



ROTHUIZEN

ARCHITECTEN STEDENBOUWKUNDIGEN



GEMEENTE MIDDELBURG

Bestemmingsplan

**‘Sardijngeulstraat (voorheen Braakmanstraat)
Middelburg’**

Vastgesteld door de raad van de gemeente Middelburg
bij besluit van 21-04-2022

, voorzitter

, griffier



Middelburg Kleverskerkseweg 49
Postbus 29 4330 AA
telefoon: +31 118 653737

Breda Ceresstraat 15e
Postbus 2128 4800 CC
telefoon: +31 76 5317444

email: rdh@rdh.nl
website: www.rothuisen.eu

gemeente
titel
imro-nummer
projectnummer
status
datum

Ontwerp
Vastgesteld

Middelburg
Bestemmingsplan Sardijngeulstraat (voorheen 'Braakmanstraat') Middelburg'
NL.IMRO.0687.BPSTRSARDIJNGSTR-VG01
MB4039
Vastgesteld
21-04-2022

12-11-2021
21-04-2022



TOELICHTING

INHOUD

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer toelichting	6
HOOFDSTUK 2	PLANBESCHRIJVING EN VISIE	7
2.1	Beschrijving huidige situatie plangebied	7
2.2	Beschrijving toekomstige situatie plangebied	7
2.3	Participatieproces	10
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Regionaal beleid	14
3.4	Gemeentelijk beleid	20
HOOFDSTUK 4	SECTORALE ASPECTEN	23
4.1	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	23
4.2	Geluid	24
4.3	Bodem	26
4.4	Externe veiligheid	27
4.5	Bedrijven en milieuzonering	30
4.6	Luchtkwaliteit	31
4.7	Archeologie	32
4.8	Cultuurhistorie	34
4.9	Water	35
4.10	Flora en fauna	38
4.11	Verkeer en parkeren	40
4.12	Niet-gesprongen explosieven	
4.13	Duurzaamheid	42
4.14	Kabels en leidingen	43
HOOFDSTUK 5	UITVOERBAARHEID	45
5.1	Economische uitvoerbaarheid	45
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE PLANOPZET	47
6.1	Plansystematiek	47
6.2	Bestemmingen	47

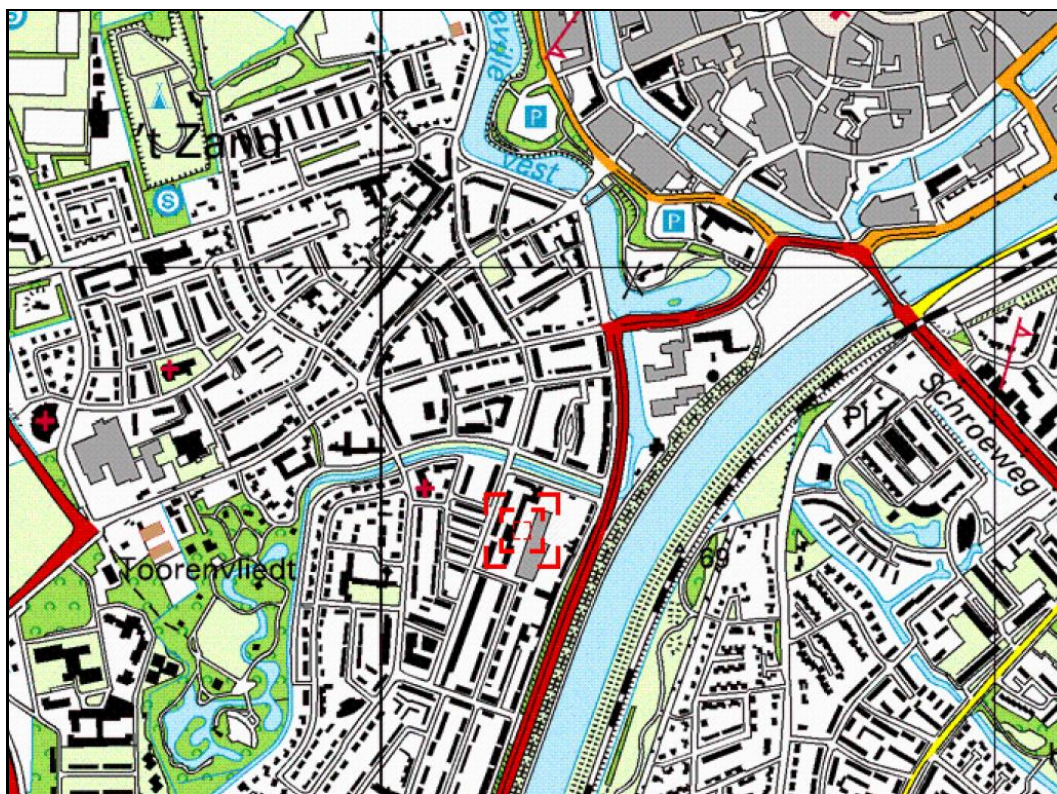
BIJLAGEN:

1. Vormvrije m.e.r.-aankomstnotitie, Rothuizen, 16 april 2021;
2. Akoestische onderzoek herontwikkeling Braakmanstraat te Middelburg, Aveco de Bondt, 3 augustus 2021;
3. Gecombineerd verkennend bodemonderzoek met asbest en funderingsonderzoek 'Braakmanstraat 11-11A' te Middelburg, Wematech Bodem adviseurs b.v., 24 september 2019;
4. Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, Transect, 18 maart 2021,
5. Watertoets Braakmanstraat Middelburg, Aveco de Bondt, 19 april 2021;
6. Ecologische veldcontrole (quickscan), Buijs Eco Consult B.V., 6 april 2021;
7. Nader onderzoek vleermuizen en overige jaarrond beschermde soorten Braakmanstraat 11 Middelburg, 28 september 2021;

8. AERIUS calculatie, MorgenWonen, 12 mei 2021;
9. Explosieven vooronderzoek, Bureau Expload, 16 juni 2021;
10. Verslag informatieavonden en terugkoppeling, Woongoed Middelburg, 15 december 2020;
11. Rapport beantwoording inspraak en vooroverleg bestemmingsplan 'Sardijngeulstraat (voorheen 'Braakmanstraat) Middelburg'.
12. Rapport beantwoording zienswijzen en overlegreacties bestemmingsplan 'Sardijngeulstraat (voorheen 'Braakmanstraat) Middelburg'.



Figuur 1 Luchtfoto, rode omlijning betreft planlocatie. Bron: Google Maps, 2021.



Figuur 2 Ligging plangebied, rode vierkant op topografische kaart. Bron: <https://kadaster.nl>.

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Met dit bestemmingsplan wordt een transformatie van een bestaand bedrijventerrein op een locatie gelegen aan de Braakmanstraat 11 te Middelburg mogelijk gemaakt. De planlocatie ligt in de Stromenwijk; hetgeen in essentie een woonwijk betreft, gelegen ten zuiden van de historische binnenstad van Middelburg. De locatie wordt dan ook aan alle zijden door bestaande woonbebouwing, zowel gestapeld als grondgebonden, omsloten. Voorheen was op deze locatie de veiling gevestigd, welke een lange en bewogen geschiedenis kent. Echter, al sinds 1986 wordt de veiling niet meer als zodanig in gebruik en is nadien verkocht. Thans worden het pand en overige aanwezige opstallen gebruikt voor opslag. Recent heeft Woongoed deze gronden in eigendom verworven.

Directe aanleiding voor de transformatie is de wens van de gemeente om in lijn met de herontwikkelingen die afgelopen jaren ten zuiden van de locatie zich reeds hebben voltrokken, onderhavige locatie naar woningbouw te transformeren. Daarnaast bestaat er behoefte aan woningen. Woningbouw en het toekomstbestendig maken van de voorzieningen zijn van belang voor de leefbaarheid en vitaliteit van deze wijk. Dit heeft ertoe geleid, dat in nauwe samenwerking tussen de gemeente en initiatiefnemer Woongoed, de herontwikkeling van onderhavig bedrijventerrein naar woningbouw verdergaand is uitgewerkt tot een locatie die ruimte zal bieden aan het realiseren van 50 toekomstbestendige woningen. Hierdoor ontstaat op de beoogde planlocatie een aantrekkelijk en duurzaam woon- en leefmilieu en worden woningen gerealiseerd in een segment, waar in Middelburg behoefte aan is. Concreet betekent dit, dat 34 grondgebonden huurwoningen en 16 koopwoningen zullen worden gerealiseerd, welke ontwikkeling – zowel publiek als privaatrechtelijk – tussen partijen is vastgelegd.

1.2 Ligging plangebied

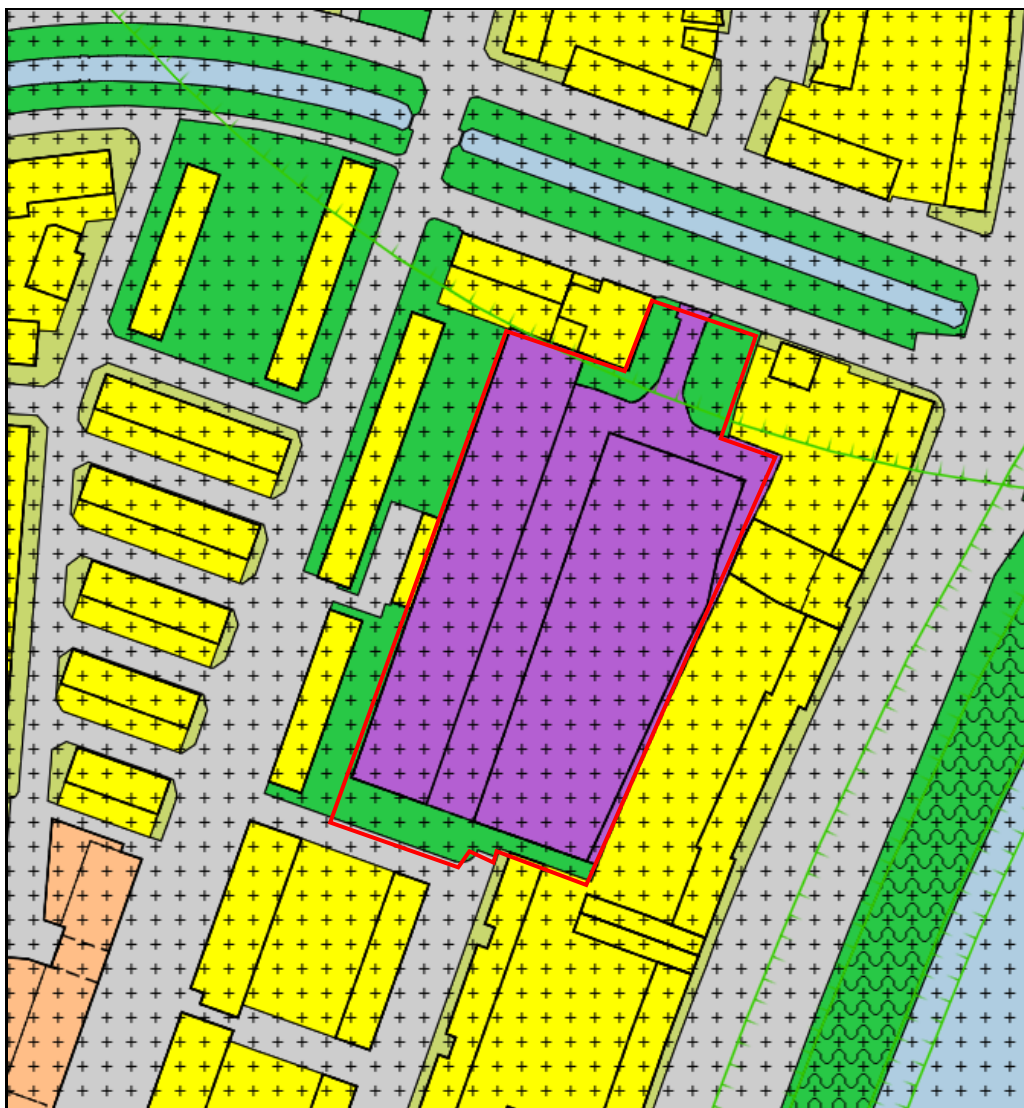
De percelen waar de gedachte nieuwbouw is beoogd; kadastraal bekend gemeente Middelburg, sectie S, nummers 2613 en 305, maken deel uit van de Stromenwijk, hetgeen één van de woonwijken van Middelburg betreft. De locatie wordt aan de noordzijde door de Braakmanstraat, aan oostzijde door de Poelendaesingel/Nieuwe Vlissingeweg; aan de zuidzijde door de Lingestraat en de westzijde door de Westerscheldestraat en daarmee volledig door woningbouw omsloten. Op dit moment wordt het plangebied via een inrit welke in noordelijke richting aan de Braakmanstraat is verbonden ontsloten.

De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1 (luchtfoto). In figuur 2 is een topografische kaart van de locatie met het omliggende gebied afgebeeld.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het ontwikkelplan valt binnen het plangebied van bestemmingsplan 'Stromenwijk'. Tot de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan 'Sardijngeulstraat (voorheen Braakmanstraat) Middelburg' geldt binnen het plangebied het huidige bestemmingsplan 'Stromenwijk'. Na de

inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan verliest het huidige bestemmingsplan, binnen het plangebied, haar rechtskracht.



Figuur 3 uitsnede vigerend bestemmingsplan van het plangebied, rode omlijning betreft planlocatie.

Bron: <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>

1.4 Leeswijzer toelichting

Het voorliggende bestemmingsplan is opgebouwd uit 6 hoofdstukken en enkele (separate) bijlagen. De opbouw van de hoofdstukken is zodanig dat er sprake is van een logische volgorde in vraagstelling (wat, waarom, waar, hoe, etc.). Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin het plan nader wordt beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader dat van belang is voor het plan uiteengezet. In hoofdstuk 4 wordt de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond. Vanuit de verschillende van invloed zijnde milieuaspecten wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom voorliggend plan uitgevoerd kan worden. In hoofdstuk 5 wordt het juridisch kader beschreven, waarbij wordt ingegaan op de planregels en de verbeelding. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het plan en het maatschappelijk draagvlak.

HOOFDSTUK 2 PLANBESCHRIJVING EN VISIE

2.1 Beschrijving huidige situatie plangebied

Het plangebied Stromenwijk omvat het bestaande woongebied gelegen aan de zuidwestzijde van Middelburg, direct ten zuiden van de historische stadskern. Dit gebied is grotendeels ontstaan in de jaren 70 - 80 tot heden en is opgebouwd uit diverse woongebieden, met een centraal gelegen voorzieningencluster. Daarnaast bevat het plangebied diverse clusters van (sociaal- maatschappelijke) voorzieningen waaronder scholen, kerken, een tuincentrum en het park Toorenvliedt. Ook zijn er verspreid over het plangebied diverse kantoren aanwezig. Zo zijn op de kop van het plangebied, direct ten zuiden van de historische stadskern, de kantoren van de Delta N.V. en Rijkswaterstaat Directie Zeeland gevestigd. Ondanks de diverse functies en de wisselende maat en schaal van de bebouwing, vormt het ensemble een ruimtelijk-functioneel samenhangend woongebied, bekend onder de naam Stromenwijk.

