2.4.1	Wettelijk kader	
2.4.2	Onderzoeksresultaten	
2.5	Water	
2.5.1	Waterhuishoudkundige aspecten	
2.5.2	Betrouwbaarheid, duurzaamheid, bestuurbaarheid	
2.5.3	Compenserende maatregelen	
2.5.4	Ruimte voor water en meervoudig ruimtegebruik	
3.	Milieu-aspecten	12
3.1	Bodem	
3.2	Geluid	
3.2.1	Wettelijk kader	
3.2.2	Onderzoeksresultaten	
3.3	Luchtkwaliteit	
3.3.1	Wettelijk kader	
3.3.2	Onderzoeksresultaten	
3.4	Externe veiligheid	
3.4.1	Wettelijk kader	
3.4.2	Onderzoeksresultaten	
3.5	Duurzaam bouwen	
4.	Stedenbouwkundige opzet	15
4.1	Stedenbouwkundig plan	
4.1.1	Bebouwingsstructuur	
4.1.2	Verkeer	
4.1.3	Groen en water	
4.1.4	De bastions	
4.1.5	De geluidwal	

- 4.2 Stedenbouwkundige uitwerking tweede deel van de eerste fase
 - 4.2.1 Bebouwingsstructuur
 - 4.2.2 Voorzieningen
 - 4.2.3 Verkeer
 - 4.2.4 Groen en water

5. Juridische vormgeving 19

- 5.1 Voorschriften
- 5.2 Bestemmingen

6. Uitvoerbaarheid 20

- 6.1 Grondpositie
- 6.2 Financieel-economische uitvoerbaarheid
- 6.3 Vooroverleg en inspraak
- 6.4 Handhaving

7. Wijzigingen aangebracht bij vaststelling 19

Bijlagen

- 1. Begrenzing plangebied
- 2. Stedenbouwkundig plan

Bijlagenboek I:

- 1. Verkennend archeologisch onderzoek locatie Souburg-Noord – mei 2003 en Waarderend archeologisch onderzoek aan de Schroeweg-Reijersweg (Souburg-Noord) te Oost-Souburg – juni 2005
- 2. Natuurtoets bouwlocatie Souburg-Noord – augustus 2005

Bijlagenboek II:

- 3. Hydrologisch onderzoek Souburg-Noord – 19 april 2005
- 4. Eindrapport verkennend bodemonderzoek Nieuwbouw Souburg-Noord te Oost-Souburg – d.d. 18 november 2004
- 5. Akoestisch Rapport Souburg-Noord - d.d. 28 februari 2006
- 6. Rapport onderzoek luchtkwaliteit Souburg-Noord, fase 1 – d.d. 25 januari 2006 en rapport onderzoek luchtkwaliteit Souburg-Noord fase 1 Vlissingen, d.d. 12 december 2006

1. INLEIDING

1.1 Doel van de bestemmingsplanuitwerking

Het voorliggende plan betreft de uitwerking voor het tweede deel van de eerste fase van het bestemmingsplan Souburg-Noord (moederplan), genaamd 'de Vluchtheuvel'. Het doel van deze uitwerking is om het stedenbouwkundig plan voor dit gebied te vertalen in een meer gedetailleerde juridisch-planologische regeling, waarbij het moederplan als basis dient. De planuitwerking voorziet in een juridische basis voor de afgifte van bouwvergunningen.

Dit plan is een uitwerking zoals bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

1.2 De ligging en begrenzing van de planuitwerking

Dit tweede deel van de eerste fase van het uitbreidingsplan Souburg-Noord omvat de vluchtheuvel, waarbij het plangebied wordt begrensd door:

1. de Palts;
2. de Reijersweg;
3. de noordelijke begrenzing van het bestemmingsplan Souburg-Noord en
4. de lijn evenwijdig aan het kavel Middelburgsestraat 118.

De begrenzing is aangegeven op bijlage 1.

1.3 De bij het plan behorende stukken

In aanvulling op de (resultaten van de) onderzoeken uit het moederplan, behoren de volgende onderzoeken bij dit uitwerkingsplan:

1. Verkennend archeologisch onderzoek locatie Souburg-Noord – mei 2003;
2. Waarderend archeologisch onderzoek aan de Schroeweg-Reijersweg (Souburg-Noord) te Oost-Souburg – juni 2005;
3. Natuurtoets bouwlocatie Souburg-Noord – augustus 2005;
4. Hydrologisch onderzoek Souburg-Noord – 19 april 2005;
5. Eindrapport verkennend bodemonderzoek Nieuwbouw Souburg-Noord te Oost-Souburg – d.d. 18 november 2004;
6. Akoestisch Rapport Souburg-Noord - d.d. 28 februari 2006;
7. Rapport onderzoek luchtkwaliteit Souburg-Noord, fase 1 – d.d. 25 januari 2006.

1.4 Opbouw van de toelichting

De voorliggende planuitwerking bestaat uit deze aanvullende toelichting, de plankaart en de aanvullende voorschriften. De toelichting bestaat uit zes delen. Na de inleiding, hoofdstuk 1, volgt hoofdstuk 2, bestaande uit het beleidskader. Vervolgens worden in hoofdstuk 3 de milieuaspecten beschreven. In hoofdstuk 4 is het stedenbouwkundig plan opgenomen en in hoofdstuk 5 wordt de juridische opzet (de methodiek, de voorschriften en de plankaart) toegelicht. In hoofdstuk 6 tenslotte wordt de uitvoerbaarheid aangetoond.

2. BELEIDSKADER

2.1 Vigerend bestemmingsplan

Het voorliggend plan is de uitwerking van het tweede deel van de eerste fase van het bestemmingsplan Souburg-Noord (het zgn. moederplan). Dit plan is door de gemeenteraad vastgesteld op 28 november 2002 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zeeland op 18 februari 2003. Het plangebied van voorliggend uitwerkingsplan is in het moederplan bestemd als “groen en agrarisch gebied – uit te werken”. Tevens is de aanduiding ‘overgangszone’ opgenomen.

