

middelburg

bestemmingsplan

arnemuiden



Middelburg

Arnemuiden

Bestemmingsplan

identificatie

projectnummer

709.007486.00

opdrachtleider

ir. T.C.M.C. van Aalst

planstatus

datum

11-07-2008

16-09-2009

26-04-2010

status

voorontwerp

ontwerp

vastgesteld



toelichting

Inhoud van de toelichting

1

1. Doel en opzet bestemmingsplan Arnemuiden	blz. 3
1.1. Aanleiding en doel	3
1.2. Plangebied	5
1.3. Opzet	7
2. Ruimtelijke analyse van het plangebied	9
2.1. Inleiding	9
2.2. Historische beschrijving	9
2.3. Ruimtelijke structuur en opbouw	9
2.4. Ruimtelijke kenmerken deelgebieden	13
3. Functionele analyse	19
3.1. Functionele structuur	19
3.2. Archeologie	19
3.3. Functionele analyse	23
3.3.1. Wonen	23
3.3.2. Voorzieningen	24
3.3.3. Groenvoorzieningen	26
3.3.4. Verkeer	26
3.4. Sectorale onderzoeken en milieukwaliteit	28
3.4.1. Waterparagraaf	28
3.4.2. Flora en fauna	32
3.4.3. Milieuaspecten gevestigde bedrijven	32
3.4.4. Wegverkeerslawaaï	35
3.4.5. Industrielawaai	36
3.4.6. Luchtkwaliteit	36
3.4.7. Externe veiligheid	38
3.4.8. Leidingen	39
4. Beleidsbeschrijving	43
4.1. Van analyse naar beleidsbeschrijving	43
4.2. Beleidsprogramma	44
5. Bestemmingsregeling	51
5.1. Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP)	51
5.2. Uitgangspunten en opzet bestemmingsregeling	51
5.3. Bestemmingsregels	54
6. Resultaten inspraak en overleg	59
6.1. Resultaten overlegprocedure	59
6.2. Ambtshalve aanpassingen	59
7. Bij vaststelling aangebrachte wijzigingen	63

Bijlagen:

1. Samenvatting ruimtelijke onderbouwingen
2. Inventarisatie en inschaling bedrijfsactiviteiten
3. Toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten
4. Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten

Kaarten:

1. Ligging en begrenzing plangebied
2. Vigerende regelingen plangebied (voorlopige scan)
3. Historische plattegrond van de vestingstad Arnemuiden, eind 16^e eeuw (in tekst)
4. Ruimtelijke opbouw (A3)
5. Deelgebieden (in tekst)
6. Ruimtelijke ontwikkeling Clasinastraat (in tekst)
7. Archeologie (voorlopige scan)
8. Functionele structuur Arnemuiden (A3)
9. Beleidskaart (A3)

1. Doel en opzet bestemmingsplan Arnemuident

3

1.1. Aanleiding en doel

De gebruiksmogelijkheden van het grondgebied van de gemeente Middelburg zijn geregeld en vastgelegd in een groot aantal bestemmingsplannen. Ten aanzien van die geldende juridisch-planologische regelingen moet geconstateerd worden dat er sprake is van:

- een groot aantal bestemmingsplannen (in totaal waren er voor de gestarte actualiseringsopgave circa 60 bestemmingsplannen van toepassing);
- sterk verouderde bestemmingsplannen (zo gelden voor een aantal gebieden nog plannen/regelingen van voor de inwerkingtreding van de Wet op de Ruimtelijke Ordening 1965) waarvan frequent moet worden afgeweken via aparte procedures vanwege actuele inzichten;
- qua opzet en bestemmingsmethodiek sterk verschillende bestemmingsplannen (grote variatie/verschillen in begripsregels, kaart aanduidingen, opzet en inhoud van regels).

Deze situatie van versnipperd, verouderd en inhoudelijk verschillend juridisch-planologisch instrumentarium sluit niet meer aan bij actuele beleidsinzichten en gebruikerswensen. Door de jaren heen is er een steeds grotere afstand ontstaan tussen formeel geldend ruimtelijk beleid (vastgelegd in genoemde 60 vigerende plannen) en actueel/gewenst ruimtelijk beleid.

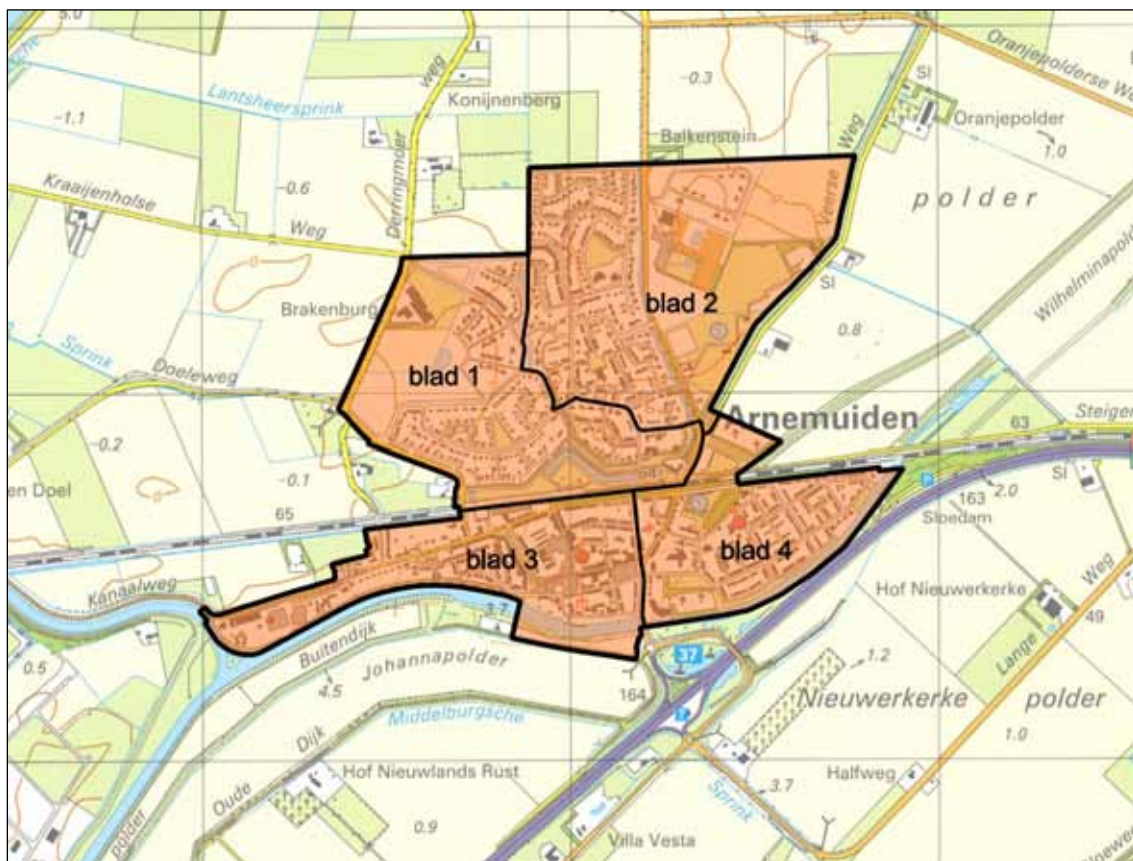
Deze geschetste situatie wordt door het gemeentebestuur als een steeds grotere tekortkoming ervaren. Besloten is dan ook tot de volgende inhaalslag: het actualiseren van de bestemmingsregelingen zodanig dat een samenhangend en op actuele beleidsinzichten en gebruikerswensen afgestemd geheel aan bestemmingsplannen ontstaat. De doelstellingen van deze actualiseringsopgave zijn kort samengevat:

- reductie van het grote aantal plannen;
- samenhang en afstemming in opzet en inhoud van bestemmingsplannen;
- rechtszekerheid en klantgerichtheid, dat wil zeggen voor de burger duidelijk, toegankelijke en op actuele behoeften en eisen afgestemde plannen (onder andere via een meer globale en flexibele bestemmingsregeling);
- in de praktijk (voor de gemeentelijke diensten) toepasbare en hanteerbare plannen.

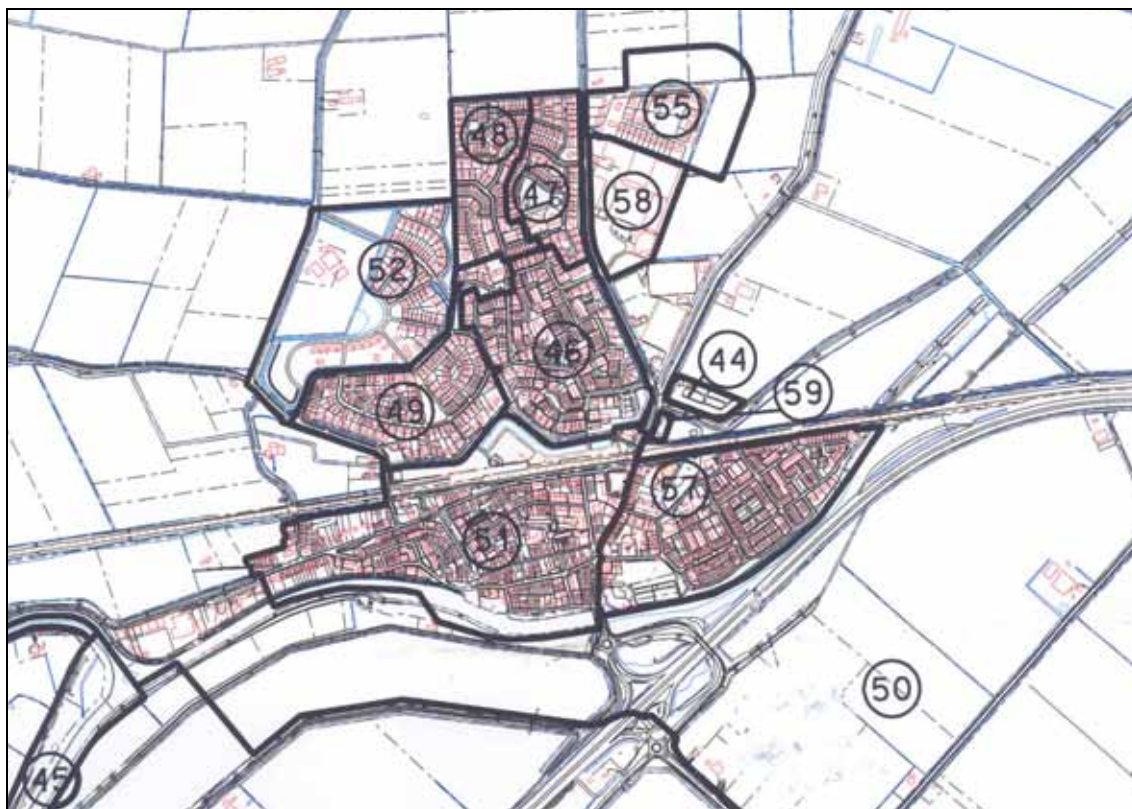
Deze noodzaak van actualisering van het bestemmingsplannenbestand werd versterkt door de wijziging Wet op de Ruimtelijke Ordening in 2000. In deze wijziging is opgenomen dat bestemmingsplannen niet langer dan 10 jaar geldig zijn. Daarenboven is toepassing van artikel 19 lid 1 WRO (zogenoeten zelfstandige projectprocedure) alleen mogelijk in gebieden waarvoor een bestemmingsplan geldt dat niet ouder is dan 10 jaar tenzij er een voorbereidingsbesluit geldt of een ontwerpherziening ter inzage is gelegd (artikel 19 lid 4 WRO).

Voor de uitvoering van deze actualiseringsopgave is eerst een Plan van Aanpak opgesteld. In dit Plan van Aanpak zijn onder de titel "Middelburg op Bestemming" afspraken vastgelegd om een efficiënte en effectieve uitvoering van de actualiseringsopgave te waarborgen onder andere ten aanzien van aantal en volgorde van de te actualiseren bestemmingsplannen, tijdsplanning en bestemmingsmethodiek. In 2000 is daadwerkelijk gestart met de uitvoering van de actualisering bestemmingsplannen. Overeenkomstig het Plan van Aanpak is daarbij prioriteit gegeven aan de opstelling van nieuwe bestemmingsplannen (inmiddels vastgesteld en goedgekeurd) voor Nieuw Middelburg, Zuid, Klarenbeek en Dauwendaele.

Het plangebied Arnemuident wordt in het voorliggende plan ter hand genomen met als doel het onderbrengen van de 23 geldende bestemmingsplannen, herzieningen en uitwerkingen in één bestemmingsplan met één samenhangende, eensluidende en actuele juridisch-planologische onderbouwing en regeling.



Kaart 1 Ligging en begrenzing plangebied



Kaart 2 Vigerende regelingen plangebied

1.2. Plangebied

Het plangebied Arнемuiden omvat de historische kern Arнемuiden, de wijk 't Poldertje en de latere uitbreidingswijken ten noorden van het spoor. Het plangebied is globaal begrensd door het Arnekanaal, de rijksweg A58, Veerseweg, de Derringmoerweg, de spoorlijn Vlissingen-Roosendaal en de Keetweg. De ligging en begrenzing van het plangebied zijn aangegeven op kaart 1.

Het plangebied kent een gemêleerde opbouw: van historische dorpskern tot planmatig ontwikkelde gebieden, elk ontstaan onder invloed van een andere stedenbouwkundige tijdgeest. Buiten de bedrijvenstrip aan de zuidwestzijde van het plangebied en het centrum van de historische kern met diverse (sociaal- maatschappelijke) voorzieningen zoals winkels, scholen, kerken, is de functie in het plangebied Arнемuiden voornamelijk wonen. Arнемuiden kent daarnaast een actief verenigingsleven.

In tabel 1 en kaart 2 is een overzicht gegeven van de 23 geldende bestemmingsplannen inclusief herzieningen en uitwerkingen voor het plangebied. Kaart 2 betreft een fragment van de gemeentelijke overzichtskaart. De nummering van tabel 1 komt overeen met de nummering op kaart 2.

Tabel 1 Overzicht vigerende plannen plangebied Arнемuiden

	bestemmingsplan	vastgesteld	goedgekeurd	KB/ABRS
44.	Begraafplaats	09-07-1979	05-02-1980	
46.	Brakenburg I	12-11-1973	16-04-1974	
	Brakenburg 1976	05-01-1977	28-02-1977	
	Brakenburg 1 ^e uitwerking	14-11-1974	02-12-1974	
	Brakenburg 2 ^e uitwerking	17-10-1975	10-11-1975	
	Brakenburg 3 ^e uitwerking	25-02-1977	18-04-1977	
	Brakenburg 4 ^e uitwerking	13-03-1978	13-06-1978	
47.	Brakenburg II oost	28-10-1985	11-04-1989	
48.	Brakenburg II west	27-12-1988	11-04-1989	
49.	Brakenburg III	25-02-1991	28-05-1991	
50.	Buitengebied Arнемuiden (gedeeltelijk)	30-03-1987	17-11-1987	
51.	't Dorp 1986	28-12-1987	03-05-1988	
	't Dorp 1986, partiële herziening	28-10-1991	04-02-1992	
52.	Hazenburg	26-08-1996	Ged. 18-02-1997	25-09-1997
	Hazenburg 1H	27-08-2001	02-04-2002	
55.	De Lage Landen	18-12-2000	03-07-2001	
57.	't Poldertje	12-12-1977	13-06-1976	
	't Poldertje (herziening 1986)	22-12-1977	13-06-1976	
58.	Tuincentrum Van Cittersweg	27-08-1984	02-04-1985	
59.	Woonwagencentrum	25-06-1990	11-09-1990	

Hierna wordt per plan een korte typering gegeven van het gebied.

Begraafplaats

Het plangebied van het bestemmingsplan Begraafplaats omvat de gehele begraafplaats aan de Veerseweg. De begraafplaats is omzoomd door een sloot en een brede groenstrook. In het plan is rekening gehouden met de aanleg van een parkeerterrein. In de regels is de bouw van bijvoorbeeld een aula mogelijk gemaakt.

Brakenburg

Het bestemmingsplan Brakenburg is opgesteld als een uit te werken plan. Het omvat gronden ten noorden van de spoorlijn Vlissingen-Rosendaal. In de loop van de jaren zeventig en tachtig van de vorige eeuw zijn voor de verschillende fasen uitwerkingsplannen opgesteld. Het plangebied omvat in hoofdzaak verschillende woonbestemmingen. In de zuidoosthoek is een aantal centrumvoorzieningen bestemd.

Brakenburg II-oost

Het bestemmingsplan Brakenburg II-oost omvat de gronden tussen het buitengebied van Arnhemuiden aan de noordzijde, de Wielingen aan de westzijde, de Korenbloemlaan aan de zuidzijde en de Van Cittersweg aan de oostzijde. Het gebied omvat een woongebied, waarbij ook twee scholen zijn inbegrepen.

Brakenburg II-west

Het plangebied van het bestemmingsplan Brakenburg II-west omvatten de gronden ten westen van de Wielingen, en ten noorden van de Korenbloemlaan tot aan de grens van de bebouwde kom (grens van het bestemmingsplan Buitengebied Arnhemuiden).

Brakenburg III

Het bestemmingsplan Brakenburg III omvat de gronden ingesloten tussen de Singel, Doeleweg, Akkerlaan en de langzaamverkeersverbinding tussen de Klaverakker en de Singel. Het bestemmingsplangebied omvat alleen woongebied.

Buitengebied Arnhemuiden

Het buitengebied Arnhemuiden omvat de gronden buiten de bebouwde kom. In het te actualiseren bestemmingsplan Arnhemuiden betreft het de volgende delen die aan het buitengebied Arnhemuiden zullen worden onttrokken:

- de bedrijvenstrip aan de Keetweg;
- een deel van de volkstuinten aan de zuidzijde van het Arnekanaal;
- een strook benoorden de begraafplaats;
- een perceel ten westen van de Lage Landen.

't Dorp 1986

Het bestemmingsplan Dorp 1986 betreft een algehele herziening van het bestemmingsplan Dorp 1976. Het gebied omvat de gronden gelegen tussen de Schuttershof in het oosten, het Arnekanaal, Singel en spoorlijn Vlissingen-Rosendaal, tot en met de Roelseweg in het westen. In het gebied komen naast het wonen ook andere functies, zoals detailhandel voor.

Hazenburg

Het plangebied omvat de gronden ten westen van Brakenburg II en Brakenburg III en ten oosten van de Derringmoerweg. Het plan voorziet in de bouw van woningen. De laatste fase in de noordwesthoek van het plan is voorzien van een uit te werken woonbestemming, waardoor te zijner tijd beter ingespeeld kan worden op toekomstige uitbreiding in noordelijke richting.