De Stromenwijk wordt voorts in een 9-tal deelgebieden onderscheiden. De planlocatie ligt in deelgebied 'Hooge Platen'.

De Hooge Platen wordt gekenmerkt door een afwisselend bebouwingsbeeld, met appartementen en rijwoningen. De rijwoningen met zadel- en lessenaarsdaken, worden afgewisseld door meer blokvormige woningen en appartementsgebouwen. Het kleur- en materiaalgebruik bestaat hoofdzakelijk uit donkerbruine baksteen, een glazen voorzetgevel bij de appartementen en witte gevelvlakken bij de rijwoningen. Doordat er sprake is van een gedeelde bouwstijl, is er sprake van een grote samenhang.

Aan de noordzijde van dit deelgebied is planlocatie gelegen. Door de verscholen ligging achter de woningen wordt het zicht op de bedrijfsmatige bebouwing enigszins onttrokken. Desondanks vormt het grootschalige bedrijfspannd met bijbehorende opstallen een dissonant in het woongebied en vraagt de locatie om een nieuwe toekomstbestendige functie, passend in de omgeving. Sloop en oprichting van nieuwbouw zijn daarvoor noodzakelijk. Verder wordt de huidige locatie op dit moment op de bestaande infrastructuur door een inrit op de Braakmanstraat ontsloten.

2.2 Beschrijving toekomstige situatie plangebied

Voor het plangebied is in samenwerking tussen Woongoed Middelburg en MorgenWonen een stedenbouwkundig plan opgesteld. Het stedenbouwkundige plan gaat uit van de realisatie van 50 woningen, waarvan 48 rijtjeswoningen (aaneen gebouwd) en 2 onder-een-kap woningen (twee aaneen). Alle woningen worden opgetrokken uit twee lagen met kap. De goothoogte zal circa 6 meter en de bouwhoogte circa 10 meter bedragen. Verder krijgt iedere woning een vrijstaande buitenberging.

Bij de uitwerking van het plan vormden het creëren van hofjes een belangrijk ruimtelijk aspect. Deze hofjes zijn aan de achterzijde van de bestaande appartementencomplexen; de westzijde van de verlengde Lingestraat, thans Sardijngeulstraat genaamd geprojecteerd. Hiermee sluiten de hofjes/pleintjes aan op de groene, gemeenschappelijke binnentuin van de huurappartementen. De bouwblokken aan de hofjes/ pleintjes nemen – vanuit het zuiden af gezien – toe in

bloklengte. De verspringing is hierbij evenredig met de verspringing van het wegprofiel. Vanuit het perspectief vanuit de Lingestraat gezien, springen de bouwblokken aan de hofjes het straatbeeld daarbij exact in tot en met het verlengde van de Sardijngeulstraat waarmee de zichtlijn op de molen benadrukt wordt. Tegenover voornoemde pleintjes/hofjes worden de overige woningen haaks en evenwijdig aan de Sardijngeulstraat gerealiseerd.

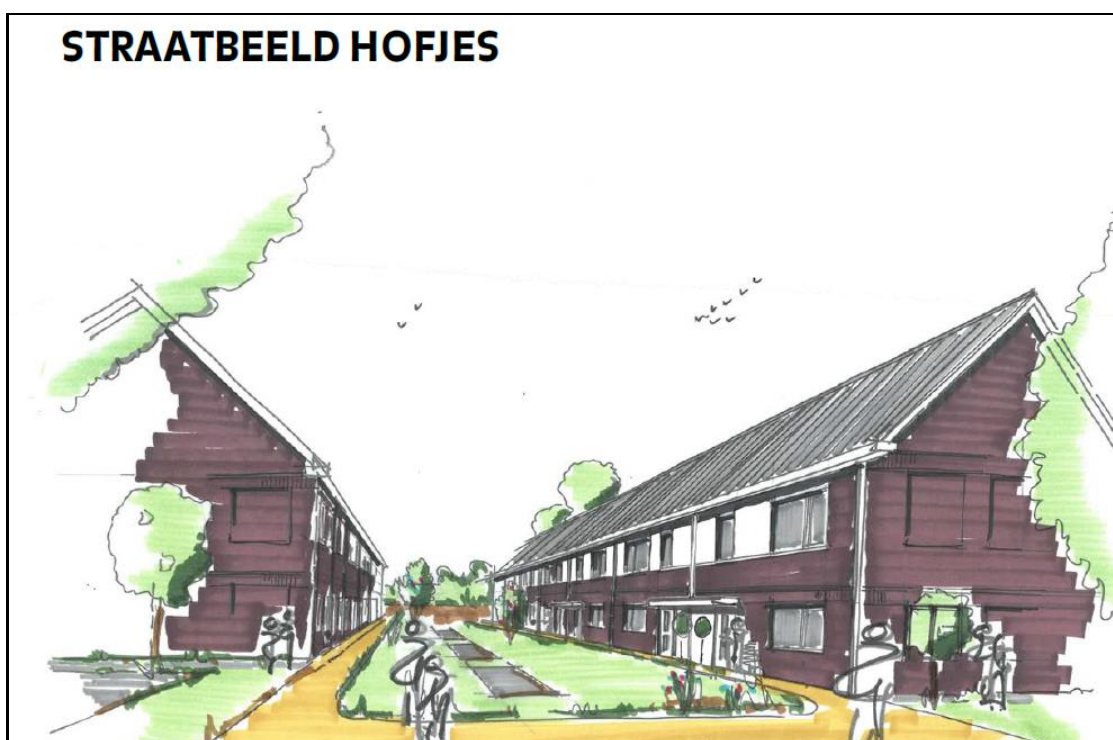
In het stedenbouwkundig plan zijn een detailverkaveling en afbeeldingen van de diverse woningtypen opgenomen welke onderstaand zijn ingevoegd en een goed beeld van de opzet en invulling van het plangebied weergeven.



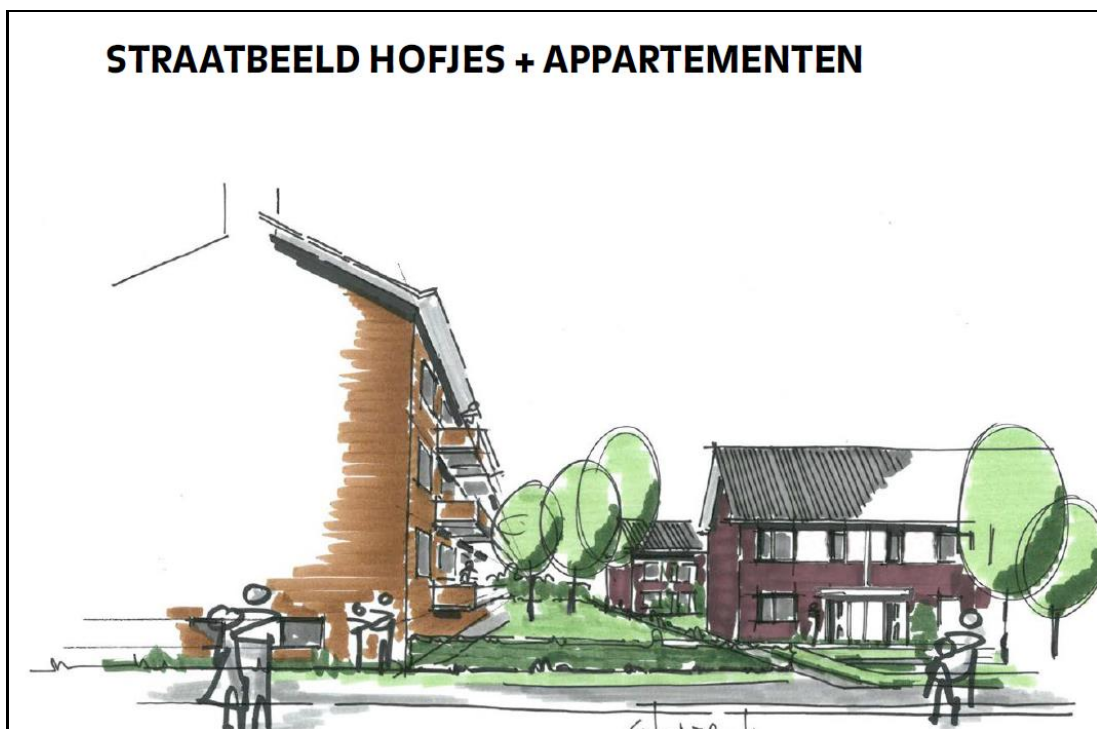
Figuur 4 beoogde verkaveling. Bron: Verkavelingsschets, MorgenWonen bv, d.d. 28-10-2020.



Figuur 5 Weergave woningtypologie wonen aan de straat. Bron: Stedenbouwkundig plan, Braakmanstraat Middelburg, maart 2021.



Figuur 6 Impressie hofjes. Bron: Stedenbouwkundig plan, Braakmanstraat Middelburg, maart 2021.



Figuur 7 Impressie hofjes. Bron: Stedenbouwkundig plan, Braakmanstraat Middelburg, maart 2021.

2.3 Participatieproces

De initiatiefnemer van het bouwplan, zijnde Woongoed heeft tezamen met de ontwikkelaar MorgenWonen omwonenden – gelet op de huidige omstandigheden (coronavirus) – via twee digitale informatieavonden zorgvuldig geïnformeerd over de beoogde woningbouwontwikkeling. Ook is, waar mogelijk, rekening gehouden met de wensen van omwonenden. Een samenvatting van het participatieproces is weergegeven in par. 5.2.1.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het voor de beoogde ontwikkeling relevante beleid van Rijk, provincie en gemeente. Per beleidsdocument worden de relevante aspecten behandeld.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 NATIONALE OMGEVINGSVISIE

Per 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. Hierin zijn de kaders van het nieuwe rijksbeleid opgenomen. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de Nationale Omgevingsvisie wordt door het Rijk een langetermijnvisie op 2050 gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

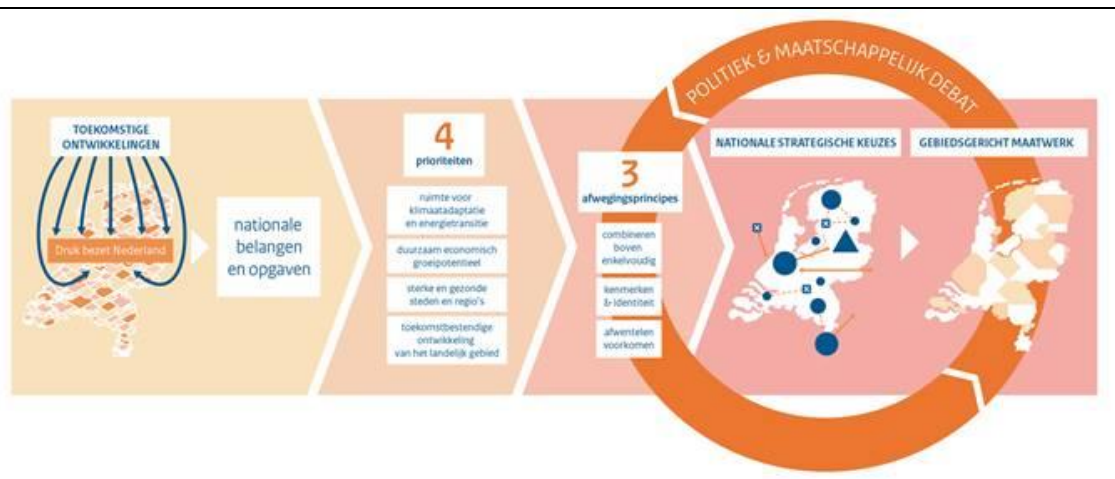


Fig. 3.1 Afwegen met de NOVI. Bron: Nationale Omgevingsvisie.

De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met ambities. Ook worden de 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

De vier prioriteiten

De Uitvoeringsagenda beschrijft de vier prioriteiten. De opgaven uit de toelichting kunnen veelal niet apart van elkaar worden aangepakt. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is, over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet. De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Drie afwegingsprincipes

Het doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: '(a) het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Beschermen en ontwikkelen sluiten elkaar niet per definitie uit en kunnen elkaar zelfs versterken. Echter, gaan beschermen en ontwikkelen niet altijd en overal zonder meer samen en zijn soms echt onverenigbaar. Een optimale balans tussen deze twee vergt steeds een zorgvuldige afweging en prioritering van ongelijksoortige belangen. Om dit afwegingsproces en de omgeving inclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

1. Combineren boven enkelvoudig
2. Kenmerken & identiteit
3. Afwentelen voorkomen

In de NOVI zijn de volgende nationale belangen genoemd die het project raken:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
- Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
- Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;

Betekenis voor onderhoud plan

Voor wat betreft de volgende nationale belangen "Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en alle onderdelen van de fysieke leefomgeving", "Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit" en "Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving" wordt verwezen naar de milieuonderzoeken, zoals die in Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten aan de orde komen.

Het realiseren van een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften behelst een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming. Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beide te bereiken, is een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Zie verder onder paragraaf 3.4 (ladder).

Voor de nationale belangen "Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid" en "Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater" wordt verwezen naar paragraaf 4.9.

Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)

Structuurvisies hebben op zichzelf geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen worden daarom geborgd in de Amvb Ruimte. Deze Amvb wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf. In het Barro zijn verschillende bepalingen opgenomen, o.a. ten aanzien van Rijksvaarwegen, hoofdwegen en - spoorwegen. Er zijn geen bepalingen die direct betrekking hebben op het plangebied.

Besluit ruimtelijke ordening

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, artikel 3.1.6 lid 2) is met ingang van 1 oktober 2012 opgenomen dat gemeenten en provincies verplicht zijn om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een zodanig ruimtelijk besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt.

Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

De achtergrond van de ladder voor duurzame verstedelijking is om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte in Nederland te bevorderen. De ladder bestaat uit twee stappen: de eerste stap bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling. De tweede stap omvat, indien de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Betekenis voor onderhavig plan

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het ontwikkelen van een toekomstbestendige woningen en past daarmee binnen de prioriteiten van de NOVI. Verder is naast genoemde nationale belangen voor onderhavige planontwikkeling de ladder voor duurzame verstedelijking relevant.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Om te bepalen of sprake is van een Ladderplichtige ontwikkeling is allereerst van belang of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De nieuwe ontwikkeling valt binnen dit bebouwde gebied. Er is sprake van een herontwikkeling van bestaand stedelijk gebied. Ofschoon sprake is van herontwikkeling van bestaand bebouwd gebied, wijzigt de functie van de gronden en valt de voorgenomen ontwikkeling als gevolg van de toename aan bouwmogelijkheden en daardoor meer ruimtebeslag alsmede verbetering van de ruimtelijke uitstraling, binnen de definitie van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. In dat kader dient voor het bouwplan de behoefte, met het oog op de uitvoerbaarheid daarvan, te worden onderbouwd. Voor de onderbouwing van de behoefte kan onder meer gebruik worden gemaakt van provinciale, regionale en of gemeentelijke (woon-)

visies en (woningbouw-)programma's. De 'ladder' wordt in de par. 3.3 en 3.4 voor onderhavig plan getoetst en nader uitgewerkt.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 OMGEVINGSPLAN ZEELAND 2018 EN PROVINCIALE OMGEVINGSVERORDENING ZEELAND 2018

Omgevingsplan provincie Zeeland 2018

Op 21 september 2018 heeft de provincie het Omgevingsplan Zeeland 2018 vastgesteld waarin alle provinciale beleidsvisies over de fysieke leefomgeving zijn samengevoegd. Ten aanzien van woningbouw is het doel een goed woonklimaat en een goed werkende woningmarkt in steden, dorpen en op het platteland, met voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad te realiseren. Ruimtelijk staan bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik voorop. Hier stelt de provincie de Zeeuwse burger en zijn of haar woonwensen centraal. Daarnaast is een goed functionerende, dynamische woningmarkt met voldoende nieuwbouw, doorstroming en verandering binnen de bestaande woningvoorraad van provinciaal belang. Tevens ziet de provincie kansen in de vergrijzing voor vernieuwing van de woningvoorraad. Daarvoor moet wel de juiste kwaliteit op de juiste plaats geboden worden en moeten verouderde woningen worden gerenoveerd of gesloopt.