Het stedenbouwkundig plan wordt in deze planuitwerking juridisch planologisch vertaald. De stedenbouwkundige uitgangspunten zijn reeds in het moederplan opgenomen. De stedenbouwkundige uitwerking van dit gebied wordt in paragraaf 4.2 beschreven.

Deze uitwerking betreft alleen het tweede deel van de eerste fase van de uitbreiding van Souburg-Noord, de vluchtheuvel. Het plangebied wordt uiteindelijk in drie fasen uitgewerkt.

2.2 Beleidsaspecten

In deze paragraaf wordt, aanvullend op hetgeen in het bestemmingsplan Souburg-Noord omtrent beleid is beschreven, een omschrijving gegeven van het (aanvullende) ruimtelijke beleid dat zich in de tussentijd heeft aangediend.

2.2.1 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak, dat ons in Nederland ter beschikking staat.

Specifiek richt het rijksbeleid zich op vier algemene doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale waarden;
- borging van veiligheid.

Ten aanzien van netwerken en steden, richt het nationaal ruimtelijk beleid zich in algemene zin op voldoende ruimte voor wonen, werken en mobiliteit en de daarbij behorende voorzieningen, groen, recreatie, sport en water. Dit algemene beleid is voor de steden nader uitgewerkt. De belangrijkste elementen uit dit beleid voor de steden betreft de bundeling en verstedelijking van economische activiteiten, waarbij wordt uitgegaan van optimaal gebruik van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is.

Souburg-Noord biedt ruimte voor 320 woningen en maakt onderdeel uit van de verstedelijkingsafspraken die gemaakt zijn met het rijk en de provincie ten aanzien van woningbouw. De opgave wordt gerealiseerd binnen het stadsgewest. Voldaan wordt aan het rijksbeleid zoals verwoord in de Nota Ruimte.

Binnen de Nota Ruimte is geheel Walcheren aangemerkt als nationaal landschap vanwege haar internationale landschapskwaliteiten. De nadere uitwerking van het beleid en de begrenzing van het nationaal landschap dient door de provincie in samenwerking met de gemeenten plaats te vinden in de streekplannen.

2.2.2 Provinciaal Omgevingsplan Zeeland

In het Omgevingsplan Zeeland is het beleid voor de Zeeuwse steden nader verwoord. Uitgangspunten binnen dit beleid, in navolging van het rijksbeleid, zijn het bundelingsprincipe en het locatiebeleid.

Beiden zijn verwoord in het beleid ten aanzien van de woonfunctie. Het grootste deel van de woningbouwopgave moet door de steden worden gerealiseerd. De steden dienen voldoende draagkracht te kunnen ontwikkelen en het regionale voorzieningenniveau in stand te kunnen houden en te versterken. Tevens geldt voor gemeenten de taakstelling dat 50% van de woningbouwopgave gerealiseerd moet worden binnen de grens van het bestaand bebouwd gebied (inbreiding), en dat 50% gerealiseerd mag worden middels uitbreiding. Verder geldt dat de woningbouw tegemoet moet komen aan de wensen van de consument.

In het omgevingsplan is tevens een nadere begrenzing opgenomen van het nationaal landschap. De bebouwing van Souburg-Noord is buiten deze begrenzing, en derhalve buiten het nationaal landschap, gelegen.

Met de bouw van Souburg-Noord wordt voldaan aan het provinciale beleid.

2.2.3 Volkshuisvesting

Op 28 april 2005 is de gemeentelijke woonvisie "Goed wonen in de gemeente Vlissingen" vastgesteld, waarmee een integrale visie op wonen voor Vlissingen is ontwikkeld. In de woonvisie wordt een verbinding gelegd tussen fysieke en sociale maatregelen in de stedelijke vernieuwing en ingegaan op de lokale differentiatie in woonmilieus. Naast transformatie en herstructurering, is nieuwbouw van woningen noodzakelijk. Middels de gemeentelijke woningbouwplanning is de ontwikkeling van woningbouw binnen Vlissingen op elkaar afgestemd qua tijd en qua woonmilieu zodat geen onderlinge concurrentie ontstaat tussen woningbouwprojecten.

Souburg-Noord is opgenomen in de gemeentelijke woningbouwplanning. De woningbouwplanning gaat uit van de bouw van 320 woningen in het totale plangebied, waarvan ca. 90 woningen zijn of worden gerealiseerd in de eerste fase. Dit tweede deel van de eerste fase omvat de ontwikkeling van 14 zgn. eilandwoningen op de vluchtheuvel, waarbij vrijstaande grondgebonden woningen worden gerealiseerd in de dure prijsklasse.

De gemeente Vlissingen wil in alle uitbreidingslocaties het particulier opdrachtgeverschap stimuleren. Gestreefd wordt naar een percentage van 30% particulier opdrachtgeverschap. In deze fase van Souburg-Noord gaat het om 14 eilandwoningen, die als zodanig worden beschouwd, omdat het hier gaat om een vergaande vorm van consumentgericht bouwen.

2.2.4 Welstandvrij bouwen

De gemeenteraad van Vlissingen heeft besloten om de eerste fase van Souburg-Noord zonder welstandstoezicht te laten realiseren. Dit betekent dat bij de toetsing van de bouwaanvragen voor de woningen geen welstandstoets zal plaatsvinden. Voor Souburg-Noord is wel een beeldkwaliteitplan ontwikkeld, maar dit zal niet gehanteerd worden als toetsinginstrument bij bouwaanvragen. Het beeldkwaliteitplan is bedoeld ter inspiratie ten aanzien van 'dorps bouwen' in Souburg-Noord.

2.3 Archeologische waarden

2.3.1 Wettelijk kader

Op internationaal niveau geldt dat Nederland in 1992 het verdrag van Malta heeft ondertekend en in 1998 heeft geratificeerd. Dit verdrag stelt, dat er op verantwoorde wijze dient te worden omgegaan met archeologische belangen in de ruimtelijke ordening. Dit verdrag vindt zijn weerslag in een ingrijpende wijziging van de Monumentenwet 1988, die in 2006 van kracht is geworden. De wetswijziging gaat er van uit dat in een bestemmingsplan zowel met de in de grond aanwezige als de te verwachten archeologische waarden c.q. monumenten rekening wordt gehouden. Een belangrijk uitgangspunt van de wetgeving is dat het behoud in situ (op de oorspronkelijke plaats) voorgeht 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 kunnen worden betrokken.