De Lage Landen

Het gebied dat is vastgelegd in het bestemmingsplan De Lage Landen omvat gronden aan de noord-oostzijde van Arnhemuiden. De gronden worden begrensd door het tuincentrum aan de zuidwestzijde, Brakenburg II-oost aan de westzijde en het Buitengebied Arnhemuiden aan de noord- en oostzijde. In het bestemmingsplan is de ontwikkeling van het woongebied De Lage Landen mogelijk gemaakt.

't Poldertje

Het plangebied van het bestemmingsplan 't Poldertje omvat het gebied dat wordt begrensd door de Nieuwlandseweg, Schuttershofstraat, de spoorlijn Vlissingen-Rosendaal en het buitengebied Arnhemuiden. Het bestemmingsplan omvat in hoofdzaak de eerste planmatige uitbreiding van Arnhemuiden in de jaren '60 en '70. Naast wonen komen enkele maatschappelijke functies in het gebied voor.

Tuincentrum Van Cittersweg

Het bestemmingsplangebied, gelegen aan de Van Cittersweg beslaat een oppervlakte van circa 3 hectare. Op het terrein zijn kassen gebouwd, met daarbij behorende loodsen. Daarnaast liggen in het gebied volkstuinen en agrarische doeleinden. Een gedeelte van het voormalige tuincentrum is sinds kort in gebruik als kerkgebouw.

Woonwagencentrum

Het bestemmingsplangebied ligt tegen het Oude Dorp, ten noorden van de spoorlijn en tegen de centrumvoorzieningen van Brakenburg I. Ten noorden van het gebied ligt de begraafplaats. In het plan is de situering van het woonwagencentrum duidelijk weergegeven. De huidige inrichting wijkt af van de vigerende plankaart.

1.3. Opzet

De doelstellingen voor het bestemmingsplan (actualisering, klantgerichtheid, beleids- en toetsingskader voor de komende jaren) noodzaken tot een beleids- en ontwikkelingsgerichte aanpak. Naast regeling van de bestaande situatie (consolidatieactualisering, uniformering) speelt het plan ook in op de gewenste ruimtelijk-functionele mogelijkheden en veranderingen in het plangebied en op behoefte aan globaliteit en flexibiliteit in de regeling.

Gelet op het consoliderende en beleids- en ontwikkelingsgerichte karakter is gekozen voor de gefaseerde werkwijze van achtereenvolgens analyse en beleid, bestemmingsregeling en de procedure. Hierna wordt kort ingegaan op de inhoud van de fasen.

Analyse en Beleid (hoofdstukken 2, 3 en 4)

Ruimtelijke analyse plangebied (hoofdstuk 2)

In hoofdstuk 2 wordt de ruimtelijke situatie van het plangebied beschreven. Daarbij wordt eerst ingegaan op de ruimtelijke opbouw en structuur van het totale plangebied. Vervolgens worden de woonwijken nader gekarakteriseerd op ruimtelijke kenmerken. Dit is van belang om inzicht te krijgen in de wenselijkheid van het vastleggen van bepaalde ruimtelijke kwaliteiten en in de omvang en inhoud van de in de bestemmingsregeling op te nemen flexibiliteit.

Functionele analyse plangebied (hoofdstuk 3)

In hoofdstuk 3 zijn de resultaten vermeld van de inventarisatie en analyse van de functies in het plangebied en daarop betrekking hebbende beleidssectoren. Deze inventarisatie en analyse brengen de huidige functionele situatie van het plangebied in beeld en leveren aandachtspunten en beleidsrichtingen voor ontwikkeling en regeling.

Bij deze inventarisatie en analyse is gebruikgemaakt van de beschikbare sectorale gemeentelijke beleidsnota's met betrekking tot onderwerpen als:

- volkshuisvesting;
- groenstructuur;
- verkeersstructuur;
- voorzieningen (onderwijs, detailhandel).

Beleidsbeschrijving (hoofdstuk 4)

Op basis van de bevindingen uit de hoofdstukken 2 en 3 is het gemeentelijk beleid voor de ruimtelijk-functionele ontwikkeling van het totale plangebied beschreven. Het gaat daarbij om een samenhangend beleidskader voor zowel bevestiging en consolidatie van functies en ruimtegebruik als gewenste ruimtelijke veranderingen en ontwikkelingen. De beleidsbeschrijving vormt de onderlegger voor de bestemmingsregeling.

Bestemmingsregeling (hoofdstuk 5)

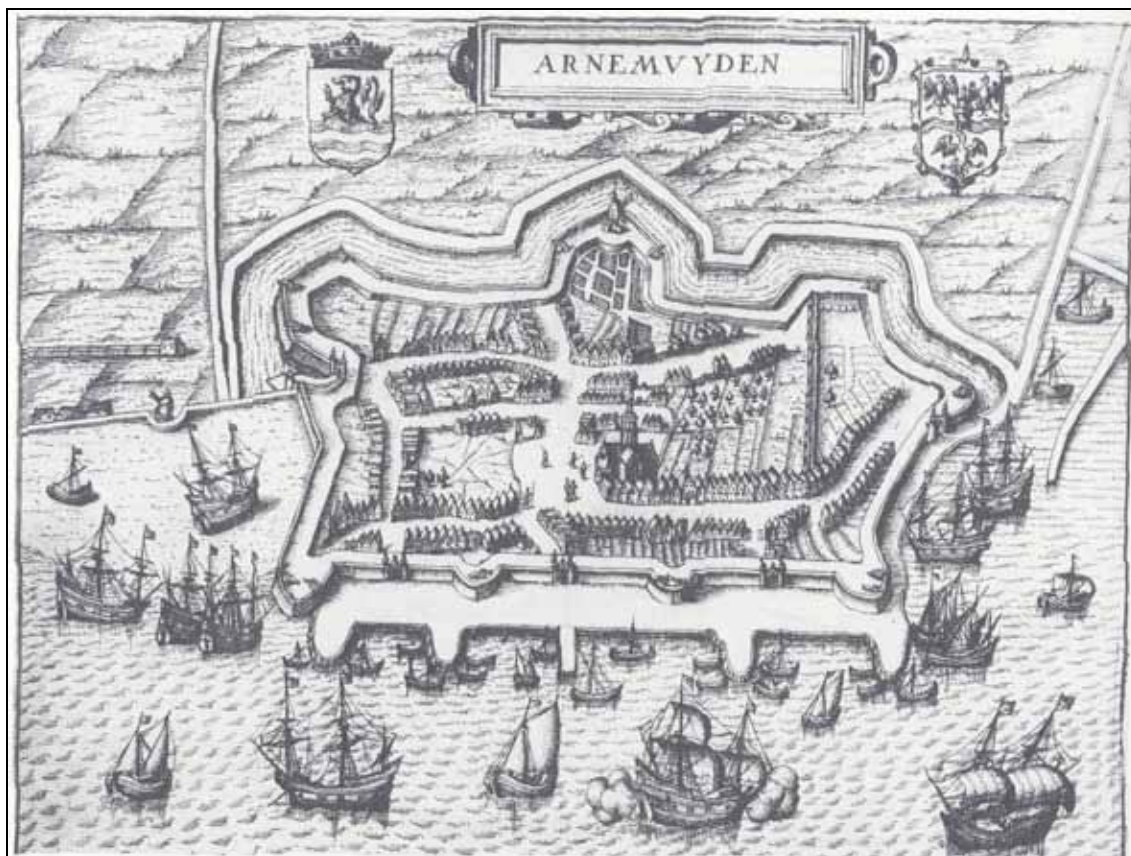
Op basis van de beleidsbeschrijving is de bestemmingsregeling opgesteld (plankaart en regels). In hoofdstuk 5 is een toelichting gegeven op de uitgangspunten en de opzet van de bestemmingsregeling en op de aangegeven bestemmingen en de inhoud van de bijbehorende regels.

Procedure (hoofdstuk 6 en 7)*Resultaten inspraak en overleg* (hoofdstuk 6)

Het voorontwerpbestemmingsplan is vervolgens getoetst aan het oordeel van bewoners en andere belanghebbenden (inspraak ex artikel 6a WRO) en diverse instanties (overleg ex artikel 10 Bro). De resultaten van deze inspraak- en overlegprocedure zijn vermeld in hoofdstuk 6.

Bij vaststelling aangebrachte wijzigingen (hoofdstuk 7)

In dit hoofdstuk staan de bij vaststelling aangebrachte wijzigingen vermeld.

**Kaart 3 Historische plattegrond van de vestingstad Arnhemuiden, eind 16^e eeuw**

(overgenomen uit: Encyclopedie van Zeeland Deel I, Koninklijk Zeeuwsch Genootschap der Wetenschappen, Middelburg 1982)

2. Ruimtelijke analyse van het plangebied

9

2.1. Inleiding

Het plangebied Arnemuiden omvat naast de historische kern, verschillende uitleggebieden van uiteenlopende stedenbouwkundige opzet. Daarnaast is een aantal groengebieden aanwezig. In het onderstaande wordt de historische en ruimtelijke analyse van Arnemuiden beschreven (onder andere aan de hand van het Welstandsbeleid van het stadsgewest Vlissingen-Middelburg).

2.2. Historische beschrijving

De ontstaansgeschiedenis van Arnemuiden is een bewogen geschiedenis. Bij de realisering van Brakenburg zijn resten gevonden van prehistorische bewoning uit de late IJzertijd. De naam Arnemuiden wordt voor het eerst in 1223 vermeld. Arnemuiden lag toen aan de zuidzijde van de Arne. De Arne verplaatste zijn stroom echter steeds verder westwaarts, waardoor eerst een klooster (1439) en later ook de kern (1440) ontruimd moest worden en door het water werd weggespoeld. Een tweede Arnemuiden ontstond daarop in de noordhoek van de heerlijkheid Mortiere, maar ook deze nederzetting verdween. Rond 1462 ontstaat dan het huidige Arnemuiden.

Arnemuiden bezit nog restanten van vestingwerken. De aanleg van deze vestingwerken is begonnen in 1567 onder leiding van de Italiaanse vestingbouwer Scipio Campi. In de vesting waren 5 poorten aangebracht. Tot 1600 is er aan deze vestingwerken gebouwd, waarna echter al snel verval intrad. In het historische deel van Arnemuiden is door het hoogteverschil in de straten, het stratenpatroon en de naamgeving het verloop van de voormalige vestingwallen nog duidelijk te ervaren (zie ook kaart 3: historische plattegrond van de vestingstad Arnemuiden, eind 16^e eeuw; Guicciardini's *Descrittione* 1609).

Arnemuiden kende een rijke historie met vele handelsbetrekkingen. Er was een hevige concurrentiestrijd tussen Middelburg en Arnemuiden, die uiteindelijk door de natuur in het voordeel van Middelburg werd beslecht. De Arne verzandde en de handel werd onmogelijk. In de 17^e en 18^e eeuw was zoutnering en visserij de belangrijkste bron van inkomsten. In 1873 werd het 3 km lange Arnekanaal gegraven. De visserij is na de realisering van de Deltawerken uitgeweken naar plaatsen als Colijnsplaat en Vlissingen.

2.3. Ruimtelijke structuur en opbouw

Begrenzing

Arnemuiden is aan de zuidzijde duidelijk begrensd door het Arnekanaal. De overige grenzen zijn bepaald door de overgang van het bebouwd gebied naar het buitengebied. Deze begrenzingen zijn vrij hard; op een aantal plaatsen is een zeer strakke bebouwingsgrens aanwezig, met name in het noordelijke deel van Brakenburg is dit het geval. Aan de Van Cittersweg bepalen losse bouwvolumes met een grote stedenbouwkundige korrel de grens. Hier liggen ook sportvelden.

Ontsluiting

De hoofdentree van Arnemuiden wordt gevormd door de Doeleweg vanuit het westen (Middelburg) en de Nieuwlandseweg vanuit het zuiden (A58). Vanuit het landelijke gebied aan de (noord)oostzijde van de kern vormen respectievelijk de Van Cittersweg en de Veerseweg de hoofdentrees. Via deze entrees is men direct in het woongebied aan de zuidzijde van het spoor. Het woongebied aan de noordzijde van het spoor heeft secundaire entrees aan de Akkerlaan, Botter, Veersegat en Korenbloemlaan.

In het plangebied worden de hoofdroutes bepaald door de volgende wegen: Doeleweg, Molenweg, Nieuwstraat, Spoorstraat, Nieuwlandseweg, Schuttershof, Van Cittersweg, Korenbloemlaan, Akkerlaan. Deze wegen zijn tevens geasfalteerd, waardoor ze duidelijk herkenbaar zijn als

hoofdroute. Vanaf deze hoofdroutes zijn de aangrenzende woongebieden van Arnhemuiden door een fijnmazig netwerk ontsloten.

Water en groen

Arnhemuiden is van origine een havenstad. De relatie met het water is echter nauwelijks nog zichtbaar aanwezig. Slechts aan de zuidzijde van het stadje is door de restanten van de Arne en het Arnekanaal en de gerestaureerde historische werf nog iets van deze oude luister te ervaren.

In de woongebieden is op een aantal plaatsen in de groenvoorziening ruimte voor water gecreëerd. Hoofdwatergangen bevinden zich naast de Van Cittersweg en tussen Brakenburg en Hazenburg. Verder liggen verspreid in het gebied bermsloten.

Arnhemuiden heeft een compacte kern. Binnen de historische kern zijn groene straatprofielen zeldzaam. De bebouwing staat vaak dicht op of direct tegen de openbare weg, waardoor ook voortuinen ontbreken. Het ruimtelijk beeld is hierdoor stenig. Openbaar groen bevindt zich veelal aan de rand van de historische kern of volgt het patroon van de voormalige vestingwallen.

Ten oosten van de historische kern ligt de eerste planmatige uitbreiding: 't Poldertje. De straatprofielen zijn beduidend groener, veel woningen hebben een voortuin. Opvallend is dat deze wijk door een relatief groene zone met diverse maatschappelijke voorzieningen met een grotere stedenbouwkundige korrel van de historische kern is gescheiden. Het betreft een aantal openbaar toegankelijke en maatschappelijke voorzieningen, zoals een zwembad, huisartsenpost, bank, wijkgebouw, woonzorgcomplex Beau Fort en een school. De voorgenomen bouw van een supermarkt met appartementen ter plaatse van het voormalige gymnastieklokaal past in dat beeld. In deze groene zone staat ook een monumentale lindeboom.

Ten noorden van de spoorlijn zijn de oude vestingwerken getransformeerd tot een groen park. Ook is hierin een singel gelegen. Daarnaast ligt er een hertenkamp. Benoorden van dit park liggen de meer recente planmatige uitbreidingen: Brakenburg, Hazenburg en Lage landen. Profielen zijn hier ruimer en groener door het toepassen van voortuinen en beplanting die de loop van de weg volgt.

Bebouwingspatroon

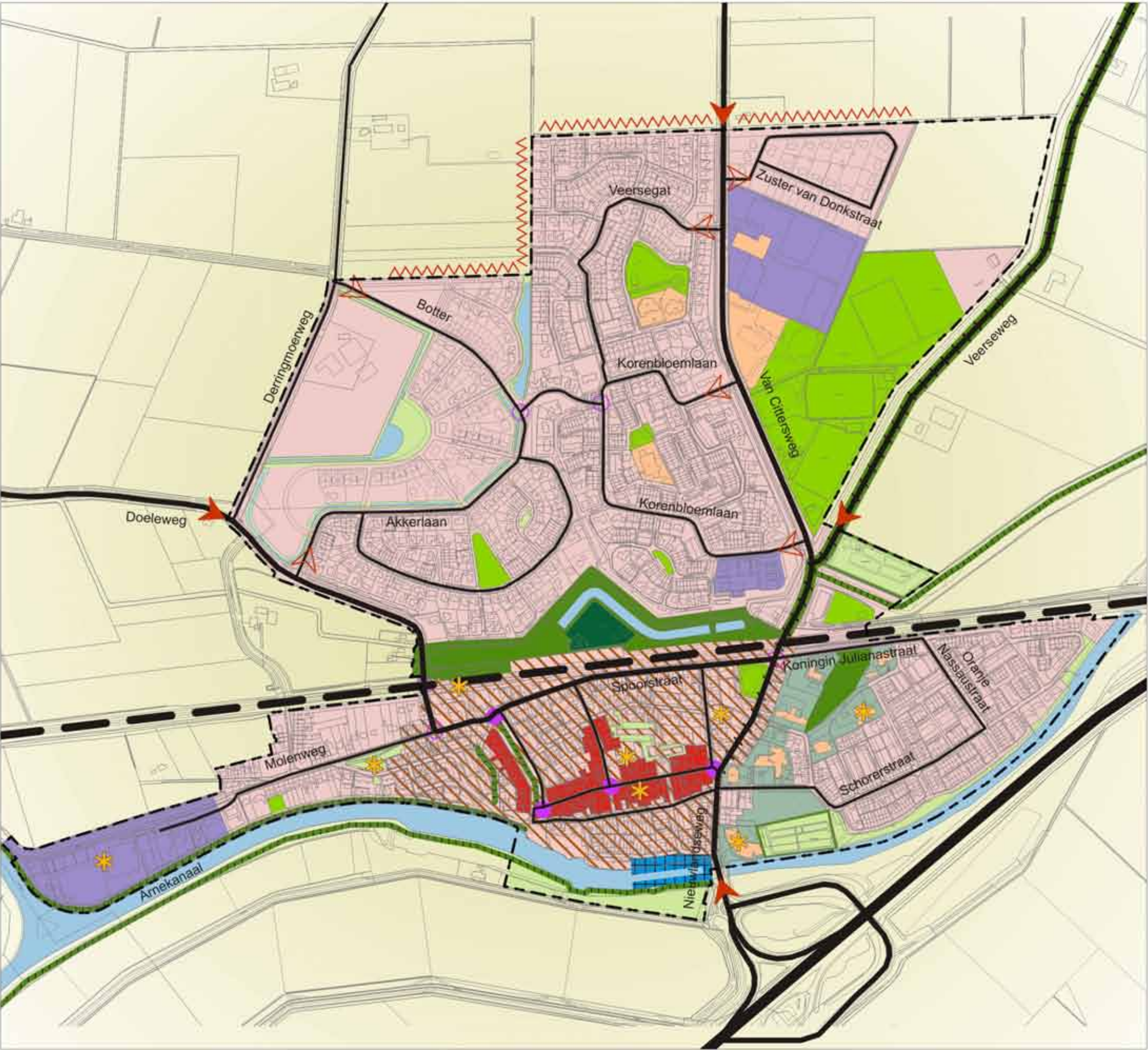
De stedenbouwkundige ontwikkelingen van de afgelopen eeuwen laten zich duidelijk aflezen aan het Arnhemuidse stratenpatroon. Het historische deel van Arnhemuiden is compact en stenig, terwijl de meest recente uitbreidingen Hazenburg en met name De Lage Landen uitblinken door de royale opzet.