Voor het bevorderen van zorgvuldig ruimtegebruik is in het rijksbeleid de 'ladder' voor duurzame verstedelijking opgenomen. Deze is verankerd in het Bro en is ook van provinciaal belang. De duurzaamheidsladder is een procesvereiste en houdt in dat bij vaststelling van een ruimtelijk plan wordt gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt over het ruimtegebruik. In paragraaf 3.1 is deze ladder toegelicht en in paragraaf 3.4 is deze nader uitgewerkt en getoetst.

Provinciale Omgevingsverordening Zeeland 2018

De provincie Zeeland heeft, vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet, op 21 september 2018 een nieuwe Omgevingsverordening vastgesteld. Aansluitend zijn daar vijf wijzigingen op doorgevoerd. Ten aanzien van het onderwerp 'wonen' is uitsluitend een regeling opgenomen voor kleinschalige locaties in het buitengebied. Daarvan is hier geen sprake.

Een 'laddertoets' is niet vereist, omdat die is geregeld in het Bro. In paragraaf 3.4 van deze toelichting wordt de onderbouwing van de 'ladder' nader gemotiveerd. De overige aspecten zoals benoemd in de verordening (waaronder kleinschalige woningbouwlocaties in het landelijke gebied, waterkering, recreatie, windenergie) zijn op het onderhavige plan niet van toepassing.

3.3 Regionaal beleid

Advies regionale woningmarktafspraken Walcheren

In juni 2018 is in opdracht van de Provincie en de drie gemeenten op Walcheren een advies, met name procesmatig, over nieuw te maken woningmarktafspraken gemaakt.

In juni 2018 is door hen het rapport 'Advies regionale woningmarktafspraken Walcheren' opgeleverd. Behalve procesmatige uitspraken, zijn in dit rapport ook inhoudelijke uitspraken gedaan, zij het met stevige voorbehouden:

“In het kader van de noodzakelijke prioritering zullen de regionale woningbouwafspraken zich niet alleen moeten richten op de omvang van te ontwikkelen locaties, maar nadrukkelijk ook op fase-ring en invulling van die locaties. Basis is een regionaal woningmarktonderzoek dat inzicht geeft in omvang en samenstelling van de vraag, in de afzetbaarheid van potentiële ontwikkelingslocaties en in de gevolgen van nieuwbouw voor de bestaande voorraad. (...) Vooruitlopend op het onderzoek zijn de consequenties voor individuele locaties slechts indicatief te duiden.”

Tevens is het gezien de ervaringen uit het verleden noodzakelijk rekening te houden met de mogelijkheid dat een deel van de groei van de woningvoorraad zal plaatsvinden buiten de geprogrammeerde locaties. Het gaat hierbij vooral om stille reserves die in het kader van stedelijke herstructurering benut kunnen worden. De korting in de ladderruimte die hiervoor is aangebracht in het provinciale afwegingskader is eerder te klein dan te groot.

In het rapport wordt diverse malen verwezen naar een provinciaal afwegingskader voor nieuwe plannen uit 2017. Door instemming van GS met nieuwe woningmarktafspraken is dit inmiddels vervallen. Het geadviseerde regionaal woningmarktonderzoek is inmiddels uitgevoerd. Nieuwe woningmarktafspraken voor de regio Walcheren zijn eind 2018 vastgesteld en begin 2019 door de Provincie Zeeland bekrachtigd.

Locatieonderzoek Walcheren Stec groep (8 januari 2020)

In opdracht van de provincie Zeeland is voor een aantal Zeeuwse gemeenten, waaronder begrepen de gemeente Middelburg, recent een Kwalitatief Woningmarkt Onderzoek Zeeland (KWOZ) uitgevoerd. Doel is om in 2040 een toekomstbestendige woningvoorraad te hebben, die in kwantiteit en kwaliteit volledig aansluit bij de vraag. Hierbinnen is voor de gemeenten Middelburg, Vlissingen, Veere een nadere verdiepingsslag aangebracht, welke in het locatieonderzoek nader is uitgewerkt. In het onderzoek wordt beoordeeld of de plannen nog bij de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aansluiten.

Kwantitatieve behoefte

Op Walcheren valt op, dat een belangrijk deel van de 'nieuwe' huishoudens bij voorkeur in een stedelijk woonmilieu landt. Meer concreet: in de komende tien jaar (circa +2.710 huishoudens) landt zo'n 61% in stedelijke woonmilieus. Kijken we naar de hele periode 2019-2040 (circa +3.660 huishoudens) dan bedraagt dit percentage zelfs ongeveer 67%. Deze huishoudensgroei wordt voor deze onderbouwing gebruikt als nieuwe woningbehoefte. Extra behoefte door een aanvullende vraag naar woningen voor arbeidsmigranten en het uit de woningmarkt halen van woningen voor deeltijdwonen c.q. een tweede woning is hierbij dus niet meegenomen.

Walcheren wordt gezien als één woningmarktregio, maar uit de daadwerkelijke verhuiscijfers blijkt, dat er voornamelijk lokaal wordt verhuisd. Een belangrijk deel van de totale groei (2.710) landt in Middelburg en bedraagt circa 1.770 huishoudens in de komende 10 jaar. Voor het bepalen van de behoefte is als uitgangspunt genomen, dat gelet op de beperkte uitwisselbaarheid, 15% van de behoefte in een andere gemeente op Walcheren zal 'landen'. De behoefte voor Middelburg (1.770) krijgt dan een bandbreedte van 1.504 - 2.034 nieuw te realiseren woningen in de komende tien jaar.

Door de kwantitatieve behoefte te confronteren met de plannen die in december 2018 in de door de drie Walcherse gemeenten gemaakte woningmarktafspraken zijn opgenomen, blijkt dit plan nodig om in de behoefte te kunnen voorzien.

Harde plannen met restcapaciteit per eind 2018	
Zuidsingel	46
Rittenburg fase 1+2	34
Mortiere	345
Essenveld	400
Hazenburg	87
Kleine plannen <20 woningen	23
Totaal	935

Uitgaande van een behoefte van minimaal 1.504 woningen en maximaal 2.034 woningen is er ruimte voor minimaal (1.504 - 935 =) 569 en maximaal (2.034 - 935=) 1.099 woningen.

Op basis van de woningmarktafspraken zijn dit de volgende plannen, waarbij ook rekening is gehouden met de in de woningmarktafspraken opgenomen marge die gereserveerd wordt voor overige inbreiding / restcapaciteit.

Plannen in voorbereiding	
Achter de Houttuinen	28
Sint Laurens, fase 1	56
Sportlaan	20
Veerseweg	23
Churchillaan	80
Morgenster	20
Rittenburg fase 3	91
Veersepoort	105
Kleine plannen <20 woningen	10
Overig/restcapaciteit 15%	13
Totaal	446

Rekening houdende met de in voorbereiding zijnde plannen is de totale resterende behoefte: 123 tot 653 nieuw te realiseren woningen. In deze aantallen is nog geen rekening gehouden met zowel de inmiddels in 2019 gerealiseerde woningen als geplande onttrekkingen voor deeltijd wonen en sloop. Zouden deze meegenomen worden, dan is de beschikbare ruimte nog hoger.

De huidige ladderruimte geeft hiermee, gelet op het vorenstaande, voldoende ruimte voor de ontwikkeling van de beoogde 50 woningen en ontstaat er geen overschot. Tevens doet het realiseren van deze woningen recht aan de prestatieafspraken die Woongoed met de gemeente Middelburg heeft gemaakt. Meer concreet: er dienen door Woongoed 400 sociale woningen te worden gerealiseerd; inclusief onderstaande locatie zijn er thans 365 sociale woningen gerealiseerd c.q. zijn in aanbouw.

Op basis van bovenstaande kan gesteld worden, dat daarmee de eerdere, voorlopige conclusies vanuit het rapport van ESD (juni 2018) weerlegd zijn door het nadere woningmarktonderzoek uitgevoerd door de Stec Groep (november 2019). Ook als gekeken wordt naar de onderkant van de bandbreedte van enkel de huishoudensontwikkeling is de behoefte aan extra nieuwbouwwoningen binnen Middelburg nog steeds gerechtvaardigd.

Walcherse woningmarktafspraken 2016-2025 (december 2018) en woningbouwprogramma

Op 18 december 2018 is de 'Actualisatie Walcherse woningmarktafspraken 2016-2025' vastgesteld door de afzonderlijke colleges van de gemeenten Vlissingen, Veere en Middelburg. Deze afspraken zijn in mei 2019 door de provincie bekrachtigd.

Bij het vaststellen van de ze afspraken wordt geconstateerd, dat de gemeenten concreet geconfronteerd worden met:

1. Een urgente behoefte aan nieuwbouwwoningen (deels inhaalvraag, deels als gevolg van huishoudensgroei).
2. Gebrek aan flexibiliteit in planning en realisatie.
3. Groeiend huishoudensaantal en veranderende samenstelling.
4. Nieuwe flexibele/alternatieve woonvormen.
5. Nieuwe doelgroepen op de markt (zoals tijdelijk en definitief hier verblijvende arbeidsmigranten).
6. Specifieke woonvoorkeuren voor locatie of woonmilieu.
7. Sloop en energietransitie: meer dan 90% van de toekomstige woningvoorraad staat er als, maar is die klaar voor de toekomst?

De kwantitatieve behoefte van de regio Walcheren is bepaald aan de hand van de huishoudensgroei volgens de Provinciale Bevolkings- en Huishoudenprognose 2019 voor de komende tien jaar, de berekende inhaalvraag en de vraag door de komst van tijdelijke en definitieve arbeidsmigranten en de gewenste flexibele ruimte ten behoeve van planuitval. De netto nieuwbouwbehoefte voor de reguliere woningen in de periode 2016-2025 wordt daarmee ingeschat op 4.031 woningen.

Samen met de regio is vervolgens bepaald dat er volgens verwachting nog 741 woningen onttrokken worden door sloop en 340 door deeltijdwoners. Uiteindelijk leidt dit tot een woningbouwopgave van 5.112 tussen 2016 en 2026.

Ten behoeve van de woningbouwopgave hebben de gemeenten bruto 4.720/netto 3.639 woningen opgenomen in nieuwbouwprojecten. Aanvullend op de diverse projecten is per gemeente een aantal gereserveerd (restcapaciteit) om te kunnen inspelen op initiatieven in de toekomst. Hiervoor is 15% van het bruto aantal geplande woningen gereserveerd. Er wordt onderscheid gemaakt tussen harde en zachte plancapaciteit. De harde plancapaciteit betreft de woningbouwplannen die rechtstreeks mogelijk zijn op basis van een vastgesteld bestemmingsplan of andere planvorm en plannen die dat niet zijn (de 'zachte plancapaciteit'). Om projecten gefaseerd op de markt te kunnen brengen, is in de woningmarktafspraken een voorlopige planning opgenomen voor het planologisch 'hard' maken van de plannen.

De ontwikkeling aan de Sardijngeulstraat is niet opgenomen in de woningmarktafspraken van de regio Walcheren voor de komende 10 jaar en komt daarmee ten laste van de restcapaciteit van

200 (=213-13) woningen. Hier valt de ontwikkeling ruimschoots binnen en voorziet daarmee in een regionale behoefte.'

Locatieonderzoek Zeeland 2019 (8 januari 2020)

Kwalitatieve behoefte

Door de Stec Groep is in 2019 eveneens naar de kwalitatieve behoefte in het onderzoek van 2019 gekeken. Hieruit blijkt dat de vraag, naast de 65+ huishoudens, nog uit gezinnen bestaat. Voor Middelburg brengt dit met zich mee, dat de vraag groot is en met name behoefte is aan woningen in midden huur en middeldure koop. Deze behoefte ontstaat doordat het aantal gezinnen stabiel blijft/nog licht groeit en de jongere doelgroep tot 35 jaar deels wil doorstromen vanuit de sociale huur naar een koop- of midden huurwoning. Geadviseerd wordt dan ook in Middelburg extra, sterke (binnen)stedelijke woonmilieus te creëren door inbreidingslocaties in en om het centrum in te zetten om zo beter aan te sluiten bij de kwalitatieve vraag.

Verder ligt in Middelburg het aantal geplande woningen kwantitatief relatief dicht bij de behoefte. Er is een theoretisch tekort van zo'n 95 woningen. Inclusief de beoogde onttrekkingen ontstaat er een tekort van circa 430 woningen. Ook is er een kwalitatieve mismatch: het aantal beoogde woningen in stedelijk woonmilieu is relatief beperkt, terwijl de behoefte aan dit woonmilieu juist relatief groot is. Tegelijkertijd zijn er veel woningen beoogd in een suburbaan woonmilieu, terwijl de behoefte hieraan juist lager ligt dan het beoogde aantal woningen. Om alle plannen objectief te kunnen doorlichten is een doorlichtingskader opgesteld. Hierin zijn 4 hoofdcriteria onderscheiden waarop plannen punten kunnen scoren: aansluiting op (middel)-lange termijnbehoefte, bijdrage aan structuurversterking, specifieke bijzonderheden en locatiekwaliteit. Ofschoon onderhavige ontwikkeling niet specifiek is genoemd, voldoet dit plan aan nagenoeg alle voornoemde aspecten. Meer concreet: het betreft een binnenstedelijke ligging in de directe nabijheid van het centrum, welke door herstructurering van een bestaande bedrijfslocatie leidt tot een significante verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en structuur, niet alleen van het plangebied, zelf maar ook de directe omgeving, en biedt daarmee een kans om aantrekkelijk te bouwen binnen bestaand stedelijk gebied.

Woningmarktanalyse Middelburg, Stand van zaken en inzicht in ontwikkelingen tot 2025, 2030 en 2040

De gemeente Middelburg, Woongoed Middelburg en de Huurdersvereniging Middelburg hebben Rigo verzocht het door de provincie recent uitgevoerde kwalitatieve woningmarktonderzoek te verfijnen tot gemeentelijke niveau, zodanig dat nieuwe prestatieafspraken kunnen worden gemaakt. Dit rapport is op 5 maart 2021 gereedgekomen. De hoofdthema's in het rapport zijn de ontwikkelingen in de gehele Middelburgse woningmarkt, in de sociale huurwoningmarkt en in wonen met zorg en overige woonvormen. Voor onderhavige opgave is naast de koopmarkt, primair de huurmarkt relevant. De opgave wordt op twee manieren uitgedrukt. De eerste als het totaal ofwel het netto-effect van sloop, omzetting en vooral nieuwbouw; de tweede als de onderverdeling naar koop, huur, prijzen en woningtypes.