2.3.2 Onderzoekresultaten

Het plangebied is op de Indicatieve kaart Archeologische Waarden (IKAW) aangemerkt als een gebied met middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarde. Dit betekent dat er een middelhoge tot hoge kans aanwezig is op het aantreffen van archeologische waarden. Tevens is binnen het ARCHIS-systeem een waarneming opgenomen van de mogelijke aanwezigheid van de resten van een laatmiddeleeuws mottekasteel/vlietberg binnen het plangebied.

Bovenstaand heeft geleid tot een archeologisch bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek. De resultaten van dit onderzoek geven aan dat er diverse archeologisch waardevolle locaties in het gebied aanwezig zijn. Om dit nader vast te stellen, is zowel een proefsleuvenonderzoek als een waarderend booronderzoek uitgevoerd.

Het proefsleuvenonderzoek heeft vastgesteld dat er geen resten van een mottekasteel/vlietberg in het plangebied aanwezig zijn. De archeologische resten in het plangebied zijn hoofdzakelijk afkomstig van de bekende buitenplaatsen Vluchtenburg en Groot en Klein Engelenburg. Geconcludeerd is dat de gevonden resten niet behoudenswaardig zijn. Nader onderzoek (opgraving) is daarom niet nodig. Booronderzoek heeft aangetoond dat er geen prehistorische resten in het plangebied aanwezig zijn.

Geadviseerd is om bij diepgaande en grootschalige verstoring ter plaatse van de voormalige buitenplaatsen, in overleg met de provinciaal archeoloog, al dan niet te besluiten tot archeologische begeleiding. Verder is aanbevolen om bij de inrichting van het plangebied de herinneringswaarde te betrekken.

2.4 Natuurwaarden

2.4.1 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. Tevens is er een gedragscode vastgesteld, welke in 2008 zal worden goedgekeurd door het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselveiligheid (LNV).

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

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

Naast deze wetgeving is de op rijks- en provinciaal niveau vastgesteld Ecologische Hoofdstructuur (EHS) van belang. De Zeeuwse EHS bestaat uit de bestaande natuurkerngebieden, de nog te realiseren natuurontwikkelingsgebieden en de ecologische verbindingzones uit het Natuurgebiedsplan Zeeland. De gebieden moeten wettelijk beschermd en goed beheerd worden. Zonering en gerichte maatregelen dienen te zorgen voor goede milieucondities, die nodig zijn om de gestelde natuurdoelen te realiseren.

2.4.2 Onderzoekresultaten

a. Soortenbescherming

Ter actualisering van het natuurwaardenonderzoek voor Souburg-Noord uit 2002, is in 2005 opnieuw de flora en fauna in het plangebied onderzocht met de volgende resultaten:

- het plangebied is in floristisch en faunistisch opzicht niet waardevol;
- de voorgenomen inrichting van het plangebied als woonwijk zal geen negatieve gevolgen hebben voor populaties van lokale en regionale beschermde diersoorten;

- De opgenomen inrichtingsmaatregelen zullen de natuurwaarden verhogen, waarbij een verschuiving van natuurwaarden zal plaatsvinden. Er zal wel een toename van diersoorten en opgaande beplanting plaatsvinden.
- Er is geen ontheffing nodig op basis van de Flora- en faunawetgeving.

Aan te bevelen is om de voorgenomen inrichting te realiseren omdat terreintypen zoals nu in het plan zijn opgenomen als waterpartijen, poelen, natuurlijke oevers en opgaande beplantingen de natuurwaarde in het gebied zullen vergroten. Brede, soortenrijke bermen langs hagen en wegen kunnen een bijdrage leveren aan het leefgebied van de Patrijs. Verder is het aan te bevelen om bij verwijdering van oude gebouwen of beplanting na te gaan of er verblijfplaatsen voor vleermuizen aanwezig zijn.

Deze aanbevelingen worden overgenomen. Gelet op de conclusie van het onderzoek is het doen of laten uitvoeren van wederom een natuurwaardenonderzoek niet opportuun geacht.

b. Gebiedsbescherming

Het plangebied bevindt zich niet in of in de buurt van een speciale beschermingszone als bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn of in de buurt van de ecologische hoofdstructuur of andere natuurgebieden. Gebiedsbescherming is derhalve niet aan de orde.

2.5 Water

Door de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw is het instrument van de watertoets geïntroduceerd. De watertoets is verankerd op alle ruimtelijke planniveaus. De watertoets is een beoordeling van de invloed, die de ontwikkeling of het beheer van een plangebied heeft - in dit geval de ontwikkeling van de woonwijk Souburg-Noord - op het watersysteem in dat gebied. Het is noodzakelijk de gevolgen van de beoogde ontwikkeling voor de waterhuishouding en het watersysteem na te gaan.

Bij de uitwerking van het bestemmingsplan Souburg-Noord vormen de wateraspecten een randvoorwaarde. Het waterschap is daarom nauw betrokken bij de uitwerking van het plan Souburg-Noord en heeft ingestemd met deze waterparagraaf. Bij de uitwerking van het plan worden de aangedragen adviezen van het waterschap en de provincie meegenomen.

2.5.1 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 2.5.2 is de strategie in termen van vasthouden, bergen en afvoeren voor het plan Souburg-Noord nader uitgewerkt.

b. Waterkwaliteit

In het kader van duurzaam waterbeheer wordt in het onderhavige plan zoveel mogelijk schoon verhard oppervlak afgekoppeld van de riolering. Dit betekent dat 100% van het water, afkomstig van wegen (autoluwe straten) en dakoppervlak, niet wordt aangesloten op de vuilwaterriolering en niet getransporteerd hoeft te worden naar de rioolwaterzuivering te Ritthem. Deze 100% wordt direct afgekoppeld van de riolering en via een regenwaterriool met filter afgevoerd naar het oppervlaktewater.

c. Verdroging

In Souburg-Noord komt door de dichte grondstructuur geen verdroging voor.