In het historische deel is de stedenbouwkundige korrel klein. De bebouwing is kleinschalig: één tot anderhalve bouwlaag, met een rijke variatie in zowel bebouwingsvorm als kaprichting. In 't Poldertje bestaat de bebouwing voornamelijk uit orthogonaal opgestelde rijenwoningen. In Brakenburg is er in de oudste delen voornamelijk sprake van rijenwoningen, in een typische jaren '80 structuur, terwijl er in de jongere delen van Brakenburg voornamelijk een afwisseling tussen vrijstaande, twee onder één kap en geschakelde woningen bestaat. Wat betreft bebouwingspatroon zijn Hazenburg en De Lage Landen identiek. Hier wisselen vrijstaande woningen een twee onder één kap woningen elkaar af, waarbij opgemerkt kan worden dat de meest ruime percelen in De Lage landen te vinden zijn.

Voorzieningen

Arnhemuiden heeft een breed aanbod van voorzieningen. In de kern zijn aanwezig:

- diverse winkels voor dagelijkse en niet dagelijkse goederen;
- horecavoorzieningen;
- zakelijke dienstverlening;
- diverse bedrijven;
- maatschappelijke voorzieningen;
- primair onderwijs;
- kerkgebouwen van verschillende gezindten.



Kaart 4
Ruimtelijke structuur

- wegen
- entrees
- knooppunten
- harde overgang
- historisch centrum
- centrumgebied
- woonbotenligplaatsen
- bijzondere gebouwen
- overige woongebieden
- functies in groene setting
- maatschappelijke voorzieningen
- bestaande bedrijven
- water
- park
- begraafplaats
- groen lijnelement/dijk
- speelvoorzieningen
- overig groen

0 100 200 300 m



De detailhandel en horeca is geconcentreerd in de Langstraat, Nieuwstraat en Westdijkstraat. Maatschappelijke voorzieningen, primair onderwijs en de verschillende kerkgebouwen liggen verspreid over de kern. Bedrijvigheid ligt vooral geconcentreerd aan de Keetweg en de Van Cittersweg. In de kern komen op een aantal plaatsen solitair gelegen bedrijfsgebouwen voor.

Bijzondere elementen

Arnemuiden kent een aantal bijzondere elementen. Elementen van grote waarde zijn de monumentale molen “Nooitgedacht”, het stationsgebouw, het klokkenspel en uurwerk in de Nederlands Hervormde Kerk en het voormalige stadhuis aan de Langstraat. In de kern zijn verder als herkenningspunten de bakstenen schoorsteen op het terrein van Mieras aan de Keetweg 11, het zorgcentrum Beau Fort en de verschillende kerken als herkenbare objecten te onderscheiden.

Knooppunten

In de kern zijn een aantal knooppunten aanwezig. Een groot aantal knooppunten heeft louter vanuit verkeersoogpunt betekenis. In dat kader zijn de beide spoorwegovergangen te noemen. Knooppunten, die naast een verkeerskundige functie door andere functies zoals detailhandel, of een maatschappelijke functie ondersteund worden, zijn de knopen:

- Nieuwstraat-Westdijkstraat-Molenweg;
- Westdijkstraat-Langstraat-Havenplateau;
- Langstraat-Markt;
- Langstraat-Schuttershof-Nieuwlandseweg-Clasinastraat;
- Van Cittersweg-Korenbloemlaan-Veerseweg;
- Van Cittersweg-Korenbloemlaan;
- Van Cittersweg-Veerseweg.

2.4. Ruimtelijke kenmerken deelgebieden

Het plangebied is aan de hand van specifieke ruimtelijke kenmerken nader opgesplitst in typologisch duidelijk samenhangende deelgebieden. Deze deelgebieden zijn op kaart 5 aangegeven. De deelgebieden hebben de volgende ruimtelijke kenmerken.

1. Historische kern ('t Dorp)

Dit gebied beslaat de historische kern van Arnhemuiden. Het gebied wordt begrensd door de Molenweg, het spoor, de Arne, Schuttershof en de Nieuwlandseweg.

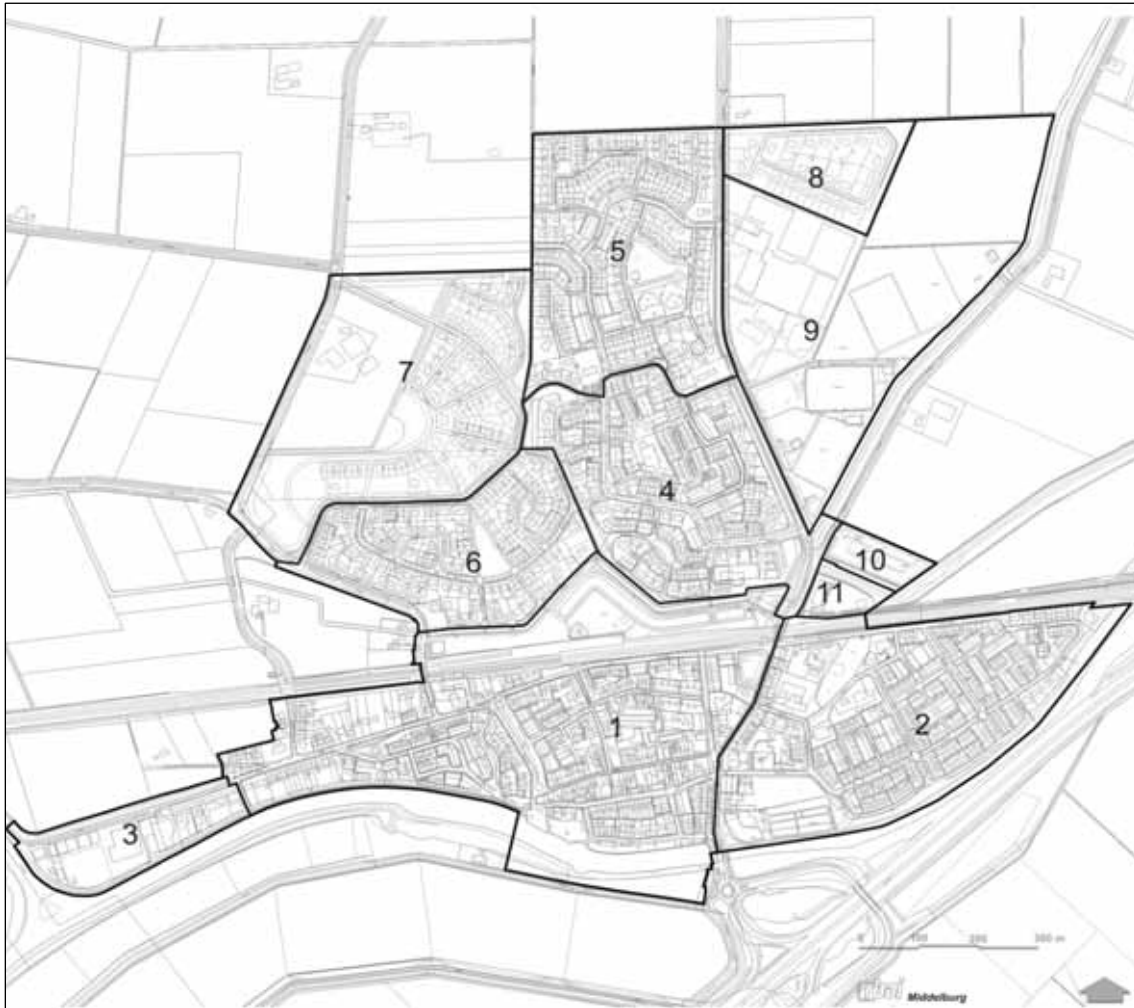
De historische kern is compact, kent een rijke afwisseling van voornamelijk Zeeuwse arbeiderswoningen en bestaat in hoofdzaak uit aaneen gebouwde kleinschalige woningen van één tot anderhalve, soms twee bouwlagen. De bebouwingspatronen volgen de oude doorgaande routes. Her en der is de oude bebouwing vervangen door recentere en zijn de oorspronkelijke goothoogten van de woningen hoger opgetrokken.

De structuur van de vesting laat zich nog gemakkelijk uit het straatbeeld aflezen; er zijn duidelijke hoogteverschillen herkenbaar. De hogere ligging van de Westwal, Westdijkstraat, Nieuwlandseweg en Schuttershof is daarmee verklaard.

Arnhemuiden lag in vroeger tijden aan een zeestroom. De hoge ligging van de Langstraat, als dijkstraat is daarmee verklaard. Langs de Arne ligt een aantal scheepswerven. De historische scheepswerf is in oude luister hersteld.

Aan de uitlopers van de historische linten (Molenweg) bevinden zich meer vrijstaande woningen. Bij het station ligt een fraai herenhuis.

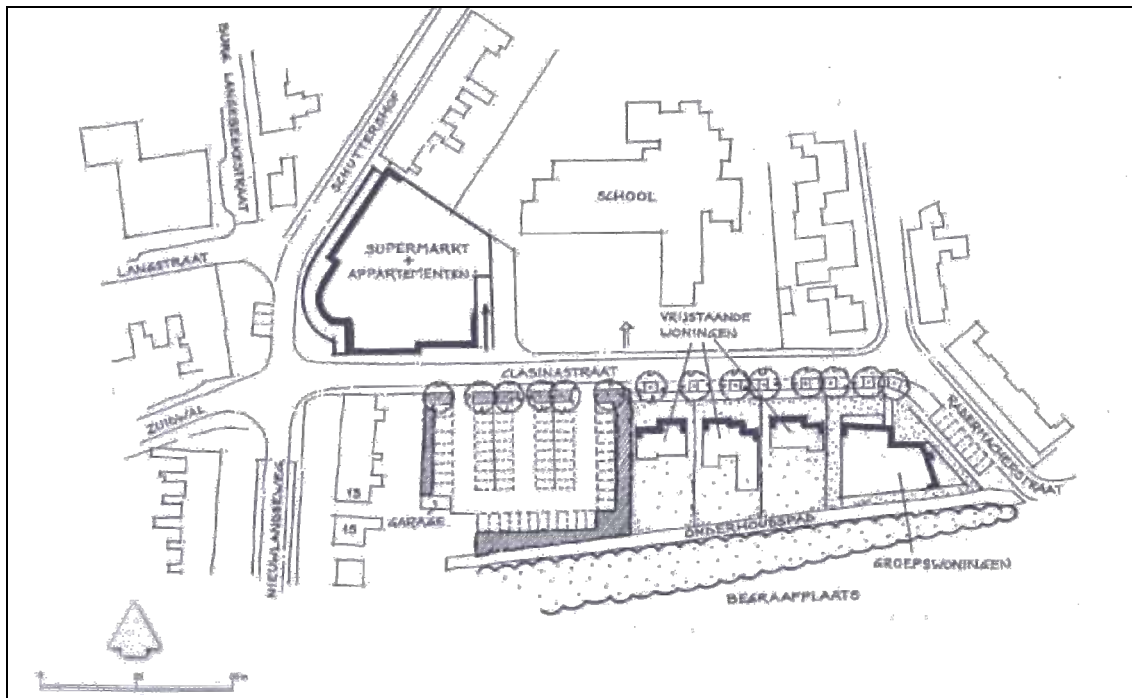
In de Schoolstraat/Spoorstraat zijn de eerste uitbreidingen op organische wijze gerealiseerd. Recentere bouw (1970-1980) bevindt zich in het Tuindorp. Deze bebouwing wijkt af wat betreft maat en schaal. De bebouwing staat in een strakke rooilijn, is twee laags en heeft een andere stedenbouwkundige korrel dan elders in de historische kern.

**Kaart 5 Deelgebieden****2. 't Poldertje**

Het woongebied 't Poldertje is de eerste grootschalige planmatig opgezette nieuwbouwwijk van Arnhem. De bebouwing bestaat in hoofdzaak uit rijenwoningen van twee bouwlagen, maar incidenteel komt ook vrijstaande bebouwing of bebouwing in de vorm van twee onder één kap voor. De bebouwing is orthogonaal van opzet. Het materiaalgebruik van de woningen is traditioneel. De woningen zijn veelal opgetrokken uit rode baksteen met oranje-rode dakpannen, of uit geelbruine baksteen met grijsbruine dakpannen. De kaprichting is daarbij overwegend evenwijdig aan het wegennet.

Tussen het woongebied en de historische kern ligt een relatief groene zone met verspreid liggende maatschappelijke voorzieningen, zoals een begraafplaats, een school, een kinderdagverblijf en een peuterspeelzaal, maar ook een wijkcentrum en een zwembad. Ruimtelijk kenmerk van deze voorzieningen is de afwijkende maat van de stedenbouwkundige korrel. Een aantal van deze voorzieningen staat op dit moment leeg; herontwikkelingsplannen zijn reeds in ontwikkeling.

Naar aanleiding van een onderzoek naar de behoefte aan sportaccommodaties in de gemeente Middelburg en in samenhang met de slechte bouwkundige staat van de gymzaal op de hoek Schuttershof/Clasinastraat is aan de Van Cittersweg een nieuwe sporthal gerealiseerd. De locatie van de in slechte staat verkerende gymzaal is daarmee beschikbaar gekomen voor herontwikkeling.



Kaart 6 Ruimtelijke ontwikkeling Clasinistraat

Er is een plan ontwikkeld om op de locatie van de gymzaal, inclusief de aangrenzende woning Schuttershof 2, een supermarkt met daarboven 19 appartementen te realiseren. In samenhang daarmee is het tevens gewenst om tegenover de supermarkt een parkeerterrein aan te leggen ter plaatse van de woningen Clasinistraat 2 en 4 en het grasveld. Ter compensatie van de drie te slopen woning worden op het grasveld drie vrijstaande woningen gebouwd. Ook zal een nieuwe garage worden gebouwd ter vervanging van een bestaande schuur ten behoeve van de woning Nieuwlandseweg 15.

De Stichting voor Regionale Zorgverlening (SVRZ) is voornemens twee groepswohnungen te realiseren op de hoek van de Clasinistraat/Radermacherstraat in Arnhem voor psychogeriatrische cliënten en/of voor somatische cliënten.

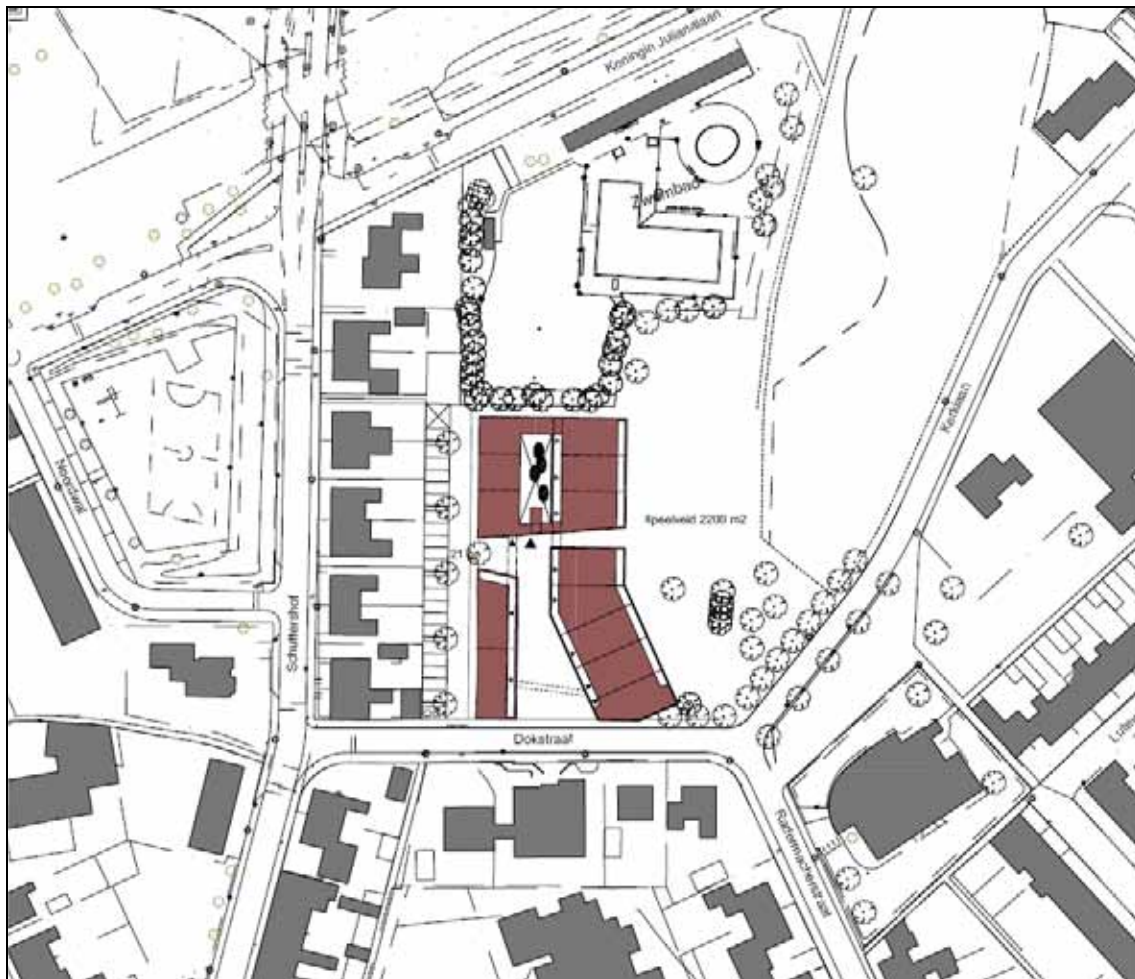
Kaart 6 toont de ruimtelijke ontwikkeling van de Clasinistraat. In bijlage 1 is de samenvatting van de ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

In 't Poldertje speelt nog een ruimtelijke ontwikkeling. Het gaat hierbij om de realisering van 28 appartementen met zorgvoorzieningen aan de Dokstraat. Deze locatie werd gebruikt geweest als school (christelijk protestantse koningin Beatrixschool). Nadat het gebied niet meer als zodanig in gebruik was en het voormalige schoolgebouw leeg enige tijd heeft leeggestaan, is overgegaan tot realisering van de appartementen.

In kaart 7 is de ruimtelijke ontwikkeling aan de Dokstraat weergegeven. Het bouwprogramma voor het woonzorgcomplex bestaat uit:

- 24 type B zorgappartementen (appartementen met 24-uurs zorg en toezicht);
- 4 type C (levensloopbestendige) appartementen (met de mogelijkheid voor intensieve thuiszorg en ombouw tot zorgappartement);
- 200 m² zorgfuncties;
- 21 parkeerplaatsen;
- 2200 m² speelveld.

In bijlage 1 is de samenvatting van deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.



Kaart 7 Ruimtelijke ontwikkeling Dokstraat

3. Keetweg

De Keetweg laat zich ruimtelijk typeren als een smalle bedrijvenstrip tussen het Arnekanaal en een dijk. De strip is compact bebouwd met koelhuizen en loodsen. Er vindt tevens buitenopslag van materialen plaats. De bedrijven zijn door een dijk en een groene haag grotendeels van de omgeving afgeschermd. Kenmerkend element in het gebied is de rode bakstenen schoorsteen op het perceel van Mieras aan de Keetweg 11.