Geraamd is hoe de toekomstige huishoudens uit de recente provinciale prognose gehuisvest zullen zijn: de woningbehoefte. Daarbij wordt niet uitgegaan van trends in woondromen, maar van de harde woningkeuzes van verschillende type huishoudens. Anno 2020 is het aantal huishoudens circa 23.250. Het aantal zal de komende twintig jaar naar verwachting nog met circa 2.750 toenemen. Tussen 2020 en 2030 neemt het aantal toe met 1.750 waarvan volgens de prognose circa 1.000 tot 2025. Gemiddeld genomen is de groei dus circa 135 huishoudens per

jaar tussen 2020 en 2040. Deze opgave en groei komt tot stand door investeringen in sloop, omzettingen en bovenal nieuwbouw uitgaande dat de trendmatige woningkeuze van huishoudens.

Naar verwachting zit de grootste toename bij de vijfenzestigplussers; dit zijn bestaande huishoudens. De komende tien jaar zullen veel gezinnen in de empty-nestfase belanden. Er worden echter ook jonge gezinnen gevormd; per saldo neemt het aantal gezinnen nog toe. Er is een lichte afname van huishoudens tot 23 jaar waar een deel van de studentenpopulatie onder zal vallen. Kortom: groei, vergroening en vergrijzing.

De kwalitatieve invulling van de woningbehoefte en daarmee de opgave hangt voorts af van het economische scenario. Tot 2030 is bijna 80 procent van de opgave te vinden in de koop en 20 procent in de huur. Tussen 2030 en 2040 is de opgave volledig in de koop. Voor de corporatiehuur geldt echter, dat er in het negatieve scenario een opgave overblijft, maar dat deze in het basis-scenario lager ligt en in het positieve scenario krimpt. Hierbij bestaat de opgave vooral uit huurwoningen met een prijs tot de eerste aftoppingsgrens. Ongeacht het scenario is de opgave aan eengezinswoningen in de koop het omvangrijkste, terwijl in de huur de opgaven aan eengezins- en meergezinswoningen even groot zijn. Of de omvang van de sociale huursector 2020 voldoende van omvang is voor de periode tot 2030 hangt af van het scenario – in het negatieve is de sociale opgave behoorlijk. Door COVID-19 is het positieve scenario momenteel moeilijk voorstelbaar. Het is waarschijnlijker dat de krimp van de corporatiesector eerder na 2030 dan voor 2030 zal inzetten en dat in de huur de opgave eerder bestaat uit woningen met de lagere huurprijzen.

De vraag in de koopsector is hoger dan het potentiële aanbod uit de voorraad. In de huursector is het tegenovergestelde het geval: vraag en aanbod zijn redelijk in balans met een klein tekort aan appartementen. Het aanbodtekort aan eengezinskoopwoningen hangt samen met het feit, dat bestaande bewoners van deze woningen geen verhuisplannen hebben; zij bieden dus niet aan, terwijl er wel veel doorstromers uit de huursector, alsook starters naar een betaalbare eengezinskoopwoning op zoek zijn. Vervolgens bestaat een verhuishwens van huurders binnen de sociale huursector naar een betere woning willen te verhuizen en daarbij bereid zijn een hogere huur te betalen. Door het realiseren van woningbouw in zowel het sociale huur- als koopsegment wordt voornoemde specifieke doelgroep bediend.

Betekenis voor onderhoud plan

Voor de 50 woningen in – zowel het koop als huursegment – is de behoefte aangetoond; deze vallen binnen de aantoonbare woningbouwbehoefte van de gemeente Middelburg voor de komende 10 jaar. Er zijn nog te weinig harde plannen om in de behoefte te kunnen voorzien. Daarnaast voldoet onderhoudige ontwikkeling aan de prestatieafspraken die de gemeente met Woongoed heeft gemaakt. Hiermee is de kwantitatieve behoefte voldoende onderbouwd.

Verder wordt door de gemeente met betrekking tot het beleidsveld 'wonen' ingezet op het aanbieden van voldoende en kwalitatief goede huisvesting voor diverse doelgroepen, waarbij het aanbod – zowel nu als in de toekomst – moet aansluiten op de vraag. Door het realiseren van 34 toekomstbestendige sociale (midden-)huur- en 16 koopwoningen in binnenstedelijk gebied wordt bijgedragen aan het creëren van doorstroming op de woningmarkt, waar uitdrukkelijk behoefte aan bestaat én waardoor wooncarrière kan worden gemaakt. Daarnaast leidt de ontwikkeling tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in een bestaande woonwijk, alwaar recent meerdere

herontwikkelingen zijn uitgevoerd. Hiermee sluit de ontwikkeling, niet alleen kwantitatief maar ook kwalitatief, naadloos op de meest recente woningmarktanalyse aan.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 KWALITEITSATLAS MIDDELBURG

De Kwaliteitsatlas is een belangrijk integraal beleidsdocument van de gemeente Middelburg. In deze Kwaliteitsatlas wordt een richting uitgestippeld voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente tot het jaar 2030. Voor een groot aantal deelaspecten (wonen, werken) is vervolgens aangegeven welke veranderingen op moeten treden om in 2030 tot de gewenste situatie te zijn gekomen. Eind 2008 is de herijking van de 2e en 3e fase van de kwaliteitsatlas gepresenteerd. De herziene kwaliteitsatlas is op 18 januari 2010 vastgesteld. De Kwaliteitsatlas Middelburg ging in 1998 nog uit van het realiseren van kwaliteit door groei. De gemeente realiseerde nieuwe gebieden met een hoger voorzieningenniveau. Inmiddels is deze gedachtegang veranderd en wil de gemeentekwaliteit (nog meer) vooropstellen. Mensen moeten graag in de gemeente Middelburg willen blijven wonen en werken.

De gemeente wil de komende jaren investeren in binnenstedelijke ontwikkelingen. Ook de provincie stuurt aan op ontwikkelingen binnen de bestaande kaders van verstedelijking. Voor Walcheren geldt dat 85% van de nieuwe woningen gerealiseerd moet worden in het stedelijk gebied van Vlissingen en Middelburg.

De woningbouwopgave voor de gemeenten Vlissingen en Middelburg samen wordt in de kwaliteitsatlas geraamd op 3.400 woningen. In de kwaliteitsatlas wordt de plancapaciteit van de verschillende wijken weergegeven voor de periode 2010-2020. Voor de Stroomwijk is hier een aantal van 570 opgenomen.

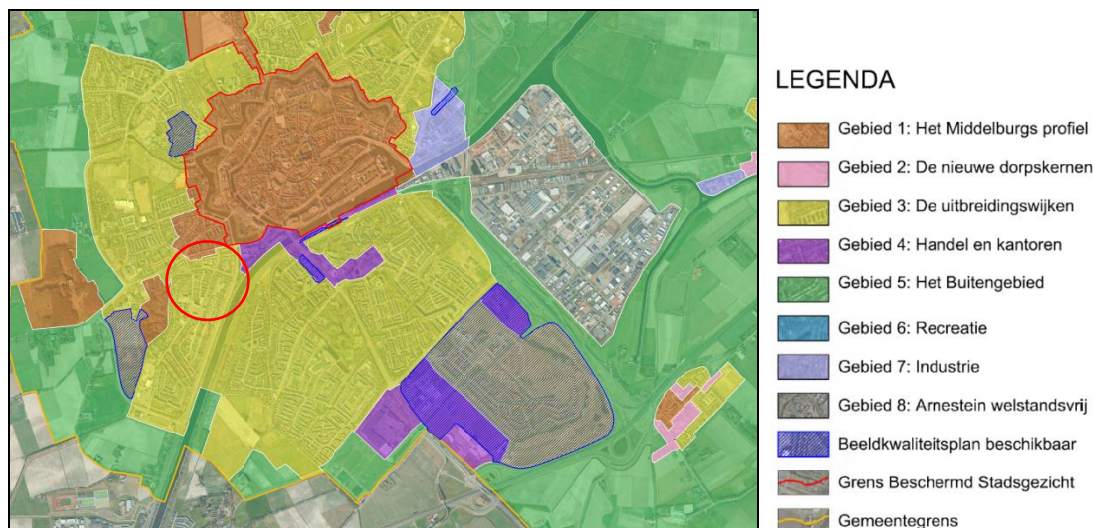
Het plangebied ligt binnen het stedelijk gebied van Middelburg en betreft een herstructureringslocatie. Hiermee sluit de ontwikkeling aan op het beleid. Door het toevoegen van sociale huur- en koopwoningen verkrijgt de Stroomwijk een evenwichtig woningbouwprogramma en draagt op deze manier bij aan een divers woningaanbod in de gemeente. De woningmarkt heeft na 2010 een behoorlijke verandering ondergaan, er zijn sinds die tijd tevens nieuwe woningmarktafspraken gemaakt en nadere onderzoeken uitgevoerd. Hieraan is de opgave in paragraaf 3.3 getoetst.

3.4.2 NOTA RUIMTELIJKE KWALITEIT

Wie in Middelburg wil bouwen of verbouwen krijgt te maken met de nota Ruimtelijke Kwaliteit 2016. Deze nota is in de plaats gekomen van de Welstandsnota uit 2009. In de nota Ruimtelijke Kwaliteit is bepaald dat voor een bouwplan anders dan een enkele woning of in omvang vergelijkbaar bouwwerk een beeldkwaliteitsplan moet worden opgesteld. Een beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld voordat de bouwplannen worden uitgewerkt. Het legt de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteitsuitgangspunten vast voor een nieuwe ontwikkeling en gaat vaak ook in op de randvoorwaarden voor de inrichting van de openbare ruimte. De nieuwe ontwikkelingen voor een gebied waarvoor een beeldkwaliteitsplan geldt, worden getoetst aan dit beeldkwaliteitsplan, en niet meer aan de nota Ruimtelijke Kwaliteit. Het doel van de richtlijnen bij nieuwbouw is dat

het bouwplan als geheel een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de bestaande (openbare stedelijke of landschappelijke) ruimte in het bijzonder.

Het plangebied ligt in het gebied dat in de nota Ruimtelijke Kwaliteit is aangeduid als gebied 3: 'De uitbreidingswijken'.



Figuur 6 uitsnede overzichtskaart deelgebieden, rode cirkel duidt indicatief de ligging van de planlocatie aan

Voor dergelijke gebieden gelden de volgende beoordelingscriteria:

- het bebouwingsbeeld wordt in stand gehouden, zo mogelijk verbeterd;
- bij verbouw is de vormgeving, gevelindeling en -geleding, maatvoering, materiaalgebruik, detaillering en karakter van het hoofdgebouw uitgangspunt;
- aan-, uit- en bijgebouwen houden rekening met de herkenbaarheid van de hoofdbebouwing en sluiten qua architectuur aan op de bestaande bouwmassa en materialisatie;
- gevels worden opgetrokken uit baksteen;
- daken worden afgedekt met rode of donkergekleurde pannen;
- kozijnen, ramen, deuren of gevelpanelen zijn van hout, op hout gelijkend kunststof of aluminium gemaakt (b.v. CLK-kozijnen met verdiept profiel);
- kleuren passend in de omgeving.

Door de transformatie van het bestaande bedrijventerrein naar een toekomstbestendige woningen, deel uitmakend van een woonwijk wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd. Verder is het plan reeds aan het Walchers Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit (WARK) lus voorgelegd. Vervolgens wordt het uitgewerkte bouwplan aan de (reguliere) WARK het voorgelegd.

3.4.4 CONCLUSIE

De oprichting van 34 sociale huur- en 16 koopwoningen past binnen het provinciale beleid wat is gericht op bundeling, zorgvuldig ruimtegebruik en het realiseren van kwaliteit en diversiteit. Verder heeft de gemeente de taak woningbouwmogelijkheden te bieden om zo te voldoen aan de woningbouwbehoefte van de bevolking, zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin. Met de ontwikkeling van het voorliggende woningbouwplan wordt aan deze taak invulling gegeven. Immers het huidige programma, zoals opgenomen in onderhavig bestemmingsplan, voldoet aan de

actuele marktvraag en de woningbouwafspraken met de onderliggende huishoudensprognose; de ruimtelijke ontwikkeling past daarmee binnen de voor de regio en gemeente vastgestelde, recente woningbehoefteonderzoeken en sluit daarmee aan bij het gedachtegoed van de ladder. Hiermee is – naast de kwalitatieve behoefte – tevens de kwantitatieve behoefte voor de herontwikkeling afdoende aangetoond. Geconcludeerd wordt, dat het plan past binnen de genoemde beleidskaders.

HOOFDSTUK 4 SECTORALE ASPECTEN

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische aspecten daarbij een rol spelen. In dit hoofdstuk worden de verschillende voor dit bestemmingsplan relevante milieuaspecten behandeld.

4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

4.1.1 WETTELIJK KADER

Op grond van de Wet milieubeheer is het verplicht ten aanzien van plannen, gevallen, activiteiten en besluiten die (mogelijk) grote gevolgen kunnen hebben voor het milieu, een procedure voor milieueffectrapportage (m.e.r.) te doorlopen. De m.e.r. is bedoeld om milieubelangen meer expliciet af te wegen bij het opstellen van plannen en het uitvoeren van projecten. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen 'm.e.r.-plichtige activiteiten' waarvoor een volledig milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld en 'm.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten' waarbij moet worden afgewogen of sprake kan zijn van significante negatieve gevolgen voor het milieu. Het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer zijn per 7 juli 2017 gewijzigd. Gemeenten zijn thans verplicht om een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (Mer). Het besluit hoeft niet separaat te worden gepubliceerd, maar moet wel worden opgenomen in het besluitvormingsproces van het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Om te bepalen of de ontwikkeling van de planlocatie significante milieueffecten heeft, wordt in deze paragraaf een vormvrije m.e.r.-beoordeling, hierna nader te noemen 'informele m.e.r.-beoordeling' uitgevoerd. Immers, dit bestemmingsplan voorziet in een directe eindbestemming voor wat betreft de binnen het plangebied geplande ontwikkeling en voldoet daarmee aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.- (beoordelings)plichtig is, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden. In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r.. Er is derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-plicht. Op basis van onderdeel D 11.2 kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Indien de volgende drempelwaarden worden overschreden is sprake van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De nieuwbouw ten behoeve van 50 aaneengebonden woningen met bijbehorende (parkeer-)voorzieningen is aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject. Met de bouw wordt ruim onder de drempelwaarde gebleven. Voor onderhavig project is een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. De aanmeldingsnotitie is als Bijlage 1 bijgevoegd.

4.1.2 ONDERZOEK

Gelet op het inzicht in de potentiële effecten (op basis van de beschikbare gegevens) en de mate en omvang waarin deze zich voordoen, blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling van de nieuwbouw niet leidt tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Er is geen sprake van significant negatieve effecten. Het opstellen van een milieueffectrapportage (MER) is daardoor niet noodzakelijk.