2.5.2 Betrouwbaarheid, duurzaamheid en bestuurbaarheid

a. Vasthouden

Bij de voorbereiding van het plan is er een hydrologisch onderzoek door Royal Haskoning uitgevoerd naar de geschiktheid van het gebied ten aanzien van het aspect "vasthouden". Vasthouden betekent dat het (regen)water tijdelijk vastgehouden wordt in bijvoorbeeld een wadi en daar de gelegenheid krijgt te infiltreren in de ondergrond. Op een aantal locaties is het wellicht mogelijk om het afgekoppelde water door middel van IT – riool of wadi te infiltreren in de bodem. Dit komt voor in de omgeving van de Schroeweg en Esdoornstraat omdat zij gelegen zijn op een kreekkrug. In de eerste 1,5 meter van het profiel zijn zand en zavel aangetroffen. Zonder proefneming is het moeilijk om de infiltratiecapaciteit van de bodem te bepalen, mede omdat de bodemprofielen op korte afstand verschillen vertonen (pagina 22 hydrologisch onderzoek).

Daar waar de ondergrond in Souburg-Noord bestaat uit dichte kleilagen, kan er nauwelijks sprake zijn van infiltratie in de ondergrond en is de aanleg van een wadi niet zinvol. Wél zinvol is de aanleg van een drainrioel (omgekeerd infiltratierioel) in een sleuf met grof zand. In tijden van hevige regenval wordt in de sleuf regenwater vastgehouden, dat zich bij droog weer ledigt c.q. ontwaterd.

b. Bergen

Uit het rapport blijkt dat Souburg-Noord met totaal 8 ha verhard oppervlak (wegen en woningen) voor berging van water 0,7 ha oppervlak open water nodig heeft. In het gebied is echter 2,4 ha water gepland. Dit betekent dat er een bergingsoverschot is van 1,7 ha water. In het kader van Waterbeheer 21^e eeuw is dit overschot aan waterberging bedoeld voor de kern Oost-Souburg, waar een groot bergingstekort is (zie pagina 11 Waterplan Vlissingen).

Tabel verhard oppervlak – 1^e fase – Souburg-noord – tekening 9323-302

Dakopp. via RWA- riool	0,66 ha	
Dakopp. Rechtsreeks op sloot	0,49 ha	1,15 ha
Wegverharding via RWA-rioel	0,78 ha	
Wegverharding rechtsreeks op sl.	0,79 ha	1,57 ha
Totaal afgekoppeld = 100%		2,72 ha
Totaal water – fase 1	0,95 ha	

De bergingsfunctie stelt restricties aan het in te stellen waterpeil voor Souburg-Noord. Er is gekozen voor een gestuwd peil van NAP – 1.65m, dit komt overeen met het bovenpeil van de kern Souburg.

De stuwen worden geplaatst nabij de Reijersweg aan de noordzijde respectievelijk in de wegsloot van de A58 ten zuiden van de waterpartij. De twee stuwen worden aangelegd en beheerd door het waterschap.

Met dit peil wordt voorkomen dat water in normale situaties wordt aangevoerd uit het omliggende landbouwgebied, maar wordt in tijden van grote neerslag wel de bergende functie voor de kern Souburg behouden.

Bij hevige regenval mag de toegestane peilstijging van 1.00 meter niet worden overschreden. Dit betekent dat het laagste maaiveld op NAP – 0.65m komt te liggen en het laagste bouwpeil op NAP – 0.35 m.

Verder zal het watersysteem van Souburg-Noord worden gekoppeld aan het bestaande watersysteem, wat als voordeel heeft dat het watersysteem van Souburg-Noord tevens als berging voor de kern Oost-Souburg kan dienen en dat er een robuuster, groter watersysteem ontstaat dat calamiteiten beter kan opvangen.

Dwars door Souburg-Noord loopt een kreekkrug. Het waterpeil in de kreekkrug kent een relatief hoge grondwaterstand van NAP – 0.80 / - 1.00 meter ten opzichte van het streefpeil van de waterpartij (NAP - 1.65 m). Om te voorkomen dat het waterpeil in de kreekkrug zakt (de kreekkrug zou als het ware leeglopen in de omliggende waterpartijen) dienen er twee solitaire watersystemen aan beide zijden van de kreekkrug te worden gecreëerd.

De oplossing die aansluit bij de wens de beschikbare berging in Souburg-Noord volledig te benutten en de kreekrug niet te doorsnijden, is het aanleggen van een gesloten duikerverbinding tussen het open water aan de noord- en zuidzijde van de kreekrug. Deze duiker zal wel van aanzienlijke lengte en diameter moeten zijn (orde van grootte diameter 1.00 meter en ca. 200 meter lang). Voor de te maken verbindingswerken zal het waterschap een bijdrage leveren.

Voor het ruimtebeslag moet rekening worden gehouden met een schouwstrook van minimaal 5 meter. De inrichting van de oevers zal een natuurlijk karakter krijgen, met plasbermen van 1,50 m en flauwe taluds van 1:4 aan de planzijde en respectievelijk 1:2 aan de polderzijde. De oevers hebben niet alleen een natuurlijke en technische functie, maar ook een recreatieve functie, zoals vissen en spelevaren.

c. Afvoeren

De afvoer van het water kan plaatsvinden op de Schoneveldsprink ten noorden van het plan en op de Oost-Souburgsesprink die onderdoor de A58 afvoert in oostelijke richting.

2.5.3 Compenserende maatregelen

Compenserende maatregelen zijn in dit plangebied niet noodzakelijk, omdat er geen “afwenteling” plaatsvindt op een ander gebied.