4. Brakenburg I

Brakenburg is de eerste, aan de noordzijde van het spoor ontwikkelde woonwijk. Kenmerkend in dit deelgebied is de door de buurt slingerende Korenbloemlaan, waaraan een aantal andere woonstraten zijn aangehaakt. Door de slingerende structuur is oriëntatie in de woonbuurt lastig. Soms, zoals in de Klaproosstraat, zijn woningen met de bergingen naar de straat georiënteerd, waardoor een zeer gesloten beeld ontstaat.

De bebouwing bestaat over het algemeen uit rijenwoningen. Aan de randen komt vrijstaande bebouwing voor. De bebouwing is voornamelijk gerealiseerd aan het eind van de jaren zeventig en het begin van de jaren tachtig. Het materiaal gebruik is traditioneel: geelbruine bakstenen en grijsbruine dakpannen. De kaprichting van de woningen is overwegend evenwijdig aan het wegpatroon.

Naast de woonfunctie ligt centraal in het gebied, afzijdig van de hoofdontsluitingslus, in het groen ingebed een basisschool aan de Boekweitstraat. Deze onderwijslocatie is met de totstandkoming van de nieuwe Brede School aan de Van Cittersweg vrijgekomen voor herontwikkeling. Hiervoor is een aparte procedure gevolgd. In de uiterste zuidoosthoek ligt een klein terrein bestemd voor bedrijven en centrumvoorzieningen.

5. Brakenburg II

Brakenburg II is de vervoluitbreiding van Brakenburg I. Het gebied is vanaf het midden van de jaren tachtig ontwikkeld. De hoofdopzet is iets ruimer. De bebouwing is ook iets losser en bestaat voornamelijk uit twee onder één kap woningen en vrijstaande woningen. Opvallend is hier het grote aantal doodlopende straten naar het buitengebied, alsof het gebied (nog) niet is afgerond. Het materiaalgebruik in dit deel bestaat uit lichtere kleuren baksteen (geel, wit en bruinrood) en lichtere kleuren dakpannen (grijs, roodbruin). De kaprichting van de (vrijstaande) bebouwing is loodrecht of evenwijdig aan de weg.

De hoofdentree van dit woongebied wordt gevormd door het Veerse gat/Middelgat. Op een centrale plek in deze woonbuurt staan twee onderwijsinstellingen.

6. Brakenburg III

Brakenburg III is niervormig van structuur en vormt de uitbreiding van Arnemuiden in de jaren negentig. Een heldere opzet, ruime kavels en vooral vrijstaande, soms geschakelde of twee onder één kap woningen, bepalen het beeld. Het materiaalgebruik is net als in Brakenburg II divers, met een voorkeur voor lichtere kleurstellingen. Centraal in de buurt ligt een groene wig, met speeltuintje.

7. Hazenburg I

Hazenburg I is de uitbreiding van Arnemuiden die halverwege de jaren negentig, juist voor het millennium is gestart en waarvan de laatste kavels gedurende de looptijd van dit plan zullen worden gerealiseerd. Hazenburg heeft een structuur van radialen en is gedeeltelijk door brede watergangen van Brakenburg gescheiden. Het bebouwingspatroon is los. De straatprofielen ruim, met voortuinen. Er zijn uitsluitend vrijstaande en twee onder één kap woningen gerealiseerd. De woningen zijn allemaal in een rode tot bruinrode baksteensoort opgetrokken en zijn voorzien van orangerode en rode dakpannen. Er is veel aandacht besteed aan de beeldkwaliteit.

In aansluiting op Hazenburg I zal in de toekomst Hazenburg II worden gerealiseerd. De plannen voor de uitwerking van Hazenburg II zijn echter nog niet in een stadium, dat deze reeds in dit bestemmingsplan kunnen worden geregeld. De gronden blijven buiten het plangebied Arnemuiden en zijn vooralsnog agrarisch in gebruik.

8. De Lage Landen

De wijk de Lage landen ligt in de uiterste noord-oosthoek van het plangebied. De buurt bestaat voornamelijk uit ruime kavels met vrijstaande woningen. In het naar binnen gelegen deel van de wijk is een aantal twee onder één kap woningen gelegen. De woningen zijn opgetrokken uit gele bakstenen en zijn voorzien van orangerode kappen, vaak haaks op de straat. De woonbuurt heeft één toegang. In de structuur is echter reeds rekening gehouden met een uitbreiding richting het zuiden.

9. Van Cittersweg/Veerseweg;

Het gebied ingeklemd tussen de Van Cittersweg en de Veerseweg is een multifunctioneel gebied. In de noordoosthoek liggen onbebouwde agrarische gronden. Aan de zuidzijde van dit gebied liggen sportvoorzieningen: tennisvelden, sportvelden en een sporthal. Recent is westelijk van de sporthal een brede school gerealiseerd. Ten noorden van de brede school bevindt zich in een compact geheel een cluster met bedrijfspanden en parkeerplaatsen. Na het vertrek van een meubelzaak staat een groot deel van de panden momenteel (juli 2006) leeg. Een deel van de ruimte is momenteel ingericht als kerkruimte. De kassen van het voormalige tuincentrum worden momenteel gebruikt voor commerciële opslag van caravans.

10. Begraafplaats

De begraafplaats ligt ten oosten van de Van Cittersweg. De begraafplaats is omgeven door een sloot en een groengordel. De begraafplaats ligt bovendien aan de oost-zuidoostzijde achter een dijk. De begraafplaats heeft geen capaciteit meer. Uitbreiding van de begraafplaats zou in noordoostelijke richting plaats kunnen vinden.

11. Woonwagencentrum

Ingeklemd tussen de begraafplaats, de Van Cittersweg en de spoorlijn Vlissingen-Roosendaal ligt het woonwagencentrum Arnemuiden. Het woonwagencentrum voorziet in vier standplaatsen

voor woonwagens. In verband met spoorweglawaaï is een gedeelte van het woonwagencentrum voorzien van een geluidsmuur.

Ten oosten van het woonwagencentrum ligt aan de Steigerweg een groengebiedje met een half-pipe voor skateboarding.

3. Functionele analyse

19

In dit hoofdstuk komt de functionele analyse van het plangebied aan de orde, bestaande uit beschrijving van de structuur (paragraaf 3.1), de cultuurhistorie (paragraaf 3.2) en de analyse/onderzoek (paragrafen 3.3 en 3.4)

3.1. Functionele structuur

Het plangebied heeft een divers karakter. Ten noorden van de spoorlijn Vlissingen-Roosendaal is overwegend sprake van een planmatig en gefaseerd aangelegd woongebied. Langs de Van Cittersweg liggen een aantal andere functies dan wonen, waaronder een school, een sporthal en een kerk, maar ook een aantal bedrijven.

Ten zuiden van het spoor, in het oude deel van de kern ('t Dorp), ligt een aantal functies min of meer geconcentreerd bijeen aan de Westdijkstraat, Nieuwstraat, Langstraat. Langs de Keetweg, westelijk van 't Dorp ligt een aantal bedrijven, terwijl aan de oostzijde het eerste planmatig ontwikkelde woongebied van Arnemuiden is gelegen.

De functionele structuur van Arnemuiden is daarmee heel herkenbaar: in het centrum bevinden zich de commerciële functies, terwijl andere voorzieningen en grootschaligere bedrijvigheid zich meer aan de rand bevinden. Op kaart 9 zijn de in het plangebied aanwezige functies weergegeven. In paragraaf 3.3 worden de functies kort omschreven.

3.2. Archeologie

Wettelijk en beleidskader

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. Om dit meewegen te laten plaatsvinden wordt, naast de bestaande regelgeving en beleid, een economische factor toegevoegd. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, dus de kosten voor inventarisatie, (voor)onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie, worden door de initiatiefnemer betaald.

De provincie Zeeland en gemeente Middelburg streven naar een versterking van de relatie tussen archeologie en ruimtelijke ordening. In de geest van het Verdrag van Malta is in 2007 een wijziging van de monumentenwet 1988 in de vorm van de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) van kracht geworden. Een belangrijk onderdeel van de WAMZ is dat de verantwoordelijkheid voor het cultureel erfgoed bij de gemeenten komt te liggen. In de WAMZ wordt geregeld dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening houdt met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. Volgens de wet kan in het belang van de archeologische monumentenzorg bij een bestemmingsplan worden bepaald dat de aanvrager van een aanleg- en bouwvergunning een rapport dient over te leggen, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende is vastgesteld.

Vooruitlopend op de WAMZ hebben de Walcherse gemeenten een eigen archeologiebeleid geformuleerd en vastgesteld in de Nota Archeologische monumentenzorg Walcheren 2006, die in 2008 is geëvalueerd in de Nota Archeologische monumentenzorg Walcheren evaluatie 2008. Deze laatste nota schrijft nu het vigerende archeologiebeleid binnen de gemeente Middelburg voor, waardoor het provinciale archeologiebeleid op de tweede plaats komt. Om ervoor te zorgen dat het Nederlandse archeologisch erfgoed wordt beschermd en er bij ruimtelijke afwegingen rekening wordt gehouden met archeologische waarden, is vanuit het Rijk een Archeologisch Informatiesysteem (ARCHIS) opgesteld, waarin alle bekende archeologische waarden zijn opgenomen. Terreinen van archeologisch belang of waarde zijn vastgelegd op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK). Om een indicatie te krijgen voor een archeologische verwachting is een archeologisch verwachtingsmodel opgesteld in de vorm van de Indicatieve

Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Beide kaarten, naast enkele historische kaarten, liggen aan de basis van de Walcherse archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. De vrijstellingsregeling behorende bij het Walchers archeologiebeleid gaat uit van deze laatste kaart.

Onderzoek en bekende vindplaatsen

In het verleden hebben op verschillende gebieden binnen het plangebied archeologische onderzoeken plaats gevonden:

- Clasiestraat: Aan de Clasiestraat op de hoek met het Schuttershof heeft een definitief archeologisch onderzoek plaatsgevonden in de vorm van een opgraving. Op deze locatie zijn geen archeologische waarden meer aanwezig. Aan de zuidzijde van de Clasiestraat heeft verkennend archeologisch onderzoek plaats gevonden, op basis waarvan geen verder archeologisch onderzoek noodzakelijk is gebleken.

De in ARCHIS opgenomen waarnemingen (49648, 53927) die samenhangen met deze onderzoeken worden niet als vindplaatsen in de vorm van gearceerde cirkels op de voorschriftenkaart opgenomen.

- Schoolstraat: Aan de Schoolstraat heeft een definitief archeologisch onderzoek plaatsgevonden in de vorm van een archeologische begeleiding. Verder archeologisch onderzoek is op deze locatie niet nodig. De in ARCHIS opgenomen waarnemingen (49648, 53927) die samenhangen met dit onderzoek worden om deze reden niet als vindplaatsen in de vorm van gearceerde cirkels op de voorschriftenkaart opgenomen.

- De Lage Landen: Het betreft een oppervlaktekartering, een booronderzoek en een beperkt sondeonderzoek. Bij het onderzoek is op het terrein verspreid over een gebied van 30 x 30 m baksteenpuin en laatmiddeleeuws aardewerk (13^e t/m 16^e eeuw) gevonden. De vindplaats ligt op een oude kreekrug. Omdat in de boringen op een diepte van ca. 70 cm onder maaiveld ook aardewerk uit de Nieuwe Tijd is gevonden, wordt vermoed dat de middeleeuwse vindplaats in een recenter verleden is verstoord. (waarneming 44767)

- Arnemuiden-Hazenburg: Het betreft een oppervlaktekartering, een booronderzoek en een beperkt sondeonderzoek. Bij het onderzoek is een opgevulde kreek aangeboord, waaruit uit de vulling 14e eeuwse aardewerk en bouwpuin te voorschijn is gekomen. Dit wijst op bewoning in de omgeving van het plangebied de Lage landen. Ook bij de oppervlaktekartering is eveneens aardewerk uit de periode vanaf de 11e eeuw tot en met 14e eeuw gevonden. De vindplaats van dit aardewerk (waarneming 44769) is in de voorschriftenkaart als een gearceerde cirkel aangegeven. In het overige deel van het onderzoeksgebied wordt geen verder onderzoek nodig geacht.

- Basisschool Van Cittersweg: Het betreft een booronderzoek. Bij het onderzoek is verspreid over de gehele onderzoekslocatie in de top van het onderliggende veen een grote hoeveelheid archeologische vondsten uit de Romeinse tijd (voornamelijk uit de eerste twee eeuwen na Christus) gevonden. Vermoedelijk ligt hier in de ondergrond een waardevolle vindplaats bestaande uit resten van een kleine nederzetting of huisplaats uit de Romeinse tijd. (waarneming 50880)

- Van Cittersweg 1: Het betreft een booronderzoek op een locatie naast de hierboven beschreven vindplaats uit de Romeinse tijd. Op basis van dit onderzoek wordt geen verder archeologisch onderzoek nodig geacht.

- Boekweitstraat: Het betreft een bureauonderzoek. De conclusie van het onderzoek is, dat ter plaatse een hogere verwachting voor archeologische resten uit de IJzertijd en de Romeinse tijd bestaat.

Daarnaast zijn (binnen ARCHIS) de volgende vindplaatsen bekend

- Brakenburg (waarneming 20990) Het betreft een opgraving in 1975 van een huisplaats uit de IJzertijd in de top van het veen. Naast resten van houten palen van de huisplattegrond zijn nog

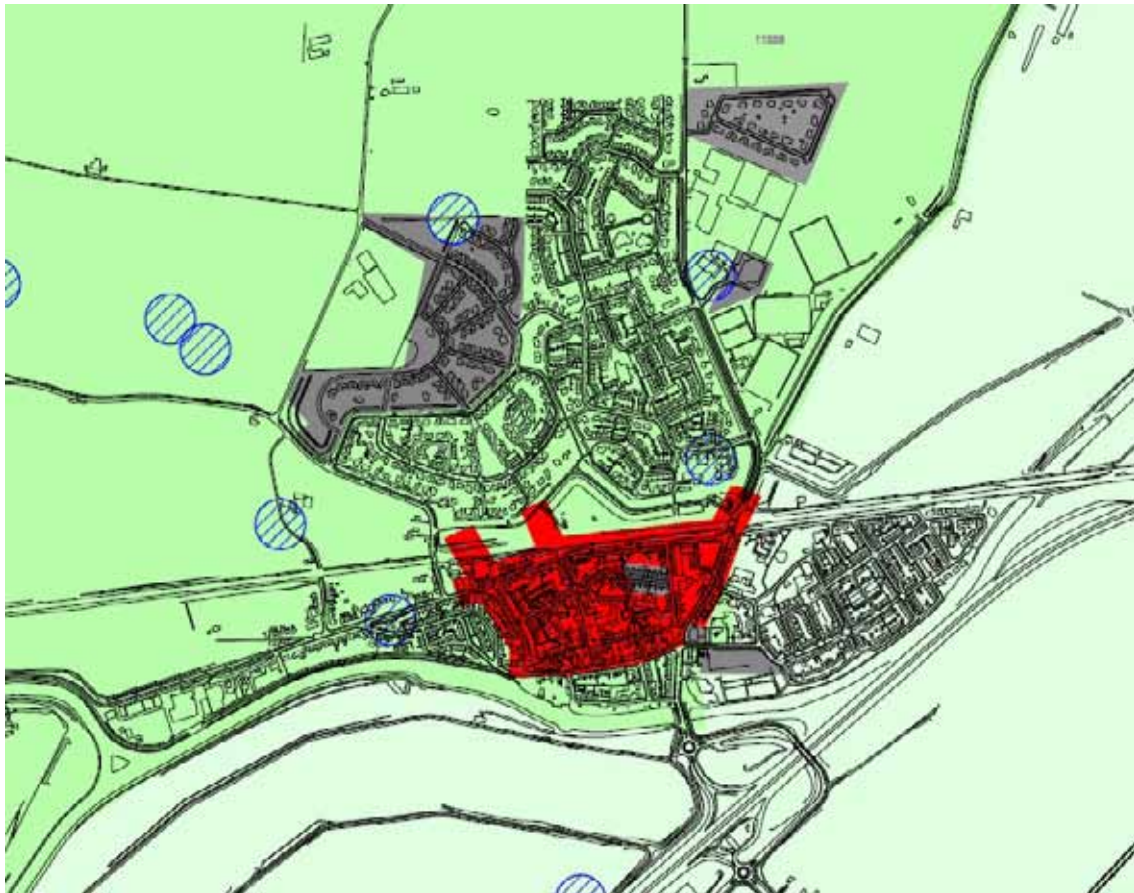
enkele andere grondsporen gevonden. Ook is aardewerk, een weefgewicht en een soort rooster uit gebakken klei gevonden.

- Molen Nooitgedacht (waarneming 21006) het betreft een opgraving in 1978 van de funderingen van de voormalige standaardmolen, de voorganger van de molen Nooitgedacht. De Standaardmolen gaat terug tot de Late Middeleeuwen. Het bergje, waarop de molen staat, is mogelijk een vliedberg.

De volgende bekende vindplaatsen zijn op de plankaart niet apart opgenomen, omdat het archeologische resten betreft behorende bij de middeleeuwse kern, die ook als AMK-terrein is aangeduid.

- Ter hoogte van de "Veersche poort" van de oude omwalling (1250 – 1650 na Chr.) is bij graafwerkzaamheden een onderdeel van een degen uit de 16e eeuw gevonden (waarneming 21002)
- Bij rioleringswerkzaamheden in de Nieuwstraat zijn fragmenten van twee pelgrimsinsignes uit de Late Middeleeuwen (1250-1500) gevonden (waarneming 20489)
- Bij graafwerkzaamheden op het Stationsplein is op de fundering van de Middelburgse Poort van de oude omwalling (1250 – 1650 na Chr.) gestoten. (waarneming 20488)
- Westdijkstraat 5-7 (waarneming 20490) Het betreft een opgraving in 1985 waarbij muurresten, resten van een weg en vondsten zijn gevonden die teruggaan tot de 16e eeuw.
- Langstraat 28 (waarneming 410977) Waarneming van een gewelfde voorraadkelder volgestort met afval vanaf de 16^e/17^e eeuw.
- Hervormde kerk (waarneming 409007) Vondst onder de bestaande vloer van grafstenen, waarvan sommige teruggaan tot de 15^e eeuw.