4.1.3 CONCLUSIE

Milieu- en andere sectorale aspecten ten aanzien van de beoogde nieuwbouw op onderhavige percelen zijn onderzocht en vormen geen belemmering voor de ontwikkeling. Planologische medewerking aan het initiatief ligt dan ook in de rede.

4.2 Geluid

4.2.1 WETTELIJK KADER

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan dient, in verband met de relatie tussen de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet geluidhinder (Wgh), inzicht te worden geboden in de relevante geluidsaspecten.

De Wgh stelt eisen aan de maximaal toegestane geluidsbelasting ten gevolge van de aanleg van een nieuwe weg en de realisatie van geluidsgevoelige bestemmingen (zoals scholen, woningen etc). De Wgh bevat een uitgebreid stelsel van bepalingen ter voorkoming en bestrijding van geluidhinder door onder meer industrie, wegverkeer en spoorwegverkeer. De wet richt zich vooral op de bescherming van de burger in zijn woon- en leefomgeving en bevat bijvoorbeeld normen voor de maximale geluidsbelasting op de gevel van een huis.

Op 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder in werking getreden. Hierin is de bevoegdheid voor het verlenen van een hogere waarde neergelegd bij Burgemeester en Wethouders. Dat betekent dat het 'hogere-waardebesluit' niet langer ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten hoeft te worden voorgelegd. Voor wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï stapt de wetgever nu over op de Europese dosismaat Lden (staat voor day- evening- night). In de wet wordt Lden aangegeven in decibel (dB).

4.2.2 ONDERZOEK

Door Aveco de Bondt is akoestisch onderzoek uitgevoerd, welke als Bijlage 2 aan deze toelichting is gehecht. Het plan is gelegen binnen de wettelijke geluidzone van de N661 Nieuwe Vlissingseweg. Daarnaast bevindt het plan zich in de nabijheid van een aantal niet-zoneplichte wegen (Braakmanstraat, Westerscheldestraat, Lingestraat en de ontsluitingsweg in plangebied). Formeel hebben deze wegen waarop een 30 km/uur regime van toepassing is, geen geluidzone volgens de Wgh en zijn de grenswaarden in de Wgh niet van toepassing. Echter in het kader van een goede ruimtelijke ordening is ook inzicht gegeven in de geluidbelasting vanwege deze wegen. De grenswaarden in de Wgh zijn hierop niet van toepassing, maar door aansluiting te zoeken met deze grenswaarden wordt wel een beeld gegeven van de hoogte van de optredende

geluidbelastingen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de geluidbelastingen van deze niet-zone-plichtige weg ook beoordeeld.

Uit de resultaten blijkt, dat de geluidbelasting:

- ten gevolge van de Nieuwe Vlissingeweg N661 en de parallelweg voor 2 woningen ten hoogste 50 dB, na aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Hiermee wordt de voorkeurswaarde van 48 dB overschreden, maar blijft voorts ruimschoots binnen de maximale ontheffingswaarde van 63 dB;
- ten gevolge van de Braakmanstraat, Westerscheldestraat, Lingestraat en de weg in het plangebied zelf de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder niet overschrijden.

Door de gemeente Middelburg is geluidbeleid vastgesteld ("Wet geluidhinder – Beleidsregel gemeente Middelburg, Het beleid t.a.v. de voorkeursgrenswaarde en de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting", d.d. 2009). Voor nieuwbouw als gevolg van een aanwezige weg zijn in het geluidbeleid (paragraaf 3.2.1) vijf voorwaarden opgenomen. Hieraan moet aan ten minste één voorwaarde worden voldaan. Nu aan de nieuwe woning is gesitueerd ter plaatse van de bestaande bebouwing wordt hieraan voldaan.

Omdat sprake is van een overschrijding van de voorkeurswaarde is verder onderzocht of geluid beperkende maatregelen mogelijk zijn om te kunnen voldoen aan de voorkeurswaarde.

Om de geluidbelasting te beperken:

- kunnen de bestaande wegdekverhardingen (DAB en klinkers) worden vervangen door een geluidreducerende wegdekverharding. Het toepassen van een geluidreducerende wegdekverharding over een beperkte lengte stuit echter op bezwaren vanuit onderhoud en beheer. Ook staan de kosten hiervan niet in verhouding tot de beperkte overschrijding (maximaal 2 dB) bij twee woningen;
- Het plaatsen van een effectief geluidscherm is niet mogelijk bij deze twee woningen.

Het treffen van geluidbeperkende maatregelen stuit daarmee op overwegende bezwaren van verkeerskundige en financiële aard of zijn niet mogelijk (schermen). Het advies is om voor de twee woningen een hogere waarde vast te stellen van 49 en 50 dB vanwege de N661 Nieuwe Vlissingeweg.

Met een geluidbelasting van ten hoogste 55 dB, exclusief aftrek art 110g Wgh, kan met de huidige stand van bouwen, mits geen ventilatieroosters worden toegepast, een geluidwering van 25 dB worden gehaald bij de nieuwe woningen. Hiermee wordt een binnenwaarde van 33 dB, zoals gesteld in het Bouwbesluit, ruimschoots geborgd. Opgemerkt wordt dat deze woningen aan de zuidzijde een geluidluwe gevel hebben.

Concreet betekent dit, dat er de beoogde ontwikkeling een procedure voor een hogere grenswaarde in het kader van de vaststelling van onderhavig bestemmingplan dient te worden doorlopen. De hiervoor te volgen procedure is gelijktijdig met het ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan gestart.

4.2.3 CONCLUSIE

Voor de woningen met een geluidbelasting van 49 en 50 dB(A) zullen hogere waarden worden aangevraagd. Het ontwerp besluit hogere waarden zal tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Derhalve staat het aspect geluid het bestemmingsplan niet in de weg.

4.3 Bodem

4.3.1 WETTELIJK KADER

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functie-wijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Of de bodem een planontwikkeling in de weg staat, wordt middels een historisch onderzoek en eventueel aangevuld met een bodemonderzoek bepaald. Als uit historisch onderzoek blijkt dat binnen de nieuwe bestemmingen sprake is geweest van een activiteit met een verhoogd risico op verontreiniging, dan is een volledig verkennend bodemonderzoek noodzakelijk. De resultaten van het historisch onderzoek, het bodemonderzoek en de conclusie met eventuele saneringsadviezen worden in het bestemmingsplan vermeld.

4.3.2 ONDERZOEK

Aangezien er sprake is van sloop en nieuwbouw is een verkennend bodemonderzoek voor het bouwplan noodzakelijk. Er is door Wematech Bodem Adviseurs B.V. een verkennend bodem- met asbest en funderingsonderzoek uitgevoerd (Wematech, zie Bijlage 3 Verkennend bodem- en asbestodemonderzoek). De doelstelling van het onderzoek is inzicht te krijgen in de actuele milieu-hygiënische kwaliteit van de bodem en de aanwezige erfverharding. Op basis van de resultaten van het bodemonderzoek dient te worden vastgesteld of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem een belemmering vormt voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling op de locatie. De doelstelling van het verkennend onderzoek asbest is om met een relatief geringe onderzoeksinspanning na te gaan of de verdenking op verontreiniging van de bodem met asbest terecht is en een indicatieve uitspraak te doen over het asbestgehalte in de bodem. De gemeente heeft het onderzoek ontvangen, beoordeeld en akkoord bevonden.

Op basis van de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat:

- de bovengrond ter plaatse van boring 01 licht verontreinigd is met lood;
- de bovengrond op het westelijke terreindeel niet is verontreinigd;
- de bovengrond op het oostelijke terreindeel, na uitsplitsing op PCB, licht verontreinigd is met zink, PAK en minerale olie;
- plaatselijk de bovengrond licht verontreinigd is met PCB, waarvan de oorzaak niet kan worden achterhaald;

- in de bovengrond geen asbest is aangetroffen;
- de ondergrond op het noordwestelijke terreindeel licht verontreinigd is met molybdeen en de ondergrond op het zuidelijke terrein licht verontreinigd is met PAK;
- het grondwater licht verontreinigd is met barium en naftaleen en ter plaatse van peilbuis 18 met som xylenen. De directe bron of oorzaak van beide aangetroffen aspecten is echter niet te achterhalen;
- de bovengrond plaatselijk voldoet aan de achtergrondwaarde grond;
- ter plaatse van het noordelijke en oostelijke terreindeel de bovengrond mogelijk aan de klasse wonen voldoet;
- gelet op de aangetroffen achtergrondgehalten in het grondwater de hypothese "niet verdachte locatie" kan worden geaccepteerd;
- in het onderzochte funderingsmateriaal op het westelijke terreindeel geen asbest is aangetroffen;
- het onderzochte funderingsmateriaal op basis van de indicatieve bepaling van samenstelling en uitloging geschikt is voor als IBC-bouwstof. Het gehalte seleen overschrijdt de maximale emissiewaarde;
- de verkregen resultaten geen aanleiding geven tot nader onderzoek.

Afhankelijk van de bestemming en toepassing zal bij afvoer van (potentieel herbruikbare) grond om een partijkeuring conform het protocol uit het Besluit bodemkwaliteit worden gevraagd.

4.3.3 CONCLUSIE

Met inachtneming van de conclusies uit de bodemonderzoeken (beperkte toepassingsmogelijkheden slakkenlaag) vormt het aspect bodemkwaliteit geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 WETTELIJK KADER

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving voor het beheersen van risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen (zoals het gebruik, de opslag, de productie als het transport). Het beleid is erop gericht te voorkomen dat er dichtbij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen in de nabijheid van risicobronnen dienen te worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Twee begrippen staan in dit beleidsveld van de externe veiligheid centraal: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden risico (PR)

Het PR is omschreven als de kans dat een persoon die gedurende een heel jaar onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats verblijft, ten gevolge van een ongewoon voorval met een gevaarlijke stof komt te overlijden.

In het relevante beleid- en wetgevingskader geldt het PR met de risicocontour van de kans één op een miljoen per jaar (kans 10^{-6} per jaar) als grenswaarde voor kwetsbare objecten. Vanwege

de definiëring als grenswaarde kan hiervan niet worden afgeweken. Voor beperkt kwetsbare objecten werkt deze norm slechts als een richtwaarde. Van een richtwaarde kan na een uitgebreide motivering eventueel worden afgeweken. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de kans van één op de honderdduizend per jaar (kans 10^{-5} per jaar) als grenswaarde.

Kwetsbare objecten zijn gebouwen of verblijfsterreinen waar zich kwetsbare en/of grote groepen personen (kunnen) bevinden. Beperkt kwetsbare objecten zijn gebouwen of verblijfsterreinen waar dat doorgaans niet het geval is. Ook belangrijke infrastructuur, zoals een belangrijke verbindingsweg, kan als beperkt kwetsbaar object worden aangemerkt. Een limitatieve opsomming van (beperkt) kwetsbare objecten, wordt in de wetgeving niet gegeven. Het bevoegd gezag heeft daarom een zekere mate van beoordelingsvrijheid over wat zij in een specifieke situatie als kwetsbaar object beschouwt.

Groepsrisico (GR)

Het GR is de cumulatieve kans dat een groep personen van 10, 100 en 1.000 personen tegelijk komt te overlijden als gevolg van een ongevoon voorval met gevaarlijke stoffen. Het GR is niet genormeerd. Hiervoor geldt enkel een oriënterende waarde waarboven een afweging gemaakt moet worden over de aanvaardbaarheid van de risico's.

Het GR wordt enkel bepaald voor het invloedsgebied van een risicobron. Het invloedsgebied is het gebied waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het GR. Veelal wordt hiervoor het gebied gebruikt dat is gelegen binnen de 10^{-8} -contour van het PR (het gebied dat wordt getroffen door een ongeval met een kans van één op honderd miljoen per jaar). Aangezien sommige ongevalsscenario's ook bij (nog) kleinere ongevalkansen nog tot dodelijke slachtoffers kunnen leiden, wordt in die gevallen het gebied gebruikt waarbinnen nog 1% van de aanwezige personen kan komen te overlijden (de zogenaamde 1%letaliteitsgrens).

Wet Basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes

Per 1 april 2015 zijn de Wet Basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden. In de wet is het Basisnet juridisch verankerd. Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Hiermee wordt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) beoogt om duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten en de daarbij behorende maximale omvang van de risico's die dat transport mag veroorzaken.

Het Bevt vormt het toetsingskader voor ruimtelijke plannen voor het vervoer over de weg, het spoor en het water. Op basis van het Bevt gelden de volgende normen:

- De contour van het PR met een kans van 10^{-6} per jaar geldt als grenswaarde voor kwetsbare objecten en als richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. De ligging ervan is te vinden in de bijlagen bij de Regeling Basisnet;
- Het groepsrisico dient berekend te worden voor de realisatie van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen een afstand van 200 meter van route die is aangewezen in het Bevt. Daarbij geldt dat het groepsrisico berekend en (uitgebreid) verantwoord moet worden indien:
 - het groepsrisico hoger is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of;
 - het groepsrisico met meer dan 10% toeneemt, of;
 - de oriëntatiewaarde wordt overschreden;

- Bij het mogelijk maken van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten in het plasbrandaandachtsgebied (PAG) gemotiveerd moet worden waarom deze objecten toelaatbaar zijn, gelet op de mogelijke gevolgen van een ongeval met brandbare vloeistoffen.

Besluit externe veiligheid buisleidingen en de Regeling externe veiligheid buisleidingen

Op het transport van gevaarlijke stoffen door buisleiding is per 1 januari 2011 het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. Het Bevb bestaat uit twee delen. Het eerste deel bevat algemene voorschriften waaraan een exploitant van een buisleiding dient te voldoen. Het tweede deel bevat de instructieregels die bij het opstellen van een bestemmingsplan in acht moeten worden genomen. De contour van het PR met een kans van 10^{-6} per jaar geldt op grond van het Bevb als grenswaarde voor kwetsbare objecten en als richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Het GR moet op grond van het Bevb worden bepaald voor ruimtelijke ontwikkelingen die zijn gelegen in het invloedsgebied van de betreffende buisleiding.

De Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) bevat een technische uitwerking van het Bevb. In artikel 2 van de Revb zijn onder andere aardgastransportleidingen met een diameter van 50 mm of meer en een werkdruk van 16 bar of meer aangewezen als leidingen waarop het Bevb van toepassing is.

4.4.2 ONDERZOEK

In en in de nabijheid van het plangebied bevinden zich enkele (potentiële) risicobronnen. Het gaat om:

1. De spoorlijn Roosendaal – Vlissingen
2. Het Kanaal door Walcheren
3. De kerncentrale in Borssele.

Spoorlijn Roosendaal - Vlissingen

Aan de oostzijde van het plangebied ligt de spoorlijn Roosendaal - Vlissingen. Over de spoorlijn vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

Kanaal door Walcheren.