2.5.4 Ruimte voor water en meervoudig ruimtegebruik

Water is de drager van het stedenbouwkundig plan. De genoemde sprinkken vormen het uitgangspunt van het ontwerp. Het aspect water dient nog uitgewerkt te worden door sierwater te realiseren in het plan. Het water heeft dus niet alleen een waterhuishoudkundige functie. De sprinkken en het sierwater 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 doeleindenomschrijving van de bestemming water is dit tot uitdrukking gebracht.

3. MILIEU-ASPECTEN

3.1 Bodem

Door Sagro Milieu Advies Zeeland B.V. is voor het totale plangebied van Souburg-Noord een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De uitkomsten van het onderzoek zijn vastgelegd in het rapport "Eindrapport verkennend bodemonderzoek nieuwbouw Souburg-Noord te Oost-Souburg" d.d. 18 november 2004.

De onderzoeksresultaten luiden als volgt. Plaatselijk zijn licht verhoogde gehalten van de geanalyseerde parameters aangetroffen. Ook worden over de gehele onderzoekslocatie plaatselijk licht tot sterk verhoogde gehalten aan arseen aangetroffen in het grondwater. Ten aanzien van het plaatselijk verhoogde arseengehalte in het grondwater wordt opgemerkt dat deze in de Zeeuwse kleigebieden veelvuldig verhoogd worden aangetroffen en gezien worden als een van nature verhoogd gehalte. Ook op deze locatie lijkt geen andere mogelijke oorzaak aanwezig.

De aangetroffen gehalten in de grond en het grondwater zijn dusdanig gering dat zij geen risico opleveren voor de volksgezondheid en/of het milieu. Verder onderzoek is derhalve niet nodig. De resultaten van dit onderzoek leiden niet tot een gebruiksbeperking van de gronden. Wel dient rekening gehouden te worden met het feit dat af te voeren grond niet multifunctioneel toepasbaar is.

3.2 Geluid

3.2.1 Wettelijk kader

Op grond van de Wet geluidhinder moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waarbinnen nieuwbouw van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen wordt toegelaten, de akoestische aspecten worden onderzocht. Dit betreft geluid vanwege wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai.

3.2.2 Onderzoeksresultaten

Door SAB is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten zijn vastgelegd in het akoestisch rapport Souburg-Noord van 28 februari 2006.

Uit het onderzoek blijkt dat aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A) voor de te realiseren woningen zal worden voldaan.

3.3 Luchtkwaliteit

3.3.1 Wettelijk kader

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 2, bekend als de Wet luchtkwaliteit). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Ten aanzien van de normering heeft dit niet tot wijzigingen geleid. Artikel 5.16, lid 1, van de Wet milieubeheer regelt onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden uit lid 2 mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt niet - al dan niet per saldo – tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Veel aspecten van de nieuwe regelgeving worden in afzonderlijke uitvoeringsregelingen uitgewerkt, waarvan de belangrijkste zijn:

1. Besluit en regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), verder te noemen het Besluit en regeling NIBM;

2. Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007 (en bijbehorende Handreiking Projectsaldering);
3. Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 (en de Handreiking meten en rekenen luchtkwaliteit).

Op basis hiervan behoeft geen nader onderzoek plaats te vinden naar de luchtkwaliteit.

Op het eerste deel van fase 1, dat is vastgelegd in de 1e planuitwerking, was het Besluit luchtkwaliteit 2005 (hierna: Blk) nog van toepassing. Dit bevatte waarden en normen voor stoffen als stikstofdioxide (NO₂), zwevende deeltjes (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden voor deze stoffen moesten 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 moest worden.

Het meest van belang in het kader van het Blk waren de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes (PM₁₀; fijn stof). De grenswaarden voor de andere, hiervoor aangegeven en in het besluit genoemde stoffen worden in Nederland niet overschreden. In het kader van het ontwikkelen van de 1^e fase van Souburg-Noord is onderzoek hiernaar uitgevoerd.

3.3.2 Onderzoekresultaten

Door SAB is voor de ontwikkeling van de 1^e fase van Souburg-Noord, waar ook 'de Vluchtheuvel' toe behoort, een onderzoek naar luchtkwaliteit uitgevoerd. De resultaten zijn opgenomen in het rapport "Onderzoek luchtkwaliteit Souburg-Noord, fase 1" van 25 januari 2006. Hoewel onderzoek naar de luchtkwaliteit ter plaatse voor deze ontwikkeling niet langer meer noodzakelijk is, worden de resultaten van het onderzoek wel ter informatie gepresenteerd.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat ter plaatse van het plangebied van 2006 – 2016 aan alle grenswaarden wordt voldaan voor stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂) en koolmonoxide (CO). De ontwikkeling heeft derhalve geen meetbaar negatief effect op de lokale luchtkwaliteit. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling van de eerste fase van Souburg-Noord voldoet aan de eisen zoals gesteld in het Besluit luchtkwaliteit 2005.

3.4 Externe veiligheid

3.4.1 Wettelijk kader

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

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

3.4.2 Onderzoeksresultaten

Er zijn in de omgeving van de eerste fase van Souburg-Noord geen inrichtingen, transportroutes of andere bronnen die van invloed zijn op het plangebied dan wel die risico's in het kader van de externe veiligheid met zich mee brengen.

3.5 Duurzaam bouwen

Gemeente Vlissingen heeft in haar Milieunota (maart 2004) ambities opgenomen ten aanzien van energie- en klimaatbeleid. Centraal in het klimaatbeleid van de gemeente staat de energiebesparing in de nieuwbouw. De gemeente heeft zich ten doel gesteld om een 10 - 15 % lagere EPC (energieprestatie-eis) te realiseren bij nieuwbouwwoningen, per 1 januari 2006 ligt deze wettelijk op 0,8. Voor Souburg-Noord betekent dit een aanscherping van de EPC naar 0,7. Dit wordt zoveel als mogelijk nagestreefd. Om de aangescherpte EPC te halen kan gedacht worden aan het uitvoeren van de woningen met (individuele) warmtepompen.