Op de archeologische verwachtingskaart Walcheren ligt het grootste deel van het plangebied in een middelhoge verwachtingszone met name met betrekking tot archeologische resten uit de IJzertijd en de Romeinse tijd in de top van het onderliggend veen. Het plangebied wordt doorsneden door enkele oude kreekkruggen die hoge verwachtingszones vormen met name met betrekking tot resten uit de Middeleeuwen en later. Op de archeologische beleidsadvieskaart Walcheren wordt m.b.t. de vrijstelling geen onderscheid meer gemaakt tussen hoge en middelhoge verwachtingszones. Beide zijn dan ook groen ingekleurd in figuur 1 Archeologische waarden. Het oosten van Arnemuiden ligt in een lage verwachtingszone (lichtgroen ingekleurd).



Figuur 1 Archeologische waarden

Aandachtspunten voor het beleid

Het Walcherse archeologiebeleid is op de eerste plaats gericht op zogenaamd behoud in situ. Dit houdt in dat er naar gestreefd moet worden archeologische waarden ongestoord in de ondergrond te bewaren. Ingrepen die tot de aantasting van de verwachte archeologische resten leiden, moeten zoveel mogelijk worden vermeden. In geval van (plan)wijzigingen waarvoor graafwerkzaamheden noodzakelijk zijn, moeten initiatiefnemer er op worden gewezen, dat voorafgaand aan graafwerkzaamheden, die de in het Walchers archeologiebeleid vastgestelde diepten en oppervlakttes overstijgen, archeologisch vooronderzoek in de vorm van bureauonderzoek, eventueel gevolgd door inventariserend veldonderzoek, moeten worden uitgevoerd. Op basis van de resultaten van dit onderzoek kan verdere belangenafweging en besluitvorming plaatsvinden.

De Walcherse archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart dient als archeologisch toetsingskader bij de beoordeling van ruimtelijke plannen en projecten. Op basis van het Walchers archeologiebeleid en aan de hand van het in het kader van de totstandkoming van onderhavig bestemmingsplan door de Walcherse Archeologische Dienst uitgevoerde studie werden voor verschillende zones binnen het plangebied Arnemuiden de volgende beleidsregels vastgesteld:

Het bestemmingsplan voor het plangebied Arnemuiden bestaat vier verschillende zones, waarvoor volgens het gemeentelijk archeologiebeleid verschillende vrijstellingen gelden. Bijkomend geldt een specifieke regeling in de nabijheid van bekende vindplaatsen.

1. De middeleeuwse kern van Arnemuiden is op de archeologische monumentenkaart (AMK) als een terrein van hoge archeologische waarde aangeduid (rood in de voorschriftenkaart figuur 1). Hier geldt dat bodemingrepen dieper dan 40 cm onder maaiveld en groter dan 30 m² voorafgegaan moet worden door archeologisch onderzoek. (Waarden Archeologische waarden -1)

2. In het plangebied Arnemuiden zijn enkele archeologische vindplaatsen bekend. Rondom deze vindplaatsen geldt binnen een straal van 50 meter dat bodemingrepen dieper dan 40 cm onder maaiveld en groter dan 30 m² voorafgegaan moet worden door archeologisch onderzoek. Op figuur 1 staan de 50 meter-zones rond de bekende vindplaatsen aangeduid als blauw gearceerde cirkels. (Waarden-Archeologische waarden -1)
3. Het plangebied Arnemuiden beslaat een zone die op de archeologische beleidsadvieskaart voor Walcheren is aangegeven als gebied met hoge en middelhoge trefkans op archeologische vondsten (verwachtingszone). Hiervoor geldt dat bodemingrepen dieper dan 40 cm onder maaiveld en groter dan 500 m² voorafgegaan moeten worden door archeologisch onderzoek (groen aangeduid op de figuur 1). (Waarden Archeologische waarden -3)
4. Het oostelijk deel van Arnemuiden ten oosten van de Schuttershof ligt in een lage verwachtingszone. Bodemingrepen in dit gebied zijn vrijgesteld van archeologisch onderzoek.
5. Tenslotte zijn enkele terreinen binnen het plangebied Arnemuiden al zodanig archeologisch onderzocht, dat geen vervolgonderzoek nodig is. (grijs in de voorschriftenkaart figuur 1). Hier geldt dat alle bodemingrepen vrijgesteld zijn archeologisch onderzoek.

Advies over bovenstaande vrijstellingen kan ingewonnen worden bij de Walcherse Archeologische Dienst.

3.3. Functionele analyse

3.3.1. Wonen

Het dorp Arnemuiden vervult een aanzienlijke woonfunctie. Per 31 december 2005 telt Arnemuiden 5.444 inwoners, wat neerkomt op bijna 12% van de totale bevolkingsomvang van de gemeente Middelburg. Ten opzichte van 2000 is de bevolkingsomvang van Arnemuiden met 4,5% gestegen, wat meer is dan het gemiddelde van de gehele gemeente (3,4%). Gemiddeld telt een huishouden in Arnemuiden 2,5 personen, terwijl voor de gehele gemeente Middelburg een gemiddelde van 1,9 personen per huishouden geldt.

Verder blijkt dat in Arnemuiden 31% van de inwoners jonger is dan 20 jaar (tabel 3). Dit percentage ligt beduidend hoger dan voor de gehele gemeente Middelburg (24%). Ook de leeftijdsgroep van 20 tot en met 44 jaar komt in Arnemuiden naar verhouding meer voor. beduidend meer jongeren wonen die jonger zijn dan 20 jaar, in vergelijking met de gehele gemeente (tabel 3).

Tabel 3 Leeftijdsofbouw Arnemuiden en gemeente Middelburg per 31 december 2005

leeftijdsgroep	Arnemuiden	gemeente Middelburg ¹⁾
0-19 jaar	31%	4%
20-44 jaar	35%	32% ²
45-64 jaar	24%	27%
65 jaar en ouder	10%	16%

¹⁾ Door afronding niet optellend tot 100%.
Bron: www.middelburg.nl

De woningvoorraad per 31 december 2005 bedraagt 2.029 woningen in Arnemuiden. Hiervan zijn 77% koopwoningen en 23% huurwoningen. Deze verdeling wijkt overigens sterk af van de verdeling in de gehele gemeente Middelburg, waar 53% van de woningen in de koopsector zijn gerealiseerd. Het aantal koopwoningen is in Arnemuiden sinds 2002 met ongeveer 6% toegenomen, terwijl het aantal huurwoningen nagenoeg gelijk is gebleven.

Woonbeleid

Het woonbeleid van de gemeente Middelburg is vastgelegd in de Nota Wonen (vastgesteld door de gemeenteraad op 7 juli 2003). In deze nota zijn de speerpunten van het woonbeleid opgenomen voor de periode van 2003 tot en met 2007. De speerpunten komen voort uit een aantal centrale doelstellingen voor het woonbeleid. De algemene doelstellingen in het meerjarenbeleid zijn als volgt gesteld:

- voorzien in de woningbehoefte in Middelburg en bijdragen in de opvang van de woningbehoefte van Walcheren en elders uit de provincie Zeeland;
- een goede woningdifferentiatie binnen en tussen woonwijken om tegemoet te kunnen komen aan de veranderende woonwensen;
- de vraag (naar kwaliteit staat) centraal. De kwaliteit van woningen en woonbuurten dient te worden aangepast aan een veranderende woningmarktvraag;
- streven naar duurzame woonmilieus en woningen. Woningen en woonomgevingen moeten aanpasbaar en/of levensloopbestendig zijn.

Op basis van de doelstellingen zijn de speerpunten voor de periode 2003 tot en met 2007 opgesteld:

- de Kwaliteitsatlas 2030 vormt het uitgangspunt bij het woonbeleid;
- wonen en zorg krijgt de komende jaren een nieuwe impuls;
- de positie van studenten en jonge woningzoekenden krijgt de komende jaren bijzondere aandacht;
- uitbreiding van de huurmarkt (20% van de nieuwe woningproductie) om de druk op de huurmarkt te kunnen verminderen;
- de invloed van de woonconsument over de eigen woonomgeving zal worden versterkt.

3.3.2. Voorzieningen

Detailhandel

De detailhandel in Arnemuiden is geconcentreerd aan de Langstraat en Westdijkstraat. In de toeleidende straten Nieuwstraat, Noordstraat en Markt bevindt zich verspreide detailhandel. Het gaat om de volgende panden.

- Burgemeester Hackstraat 2, beautysalon;
- Langstraat 2, woninginrichting;
- Langstraat 17, kledingzaak;
- Langstraat 27-29, doe-het-zelf en schildersbedrijf;
- Langstraat 33, computerbenodigdheden, speelgoed en miniaturen;
- Langstraat 38, kapsalon;
- Langstraat 38, drogist;
- Langstraat 41, beautysalon;
- Langstraat 44, schildersatelier;
- Langstraat 45, sigaren en tabaksartikelen;
- Langstraat 49, slager;

- Langstraat 57, supermarkt;
- Langstraat 71, kapsalon;
- Langstraat 73, kledingzaak;
- Langstraat 79, woning- en meubelstoffering;
- Langstraat 83, bloemist;
- Langstraat 83, schoenenzaak;
- Markt 1, stoffering;
- Markt 14, bloemist;
- Nieuwlandseweg 2, huishoudelijke apparaten en artikelen;
- Nieuwlandseweg 4, slijterij;
- Nieuwstraat 19, slijterij;
- Nieuwstraat 22, keukens;
- Noordstraat 24, kostuumverhuur;
- Noordstraat 25, traditionele kleding;
- Schuttershof 36, vishandel;
- Westdijkstraat 19, kledingzaak/kindermode
- Westdijkstraat 27, juwelier;
- Westdijkstraat 29, bakkerij/patisserie;
- Westdijkstraat 45, fietsenhandel;

Een aantal panden staan op dit moment leeg.

Daarnaast vindt (detail)handel plaats in Schorerweg 14 (dierenbenodigdheden), Prinses Beatrixstraat, garageboxen (vis/zeevruchten) en Schuttershof 36 (vis).

Horeca

Arnemuiden heeft 5 horecavestigingen. Het betreffen een cafetaria, twee café's en twee restaurants. Daarnaast is horeca ondergeschikt in het museum, het dorpshuis en de sporthal. Voor een verdere beschrijving wordt verwezen naar paragraaf 3.5.

- Langstraat 35, museum;
- Langstraat 87, cafetaria;
- Molenweg 1, café;
- Nieuwstraat 19, café;
- Noordstraat 30, restaurant;
- De Pereboomweide 2, sporthal;
- Radermacherstraat 32, dorpshuis;
- Westdijkstraat 17, restaurant.

Onderwijsvoorzieningen

Arnemuiden voorziet uitsluitend in primair onderwijs. Recent zijn twee basisscholen in een brede school samengegaan. Deze brede school is gevestigd aan de Van Cittersweg. De vrijgekomen locaties aan de Boekweitstraat en de Dokstraat komen beschikbaar voor een woonfunctie. Aan de Clasiinastraat bevindt zich de Joos van Larenschool inclusief kinderopvang.

Welzijnsvoorzieningen

In het plangebied liggen diverse welzijnsvoorzieningen:

- Nieuwlandseweg, woonzorgcentrum;
- Van Vollenhovenstraat, woongroep.

Recreatie

In de groene zone tussen het historische deel van Arnhemuiden en 't Poldertje ligt een openbaar toegankelijk openluchtzwembad. Daarnaast is er aan de Van Cittersweg een sportcomplex met een sporthal, voetbalvelden, tennisvelden en korfbalvelden gelegen.

Kerkelijke voorzieningen

In het plangebied bevindt zich een aantal kerken:

- Markt 10, Nederlands Hervormde Gemeente Arnhemuiden;
- Burgemeester Langebeekstraat, Gereformeerde Gemeente Arnhemuiden;
- Gereformeerde kerk Arnhemuiden.

Bedrijven

In het plangebied bevinden zich verschillende bedrijven. Het grootste deel van de bedrijven is geconcentreerd aan de Keetweg op een bedrijvenstrip tussen het Arnekanaal en de dijk. Aan de korenbloemstraat is een kleine bedrijvenconcentratie gevestigd aan de spoorlijn Vlissingen-Roosendaal. Verder zijn over de hele kern verspreid bedrijven aanwezig. In paragraaf 3.4.5 wordt nader ingegaan op de bedrijven.

Kantoren en overige voorzieningen

In de kern zijn ook een aantal kantoorpanden aanwezig. Het betreft de volgende panden:

- Langstraat 16, woningbouwvereniging Arnemuiden;
- Langstraat 28, oudheidkundig museum Arnemuiden;
- Langstraat 33, administratiekantoor;
- Langstraat 45, postkantoor;
- Langstraat 85, bouwkundig expertise/adviesbureau en makelaarskantoor.

3.3.3. Groenvoorzieningen

Arnemuiden heeft een compacte dorpskern. Openbaar groen is daar niet of nauwelijks aanwezig. Tussen de oude kern en de uitleggebieden ligt een groenzone. De overige groenvoorzieningen omvatten de bij de ontwikkeling van de woonbuurten aangelegde groenelementen en groenstroken die de waterlopen/wegen in de buurten volgen.

Speelvoorzieningen

Op 9 plaatsen zijn in het plangebied speelvoorzieningen aanwezig met een grote variatie in afmeting en doelgroep. In het plangebied zijn nog twee grotere trapvelden aanwezig: aan de Clasiestraat en het Oostgat. Aan de Singel is ook een kleiner trap/speelveld aanwezig. Aan de Steigerweg ligt een skatepark met een half-pipe voor skateboarding. Verspreid in het plangebied liggen verder versnipperde groenelementen die in gebruik zijn als trapveldjes.

Volkstuinen

Ten zuiden van het Arnekanaal ligt een strook met volkstuinen. Het gebied is vanaf de Nieuwlandseweg toegankelijk.

Monumentale lindeboom

In het gebied tussen de Kerklaan en de Koningin Julianalaan is een monumentale lindeboom aanwezig. Het betreft hier een etagelinde uit de periode 1650-1700.

3.3.4. Verkeer

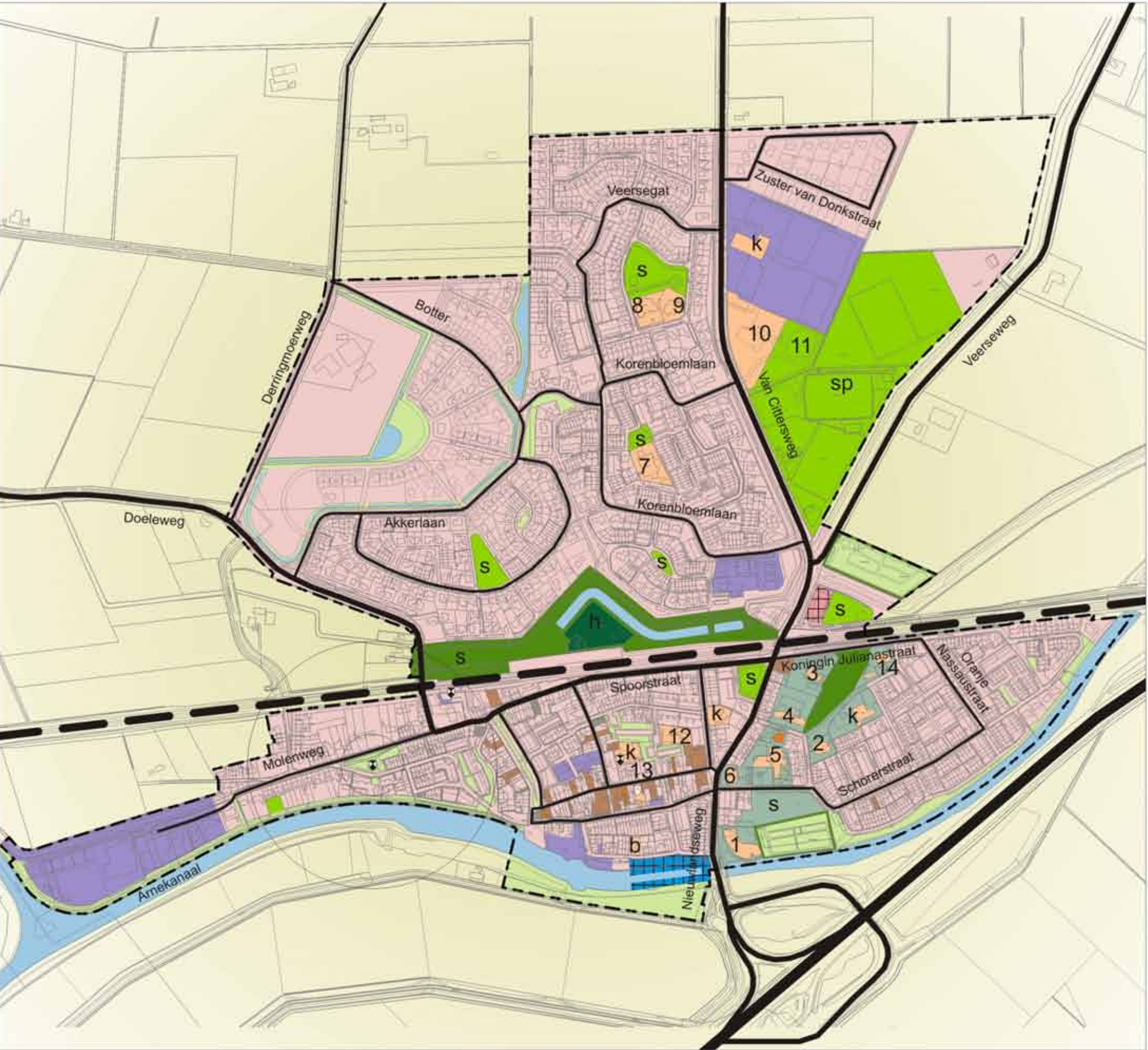
Externe wegenstructuur

De externe hoofdwegenstructuur van en naar Arnemuiden wordt gevormd door de Rijksweg A58 ten zuiden van de kern, de Doeleweg ten westen van de kern en de Van Cittersweg in noordelijke richting (richting het Veerse Meer). De A58 heeft hierbij een belangrijke verkeersfunctie. De Doeleweg en de Van Cittersweg hebben naast de verkeersfunctie tevens een erf-toegangsfunctie.

De Rijksweg A58 vormt de hoofdverbinding van het Zeeuwse hoofdwegennet en verbindt Zeeland met het Brabantse en Zuid-Hollandse achterland. Ter hoogte van Arnemuiden is een mogelijkheid de rijksweg bereiken, verlaten en kruisen. De A58 heeft twee rijbanen met elk twee rijstroken. De maximumsnelheid bedraagt 120 km/uur. Voorzieningen voor langzaam verkeer zijn niet aanwezig.

De Doeleweg verbindt Arnemuiden met de stad Middelburg. De weg is ruim gedimensioneerd en heeft twee rijstroken. De maximumsnelheid bedraagt thans 80 km/uur. Aan de noordzijde van de weg is een vrijliggend fietspad aanwezig.