De planlocatie ligt niet binnen de 10–6 contour. Het Kanaal door Walcheren is niet in het Basisnet Water opgenomen. Dit betekent dat er geen maatregelen nodig zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Kerncentrale Borssele

Aan de Zeedijk 32 in Borssele is een kerncentrale gesitueerd, waar productie en distributie van elektriciteit, aardgas, stoom en warm water plaatsvindt. De afstand van het plangebied tot de kerncentrale bedraagt ruim 9,5 kilometer. Voor de kerncentrale van Borssele zijn veiligheidsmaatregelen getroffen mocht zich onverhoopt een ongeval voordoen. Het gebied om de plaats van het ongeval is in drie zones ingedeeld; elke zone heeft een eigen maatregel. Dit betekent bijvoorbeeld voor de kerncentrale in Borssele: evacuatie tot op 5 kilometer van de kerncentrale; slikken van jodiumtabletten tot op 10 kilometer en schuilen tot op 20 kilometer. Omdat de afstand van het plangebied tot de kerncentrale minder dan 10 kilometer bedraagt, is het plangebied gelegen binnen de zone waarin aan specifieke doelgroepen wordt geadviseerd jodiumtabletten te slikken, mocht zich onverhoopt een ongeval voordoen

(<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/straling/jodiumtabletten>). De kerncentrale vormt geen belemmering voor het onderhavige bestemmingsplan.

Verbrugge Zeeland Terminals

Het plangebied Sardijngeulstraat (voorheen Braakmanstraat) ligt op ca 5,9 km afstand van Verbrugge Zeeland Terminals. Het invloedsgebied van Verbrugge Zeeland Terminals reikt tot 7.937 meter. Voorliggend bestemmingsplan ligt daarmee binnen het invloedsgebied van de inrichting Verbrugge Zeeland Terminals.

Groepsrisico

Het invloedsgebied is berekend door middel van een QRA. Deze afstand is berekend voor de worst case (meest giftige stof, maximale hoeveelheid aanwezig en het weertype F1,5). Aangenomen kan worden dat mogelijke wijzigingen in de rand van het invloedsgebied (op een grotere afstand dan 1.500 meter) geen noemenswaardige veranderingen in het groepsrisico veroorzaken. In de Nota van Toelichting bij de Beleidsvisie Externe Veiligheid is aangesloten bij het beleid van de provincie Zuid-Holland. Hierin staat beschreven dat de populatie op grote afstand van de bron nauwelijks invloed heeft op de grootte van het groepsrisico. Het bevoegd gezag wordt geadviseerd om de Veiligheidsregio Zeeland in de gelegenheid te stellen advies uit te brengen over hulpverlening en zelfredzaamheid indien er sprake is van invloedsgebieden van risicobronnen die op een grotere afstand dan 1.500 meter aanwezig zijn en er binnen het plangebied nieuwe of bestaande objecten of functies van meer dan 250 personen bevinden. De ontwikkeling Sardijngeulstraat ligt op een veel grotere afstand dan 1.500 meter van bovengenoemd bedrijf. Deze ontwikkeling gelegen in een stedelijke reeds druk bewoonde woonomgeving, zal in combinatie met de zodanig grote afstand tot de risicobron- niet zorgen voor een significante toename van het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico van Verbrugge ligt niet over het plangebied. Volgens de Revi is het invloedsgebied berekend door middel van een QRA. Uit de QRA blijkt dat bij de inrichting de PR 10-6 buiten de inrichtingsgrens ligt. De PR 10-6 reikt niet verder dan 600 meter.

4.4.3 CONCLUSIE

Het plan is door de gemeente reeds aan de Veiligheidsregio Zeeland ter advisering voorgelegd. Gelet op het voorgaande levert het aspect externe veiligheid geen belemmering op voor de realisatie van het bouwplan

4.5 Bedrijven en milieuzonering

4.5.1 WETTELIJK KADER

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Milieuzonering betekent het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter

zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

1. het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
2. het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering

In de brochure *Bedrijven en milieuzonering* (VNG, 2009) wordt een handreiking gegeven voor het verantwoord inpassen van bedrijfsactiviteiten in de omgeving. De handreiking geeft informatie over een aantal ruimtelijk relevante milieuaspecten van een scala van bedrijfsactiviteiten. In deze handreiking worden bedrijven ingedeeld in verschillende categorieën, al naar gelang de mate van hinder en inpasbaarheid. Ook maakt de handreiking onderscheid in verschillende gebiedstypen zoals een rustige woonwijk, rustig buitengebied en gemengd gebied. Aan de hand van de categorie-indeling kan bepaald worden of, en eventueel onder welke voorwaarden, een bedrijf inpasbaar is in de omgeving.

4.5.2 ONDERZOEK

In de huidige situatie dragen de gronden van het plangebied grotendeels een bedrijfsmatige bestemming. Als gevolg van de planontwikkeling worden ter plaatse van deze bestemming nu woningen gerealiseerd. De ontwikkeling vindt verder plaats in een gebied met voornamelijk woningbouw.

Ten noorden van plangebied zijn op grotere afstand zijn een bedrijf en kantoren gesitueerd. Het betreft hier een gemaal en enkele kantoren. Deze activiteiten zijn zo weinig milieubelastend, dat deze direct naast woningen of nabij woningen toelaatbaar zijn.

4.5.3 CONCLUSIE

Milieuhinder vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 WETTELIJK KADER

Het onderzoek naar luchtkwaliteit wordt uitgevoerd op grond van hoofdstuk 5, titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer. De titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' is beter bekend als de Wet luchtkwaliteit.

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

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) de

belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/m³. Daarnaast mag de PM₁₀ 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m³ maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. Met het van kracht worden van het NSL zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO₂ en PM₁₀ vastgesteld op 11 juni 2011 voor PM₁₀ en 1 januari 2015 voor NO₂.

Naast de introductie van het NSL is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde concentraties niet meer toeneemt dan 1,2 µg/m³. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen.

Een ruimtelijke ontwikkeling vindt volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang als tenminste aan een van de volgende voorwaarden is voldaan:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering kan worden toegepast.

Voor zover de ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in het NSL of de ontwikkeling kan worden aangemerkt als NIBM-project is toetsing aan de normen van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

4.6.2 ONDERZOEK

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdrage (luchtkwaliteitseisen)' (Regeling NIBM) zijn voor verschillende functiecategorieën cijfermatige kwantificaties opgenomen, waarbij een ontwikkeling als een NIBM-project kan worden beschouwd. Deze categorieën betreffen landbouwinrichtingen, spoorwegemplacementen, kantoorlocaties, woningbouwlocaties en een combinatielocatie van woningbouw en kantoren.

In de Regeling NIBM is aangegeven, dat een woningbouwlocatie tot maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. In voorliggend plan worden er maximaal 50 aaneen gebouwde woningen toegevoegd. Op basis van deze getallen kan gesteld worden, dat het project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt. Het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4.6.3 CONCLUSIE

De voorgestane ontwikkeling is aan te merken als een project dat NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit is dan ook niet nodig. Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering oplevert voor de voorgenomen ontwikkelingen in dit bestemmingsplan (artikel 5.16, lid 1 aanhef en onder c Wm).

4.7 Archeologie

4.7.1 WETTELIJK KADER

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk

is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed was tot enige tijd geleden vastgelegd in de Monumentenwet uit 1988, met een nadere uitwerking in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) uit 2007. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden waarmee de Monumentenwet 1988 is vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze (naar verwachting) in 2022 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is. Het betreft:

- vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten;
- verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie;
- bescherming van stads- en dorpsgezichten.

Belangrijke uitgangspunten uit de Monumentenwet 1988, zoals de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem en het inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening en de financiering van onderzoek ('de verstoorder betaalt'), blijven dus onverminderd van kracht. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden moet dan ook rekening worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten. Daarom is het voor het opstellen van een bestemmingsplan noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre in betreffende gronden archeologische resten aanwezig kunnen zijn. Gebieden waar resten aanwezig zijn, kunnen door middel van een dubbelbestemming voor archeologie door het bestemmingsplan worden beschermd. Voorafgaand aan werkzaamheden waarbij bodemingrepen plaatsvinden, dient dan in bepaalde gevallen nader archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

4.7.2 ONDERZOEK

Binnen het huidige projectgebied geldt een verbod op het uitvoeren van (graaf)werkzaamheden die groter zijn dan 500 m² én dieper reiken dan 0,40 m -mv. Door Transect is in dat kader een bureau- en inventariserend veldonderzoek door middel van verkennende boringen uitgevoerd (Bijlage 4).

Op basis van het onderzoek is vastgesteld dat:

- het plangebied zich van oudsher in een slecht bewoonbaar gebied bevindt. Al in de periode Laat-Mesolithicum tot Midden-Neolithicum heersten natte omstandigheden, waarbij in het plangebied getijde-/wadafzettingen in een nat en actief milieu zijn afgezet. Hierna heeft zich in het plangebied veen gevormd, maar dit veen is bij latere overstromingen grotendeels weggeslagen. Hierna zijn in het plangebied opnieuw wadafzettingen afgezet. De afzettingen duiden zelfs op aquatische omstandigheden, waardoor wordt vermoed dat het plangebied in zee kwam te liggen. Toen het plangebied weer is ingepolderd, hebben door de aanleg van verharding verstoringen opgetreden in de top van de wadafzettingen;
- aan de hand van de resultaten van het veldonderzoek geen archeologisch relevante niveaus zijn vastgesteld. De top van het Laagpakket van Walcheren in het gebied is tot een diepte van ongeveer 50-100 cm -Mv omgezet. De top van het veen is door erosie zodanig aangetast,

dat er hierin geen resten meer te verwachten zijn. De wadafzettingen als onderdeel van het Laagpakket van Wormer zijn tot slot te slap voor bewoning en vertonen in de top geen kenmerken van bodemvorming of rijping, aanwijzingen dat ze ooit droog genoeg waren voor bewoning;

- het plangebied in zijn geheel een lage archeologische verwachting heeft;
- het uitvoeren van vervolgonderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

4.7.3 CONCLUSIE

Geconcludeerd kan worden, dat sprake is van een lage algehele verwachting. Het aspect archeologie vormt daarmee geen belemmering voor onderhavige planvorming en komt als dubbelbestemming voor deze gronden te vervallen.

4.8 Cultuurhistorie

4.8.1 WETTELIJK KADER

Per 1 juli 2011 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is de Bro per 1 januari 2012 (artikel 3.6.1, lid 2) gewijzigd. Wat eerst alleen voor archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed. Voor een herziening van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Het is daarmee dus verplicht om de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

In lijn met de Erfgoedwet neemt de gemeente Middelburg in haar bestemmingsplannen een integrale paragraaf Cultuurhistorie op. Hierin wordt voor het plangebied van het betreffende bestemmingsplan een inventarisatie en een analyse van de aanwezige cultuurhistorische waarden gepresenteerd. Aan deze inventarisatie zullen / kunnen consequenties ten opzichte van het vaststellen van een dubbelbestemming cultuurhistorie en / of archeologie verbonden worden.

4.8.2 ONDERZOEK

De cultuurhistorische waardevolle objecten zijn door de provincie aangegeven op de cultuurhistorische waardenkaart. Binnen het plangebied zijn geen bouwhistorische objecten aanwezig. Ook in de directe omgeving van het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle objecten aanwezig. Een groot deel van de kern Middelburg is aangewezen als beschermd stadsgezicht. De planlocatie is niet als zodanig is aangewezen.

Wel is buiten het plangebied een windmolen, te weten Molen de Hoop aan het Vlissings Bolwerk aanwezig. Deze molen is aangewezen als Rijksmonument. Aanvullend op de bescherming via het monumentenbeleid is het van belang dat de molen kan blijven functioneren. Hiervoor is een onbelemmerde windtoetreding nodig. Bebouwing en begroeiing in de nabijheid van een molen kunnen windbelemmeringen veroorzaken, waardoor rendementsverlies ontstaat. Daarnaast kunnen bebouwing en begroeiing leiden tot windturbulenties en tot wisselende windkrachten op het wiekenkruis en askop, waardoor schade kan ontstaan aan het mechaniek van de molen (wanneer

deze in bedrijf is). Dit betekent dat in de omgeving van een molen beperkingen (moeten) worden gesteld aan de hoogte van obstakels. Het gebied waarbinnen deze hoogtebeperkingen gelden, wordt de molenbiotoop c.q. een molenbeschermingszone genoemd. De molenbiotoop van de molen direct buiten het plangebied valt voor een zeer beperkt gedeelte over het plangebied

4.8.3 CONCLUSIE

Gelet op de afstand tot de molen, de hoogte van de nieuwbouw en tussengelegen bebouwing, vormt onderhavige planontwikkeling geen belemmering voor het aspect cultuurhistorie. Voorts is in onderhavig bestemmingsplan het beschermingsregime ten aanzien van de molenbiotoop, overeenkomstig het huidige regime als dubbelbestemming op de verbeelding en in de planregels opgenomen en daarmee geborgd. Hiermee valt onderhavig plangebied onder de dubbelbestemming 'Vrijwaringszone – Molenbiotoop'.

4.9 Water

4.9.1 WETTELIJK KADER

Per 1 november 2003 is door een wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht geworden. Beschreven moet worden op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan. Voorkomen moet worden dat ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, etc., te voorkomen.

Doel van het watertoetsproces is dat waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar en evenwichtig worden meegenomen bij ruimtelijke plannen of besluiten. In Bijlage 5 is de Watertoets opgenomen. Onderstaand is de watertoetstabel verwerkt ter ondersteuning van de onderbouwing van de wateraspecten in een ruimtelijk plan.

4.9.2 ONDERZOEK

De watertoets is ter beoordeling voorgelegd aan het Waterschap Scheldestromen. Op 20 februari 2020 heeft het Waterschap, na overleg, akkoord gegeven op de watertoets. Voorliggend plan maakt nieuwe bebouwing mogelijk.

Onderstaand is de watertoets opgenomen, rekening houdend met de gewijzigde bebouwingsoppervlakte.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
<u>Veiligheid waterkeringen</u> Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	De ontwikkeling ligt niet binnen de keurzone van primaire of regionale waterkeringen. Omdat het bouwen van gebouwen buiten deze zones op grond van de Keur van het waterschap zonder meer is toegestaan, treedt geen strijdigheid met de beleidsregels van het waterschap op.