Overige zaken waarmee in het kader van duurzaam en energiebesparend bouwen rekening moet worden gehouden:

- Aandacht bij nieuwbouwwoningen ten aanzien van zongerichte verkaveling (tussen zuid-oost en zuid-west). Hierdoor wordt het gemakkelijker energie uit duurzame bronnen te gebruiken.
- Het toepassen van het nationaal pakket stedenbouw en alle vaste en kostenneutrale maatregelen uit het nationaal pakket duurzame woningbouw, onderdeel woningbouw-nieuwbouw. Gebruik van beide pakketten geeft concrete mogelijkheden en maatregelen voor het duurzaam inrichten van een woonwijk en duurzame woningbouw.
- Het nastreven van een Energie Prestatie op Lokatie (EPL) van 0,7 waardoor het energieverbruik op wijkniveau lager ligt dan een wijk met lagere EPL. Om een hogere EPL na te streven is het van belang goed na te denken over de energie infrastructuur in een nieuwbouwwijk.

4. STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

4.1 Stedenbouwkundig plan

De uitwerking van het stedenbouwkundige plan voor dit deel van Souburg-Noord (bijlage 2) vindt plaats conform de uitgangspunten zoals beschreven in het moederplan. Souburg-Noord ligt aan de noordkant van Oost-Souburg en vormt een nieuwe woonwijk die ruimte gaat bieden aan 320 woningen en aan een school met sportaccommodatie. Het totale plangebied bevindt zich aan de noordzijde van de Middelburgsestraat, en wordt aan de westzijde begrensd door de Reijersweg en aan de oostzijde door de A58. Het gebied is ca. 27 ha groot.

De karakteristieke stedenbouwkundige structuur van Oost-Souburg is terug te vinden de oude ringburgwal en haar directe omgeving en oude hofsteden zoals Vluchtenburg. Het gebied karakteriseert zich door de aanwezigheid van kreekruggen en poelgronden. Op de kreekruggen is de bewoning van Oost-Souburg ontstaan. In het plangebied zet de aanwezigheid van kreekruggen en poelgronden door. De bestaande uitbreidingen in Oost-Souburg vertonen geen relatie met de oorspronkelijke structuur van Oost-Souburg. Daarom wordt in de stedenbouwkundige structuur van Souburg-Noord gestreefd naar het gebruik van karakteristieken die in de landschappelijke en stedenbouwkundige structuur van Oost-Souburg aanwezig zijn. Passend hierin wordt er gestreefd naar een ruimtelijke versterking van de vroegere verbindingroute van Vlissingen naar Middelburg, de Middelburgsestraat, en wordt ervoor gekozen om de geluidwerende voorziening aan de A58 landschappelijk in te passen in de vorm van een groene wal. Binnen het plangebied vindt een overgang plaats van het stedelijke bebouwde gebied naar het “lege” landelijke gebied.

4.1.1 Bebouwingstructuur

De structuur van de bebouwing is gebaseerd op de oorspronkelijke stedenbouwkundige structuur van Oost-Souburg. Een schijnbaar willekeurig verloop van smalle straatjes en het wonen aan pleinen (zie het Oranjeplein) met een bebouwingsbeeld dat karakteristiek is voor Oost-Souburg en andere kernen in Walcheren, vormen het uitgangspunt voor het na te streven ruimtelijke beeld en de ruimtelijke sfeer. De bebouwing in het plangebied van de eerste fase kent een dichte structuur met wisselende rooilijnen en goothoogtes, afwisselende kapvormen en kapgroottes.

4.1.2 Verkeer

De Lekstraat, de verbindingsweg tussen Vlissingen en Middelburg, kent een duidelijke overgang tussen binnen (dichte bebouwing) en buiten (open landelijke gebied). Deze overgang bevindt zich op de hoek Lekstraat-Middelburgsestraat. Deze hoek zal geaccentueerd worden middels een bebouwingsaccent. De hoofdontsluiting voor de eerste fase van Souburg-Noord zal aantakken op de Lekstraat.

De Schroeweg en de Reijersweg blijven gehandhaafd en worden als landelijke linten opgenomen in de stedelijke structuur van Souburg-Noord. Deze wegen vormen een belangrijke groene recreatieve route vanuit Oost-Souburg naar het buitengebied en Middelburg.

De Middelburgsestraat kent een overgang van concentraties van dichtbebouwde delen, gelegen tegen het stedelijk gebied, naar losse bebouwing met een groen karakter, richting het landelijke gebied. Het landelijke en groene karakter van de Middelburgsestraat wordt in stand gehouden.

Het plangebied wordt via verschillende routes ontsloten: via de Lekstraat, de Middelburgsestraat, de Schroeweg en de Berkenstraat. Er is geen sprake van één centrale ontsluitingsweg.

Alle straten binnen het plangebied worden aangemerkt als woonstraat. De inrichting van de straten wordt hierop afgestemd. De verschillende fases van Souburg-Noord worden wel onderling met elkaar verbonden.

4.1.3 Groen en water

Het water dat binnen het plangebied geborgen dient te worden, ligt aan de noordzijde van het plangebied. In de groene scheggen is tevens ruimte voor de opvang en afvoer van water uit het stedelijk gebied. De bestaande sloten langs de randen van het plangebied blijven gehandhaafd. Doorkoppeling van de watergangen is belangrijk. Het water en de inrichting van de oevers bepalen voor een belangrijk deel het groene beeld van Souburg-Noord. Het natte karakter met de daarbij behorende karakteristieke profilering en vegetatie, dient tot uitdrukking te worden gebracht. Op de hogere droge delen bevinden zich de pleinen in het plangebied. Deze krijgen een groen karakter. Het groen in deze stedelijke ruimten dient aan te sluiten bij de voor Walcheren karakteristieke beplantingssoorten. De karakteristieke beplanting langs de Middelburgsestraat, Reijersweg en de nieuwe aan te brengen beplanting langs de Schroeweg blijft gehandhaafd.