De Van Cittersweg heeft met name een belangrijke functie voor het (doorgaande) verkeer van en naar het Veerse Meer. De functie van de weg voor de kern Arnemuiden is relatief gering. De weg heeft één rijstrook met twee rijrichtingen. Het fietsverkeer wordt gezamenlijk met het autoverkeer afgewikkeld.



Kaart 9
Functionele structuur

- wonen
 - bedrijven
 - maatschappelijkevoorzieningen
 - detailhandel
 - horeca
 - kantoor
 - woonwagencentrum
 - woonbotenligplaatsen
 - recreatie
 - water
 - park
 - groene zone
 - groen
 - begraafplaats
 - hoofdwegen
 - wijkontsluitingswegen
 - overige wegen
 - rijksmonumenten
 - gemeentelijke monumenten
 - molenbiotop
- woonzorgcentrum Beau-fort
 - dorpshuis "de Arne"
 - zwembad "Juliana Arnhemuiden"
 - voormalige basisschool "Koningin Beatrixschool"
 - basisschool "Joost van Laren"
 - voormalige gymzaal / toekomstige supermarkt
 - voormalige basisschool "het baken"
 - basisschool "t vierschep"
 - basisschool "de zonnestraal"
 - brede school "oleanderhof"
 - sporthal "de blikken"
 - woongroep Arduin
 - oudheidkundig museum Arnhemuiden
 - wijkgezondheidscentrum Arnhemuiden
- k kerk
b brandweerkazerne
h hertenkamp
s speelplaats
sp sportvelden

0 100 200 300 m

 Middelburg



Interne (hoofd)wegenstructuur

In het wegenstructuurplan 2002-2010 van de gemeente Middelburg is voor de kern Arнемuiden onderscheid gemaakt tussen hoofdwegen met een gebiedsontsluitende functie en wegen met een verzamel functie in het 30 km/uur-gebied.

De wegen met een gebiedsontsluitende functie hebben in het genoemde categoriseringsplan de categorie Gebiedsontsluitingsweg C gekregen. Dit zijn wegen waar in principe 50 km/uur gereden mag worden, maar waar een maximumsnelheid van 40 km/uur gelet op de vormgeving maximaal is. Het gaat daarbij om de volgende wegen:

- Doeleweg (tussen bebouwde komgrens en Akkerlaan);
- Nieuwlandseweg;
- Schuttershof;
- Van Cittersweg (binnen de bebouwde kom);
- Akkerlaan;
- Botter (tussen bebouwde komgrens en Akkerlaan);
- Korenbloemlaan (noord).

De route Nieuwlandseweg-Schuttershof-Van Cittersweg is de belangrijkste noordzuidverbinding in de kern en vormt in de huidige situatie de toeristische verbinding binnen de kern tussen de A58 en een deel van het Veerse Meer. De Van Cittersweg is een geasfalteerde weg ten noorden van de spoorlijn. Recentelijk is langs de westzijde van de weg een (dubbelzijdig) vrijliggend fietspad gerealiseerd. De aanleg hiervan heeft een belangrijke bron van verkeersonveiligheid in de kern weggenomen. Ten behoeve van de oversteekbaarheid van de weg naar enkele (sport)voorzieningen aan de oostzijde van de weg zijn snelheidsremmende maatregelen aanwezig (plateaus). Parkeren op de weg is verboden.

De route Schuttershof-Nieuwlandseweg ligt ten zuiden van de spoorbaan. Door de bebouwing dicht langs de weg lijkt het profiel van de weg aanzienlijk smaller. Langs de weg zijn fietssuggestiestroken aangebracht. Parkeren vindt plaats in havens langs de rijbaan.

De Akkerlaan en de Botter, de verzamelwegen van het westelijk deel van de kern, heeft een ruim geasfalteerd profiel zonder fietsvoorzieningen. Het parkeren vindt plaats in vakken langs de rijbaan. Specifieke verkeersremmende voorzieningen zijn op de Botter aanwezig in de vorm van plateaus.

Het noordelijk deel van de Korenbloemlaan vormt de verbinding tussen de Akkerlaan en de Van Cittersweg. De weg is relatief ruim geprofileerd. In de vele bochten van de weg (gelet op het korte traject) is echter sprake van weinig overzicht. Hierdoor wordt niet hard gereden. Langs de weg zijn geen fietsvoorzieningen aanwezig.

Binnen het 30 km/uur-gebied is één route met een verzamel functie aanwezig: Doeleweg-Nieuwstraat-Spoorstraat. Ook op deze weg vindt een gemengde verkeersafwikkeling plaats. De route, en dan met name de Spoorstraat, wordt relatief druk bereden door vrachtverkeer (zowel lokaal als interlokaal). Om dat tegen te gaan wordt het vrachtverkeer bij de westelijke entree (Doeleweg) omgeleid richting de Derringmoerweg. De aan de zuidkant van de Spoorstraat gelegen woningen staan op korte afstand van de rijbaan, hetgeen het uitzicht op de kruisingen met de zijstraten beperkt. Parkeren vindt plaats in vakken langs de rijbaan. Ook wordt echter veelvuldig half op het trottoir geparkeerd. De verkeersveiligheid op deze route wordt dan ook als matig ervaren. Om deze reden wordt door de gemeente de aanleg van snelheidsremmende maatregelen overwogen en wordt geëxperimenteerd met diverse maatregelen.

De overige wegen in het plangebied hebben puur de functie van verblijfsgebied. Gelet op de beperkte verkeersintensiteiten en de relatief lage snelheden zijn hier geen significante knelpunten met betrekking tot de doorstroming en/of de verkeersveiligheid aanwezig.

Fietsvoorzieningen

Met uitzondering van de in het bovenstaande genoemde fietsvoorzieningen langs de belangrijkste wegen in de kern, zijn er geen voorzieningen voor fietsers aanwezig. Gelet op de maximumsnelheid van 30 km/uur is dit ook niet noodzakelijk.

Wel kan op de Singel gefietst worden, zonder last te hebben van het autoverkeer. Hiervoor geldt een verbod.

Openbaar vervoer

De verbinding Doeleweg-Akkerlaan-Korenbloemlaan (noord)-Van Cittersweg-Schuttershof-Nieuwlandseweg wordt door het reguliere busvervoer gebruikt als busroute. Door de diverse

haltes op het traject kan worden gesproken van een goede ontsluiting van de kern met het busvervoer. Bijna de gehele kern ligt binnen het in het ASVV 2004 (aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom) genoemde maatgevende afstand van 350-450 meter hemelsbreed.

Naast het openbaar busvervoer kan in Arnhemuiden vooralsnog ook gebruik worden gemaakt van de trein. Stoptreinen halteren één maal per uur op het station van Arnhemuiden. In dit kader moet worden opgemerkt dat er plannen zijn voor de sluiting van het station.

3.4. Sectorale onderzoeken en milieukwaliteit

In onderstaande paragraaf worden de sectorale onderzoeken en milieukwalitatieve planaspecten weergegeven, voor zover deze nodig zijn voor dit bestemmingsplan.

3.4.1. Waterparagraaf

Het thans vigerend bestemmingsplan dateert van enige decennia geleden, aangevuld met verschillende deelbestemmingsplannen. De actualisatie van het bestemmingsplan Kom Arnhemuiden geeft gelegenheid tot het invoegen van een waterparagraaf in dit bestemmingsplan en dus de mogelijkheid tot het aandragen van waterinformatie en wateraandachtspunten. Het proces wordt samengevat onder de naam Watertoets. De watertoets omvat het vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten, geconcretiseerd in termen van vasthouden, bergen en afvoeren van water.

Met de watertoets wordt bewerkstelligd dat bij het maken van ruimtelijke plannen in een vroegtijdig stadium aandacht besteed wordt aan waterhuishoudkundige aspecten. Zo kan een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening worden bereikt. Het bestemmingsplan betreft een beheersplan. In een dergelijk plan ligt het accent vooral op het bieden van rechtsbescherming ten aanzien van het bestaande gebruik van gronden en opstallen. Het bestemmingsplan is daarmee consoliderend van aard en laat slechts beperkt ruimte voor nieuwe potentiële ontwikkelingen.

De Watertoets is wettelijk verankerd in het "Besluit van 3 juli 2003 tot wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985" in verband met de gevolgen van ruimtelijke plannen voor de waterhuishouding (Watertoets). Op basis hiervan zijn gemeenten verplicht om overleg te plegen met de betrokken Waterbeheerder(s). Op initiatief van de gemeente heeft op woensdag 7 november 2007 overleg plaats gevonden met de waterbeheerder, zijnde het Waterschap Zeeuwse Eilanden. Begin april 2008 is de conceptversie met het WZE besproken. De op- en aanmerkingen zijn meegenomen in de definitieve versie. Dit heeft geresulteerd in de hier onderstaande waterparagraaf.

Ingevolge de Watertoets zijn de onderstaande aspecten beoordeeld:

Veiligheid

Aan de zuidzijde van het plangebied zijn langs het Arnekanaal waterkeringen gelegen. Aan de zuidwestzijde worden de waterkeringen in het plan begrensd door de Nieuwlandsedijk en vervolgens de Langstraat, Westwal en Kanaaldijk. De invloedssfeer van de kering strekt zich uit tot in het plangebied. Binnen deze invloedssfeer worden van overheidswege duidelijke grenzen gesteld aan de bebouwingsmogelijkheden. De begrenzing wordt vastgesteld door de beheerder, het Waterschap Zeeuwse Eilanden. De waterkering-technische randvoorwaarden zijn vastgelegd in de Keur waterschap Zeeuwse Eilanden 2007.

Deze keur gaat zoveel mogelijk uit van één reglementeringssysteem voor alle waterkeringen. Tot de waterkering worden alle werken in of aan de waterkering gerekend die (mede) een waterkerende functie hebben. Binnen de waterkering wordt onderscheid gemaakt in 3 zones, te weten kernzone, beschermingszone en buitenbeschermingszone.

- De kernzone omvat dat deel van de waterkering dat feitelijk voor de huidige veiligheid zorgt. Bij een dijk is dat derhalve het dijklichaam (de kunstmatige verhoging boven het maaiveld) inclusief de bermen.
- De beschermingszone omvat in ieder geval die gronden die technisch/fysisch (mede) een bijdrage leveren aan de stabiliteit van de kering. Daarbij geldt echter aan de landwaartse

zijde van de kanaaldijken als minimum dat gronden die voor een toekomstige dijkverzwaring nodig zijn (profiel van vrije ruimte of reserveringsstroken) in ieder geval binnen de beschermingszone vallen. De beschermingszone dient in principe vrij te worden gehouden van bebouwing. Slechts in zeer bijzondere gevallen wordt hiervan afgeweken. De breedte van de beschermingszone bedraagt binnen het plangebied 10 m, gemeten vanuit de teen van de dijk.

- **Buitenbeschermingszone** kunnen worden aangewezen om bepaalde activiteiten, die potentieel grote gevaren voor de waterkering in zich bergen (bijvoorbeeld de aanleg van hogedrukleidingen en het hebben van explosiegevaarlijk materieel of inrichting) ook op grotere afstand van de waterkering te kunnen reguleren.
Voor elk van deze zones zijn in de Keur regels opgenomen ten aanzien van bouwen en diverse andere activiteiten. Binnen de beschermingszones en begrenzing kernzone dijk is voor bouwactiviteiten en dergelijke een ontheffing van het Waterschap nodig.

Waterbeheer

Arnemuiden ligt in het afvoergebied Kleverskerke. Het gemaal bevindt zich aan de oostkant van de sluizen bij Veere. De haven is onderdeel van het afvoergebied Kanaal door Walcheren. Dit loost onder vrijverval op de Schelde of Veerse Meer.

Binnen het plangebied is sprake van verschillende peilgebieden:

- NAP -1,80 m/-1,90 m noordelijk spoor westelijk Veerseweg (1);
- NAP -0,50 m/-0,50 m noordelijk spoor oostelijk Veerseweg (2);
- NAP -0,20 m/-0,20 m zuidelijk spoor oostelijk Schuttershof incl. Ouwe Gat (3);
- NAP -1,60 m/-1,60 m zuidelijk spoor westelijk Schuttershof (4);
- NAP +0,90 m/+0,90 m haven (kanaalpeil) (5).
- De maaiveldhoogte in (1) (Brakenburg en Hazenburg) varieert van NAP + 0,30 m tot NAP + 0,45 m. Peilstijgingen T100 van het oppervlaktewater zijn tot NAP – 0,70 m acceptabel met een bijbehorend bouwpeil van < NAP – 0,50 m. De voorgenomen drooglegging/bouwpeil voldoet aan de TW-norm.
- De maaiveldhoogte in (2) (polder bij begraafplaats) varieert van NAP + 0,20 tot NAP + 0,70. Peilstijgingen T100 van het oppervlaktewater wordt in dat geval NAP + 0,60 m met een bijbehorend bouwpeil > NAP + 0,80 m. Dit gebied is, zonder ophoging, minder geschikt voor woningbouw. Het betreft hier, afgezien van de begraafplaats, een agrarische polder.
- De maaiveldhoogte in (3) (Poldertje) varieert van NAP + 1,25 tot NAP + 2,00 m. Peilstijgingen T100 van het oppervlaktewater zijn tot NAP + 0,35 m acceptabel met een bijbehorend bouwpeil > NAP + 0,55 m. De voorgenomen drooglegging/bouwpeil voldoet aan de TW-norm.
- De maaiveldhoogte in (4) (Spoorstraat – Molenweg) varieert van NAP + 2,73 tot NAP + 0,13 m. Peilstijgingen T100 van het oppervlaktewater zijn tot NAP – 0,70 m acceptabel met een bijbehorend bouwpeil < NAP - 0,50 m. De voorgenomen drooglegging/bouwpeil voldoet aan de TW-norm.
- De maaiveldhoogte in (5) varieert van NAP + 2,73 tot NAP + 3,47 m. Peilstijgingen T100 van het oppervlaktewater zijn tot NAP + 0,30 m met een bijbehorend bouwpeil > NAP + 0,50 m acceptabel. De voorgenomen drooglegging/bouwpeil voldoet aan de TW-norm.

Er zijn geen voorstellen om de peilbesluiten te wijzigen. Verder zijn er geen knelpunten bekend in de afwatering of waterkwaliteit.

Oppervlaktewater- en kwaliteit

In Arnhemuiden bevindt zich in de oude kern, ten zuiden van de spoorweg, enkel oppervlaktewater in de Haven, het Oude Gat en de Spoorloot. Ten noorden van de spoorweg bevindt zich oppervlaktewater in de Singel, de waterpartijen in Hazenburg en in diverse wegsloten. Het oppervlaktewater is permanent waterhoudend.

Het oppervlaktewater in de Singel is licht brak. Het Oude Gat is zoet. De Arnhemuidensesprink en de Lantsheersprink, aan de noordzijde van de kern, zijn brak. Het Oude Gat is in 2008 gebaggerd en naar verwachting zal dat een positief effect hebben op de waterkwaliteit. In de Sin-

gel en het Oude Gat worden incidenteel te hoge waarden voor zware metalen (koper en zink) gemeten. De oorzaak daarvan is diffuse bronnen.

Uit waterbodemonderzoek blijkt het merendeel van de baggerspecie schoon tot matig verontreinigd te zijn.

Het watersysteem in het plangebied is in het Waterbeheerplan gekarakteriseerd als "Stadswateren". De haven maakt deel uit van het watersysteemtype Kanalen. Aan deze watersysteemtypen is het laagste ecologische ambitieniveau toegekend. Het ecologisch ambitieniveau is bepalend voor de eisen die gesteld worden aan waterdiepte, taludhelling, oevers e.d. (zie ook stedelijk Waterplan)

Het onderhoud vindt plaats vanaf de bestaande wegen of anders vanaf aanwezige onderhoudsstroken. De Keur waterschap Zeeuwse Eilanden 2007 schrijft voor dat langs sloten en waterpartijen aan beide zijden een onderhoudsstrook dienen te bezitten van 5,00 m of 7,00 m bij respectievelijk een bovenbreedte van < 8,00 m of > 8,00 m. Dit om de toegankelijkheid van de waterlopen voor onderhoudsmaterieel te waarborgen. Van het bebouwings- en beplantingsverbod kan het waterschap ontheffing verlenen. Als de bovenbreedte van het water niet breder is dan 8,00 m kan het water, met het reguliere onderhoudsmaterieel, vanaf één zijde onderhouden worden. Eenzijdig onderhoud kan ook bij een bovenbreedte van maximaal 9,00 m vanaf een openbare onderhoudstrook (bv een weg of groenstrook) met aan de overzijde duurzame betuining. Dit laatste doet zich voor aan de westelijke wegsloot van de Van Cittersweg. Bij eenzijdig onderhoud is wel ontheffing van het waterschap nodig.

In verband met het conserverende karakter kan er van uit gegaan worden dat het plan geen nadelige gevolgen heeft voor de grond- en oppervlaktewaterkwaliteit. Bovendien wordt bij het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering de afkoppelbeslisboom van het waterschap toegepast en wordt gestreefd naar duurzaam bouwen.

Infiltratie

Ten aanzien van de infiltratie kan, met uitzondering van een beperkt gedeelte aan de zuidoostkant van de spoorlijn, worden opgemerkt dat er in het gebied geen mogelijkheden aanwezig zijn. In de kleiige grond is infiltratie een moeizaam en langdurig proces. Het gebied bevindt zich niet in de omgeving van een infiltratiegebied voor natuur- of drinkwatervoorzieningen. Door tijdens bouwrijp maak werkzaamheden de wegen en bouw kavels te voorzien van drainage, die direct of indirect afvoeren op een van de omringde sloten, wordt oppervlaktewater- en grondwateroverlast voorkomen.

Zettingsgevoeligheid

In het grootste deel van de kern Arnhem is de zettingsgevoeligheid groot.

Riolering

Het plangebied Arnhem heeft, met uitzondering van de na 1996 gebouwde woningen in Brakenburg en geheel Hazenburg, een gemengd stelsel. De na 1996 gebouwde woningen in Brakenburg en in Hazenburg hebben een verbeterd gescheiden rioleringsstelsel. Het afleveringspunt van de riolering van Arnhem bevindt zich aan de Singel. Van hieruit loost het gemaal Singel via een persleiding indirect op het gemaal Grenadier in Middelburg.

In Arnhem zijn 11 gemengde overstorten: 2 op sloot noordzijde Brakenburg, 2 op Singel (waarvan 1 met randvoorziening), 2 op de wegsloot van de Van Cittersweg (waarvan 1 met bergbezinkleiding), 2 op zuidelijke spoorloot (westelijk Doeleweg), 3 op Ouwe Gat; een verbeterd gescheiden overstort in Hazenburg;

De gemeente streeft ernaar dat de afstand tussen de overstort van een gemengd stelsel en bebouwing minimaal 50 m bedraagt. In het verleden zijn er echter kortere afstanden aangehouden die, zonder woningen te slopen of openbaar oppervlaktewater te verleggen, niet zonder meer te wijzigen zijn. Bij toekomstige reconstructies en of herstructureringswerken moet zijn er mischien wel mogelijkheden voor verplaatsing.