<u>Voorkomen overlast door oppervlaktewater</u> Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	Vermeld de totale oppervlakken (in m2) van: <table><tr><th></th><th>huidige situatie</th><th>na realisatie</th><th></th></tr><tr><td>dakoppervlak</td><td>4675</td><td>3009</td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodemverharding</td><td>6764</td><td>6298</td><td>2</td></tr><tr><td>doorlatende bodemverharding</td><td>0</td><td>0</td><td>3</td></tr><tr><td>wateroppervlak</td><td>0</td><td>0</td><td>4</td></tr></table> In de nieuwe situatie neemt het verhard oppervlak met 2.113 m2 af, zodat er geen compenserende maatregelen dienen te worden getroffen.		huidige situatie	na realisatie		dakoppervlak	4675	3009	1	dichte bodemverharding	6764	6298	2	doorlatende bodemverharding	0	0	3	wateroppervlak	0	0	4
	huidige situatie	na realisatie																			
dakoppervlak	4675	3009	1																		
dichte bodemverharding	6764	6298	2																		
doorlatende bodemverharding	0	0	3																		
wateroppervlak	0	0	4																		
Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking																				
<u>Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater</u> Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	Het huishoudelijk afvalwater van het projectgebied wordt aangesloten op de omliggende buitenriolering van het gescheiden systeem voor vuil- en schoonwater door middel van kunststofbuizen van gerecycled PVC. De woningen worden aangesloten op de gemeentelijke riolering. Ook de HWA-aansluitingen worden aangesloten op de gemeentelijke schoonwaterriolering.																				
<u>Grondwaterkwantiteit en verdroging</u> Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	Er wordt geen grondwater onttrokken. Regenwater kan over het maaiveld worden afgevoerd naar omliggende oppervlaktewateren. De beoogde ontwikkeling is niet nadelig voor de watervoorziening. De ontwikkeling heeft derhalve geen negatieve gevolgen voor de waterkwaliteit. De beoogde bebouwing leidt niet tot het onttrekken van grondwater of het infiltreren van grondwater met als doel het later weer op te pompen. Verdroging is dan ook niet aan de orde.																				
<u>Grondwaterkwaliteit</u> Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	Door het gebruik van duurzame niet uitlogende bouwmaterialen heeft het plan geen nadelige gevolgen voor de oppervlaktewaterkwaliteit. Het plan veroorzaakt geen nadelige gevolgen voor of door het oppervlaktewatersysteem of grondwaterbeschermingsgebieden in de omgeving.																				
<u>Oppervlaktewaterkwaliteit</u> Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	Er wordt niet gebouwd in een infiltratiegebied of natuurgebied. De beoogde ontwikkeling heeft derhalve geen nadelige gevolgen voor de waterkwaliteit. Door het gebruik van duurzame niet uitlogende bouwmaterialen wordt voorkomen dat het te infiltreren hemelwater de bodem en het grondwater verontreinigt. Ingrepen																				

	voortkomend uit dit plan tasten geen bodemlagen aan als gevolg waarvan het grondwatersysteem verandert.
<u>Volksgezondheid</u> Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	Er is in de bestaande als in de toekomstige situatie geen sprake van open water. Het aspect is derhalve niet relevant. Er worden geen water gerelateerde consequenties voor de volksgezondheid verwacht
<u>Bodemdaling</u> Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Het peilregiem van het projectgebied is afgestemd op bebouwd gebied. Er is geen sprake van een peilverlaging en/of bodemdaling. Derhalve is deze problematiek niet aan de orde. Er wordt geen grondwater onttrokken en hemelwater wordt zoveel als mogelijk naar het omliggende oppervlaktewater teruggevoerd. Bodemdaling wordt dan ook niet verwacht.
<u>Natte natuur</u> Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	Het projectgebied grenst niet aan natte natuurgebieden. Derhalve zijn er geen bijzondere maatregelen te treffen of beperkingen te verwachten
<u>Onderhoud oppervlaktewater</u> Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	Er liggen geen waterlopen binnen het projectgebied en er worden geen nieuwe waterlopen voorzien. Derhalve is het aspect onderhoud van de waterlopen niet aan de orde.
Andere belangen waterbeheer	Uitwerking
<u>Relatie met eigendom waterbeheerder</u> Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	n.v.t
<u>Wegen in beheer bij het waterschap</u> (alleen invullen voor zover van toepassing) * in de bouwfase: <i>Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen?</i> *na realisatie: verkeersaantrekkende werking <i>Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer?</i> na realisatie: bereikbaarheid <i>Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken.</i> <i>Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd?</i> na realisatie: parkeren	In het projectgebied en in de direct omgeving zijn geen waterschapswegen gelegen. De bestaande wegen ondervinden voorts geen wijzigingen, waardoor de goede bereikbaarheid en of veiligheid in het gedrang komt. N.v.t. Ja, de Lingestraat zal worden doorgetrokken en op de Braakmanstraat voor zowel gemotoriseerd als langzaam verkeer worden ontsloten. Het parkeren zal deels aan de nieuw te realiseren Verlengde Lingestraat (thans

Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd? na realisatie: (ver)bouwen <i>Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd)).</i>	Sardijngeulstraat genaamd) in het openbare gebied alsmede deels gecentraliseerd in de aan te leggen hofjes op eigen terrein worden gerealiseerd. Nee
--	--

4.9.3 CONCLUSIE

Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan het beleid en de normstelling ten aanzien van water. Het aspect water staat de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg. De beoogde ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem in het projectgebied.

4.10 Flora en fauna

4.10.1 WETTELIJK KADER

Wet natuurbescherming

Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dieren- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

Eén van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming wordt sinds 1 januari 2017 gevormd door de Wet natuurbescherming. Deze wet regelt de bescherming van gebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Wanneer in of in de directe nabijheid van een dergelijk gebied een activiteit plaatsvindt die leidt tot nadelige gevolgen voor het natuurgebied, dan dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd.

Daarnaast bestaan gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur); die gebieden worden beschermd via het ruimtelijk ordeningsrecht (Barro en/of provinciale structuurvisies). Het NNN is in Zeeland uitgewerkt in het Natuur Netwerk Zeeland (NNZ). Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Soortenbescherming

Ook het aspect 'soortbescherming' vindt sinds 1 januari 2017 zijn wettelijk kader in de Wetnatuurbescherming; deze wet beschermt de in deze wet aangemerkte soorten planten en dieren, ongeacht waar die zich bevinden. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd en zijn de soorten onderverdeeld in twee groepen:

- strikt beschermde soorten, volgend uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- alle overige beschermde soorten, waaronder die uit de Rode Lijst.

De provincie kan ontheffing verlenen van de verboden voor overige soorten.

In de provincie Zeeland geldt voor ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden en bestendig beheer en onderhoud een vrijstelling voor een groot deel van de “overig” beschermde soorten. Het betreft: aarmuis, bastaardkikker/middelste groene kikker, bosmuis, bruine kikker, bunzing, dwergmuis, dwergspitsmuis, egel, gewone bosspitsmuis, gewone pad, haas, huisspitsmuis, kleine watersalamander, konijn, meerkikker, ondergrondse woelmuis, ree, rosse woelmuis, tweekleurige bosspitsmuis, veldmuis, vos en woelrat. Dit betreft de meest algemene soorten amfibieën en zoogdieren. Voor de Europees beschermde soorten (Vogel- en Habitatrichtlijn) is er geen beleidsruimte en is de bescherming onveranderd.

4.10.2 ONDERZOEK

Quickscan flora en fauna

Door Bec, Buijs Eco Consult B.v. is op 6 april 2021 een ‘Quickscan flora en fauna’ uitgevoerd. In de onderstaande tekst is een samenvatting van de rapportage weergegeven. In Bijlage 6 is het gehele onderzoek opgenomen.

Soortenbescherming

De geplande ruimtelijke ontwikkelingen hebben alleen mogelijk een negatief effect op de vleermuizen, huismus, gierzwaluw en uilen (kerkuil). Omdat de aanwezigheid van deze soorten niet kon worden uitgesloten is geadviseerd om vervolgonderzoeken uit te voeren voor deze soorten om zo een overtreding van de Wet Natuurbescherming te voorkomen. Deze vervolgonderzoeken zijn uitgevoerd. Vooruitlopend op de uitkomsten van de vervolgonderzoeken zijn reeds mitigerende maatregelen getroffen. Concreet betekent dit, dat er voor de vleermuizen kraamkasten, kasten voor groot en klein verblijf, huismussenkasten en gierzwaluwkasten in de directe omgeving van het plangebied zijn opgehangen.

De conclusie van het nadere onderzoek is, welk onderzoek als Bijlage 7 aan deze toelichting is gehecht, dat voor de voorgenomen ontwikkeling een ontheffing soortbescherming Wet natuurbescherming, voor de soort gewone dwergvleermuis aangevraagd dient te worden; voor zowel het mogen vernietigingen van (in ieder geval diverse) verblijfplaatsen, als verstoren van exemplaren. Deze ontheffing is reeds bij het bevoegde gezag ingediend. Voor de overige vleermuissoorten, huismus, gierzwaluw, kerkuil en dakbroedende meeuwen zijn geen beschermde functies binnen het plangebied aangetroffen. Wel zijn enkele van deze soorten (vermoedelijk) in de omgeving van het plangebied aanwezig. Met het planvoornemen gaan echter geen beschermde functies verloren. Om de weg te vallen verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis te compenseren dienen alternatieve verblijfplaatsen te worden gerealiseerd. Daarnaast dient men tijdens de werkzaamheden te allen tijde de zorgplicht in acht te nemen. Dit houdt in dat er volgens normaal gebruik zorgvuldig gewerkt moet worden, waarbij indien mogelijk verstoring van fauna wordt voorkomen. Verder geldt voor de algemeen voorkomende soorten dat daarvoor een provinciale vrijstelling geldt. Het actief doden van dieren is altijd verboden.

Gebiedsbescherming/Stikstofdepositie

De realisatie van dit plan zorgt voor de emissie van stikstof doordat de bouwactiviteiten verkeersbewegingen genereren en er (mobiele) werktuigen voorzien van verbrandingsmotoren op de bouwplaats in werking zijn. Na realisatie van dit plan zijn als emissiebronnen relevant:

- de verkeersbewegingen die als gevolg van dit plan worden gegenereerd, en;
- eventuele verbrandingsinstallaties die worden gebruikt om de woningen te verwarmen.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied is gelegen op ongeveer 4,4 kilometer afstand en betreft het gebied Westerschelde. Gezien de afstand van de onderzoekslocatie ten opzichte van het Natura 2000 gebied en de lokale aard van de geplande maatregelen kan er van uit worden gegaan dat deze geen directe invloed hebben op het Natura 2000 gebied. Bij ontwikkelingen nabij Natura 2000 gebieden dient er echter ook gekeken te worden naar externe effecten. Met behulp van de Aerius Calculator, welke als Bijlage 8 aan deze onderbouwing is gehecht, is er berekend wat de stikstofdepositie van de beoogde toekomstige situatie is. Uit het resultaat van de berekening blijkt, dat geen sprake is van een overschrijding van de kritische depositiewaarde (KDW) van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. Hieruit wordt geconcludeerd, dat de beoogde ontwikkeling wordt uitgezonderd van vergunningplicht.

De onderzoekslocatie ligt voorts niet binnen de begrenzing van het Natuur Netwerk Zeeland (NNZ). Gelet op het feit dat het plangebied niet in de NNZ gebieden is gelegen en/of binnen de afwegingszone van 100 meter, uitgezonderd binnendijken, heeft de ontwikkeling daarop geen invloed.

4.10.3 CONCLUSIE

Geconcludeerd kan worden, dat het beschermingsregime van de Wet natuurbescherming, indien de juiste adequate maatregelen en vervolgstappen worden genomen, geen belemmering vormt voor de ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt. Voldoende aannemelijk is, dat voor onderhavige bestemmingsplanwijziging aan de Wet natuurbescherming kan worden voldaan. Bij de werkzaamheden zal te allen tijde de zorgplicht in acht worden genomen.

4.11 Verkeer en parkeren

In deze paragraaf wordt nog ingegaan op de aspecten parkeren, bereikbaarheid en verkeersveiligheid.

4.11.1 TOETSINGSKADER

Op het gebied van verkeer en vervoer bestaat geen specifieke wetgeving die relevant is voor de voorgenomen activiteit. Wel dient in het kader van het ruimtelijk plan dat de activiteit mogelijk maakt, te worden onderbouwd dat het geheel voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt onder meer in dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn en de eventuele verkeerstoename niet leidt tot knelpunten in de verkeersafwikkeling. Voor de beoogde ontwikkeling wordt de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie berekend op basis van kencijfers uit CROW publicatie (Toekomstbestendig parkeren, publicatienummer 381). Het kencijfer wordt bepaald aan de hand van de stedelijkheid (adressendichtheid). Het plangebied kan conform het CBS gecategoriseerd worden als 'sterk stedelijk, rest bebouwde kom'. Van belang is echter aan te geven dat de parkeernormen van het CROW geen harde normen zijn, maar richtlijnen met een bandbreedte die per locatie verschilt. Bij het bepalen van de benodigde parkeerplaatsen is dus ruimte voor een locatie specifieke beoordeling.

4.11.2 ONDERZOEK

De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer is goed. De nieuwe woonbuurt kan voor gemotoriseerd verkeer aan twee zijden; op de Braakmanstraat ten noorden en de Lingestraat ten zuiden worden

ontsloten. Vervolgens wordt het verkeer primair via de Westerscheldestraat ten westen en secundair via de Nieuwe Vlissingseweg ten oosten de wijk in en uit geleid. Nabij en parallel aan het plangebied ligt ook de N661, eveneens de Nieuwe Vlissingseweg genaamd. Dit is de doorgaande gebiedsontsluitingsweg tussen Middelburg en Vlissingen. Om wijkvreemd verkeer zoveel mogelijk te vermijden is de route via de Stromenwijk minder toegankelijk gemaakt door onder meer de feitelijke verkeersmaatregelen die zijn getroffen. Voor alle direct aangrenzende wegen van het plangebied is een maximumsnelheid van 30 km/uur ingesteld. Ook op de nieuwe woonstraat zal een maximumsnelheid gaan gelden van 30 km/uur. De locatie is verder ook goed bereikbaar voor langzaam verkeer en met openbaar vervoer. De dichtstbijzijnde bushalte is aan de Oosterscheldestraat op ongeveer 150 meter van het plangebied gesitueerd.

Verkeersgeneratie

De verkeersgeneratie van de nieuwe ontwikkeling is inzichtelijk gemaakt op basis van de kengedaten van het CROW (publicatie 381 Toekomstbestendig parkeren). Het gaat om 50 woningen, bouwwijze aaneengebouwd of twee-aaneen. De totale verkeersgeneratie bedraagt uitgaande van de stedelijkheidsgraad 'sterk stedelijk' en woonmilieutype 'rest bebouwde kom' circa 300 mvt/etmaal tijdens een gemiddelde weekdag.

De bestaande ontsluitingsstructuur heeft voldoende capaciteit om het aantal verkeersbewegingen inherent aan de woningbouwontwikkeling te kunnen verwerken. Nu het verkeer de stad zal binnenkomen en verlaten via de N661, zal het merendeel van het verkeer via de Braakmanstraat worden afgewikkeld. De verkeerseffecten van het aantal en soort verkeersbewegingen op de Braakmanstraat verband houdende met de beoogde woningbouwontwikkeling zal voorts -in relatie tot de thans (planologisch) toegelaten bedrijfsmatige functies- in beginsel gunstiger zijn. Immers, het (zware) verkeer met inbegrip van laden en lossen zal door onderhavige ontwikkeling komen te vervallen.

Parkeren

Aan de hand van de gespecificeerde parkeernormen is voor de verschillende typen woningen de parkeerbehoefte bepaald. De parkeerbehoefte is in onderstaande tabel weergegeven.