4.1.4 De bastions

In het overgangsgebied vormen drie stedelijke elementen, genaamd vluchtheuvel, mottekasteel en hofstede, de overgang van het stedelijke naar het landelijke gebied. De drie elementen refereren aan de Zeeuwse geschiedenis. De vluchtheuvel wordt omringd door water. Op de vluchtheuvel worden woningen geprojecteerd in een losse setting. Het mottekasteel betreft een kleine ophoging in het water met een hoger bebouwingsaccent. Voor de hofstede vormt de bestaande boerderij Vluchtenburg aanleiding om een bijzonder element in de overgang van stedelijk naar landelijk gebied te creëren.

4.1.5 De geluidwal

Een ander structuurbepalend element binnen het plangebied is de geluidwal langs de A58. Zij dient het geluidniveau in de wijk terug te brengen tot een aanvaardbaar niveau. De wal krijgt langs de A58 een strak groen talud. In de wal worden woningen gebouwd. Het talud vouwt zich als het ware over de woningen heen. Het talud loopt door tot voorbij het bastion van de hofstede.

4.2 Stedenbouwkundige uitwerking eerste fase

De eerste fase van het plan Souburg-Noord, zoals opgenomen in deze uitwerking en de reeds eerder vastgestelde 1^e uitwerking, wordt begrensd door de Middelburgsestraat, de Lekstraat, de Reijersweg, de noordelijke begrenzing van het bestemmingsplan Souburg-Noord en de lijn welke evenwijdig loopt aan het perceel van Middelburgsestraat 118. In de eerste fase worden ca. 90 woningen gebouwd en is ruimte voor de bouw van een school met sportaccommodatie. Er is een differentiatie aan grondgebonden woningtypen aanwezig in het gebied: vrijstaande woningen, halfvrijstaande en rijwoningen.

4.2.1 Bebouwingsstructuur

De eerste fase als geheel kenmerkt zich door een schijnbaar willekeurig verloop van smalle straten en pleinen. De entree van de wijk bevindt zich aan de Lekstraat. Langs de straten en de pleinen vindt bewoning plaats. De bebouwing kent een dichte structuur met wisselende rooilijnen en goothoogtes, afwisselende kapvormen en woninggrootte.

Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich in het water de vluchtheuvel, verbonden middels een brug met het overige plangebied van de eerste fase. Middels de voorgestane ontwikkeling van deze vluchtheuvel wordt aansluiting gezocht bij de historische ringvormige structuur van bolwerken die rond ca. 1600 rond de stad is aangelegd. Een deel van deze bolwerken is in de loop der tijden verdwenen of niet meer als zodanig herkenbaar en bij nieuwe ontwikkelingen in het landschappelijk en stedenbouwkundig beeld wordt dan ook, waar dit passend is, getracht 'nieuwe bolwerken' te realiseren. De bebouwing op de bolwerken, zoals op deze vluchtheuvel, onttrekt zich overigens aan de historische referentie. Op deze vluchtheuvel creëert deze tweede planuitwerking ruimte voor veertien vrijstaande woningen, die zich met de leefruimtes naar haar omgeving richten en waarbij het omringende water het uitgangspunt vormt.

Zoals gezegd vormt de vormgeving van de vrijstaande woningen en de parkachtige groenvoorziening een overgang van deze 'dorpse' structuur naar het landelijk gebied, welke gebaseerd is op de lokale landschappelijke elementen zoals ze op Walcheren en in de omgeving van Vlissingen zijn te zien.

Het perceel Reijersweg 6, kadastraal bekend als gemeente Vlissingen, sectie Q, nrs. 1077 en 1097, is ten behoeve van onderhavige ontwikkeling aangekocht. De ter plaatse aanwezige schuur zal worden gesloopt, de woning zal met een kleine huiskavel voorlopig behouden blijven en onder het overgangsrecht worden gebracht. Na het vertrek van de huidige bewoners kan ook de woning worden gesloopt.

4.2.3 Verkeer

a. Lekstraat en omgeving

De eerste fase van het plangebied wordt ontsloten via de kruising Lekstraat/Reijersweg.

De Lekstraat sluit aan op de Torenweg. Deze weg heeft een belangrijke verbindingfunctie tussen Oost- Souburg en Middelburg. De ontsluiting van de woonwijk en het kruispunt Lekstraat/Middelburgsestraat zullen passend binnen een duurzaam veilige inrichting worden gereconstrueerd.

In de directe nabijheid van de entree van het plangebied worden een basisschool met sportaccommodatie gesitueerd. In het bijzonder zal aandacht worden geschonken aan de schoolroute en de oversteekbaarheid van de Lekstraat bij de kruising met de Middelburgsestraat en Groot Abeele.

Gemotoriseerd verkeer

Ter bevordering van de verkeersveiligheid en de bereikbaarheid van het plangebied zal het gemotoriseerde verkeer zoveel als mogelijk worden gescheiden van het langzaam verkeer.

De bebouwde komgrens op de Lekstraat wordt in noordelijke richting van de aansluiting Lekstraat/Reijersweg verlegd. Het maximumsnelheidregime van 50 km/per uur op het tracé van de Lekstraat tussen de nieuwe komgrens en de aansluiting op het kruispunt Lekstraat, Middelburgsestraat, Groot Abeele zal door fysieke maatregelen worden ondersteund.

De wijk wordt voor het gemotoriseerde verkeer ontsloten via een rotonde op de Lekstraat/Reijersweg.

Het kruispunt Lekstraat, Middelburgsestraat, Groot-Abeele wordt verhoogd aangelegd.

Langzaam verkeer

Voor het fietsverkeer worden in het verlengde van de Lekstraat vrijliggende fietspaden aangelegd.

De vrijliggende fietspaden liggen tot in de wijk ter hoogte van de school en sluiten eveneens aan op de Reijersweg.

De oversteekbaarheid voor de fietsers van de Lekstraat bij de aansluiting met de Middelburgsestraat en Groot Abeele vindt gefaseerd plaats middels middengeleiders. Ten noorden van deze kruising wordt een dubbelzijdig fietspad aangelegd.