Door aanleg van de bergbezinkleiding in Brakenburg (175 m diameter 1000 mm) is het aantal overstortingen aanmerkelijk verminderd. Daarnaast zijn er onder andere in de Lage Landen en in Hazenburg verschillende uitmondingsconstructie van de schoonwaterriolering aangelegd. De riolering in Arnhem voldoet thans aan de basisinspanning.

Bij nieuwe ontwikkelingen dient er rekening mee gehouden te worden dat schoon regenwater bij voorkeur niet op de riolering wordt geloosd. Als het regenwater niet op de riolering wordt geloosd zijn er verschillende mogelijkheden om daarmee om te gaan. In de voorkeursvolgorde van het waterschap zijn dat: (1) opvangen en gebruiken m.n. voor toiletspoeling of gietwater

voor de tuin, (2) infiltratie in de bodem en (3) lozing op oppervlaktewater, eventueel via een schoonwaterriolering. Uitgaande van de provinciale waterkansenkaarten zijn de infiltratiemogelijkheden in het plangebied beperkt. In verband daarmee ligt bij het waterschap de nadruk op hergebruik en lozing op oppervlaktewater.

Nieuwe of verbouwde woningen dienen volgens het bouwbesluit hun water gescheiden aan de gemeentelijke riolering aan te bieden, om het in de toekomst mogelijk te maken dat deze huizen alsnog worden aangesloten op een eventuele schoonwaterriolering.

Gebruik van uitlozende bouwmaterialen dient vermeden te worden met name als er sprake is van lozing op oppervlaktewater.

Het Omgevingsplan Zeeland gaat voor bestaand bebouwd gebied uit van een gemiddeld afkoppelperscentage van 1% per jaar als inspanningsverplichting. Het afkoppelen in de kern is een lastige opgave. Bij de vervanging van de riolering en herstructureringsprojecten wordt hier rekening mee gehouden. Voor het afkoppelen van verhardingen (wegen, parkeervoorzieningen, daken etc.) wordt de afkoppel-beslisboom van het waterschap gehanteerd. Daarin is aangegeven welke verharde oppervlakken kunnen worden afgekoppeld van de riolering en welke (filter-)voorzieningen daar eventueel bij nodig zijn. Voor verdere details over de riolering wordt verwezen naar het vigerend GRP van de gemeente.

Wateroverlast

In het kader van het Waterbeheer 21^e eeuw heeft het waterschap het regionale watersysteem getoetst aan de normen voor wateroverlast. De norm voor bebouwd gebied is 1:100 dat wil zeggen dat gebouwd gebied slechts mag inunderen bij een regenbui die statistisch gezien niet vaker dan één keer in de 100 jaar voorkomt. De toetsing geeft op hoofdlijnen inzicht in het functioneren van het regionale watersysteem en op welke locaties sprake is van een hoger risico voor wateroverlast.

Gebleken is dat het systeem op Walcheren op hoofdlijnen voldoet aan de normen en dat binnen de kern Arnhem geen gronden zijn gelegen die gevoelig zijn voor wateroverlast, zoals hierboven ook is aangetoond bij het Waterbeheer.

De toetsing betreft de hoofdlijnen van het regionale watersysteem en geeft geen inzicht in lokale zwakke plekken en knelpunten in het afwateringssysteem. Daarom hebben waterschap en gemeente in november 2006, nader onderzoek verricht naar de lokale knelpunten in de waterafvoer in en rond de kern Arnhem. Daarbij is geconstateerd dat de secundaire sloot aan de noord-westzijde van de wijk Brakenburg te klein gedimensioneerd is. Deze moet op korte termijn over een lengte van 280 m en een breedte van 3,00 m verruimd worden. Dit zelfde geldt ook over een lengte van 30 m voor de primaire waterloop op de rechteroever aan de noordzijde van deze wijk tot aan de overstortlocatie. Na verwerving van de benodigde grond zal de gemeente in overleg met het waterschap deze sloten eenzijdig verruimen.

Volksgezondheid

Door de aanleg van riolering worden watergerelateerde ziekten geminimaliseerd. Door vermindering van het aantal overstortingen wordt de waterkwaliteit verbeterd. Ten aanzien van de volksgezondheid kan verder worden gesteld dat door de aanleg van natuur- en kindvriendelijke oevers de verdrinkingsrisico's worden verkleind.

Bodemdaling

De bodemdaling is hier niet van toepassing.

Grondwateroverlast

Grondwateroverlast is bij nieuwbouw door de huidige voorgestane bouw- en rioleringswijze niet aan de orde. Bij de gemeente is, uit het stedelijk waterplan, wel bekend dat er met name in Brakenburg (Pinksterbloemlaan en Oostgat) klachten zijn die verband houden met het grondwater. Volgens het stedelijk waterplan zou hier ook drainage worden aangelegd. In de tussenliggende tijd werd echter bekend dat er een nieuwe Waterwet zou komen. De grondwaterklachten worden nu behandeld volgens de nieuwe Waterwet (Wet gemeentelijke watertaken). Dit wil zeggen dat de eigenaar verantwoordelijk blijft voor de waterhuiskundige maatregelen op eigen terrein. Het realiseren van een voldoende ontwateringsdiepte is een eigen verantwoordelijkheid van de perceelseigenaar. Daarnaast adviseert de gemeente bij het oplossen van grondwaterproblemen.

Grondwaterbeheersplan

In het oostelijk gedeelte van Arnemuiden, ten oosten van de Oranje Nassaulaan. Bevindt zich een zeer geringe belvormige zoetwatervoorraad. Er vindt binnen het plangebied geen onttrekking plaats van (diep)grondwater. Het plangebied bevindt zich niet in een grondwaterbeschermingszone.

Verdroging

De verdroging is hier niet aan de orde.

Natte natuur

Het plangebied bestaat uit een groot deel van de bebouwde kom van Arnemuiden. Het plangebied ligt niet in de directe nabijheid van waardevolle en/of beschermde natuur- en landschapsgebieden. Mede gezien het consoliderende karakter van het plan kan er van uitgegaan worden dat het plan geen consequenties heeft voor natuurgebieden.

De wegsloot langs de Veerseweg wordt aangemerkt als natte ecologische verbindingzone (onderdeel van de zgn. Waterschaps Ecologische Infrastructuur). Er zijn verder geen aangewezen natuurgebieden in de omgeving.

Watermaatregelen

Door de aanwezige bebouwing leent het plangebied zich minder voor de aanleg van extra waterberging. Bij inbreidingslocaties is in verband met de over het algemeen beperkte infiltratiemogelijkheden, infiltratie van regenwater eveneens lastig.

Omdat er in het plan geen in- of uitbreidingslocaties worden geregeld is er geen sprake van een substantiële toename van het verhard oppervlak. In dit verband hoeft er geen extra berging gerealiseerd te worden.

In geval van stedelijke vernieuwing en inbreiding streeft de gemeente ernaar duurzaam te bouwen. Te denken valt aan het gebruik van niet uitloogbare materialen en 100% afkoppeling van hemelwater.

Waterschapswegen

In de bebouwde kom zijn de wegen in eigendom van de gemeente. In het kader van Rndom Arnemuiden wordt gekeken naar een nieuwe ontsluiting buitenom de kern Arnemuiden. Hierbij zal te zijner tijd overleg worden gevoerd met het WZE en met Rijkswaterstaat.

3.4.2. Flora en fauna

Bij de beoordeling van de effecten van nieuwe ontwikkelingen op natuurwaarden wordt voor bebouwde kommen de volgende indeling gehanteerd.

- Functiewijzigingen die in het bestemmingsplan rechtsreeks worden toegestaan. Voor deze ontwikkelingen is in het kader van de planvorming van het bestemmingsplan een beoordeling in het licht van de Flora- en faunawet noodzakelijk en mogelijk dient er een ontheffing ingevolge deze wet te worden aangevraagd.
- Locaties waar in het bestemmingsplan functiewijzigingen die in het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt via een procedure ex artikel 11 van de WRO (uitwerkingsplicht of wijzigingsbevoegdheid). Voor deze gebieden kan een beoordeling in het licht van de Flora- en fauna wet in een later stadium worden uitgevoerd. Bij de toepassing van de betreffende wijzigingsbevoegdheid dient deze beoordeling beschikbaar te zijn. Mogelijk dient op termijn een ontheffing ingevolge de Flora- en faunawet te worden aangevraagd.
- Voor de gebieden waar geen planologische wijzigingen aan de orde zijn, is een beoordeling van de mogelijke ontwikkeling in het licht van de Flora- en Faunawet niet noodzakelijk. Afhankelijk van de activiteit (renovatie, vervangende nieuwbouw, sloop- of kapvergunning) dient een beoordeling plaats te vinden en is mogelijk een ontheffing noodzakelijk.

Aangezien binnen dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is toetsing aan de Flora- en faunawet niet van toepassing.

3.4.3. Milieuaspecten gevestigde bedrijven

Bedrijven

In deze paragraaf wordt ingegaan op de milieuaspecten van de in het plangebied aanwezige bedrijven. Onderscheid wordt gemaakt in:

- bedrijven;
- horeca;
- agrarische en overige bedrijvigheid.

Toetsingskader

Normstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Beleid

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en gevoelige functies met betrekking tot milieu in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit bestemmingsplan gebruik gemaakt van een milieuzonering. Deze milieuzonering vindt plaats aan de hand van een Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. De Staat van Bedrijfsactiviteiten is overgenomen uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2007).

De bedrijven in het plangebied zijn met name gevestigd op bedrijfsconcentraties. Daarom wordt in dit bestemmingsplan gebruik gemaakt van de SvB "bedrijventerrein". Deze Staat gaat uit van het aanhouden van richtafstanden tussen bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige functies. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype "rustige woonwijk"; voor andere omgevingstypen dan een rustige woonwijk kunnen kleinere richtafstanden worden gehanteerd¹; Voor een nadere toelichting op de aanpak van de milieuzonering met behulp van de Staat van Bedrijfsactiviteiten wordt verwezen naar bijlage 3.

Omgevingstypen

De kern Arnemuiden kan voornamelijk worden beschouwd als een rustige woonwijk. Er zijn, naast woningen, geen andere functies aanwezig. In deze gebieden worden geen nieuwe bedrijven toegelaten, derhalve wordt er ter plaatse geen milieuzonering opgesteld.

Daarnaast kan het centrumgebied van Arnemuiden worden beschouwd als gemengd gebied. Ter plaatse zijn naast woningen nog andere functies (zoals bedrijven, kantoren, detailhandel en scholen) aanwezig. Ter plaatse is één bedrijf aanwezig, nieuwe bedrijven worden niet toegelaten.

Het zuidwestelijk deel van het plangebied bestaat uit bedrijventerrein (Keetweg). Ook aan de Korenbloemlaan (langs het spoor) is een bedrijfslocatie aanwezig. Voor deze gebieden wordt de SvB "bedrijventerrein" toegepast, waarbij ten opzichte van gevoelige functies de richtafstanden worden aangehouden.

Onderzoek milieuzonering bedrijventerreinen

Bij het opstellen van deze milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de SvB "bedrijventerrein". Zoals eerder is aangegeven wordt bij de milieuzonering van de aanwezige bedrijfsconcentraties rekening gehouden met de richtafstand ten opzichte van verschillende (in meer of mindere mate) milieugevoelige functies in het plangebied en de directe omgeving.

Uitgangspunten milieuzonering bedrijfslocaties

Onderstaand wordt per functie nader ingegaan op de milieuzonering. Vanwege de nabijheid van (onder andere reeds aanwezige) gevoelige functies is de toelaatbaarheid van zware bedrijven met name in het zuidwestelijk deel van het plangebied beperkt.

- *Rustige woonwijk*: de kern Arnemuiden bestaat voornamelijk uit (rustige) woonwijken. Ten opzichte van de woningen in deze wijken worden voor de bedrijven op de bedrijventerreinen dan ook de richtafstanden volgens het omgevingstype "rustige woonwijk" gehanteerd;

¹ Zoals ook in de VNG-publicatie is aangegeven en in vaste jurisprudentie is bevestigd.

- *Gemengd gebied*: ten opzichte van het gemengde gebied (het centrumgebied van Arнемuiden) in het plangebied en gevoelige functies in de directe omgeving worden de richtafstanden conform het omgevingstype “gemengd gebied” gehanteerd.
- *Bedrijfswoningen op de bedrijventerreinen*: in het plangebied zijn op de bestaande bedrijfslocaties enkele bedrijfswoningen gesitueerd. Het gaat hierbij om een heel specifiek type woningen waar minder hoge eisen aan het woon- en leefklimaat kunnen worden gesteld. Bovendien betreft het een historisch gegroeide situatie die reeds enige beperkingen oplevert voor de omliggende bedrijven. In de directe omgeving van bedrijfswoningen zijn daarom bedrijven uit maximaal categorie 3.1 van de SvB “bedrijventerrein” toegestaan. Bedrijven uit categorie 3.2 zijn op een afstand van 30 m toegestaan en vanaf 50 m zijn bedrijven uit categorie 4.1 toelaatbaar. Er worden geen nieuwe bedrijfswoningen toegestaan.

Uitwerking milieuzonering

Voor de bedrijfslocaties is op grond van de bovenstaande uitgangspunten de milieuzonering op de plankaart opgenomen. Afhankelijk van de locatie op het bedrijventerrein zijn bedrijven uit categorie 2 tot en met 3.2 toegestaan. Voor deze bedrijven geldt, afhankelijk van de categorie, een richtafstand van 30 tot 100 m ten opzichte van een rustige woonwijk. In de gemengde gebieden is een kleinere afstand gehanteerd (één afstandsstap minder). Op de bedrijventerreinen worden, conform het vigerende bestemmingsplan, geen bedrijven toegelaten die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken (zoals bedoeld volgens de Wet geluidshinder).

Inventarisatie toegelaten bedrijven

De in het plangebied aanwezige bedrijven zijn geïnventariseerd en ingeschaald in de categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Enkele bedrijven vallen in een hogere categorie dan algemeen toelaatbaar wordt geacht. Deze bedrijven krijgen een maatbestemming (zie bijlage 2). Hierdoor zijn deze specifieke bedrijfsactiviteiten volgens het bestemmingsplan toegestaan. Gelet op de ligging van deze bedrijven op de bestaande bedrijfslocatie en het huidige functioneren ervan acht de gemeente het niet wenselijk de betreffende bedrijven weg te bestemmen/te verplaatsen.

In het plangebied binnen de gronden met de bedrijfsbestemmingen vinden een aantal activiteiten plaats die niet passen binnen de bestemming bedrijf. Hierbij valt te denken aan bijvoorbeeld grootschalige detailhandel. Ook deze functies die niet direct toelaatbaar zijn, zijn via een aanduiding op de plankaart positief bestemd.

Conclusie

In dit bestemmingsplan wordt aan de hand van de gehanteerde milieuzonering, die in de bestemmingsplanregeling is opgenomen, zorg gedragen voor een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen en worden de bedrijven niet in hun functioneren belemmerd.

Horeca

Aanbod en situering

Binnen het plangebied bevindt zich een aantal horecagelegenheden. Het gaat hierbij om twee Chinese restaurants en een cafetaria in het centrumgebied en twee cafés in de directe nabijheid van het centrumgebied. Verder bevindt zich een aantal ondergeschikte horecagelegenheden in Arнемuiden. Dit zijn de horecavoorzieningen in Museum Arнемuiden, in de sporthal en in het dorps huis. Een overzicht van de exacte adressen is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting.

Staat van Horeca-activiteiten

Voor het reguleren van horecabedrijven is een Staat van Horeca-activiteiten beschikbaar. In dit bestemmingsplan wordt hiervan ten dele gebruik gemaakt.

Vergelijkbaar met de Staat van Bedrijfsactiviteiten wordt bij de uitwerking van een ruimtelijk beleid voor hinderlijke horeca-activiteiten drie stappen onderscheiden:

- indelen van activiteiten in ruimtelijk relevante hindercategorieën;
- onderscheiden van gebiedstypen met een verschillende hindergevoeligheid;
- uitwerken van een beleid in hoofdlijnen: in welke gebieden zijn welke categorieën in het algemeen toelaatbaar.

Mede op grond van bovengenoemde criteria worden in de Staat van Horeca-activiteiten drie hindercategorieën onderscheiden (waarvan één categorie met drie subcategorieën): lichte, middelzware en zware horeca.

Voor een uitgebreide toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten wordt verwezen naar bijlage 4.

Inschaling en toelaatbaarheid

Uit milieuhygiënisch oogpunt worden in het plangebied horeca-activiteiten uit maximaal categorie 1b rechtstreeks toelaatbaar geacht. Dit zijn lichte horecabedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds geopend behoeven te zijn en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Deze horecabedrijven hebben een grote gelijkenis met detailhandel en dienstverlening.

Het bovenstaande betekent niet dat de uitoefening van activiteiten uit een hogere categorie in alle gevallen onaanvaardbaar is. De Staat van Horeca-activiteiten geeft namelijk een vrij grove indeling van de hinderlijkheid van horecabedrijven. De situatie bij een specifiek bedrijf kan daarvan afwijken. Met name komt het voor dat een bedrijf als gevolg van de geringe omvang van hinderlijke (deel)activiteiten minder hinder veroorzaakt dan in de Staat van Horeca-activiteiten is verondersteld. In dat geval kan aan een dergelijk horecabedrijf voor de desbetreffende activiteit een ontheffing worden verleend. Dit geldt alleen voor bedrijven uit maximaal één categorie hoger dan de algemene toelaatbaarheid.

De restaurants, het cafetaria en de ondergeschikte horeca vallen in categorie 1b van de Staat en zijn daarmee zondermeer toegestaan. De twee cafés worden echter aangemerkt als een bedrijf uit categorie 2 van de Staat (middelzware horeca). Aangezien over deze bedrijven bij de gemeente geen klachten bekend zijn, is een bestemmingsregeling in het bestemmingsplan nodig die is afgestemd op de functies, waardoor cafés op de huidige locaties mogelijk blijven.

Klachten over horecabedrijven

Voor zover bij de gemeente bekend veroorzaken de horecabedrijven geen geluid-, geur en/of parkeerhinder.

Agrarische bedrijvigheid

In het plangebied is één agrarisch bedrijf aanwezig aan de Derringmoerweg, in het noordwesten van het plangebied. Het gaat hierbij om een grondgebonden agrarisch bedrijf (akkerbouw). Gezien de ligging op een kleine 100 meter van een woonwijk, zijn niet alle agrarische bedrijven hier toegestaan. Overigens heeft het agrarisch bedrijf één loods in gebruik voor de stalling van onder andere caravans, kamers en landbouwmachines. Aangezien dit niet onder agrarisch gebruik valt, is hiervoor een specifieke bestemming noodzakelijk.