<u>Parkeervraag</u>					
	aantal	min. norm	gem. norm	min. vraag	gem. vraag
Koop, huis, twee-onder-een-kap	2	1,6	2,0	3,2	4,0
Koop, huis, tussen/hoek	14	1,4	1,8	19,6	25,2
Huur, huis, vrije sector	10	1,4	1,8	14,0	18,0
Huur, huis, sociale huur	24	1,1	1,5	26,4	36,0
Totaal afgerond	50			63	84

Gehanteerd wordt de gemiddelde parkeernorm voor het bepalen van de benodigde parkeerplaatsen voor het bouwplan op basis van CROW publicatie 381 'toekomstgericht parkeren'. Zie hiervoor de tabel "Parkeervraag". Hiernaast is op deze tabel de aanwezigheidspercentage toegepast zoals geadviseerd wordt in bovenstaande CROW publicatie, dat inhoudt dat tijdens het maatgevende parkeerperiode minimaal 74 parkeerplaatsen benodigd zijn. In het stedenbouwkundige opzet is ruimte gereserveerd voor 80 parkeerplaatsen. Dit is inclusief bezoekersparkeren. Hiermee wordt ruimschoots aan de parkeernorm voldaan. Voorts wordt gelet op de ligging in de directe nabijheid van alle centrumvoorzieningen, het feit dat niet alle toekomstige bewoners over een

eigen auto zullen beschikken én in de norm het bezoekers parkeren is openomen, op basis van deze uitgangspunten voor onderhavige ontwikkeling de aanleg van 80 parkeerplaatsen voldoende geacht.

4.11.3 CONCLUSIE

De ontsluiting voor de verschillende vervoerswijzen is goed te noemen. De verkeersgeneratie leidt niet tot onacceptabel hoge verkeersintensiteiten op de omliggende toegangswegen. In het plangebied worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd. Geconcludeerd wordt dat het aspect verkeer de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

4.12 Niet-gesprongen explosieven

Net als vele andere Nederlandse steden was Middelburg tijdens de Tweede Wereldoorlog (WOII) bezet door de Duitse overheersers en hierdoor het toneel van meerdere van grond- en luchtgevechten. Na de oorlog was sprake van een groot aantal op en in de (water)bodem aanwezige ontplofbare oorlogsresten (voorheen benoemd als conventionele explosieven of niet gesprongen explosieven). Denk hierbij aan verschoten munitie en raketten, achtergelaten munitievoorraden, mijnevelden maar ook allerhande soorten munitie die tijdens het gebruik in de oorlog niet naar behoren hadden gefunctioneerd.

4.12.1 ONDERZOEK EN CONCLUSIE

Voor de planlocatie is een onderzoek gedaan om op beredeneerde wijze te komen tot een waarschijnlijkheidsuitspraak over de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten. De onderzoeksresultaten zijn vastgelegd in het rapport welke toegevoegd is als Bijlage 9 bij dit bestemmingsplan. Na analyse van de onderzoeksresultaten is gebleken dat er geen indicaties zijn om de planlocatie af te bakenen als verdacht gebied v.w.b. ontplofbare oorlogsresten. De werkzaamheden kunnen op reguliere wijze uitgevoerd worden. Tijdens de grondroerende werkzaamheden is het "protocol onverwacht aantreffen ontplofbare oorlogsresten" van toepassing (zie bijlage c van het onderzoeksrapport).

4.13 Duurzaamheid

In de Middelburgse Visie Milieu 2019-2025 geeft de gemeente per thema aan welke duurzame milieudoelen zij heeft voor de korte (tot 2025) en lange termijn (tot 2050). Het belangrijkste doel van de milieuvisie is om te komen tot een gezonde, duurzame samenleving en leefomgeving en een duurzame ontwikkeling van de gemeente. Daarbij moet kunnen worden voorzien in de behoeften van de huidige generaties, zonder de mogelijkheden van toekomstige generaties te beperken om gezond en goed te kunnen leven. Enkele thema's die relevant zijn voor de voorliggende ontwikkeling zijn 'klimaat en energie', 'duurzaam gebouwde omgeving', 'emissies o.a. van geluid en stoffen' en 'duurzame mobiliteit'.

Het streven is om zoveel mogelijk duurzaam te ontwikkelen. In het stedenbouwkundig ontwerp is uitgegaan van een zoveel mogelijk duurzame en klimaat-adaptieve inrichting van het terrein. Hierbij is voldoende ruimte gereserveerd voor openbaar groen. Dit groen zorgt voor een groene afscherming van het terrein richting zijn omgeving en draagt bij aan het voorkomen van hittestress en verdroging. Verder worden zoveel mogelijk duurzaamheidsmaatregelen toegepast teneinde te

de woningen zo duurzaam mogelijk te ontwikkelen. Hier wordt onder meer verstaan het toepassen van hoogwaardige isolatie, het realiseren van een luchtdichte schil, het aanbrengen van warmtepompen en zonnepanelen op de daken alsmede het installeren van een warmte terugwin-systeem, waardoor er geen energie wordt verspild. Door het toepassen en realiseren van deze maatregelen wordt bij de woningen een EPC van 0 of lager, minder energieverbruik, minder CO₂-uitstoot en 0-op-de-meter bereikt.

Middels de voorliggende ontwikkeling wordt kortom een bijdrage geleverd aan de doelen zoals beschreven in de Middelburgse Visie Milieu 2019-2025.

4.14 Kabels en leidingen

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer.¹

- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken.²

1. *'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (Laatgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).*
2. *Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.*

4.14.1 ONDERZOEK EN CONCLUSIE

In of nabij het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig waarvoor het nodig is de zone daarvan planologisch te regelen in het bestemmingsplan. Geconcludeerd kan worden dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling

HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw daarvan planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan of een projectafwijkingsbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van één of meer woningen en de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak hoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld.

5.1.1 BEOORDELING

Voor de realisatie van het plan hoeft door de gemeente geen investering gedaan te worden. De ontwikkelingskosten worden geheel door de initiatiefnemer gedragen. Op grond van artikel 6.2.1 Bro is er sprake van een 'aangewezen bouwplan'. Derhalve dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen of het verhaal van kosten van de grondexploitatie 'anderszins te verzekeren'. Initiatiefnemer voert voor eigen rekening en risico de bouwwerkzaamheden geheel op eigen terrein uit. Hiermee is sprake van een financieel uitvoerbaar plan. Voor dit bestemmingsplan is afgezien van een exploitatieplan aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. De gemeente Middelburg heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten, waarin ook de verantwoordelijkheid voor eventuele planschadekosten is vastgelegd.

5.1.2 CONCLUSIE

De economische uitvoerbaarheid van het onderhavige plan is verzekerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 PARTICIPATIEPROCES

In oktober 2020 zijn twee digitale informatieavonden belegd voor deze ontwikkelingslocatie waar initiatiefnemer en ontwikkelaar het uitgewerkte bouwplan aan de direct omwonenden en belangstellenden nader hebben toegelicht. Tijdens deze avonden zijn vragen gesteld. Beide avonden zijn constructief verlopen. De aangedragen punten zijn door initiatiefnemer meegenomen en is aan omwonenden over een tweetal thema's; speelvoorzieningen en aansluiting en inrichting van het plangebied, aangeboden dit in overleg met hen nader uit te werken. In de loop van 2021 wordt de nadere planuitwerking ter hand genomen. Tussentijds worden bewoners blijvend geïnformeerd over de planuitwerking en procedure.

Een verslag van de informatieavond is als separate bijlage (Bijlage 10) aan deze toelichting bijgevoegd.

5.2.2 VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN

Artikel 3.1.1 van het Bro bepaalt dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan het bevoegde gezag overleg voert met betrokken instanties en overheden. In het kader van het vooroverleg is het ontwerpbestemmingsplan aan verschillende belanghebbende organisaties en overheden toegezonden.

Deze reacties zijn samengevat in het 'Rapport beantwoording inspraak en vooroverleg bestemmingsplan Sardijngeulstraat (voorheen Braakmanstraat) Middelburg', dat als bijlage 11 aan deze toelichting is toegevoegd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 9 december 2021 tot en met 19 januari 2022 gedurende 6 weken op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening voor eenieder in het kader van de zienswijzeprocedure ter inzage gelegen. Tijdens deze periode van ter inzagelegging wordt eenieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar mening over het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken. Op het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. Het 'Rapport beantwoording zienswijzen en reacties overlegpartners' is als bijlage 12 aan deze toelichting gehecht.

Het ontwerpplan is op drie manieren beschikbaar gesteld:

- digitaal via www.ruimtelijkeplannen.nl
- digitaal via www.middelburg.nl
- analoog bij de Vakbalie in het Stads kantoor te Middelburg.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Plansystematiek

Bij het opstellen van de planregels is enerzijds zoveel mogelijk aangesloten bij de systematiek van bestemmen als bedoeld met het handboek. Actuele inzichten ten aanzien van het handboek zijn mede betrokken bij het opstellen van de planregels.

Het geheel is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 1 komen de Inleidende regels aan bod. Het betreft hier de Begrippen (artikel 1) en de Wijze van meten (artikel 2). In hoofdstuk 2 Bestemmingsregels zijn de planregels, behorende bij de verschillende bestemmingen, opgenomen (artikel 3 tot en met 5). Hoofdstuk 3 Algemene regels, bevat verschillende algemene bepalingen die van toepassing zijn (artikel 6 tot en met 9). Tot slot zijn de Overgangs- en slotregels opgenomen in hoofdstuk 4 (artikel 10 en 11).

De planregels zijn opgedeeld in:

- de bestemmingsomschrijving: waarvoor mogen de gebouwen en gronden worden gebruikt;
- bouwregels: een beschrijving van de toelaatbare bouwwerken;
- specifieke gebruiksregels: verbod op bepaald gebruik van gronden en
- het afwijken van de gebruiksregels.

6.2 Bestemmingen

Hoofdstuk 1

Inleidende regels

De inleidende regels omvatten de begripsbepalingen en de bepalingen omtrent de wijze van meten. De begripsbepalingen geven de definities over de in de regels gehanteerde begrippen met betrekking tot bouwen en functies. Vrijwel alle definities worden, soms met een enkele nuance, algemeen in den lande gehanteerd. De wijze van meten geeft uitsluitel over de wijze, waarop afstanden, hoogtes, oppervlakte etc. moeten worden gemeten.

Hoofdstuk 2

Artikel 3 Groen

In de bestemmingsomschrijving is bepaald dat de bestemming 'Groen' mag worden gebruikt voor speelvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen en nutsvoorzieningen. In de bestemmingsomschrijving is tevens opgenomen dat evenementen mogelijk zijn. Hieraan is de voorwaarde gekoppeld dat deze alleen zijn toegelaten indien daarvoor een (omgevings)vergunning (op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) is verleend en aan die vergunning wordt voldaan. Ter borging van het behoud van een groene erfafscheiding ter plaatse van de entree van het plangebied en de woning gesitueerd aan de Braakmanstraat nr 9, wordt het bestaande opgaande groen, aan de westzijde van het perceel, met een specifieke aanduiding zowel in de regels als op de verbeelding geborgd. Dit heeft eveneens voor de in- en uitrit aan de achterzijde van onderhavig perceel te gelden. Ook dit gebruik wordt door het opnemen van een specifieke aanduiding, zowel in de regels als verbeelding, voor dit perceel geborgd.

Artikel 4 Tuin

Binnen deze bestemming zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, toegestaan. Binnen deze bestemming zijn erfafscheidingen mogelijk. Verder is een mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan opgenomen om aan- en uitbouwen, bijgebouwen of overkappingen in de voortuin toe te staan.

Artikel 5 Verkeer

De openbare wegen, voet- en fietspaden in het plangebied zijn bestemd tot 'Verkeer'. Binnen deze bestemming zijn tevens groenvoorzieningen toegestaan.

Artikel 6 Wonen

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor het wonen en bijbehorende erven, toegangs- en achterpaden. Er zijn binnen de bestemming verschillende woningtypen mogelijk, te weten twee aaneen en aaneengebouwd. De woningtypen zijn voorzien van een bouwaanduiding. Middels een bouwvlak is daarnaast aangegeven waar in hoofdzaak hoofdgebouwen en bijgebouwen (binnen het bouwvlak) of uitsluitend bijgebouwen (erf, buiten het bouwvlak) zijn toegestaan. De diverse typen zijn specifiek middels een aanduiding op de verbeelding geregeld. In de specifieke gebruiksregels is opgenomen dat vrije beroepen zijn toegestaan. Door een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan zijn tevens een bedrijf aan huis en een bed & breakfast toegestaan. Tot slot is bepaald, dat voor ingebruikname er aantoonbaar aan de parkeerbehoefte op eigen terrein moet zijn voldaan. Hier kan onder voorwaarden vanaf worden geweken.

Hoofdstuk 3

Antidubbeltelregel:

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

Algemene bouwregels:

Deze bepaling bevat algemene regels over ondergeschikte bouwdelen.

Algemene aanduidingsregels:

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' op de verbeelding, zijn de gronden mede bestemd ter bescherming van de windvang van de molen. Hier gelden maximale bouwhoogtes en maximale hoogtes met betrekking tot het oprichten van bebouwing. Van de maximaal toegestane hoogte kan onder voorwaarden afgeweken worden. De formule is in de regels opgenomen.

Algemene gebruiksregels:

Met dit artikel wordt, in aanvulling op het algemene gebruiksverbod in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), benadrukt wat als strijdig gebruik binnen de bestemmingen wordt beschouwd.

Algemene afwijkingsregels:

Voor ondergeschikte afwijkingen van de bestemmingsplanbepalingen (de bouwregels) is een algemene afwijkingsregel opgenomen.

Algemene wijzigingsregels:

Er is een algemene flexibiliteitsbepaling opgenomen om voor bepaalde onderdelen van bestemmingen of gebouwen dan wel bouwwerken af te wijken van de bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Overigens geldt dat deze bepalingen als algemene regel gelden voor alle bestemmingen.

Het criterium 'van belang voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken' kan bijvoorbeeld aan de orde zijn als bij nader inzien:

- open water dat als zodanig is bestemd een andere vorm moet krijgen;
- een bruggetje dat anders moet worden geconstrueerd of een stukje moet opschuiven;
- een fietspad iets anders moet aansluiten op een kruising;
- een detailhandelsbestemming moet worden aangepast om een betere entree van een of meer winkels mogelijk te maken.

Het gaat in de meeste gevallen om de praktische uitvoering van het plan, waarbij geen belangen van derden worden geschaad.

Het criterium 'in verband met de werkelijke toestand van het terrein' is vooral aan de orde in situaties waarbij een terrein of gebied een geheel nieuwe inrichting krijgt en waarbij in het veld maar weinig aanknopingspunten zijn. Bij het uitzetten van het gebied blijkt dat de afmetingen niet exact gelijk zijn aan de coördinaten op tekening/in het digitale bestand en dat de situering van de nieuwe openbare wegen en de uitgeefbare percelen iets moet worden aangepast. Gezien de nauwkeurigheid van tegenwoordig, gaat het daarbij om centimeters in plaats van meters

Hoofdstuk 4

Overgangsrecht:

In de overgangsregel is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het inwerkingtreden van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of het strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. De redactie is wettelijk vastgelegd en overeenkomstig opgenomen.

Overgangs- en slotregels:

Het overgangsrecht voor bouwen en gebruik is opgenomen overeenkomstig de tekst, zoals het Besluit ruimtelijke ordening voorschrijft. De slotregel geeft de naam van het plan aan.