Ten noorden van de kruising Lekstraat, Middelburgsestraat, Groot Abeele zal naast het dubbelzijdige fietspad een afzonderlijke voetgangersoversteekplaats worden aangelegd. De voet- en fietspaden sluiten aan op de schoolroute.

Openbaar vervoer

Centraal in de Lekstraat bevindt zich een haltevoorziening voor het lokaal openbaar busvervoer.

b. In de wijk

Gemotoriseerd verkeer

In de wijk geldt een maximumsnelheidregime van 30 km/uur. De wegenstructuur in het plangebied zal zodanig worden vormgegeven dat het regime daarmee in overeenstemming is. De ontsluiting van dit specifieke deelgebied vindt plaats middels een aansluiting op de Palts.

Langzaam verkeer

Langs de straten worden loopstroken aangelegd. Er lopen verschillende routes door de wijk die in de toekomst aansluiten op de tweede- en derde ontwikkelingsfase van Souburg-Noord.

Parkeren

In de gehele wijk geldt in beginsel een parkeernorm van 1,8, waarvan 1 geldt voor parkeren op eigen terrein en 0,8 in het openbaar gebied. Voor het plangebied van de 2^e uitwerking wordt hiervan in zoverre vanaf geweken dat ervoor gekozen is om bij twaalf van de veertien woningen, naast de garage, 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. De overige twee woningen hebben een garage en voorts het exclusieve gebruik van twee van de acht parkeerplaatsen die in het openbaar gebied worden gerealiseerd. Het aantal parkeerplaatsen is in overeenstemming met de CROW-normen.

4.2.4 Groen en water

Groen en water bevinden zich zowel aan de noordzijde van de eerste fase als tussen de bebouwing.

Tussen de bebouwing bevinden zich pleinen met een groene vormgeving. Zij vervullen zowel een recreatieve als een verkeersfunctie (parkeren).

Rondom de entree en de bebouwing van de eerste fase bevinden zich ook groene accenten. Het groene karakter van de Reijersweg en de Middelburgsestraat blijft behouden.

De noordzijde van het plangebied, biedt een grote hoeveelheid water en groen, welke zowel een natuurlijke, technische als recreatieve functie vervullen.

De oevers krijgen glooiende taluds die intensief worden gemaaid en naar de waterkant toe overgaan in extensief beheerde, bloemrijke ruigten en rietkragen. Onregelmatig verspreid langs de oever staan bomen. Ten noorden van de vijver ontstaat een ruig uitloopgebied, gekenmerkt door een natuurlijke ontwikkeling. Hier wordt slechts een pad en een trapveld in uitgemaaid.

5. JURIDISCHE VORMGEVING

5.1 Voorschriften

De voorschriften van het moederplan blijven onverbindend van kracht en van toepassing op deze planuitwerking. Binnen deze planuitwerking zijn slechts aanvullende voorschriften opgenomen die voortvloeien uit de uitwerkingsregels van het moederplan van Souburg-Noord.

5.2 Bestemmingen

In deze planuitwerking zijn drie nieuwe bestemmingen opgenomen: 'Woondoeleinden B', 'Water' en 'Tuin A'. Tevens zijn binnen de begripsomschrijvingen nieuwe begrippen opgenomen.

Bestemming 'Woondoeleinden B'

Deze bestemming is toegekend aan de in het plangebied nieuw te bouwen vrijstaande woningen. Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen, alsmede de aan-, uit-, en bijgebouwen moeten worden gebouwd. Het bouwvlak mag in zijn geheel worden bebouwd. De bebouwing blijft bij deze situering ten minste 3.00 meter uit de zijdelingse perceelsgrenzen staan. De maximale goot- en bouwhoogte van de hoofdgebouwen is op de plankaart aangeduid. De maatvoering van de aan-, uit- en bijgebouwen is in de voorschriften geregeld. Huisverbonden beroepen zijn toegelaten. Voor huisverbonden bedrijven en voor mantelzorg is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen. Het aantal vrijstellingsbevoegdheden is beperkt met het oog op de stedenbouwkundige uitgangspunten van het ensemble en de mogelijkheden die artikel 3.23 van de Wet ruimtelijke ordening biedt.

Bestemming 'Water'

De binnen het plangebied gelegen watergangen en –partijen met een structureel karakter zijn bestemd als water. Binnen beperkte omvang zijn bouwwerken toegestaan.

Bestemming 'Tuin A'

De gronden met de bestemming 'Tuin A' behoren bij de aangrenzende gronden gelegen gebouwen. Op deze gronden zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Grondpositie

De gronden van Souburg-Noord zijn in eigendom van de Gemeente Vlissingen.

6.2 Financieel-economische uitvoerbaarheid

Voor de eerste fase van Souburg-Noord is een sluitende exploitatie verkregen.

6.3 Vooroverleg en inspraak

Het moederplan Souburg-Noord is destijds in het kader van het vooroverleg artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening aan diverse overheden en instanties voorgelegd. Zij hebben in dit kader gereageerd en de opmerkingen zijn opgenomen in het inspraakschrift binnen het moederplan. Deze opmerkingen zijn meegenomen in deze planuitwerking. Daar waar noodzakelijk geacht, zijn andere overheden (Waterschap Zeeuwse Eilanden) betrokken bij de uitwerking van dit plan. Op basis hiervan wordt het overbodig en niet noodzakelijk geacht om deze planuitwerking nogmaals aan de diverse instanties toe te zenden.

Ingevolge de inspraakverordening van de gemeente Vlissingen wordt er geen inspraak verleend inzake de voorbereiding van procedures op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Het stedenbouwkundig plan is wel in de inspraak gebracht. Een ieder is in de gelegenheid gesteld hierop in te spreken. Dit bestemmingsplan vormt de juridische vertaling van het stedenbouwkundig plan.

6.4 Handhaving

Met het voorliggende bestemmingsplan beschikt de gemeente over een actueel beleidsmatig en juridisch toetsingskader voor de ruimtelijke ontwikkelingen en initiatieven in Souburg-Noord. Dit betekent echter dat ook wordt zorggedragen voor de handhaving van het bestemmingsplan.

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 gebruik 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.