3.4.4. Wegverkeerslawaaï

Wegverkeer gaat gepaard met geluidshinder. In de Wet geluidshinder (Wgh) is een rechtstreeks (inhoudelijk en procedureel) verband gelegd tussen geluidshinderproblematiek en ruimtelijke ordening door middel van de in de Wgh geïntroduceerde geluidszones langs wegen. Een geluidszone is een gebied aan weerszijden van een weg waarbinnen, wanneer in dat gebied woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen aanwezig zijn of wenselijk worden geacht, extra aandacht moet worden besteed aan geluidshinder.

Op basis van de Wgh hebben alle wegen een geluidszone. Uitzondering hierop is gemaakt voor woonerven en 30 km/uur-gebieden.

In de kern worden diverse rechtstreekse of indirecte (via een uitwerkingsbevoegdheid) bouw-mogelijkheden geboden. Meer concreet gaat het daarbij om locaties langs de Clasinastraat, langs de Dokstraat, langs de Botter, aan de Boekweitstraat en in de wijk Hazenburg. De akoestische gevolgen van deze woningbouw-mogelijkheden zijn reeds in beeld gebracht in afzonderlijke procedures (Clasinastraat, Botter, Hazenburg, Boekweitstraat, Dokstraat).

3.4.5. Industrielawaai

Geldende geluidszone

Op industrieterrein Arnestein in Middelburg zijn inrichtingen toelaatbaar die in belangrijke mate geluidshinder, zoals bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidshinder, veroorzaken. Dergelijke inrichtingen worden nader genoemd in het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer. Vanwege de vestigingsmogelijkheid van deze "geluidshinderlijke inrichtingen" dienen, ingevolge genoemd wetsartikel, bedrijventerreinen waar op grond van het bestemmingsplan betreffende inrichtingen kunnen worden gevestigd, te worden gezoneerd. De zone rond industrieterrein Arnestein is destijds van rechtswege (bij Koninklijk Besluit) vastgesteld en ligt voor een gedeelte over het plangebied van Arnemuiden. Buiten de zone mag de geluidsbelasting vanwege de terreinen niet meer dan 50 dB(A) bedragen. Binnen de geluidszone geldt voor nieuw te bouwen woningen een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) en voor bestaande woningen 55 dB(A). Voor een aantal woningen is een maximaal toelaatbare grenswaarde (MTG) vastgesteld.

Akoestisch onderzoek/aanpassing geluidszone

In het kader van de beoogde uitbreiding van het industriegebied Arnestein en de realisering van het woongebied Mortiere ten zuiden van het plangebied was akoestisch onderzoek noodzakelijk, op basis waarvan een nieuwe zone Industrielawaai ex artikel 61 Wet geluidshinder rondom het huidige en toekomstige bedrijventerrein kon worden vastgesteld.

In opdracht van de gemeente Middelburg is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs B.V.¹. Doel van dit onderzoek is het in beeld brengen van de geluidemissie ten gevolge van het industrieterrein Arnestein ter plaatse van de nieuwbouwlocatie Mortiere in zuidwestelijke richting. Hierbij wordt rekening gehouden met een aantal te verwachten (akoestische) ontwikkelingen op het industrieterrein Arnestein in de nabije toekomst.

In het rapport is een zonevoorstel opgenomen dat de rechten (geluidsvoorschriften Wet milieubeheer) van bestaande bedrijven niet aantast. Op grond van door de gemeente aangeleverde gegevens, inclusief een akoestisch rekenmodel (Geonoise), en onderzoek op de locatie, is de actuele situatie inclusief de toekomstverwachting van het industrieterrein in beeld gebracht. Van de AMvB-bedrijven is beoordeeld of deze de gehele geluidruimte op grond van de geluidvoorschriften nodig hebben. Aan deze bedrijven is de voor de bedrijfsuitvoering benodigde geluidruimte toegekend. Voor de vergunningbedrijven die de belangrijkste geluidbijdrage leveren op de zonebewakingspunten is gekeken of er op het terrein van de inrichting nog braakliggend terrein aanwezig is, waar in de toekomst uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten plaats kan vinden. Op het zuidwestelijke gedeelte van het industrieterrein, ten noorden van de Herculesweg en ten oosten van de Waldammeweg, was (ten tijde van het akoestisch onderzoek) nog een deel braakliggend. Voor de invulling hiervan is rekening gehouden met de vigerende gebruiksmogelijkheden. Dit betekent dat zich, vrijwel zonder akoestische beperkingen, op de braakliggende kavels gelijksoortige typen bedrijven kunnen vestigen.

Op basis van de ligging van de 50 dB(A)-contour is de ligging van de nieuwe zone ex artikel 61 Wet geluidshinder bepaald. De nieuwe geluidszone is vastgelegd in het bestemmingsplan Mortiere en opgenomen op de plankaart van dit bestemmingsplan Arnemuiden.

3.4.6. Luchtkwaliteit

Uitgangspunt is dat het om een conserverend bestemmingsplan gaat.

Op grond van het besluit dienen de gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen getoetst te worden aan de grenswaarden uit het besluit. Tevens is het ruimtelijk niet verantwoord om gevoelige bestemmingen, zoals scholen te ontwikkelen op plaatsen waar een hoge concentratie aan luchtverontreinigende stoffen heerst.

¹) Akoestisch onderzoek industrieterrein Arnestein in het kader van bestemmingsplan Mortiere, Rapport 20010603-8, 15 april 2002, Rotterdam.

Gestelde normen in het besluit

Stikstofdioxide (NO₂) 40 µg/m³ in 2010 jaargemiddelde
 Fijn stof (PM₁₀) 40 µg/3 in 2005 voor jaargemiddelde concentratie
 PM₁₀ 35 dagen dat etmaalconcentratie mag worden overschreden

Op grond van het reken- en meet voorschrift mag in verband met zeezout PM₁₀ binnen de gemeente Middelburg als volgt worden gecorrigeerd:

- van het jaargemiddelde mag 6 µg/m³ worden afgetrokken;
- van het aantal dagen dat de etmaalnorm wordt overschreden mag 6 dagen worden afgetrokken.

Omgeving

De kern Arnhemuiden ligt in een landelijk gebied. De kern ligt op dichte afstand van de Rijksweg A58. De drukste weg in de kern, waaraan aan weerszijden woonbebouwing ligt betreft de Nieuwlandseweg/Schuttershof.

Binnen de kom of in de omgeving van de kom liggen geen industrieën die directe invloed op de luchtkwaliteit binnen de kom.

De luchtkwaliteit in Arnhemuiden wordt bepaald door de achtergrondconcentratie, die wordt beïnvloed door de uitstoot op het industrieterrein Vlissingen-Oost. Overige bronnen, zoals het vliegveld Midden Zeeland hebben geen significante invloed voor de luchtkwaliteit in de kom, omdat ze op te grote afstand van de kom liggen. Direct van invloed op de luchtkwaliteit in de kom is het wegverkeer. Binnen de kom bevinden zich geen parkeerkelders.

Achtergrondconcentratie

In de kom blijkt dat in 2006 de achtergrondconcentratie aan fijn stof 27,2 (exclusief aftrek van 6 µg/m³ voor zeezout) bedraagt en de achtergrondconcentratie aan stikstofdioxide 19,7 µg/m³ bedraagt.

Berekening**Rijksweg A58**

Omdat er geen rapportage van RWS over de Rijksweg A58 beschikbaar is en het rekenprogramma ISL nog niet beschikbaar is zowel voor de Rijksweg (tabel 4) als voor de Nieuwlandseweg (tabel 5) met Car II versie 7 gerekend. Op grond van de rapportage van Rijkswaterstaat over 2006 blijkt dat binnen de kom Arnhemuiden ruimschoots aan de normen van het besluit wordt voldaan.

Tabel 4 Berekening luchtkwaliteit Rijksweg A58

Oude Havenstraat (op stoep 60 m uit hart Rijksweg)	NO ₂ jaargemiddelde	PM 10 jaargemiddelde inclusief aftrek zeezout	Aantal dagen etmaalwaarde overschrijding inclusief aftrek
2008	22,4	19	10
2010	19,6	18	8
2018	16,4	16,7	5

Tabel 5 Berekening luchtkwaliteit Nieuwlandseweg

Nieuwlandseweg op 5 m uit hart v.d. weg t.h. 36200/391475	NO ₂ jaargemiddelde	PM 10 jaargemiddelde inclusief aftrek zeezout	Aantal dagen etmaalwaarde overschrijding inclusief aftrek
2008	23,8	19,5	10
2010	20,6	18,2	8
2018	17,2	16,7	5

Conclusie

Uit de berekeningen voor de Nieuwlandseweg blijkt dat 2008, 2010 en 2018 op de meest kritische plaatsen aan de grenswaarden uit de Wet Luchtkwaliteit wordt voldaan.

Op basis van bovenstaande, waarbij de meest gevoelige locaties zijn onderzocht, mag geconcludeerd worden dat de Wet luchtkwaliteit de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan kom Arnemuiden niet in de weg staat, omdat overal binnen de kom aan de grenswaarden van het besluit wordt voldaan en omdat ten gevolge van dit bestemmingsplan de luchtkwaliteit in de toekomst niet verslechtert ondanks autonome toename van het verkeer en omdat er geen gevoelige bestemmingen zijn gesitueerd op plaatsen waar eventueel overschrijdingen van de normen van het besluit zijn.

3.4.7. Externe veiligheid

Algemeen

Voor externe veiligheid zijn in het algemeen twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR, voorheen individueel risico) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen vierentwintig uur per dag en gedurende het gehele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom de inrichting. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico wordt voor (nieuwe) gevoelige objecten gesteld op een niveau van 10^{-6} per jaar. De norm van 10^{-6} per jaar betekent dat de kans op een dodelijke situatie door een ongeval met gevaarlijke stoffen op een te bebouwen plek maximaal één op de miljoen per jaar mag zijn. Binnen de 10^{-6} -contour mogen dan ook geen nieuwe gevoelige functies mogelijk worden gemaakt. Het groepsrisico (GR) drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval in een inrichting waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De normen voor het GR hebben een oriënterende waarde (inspanningsverplichting). Indien de oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt overschreden, legt dit in het algemeen ook ruimtelijke beperkingen op aan een gebied buiten de 10^{-6} -contour (PR).

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is op 27 oktober 2004 in werking getreden, inclusief de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen. Het besluit bevat normen voor het risico rondom inrichtingen die gevaar voor de omgeving met zich meebrengen. Binnen het plangebied liggen geen bedrijven die van invloed zijn op de situatie met betrekking tot externe veiligheid. Nieuwe risicovolle bedrijven zijn in het plangebied niet gewenst.

Sinds de inwerkingtreding van het Besluit externe veiligheid Inrichtingen (Bevi) vallen ook LPG-tankstations onder de werking van dit besluit. In of nabij het plangebied zijn deze echter niet aanwezig.

Overige bedrijvigheid

In (de omgeving) van het plangebied liggen geen bedrijven die van invloed zijn op de situatie met betrekking tot externe veiligheid in het plangebied.

Vuurwerk

In het plangebied vindt geen opslag en/of verkoop van vuurwerk plaats.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is in augustus 2004 de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen gepubliceerd. In deze circulaire is het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen opgenomen (plaatsgebonden risico en groepsrisico).

De Rijksweg A58 is aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen. Uit een in opdracht van de provincie Zeeland uitgevoerde risico-inventarisatie voor het wegtransport van gevaarlijke stoffen in Zeeland¹ blijkt dat dit transport in de huidige situatie aanleiding geeft tot risiconelpunten. Gebleken is dat op geen van de beschouwde wegvakken het plaatsgebonden risico een niveau van 10^{-6} per jaar bereikt. Bij geen enkele locatie langs de beschouwde wegen overschrijdt het berekende groepsrisico de oriënterende waarde.

¹ Risico-inventarisatie wegtransport gevaarlijke stoffen Zeeland, Adviesgroep AVIV BV, februari 2006.

3.4.8. Leidingen

Planologisch relevante leidingen dienen in het bestemmingsplan te worden bestemd. Tevens dienen relevante zones te worden aangegeven, waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18";
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18".

Daarnaast dienen optisch vrije paden in het bestemmingsplan te worden opgenomen.

In het plangebied lopen geen planologisch relevante leidingen.

4.1. Van analyse naar beleidsbeschrijving

Uit de ruimtelijke en functionele analyses van het plangebied zoals beschreven in de voorafgaande hoofdstukken ontstaat het volgende samenvattende beeld voor het plangebied Arнемuiden.

- Het plangebied bestaat in hoofdzaak uit een woongebied, met daarbij behorende voorzieningen, zoals winkels, scholen en andere maatschappelijke voorzieningen en enkele niet aan de woonfunctie gerelateerde bedrijven.
- Het plangebied is globaal begrensd door het Arnekanaal, de rijksweg A58, Veerseweg, de Derringmoerweg, de spoorlijn Vlissingen-Roosendaal en de Keetweg.
- de stedenbouwkundige ontstaansgeschiedenis laat zich duidelijk aflezen in het plangebied.
- De ruimtelijk-stedenbouwkundige situatie laat zich beschrijven door vrij abrupte overgangen van woongebied naar het buitengebied. Deze harde begrenzing met het buitengebied, de gefaseerde ontwikkeling binnen het plangebied en de over het algemeen eenduidige functie wonen, maken dat er sprake is van een ruimtelijk-functioneel samenhangend woongebied. Binnen het plangebied hebben de afzonderlijke woonbuurten duidelijk herkenbare verkavelingstypologieën en ruimtelijke kenmerken, waaruit het tijdsbeeld valt af te lezen.
- De spoorlijn Vlissingen-Roosendaal zorgt voor een doorsnijding van het stedelijk weefsel en markeert de grens tussen het "oude" en het "nieuwe" Arнемuiden.
- Naast de woonfunctie bevat het plangebied verschillende maatschappelijke voorzieningen, zoals een aantal kerken, een brandweerpost, diverse scholen en een strip met bedrijven.
- De ruimtelijke ontwikkeling binnen het plangebied richt zich met name op aanpassingen en wijzigingen voortkomend uit gebleken noodzaak van herinrichting of renovatie of herstructurering van vrijgekomen schoollocaties binnen het plangebied. Het betreft hier de ontwikkeling van appartementen aan de Dokstraat, maar ook de ontwikkeling van een supermarkt met appartementen en zorgwoningen aan de Clasiestraat. Verspreid in met name het oude deel van de kern liggen bovendien nog locaties van bedrijven die voor herstructurering in aanmerking kunnen komen.
- De ruimtelijke ontwikkeling en dynamiek van het plangebied is op beheersniveau met name gericht op het vanuit bestaande kenmerken en structuur inspelen op actuele eisen en wensen met betrekking tot de woonomgeving (onder andere accentueren woon- en verblijfsgebied, inrichting duurzaam veilig, aanpassing speelterreinen, groenbeheer en natuurontwikkeling, ruimtelijke kwaliteit gebouwde omgeving) en de woningvoorraad (bouw- en woontechnische aanpassingen, huur- en verkoopbeleid).

Op basis van deze samenvattende constatering en bevindingen uit de ruimtelijke en functionele analyses is in dit hoofdstuk een beleidsprogramma voor het plangebied opgesteld. In het programma ligt het accent op bevestiging en consolidatie. Tevens bevat het ook onderdelen die aansluiten op de (gewenste) dynamiek en ontwikkeling in het plangebied.

- Bevestiging en consolidatie
Het accent ligt op de regeling van de bestaande situatie. Het plan strekt niet tot uitbreiding en/of ingrijpende veranderingen maar vooral tot actualisering en samenhang in regeling voor het totale plangebied. De ruimtelijke veranderingen en ontwikkelingen beperken zich daarbij met uitzondering van enkele specifieke onderdelen (zie hierna) tot ondergeschikte gebruiksveranderingen en/of uitbreiding van gebruiksmogelijkheden ten behoeve van de aanwezige, bestaande gebruiksvormen (functies). Ontwikkelingen waarover reeds planologische zekerheid bestaat (door middel van bijvoorbeeld ontheffingsprocedures) zijn eveneens in dit bestemmingsplan verwerkt.
- Dynamiek en ontwikkeling
Uit de inventarisatie en analyse van functies is ook naar voren gekomen dat het beleidsprogramma moet inspelen op en sturing moet geven aan een aantal (deels potentiële) ruimtelijk-functionele ontwikkelingen en veranderingen die leiden tot verbetering en versterking van het plangebied als woongebied. Voor een deel betreft dit ontwikkelingen en veranderingen die de totaliteit van het plangebied betreffen (wegenstructuur, groenstruc-

tuur) en voor een deel specifieke locaties in het plangebied (zoals vrijgekomen schoollocaties).

Het in de navolgende paragraaf beschreven beleidsprogramma vormt (tezamen met de analyses uit de hoofdstukken 2 en 3) de onderbouwing en de onderlegger voor de bestemmingsregeling. Voor zover mogelijk zijn de onderdelen uit dit programma weergegeven op kaart 10 (beleidskaart).

4.2. Beleidsprogramma

Opstellen uniforme bestemmingsregeling

Belangrijkste uitgangspunt voor het opstellen van het bestemmingsplan Arnemuiden is het onderbrengen van het totale plangebied (het ruimtelijk-functioneel samenhangende woongebied Arnemuiden) onder één uniforme en actuele bestemmingsregeling. Dit betekent dat de geldende en veelal verouderde bestemmingsregelingen vervallen en vervangen worden door een eensluidende regeling voor het totale plangebied.

Dit raakt met name de bestemming waarin het wonen geregeld wordt (bestemming Woondoeleinden). Er komt één voor het totale plangebied geldende regeling voor de bestemming Woondoeleinden met alleen nadere nuancerings- en bouwmogelijkheden wanneer specifieke omstandigheden daartoe aanleiding geven (zie onder vastleggen ruimtelijke kenmerken). De invulling van de bestemming Woondoeleinden is daarbij, binnen de grenzen van ruimtelijke kwaliteit, gericht op het verruimen van gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden.

Vastleggen ruimtelijke kenmerken

In hoofdstuk 2 is het plangebied nader geanalyseerd op ruimtelijke kenmerken met als doel om inzicht te krijgen in de wenselijkheid en noodzaak van het in de bestemmingsregeling waarborgen van ruimtelijke kenmerken. Uit de analyse blijkt dat in de onderscheiden deelgebieden bepaalde aspecten van het bebouwingspatroon kenmerkend zijn voor het karakter en de ruimtelijke kwaliteit van die gebieden. Aspecten als bebouwingstypologie (variatie, stapeling), bebouwingshoogte (één laag, hoogbouw), dakvorm (plat, flauwe dakhelling), dakkapellen (uniforme toepassing aan voor- of achterkant), dakopbouw (toevoeging aan basisvorm), rooilijn (strak, gevarieerd, verspringend), oriëntatie (straatzijde, hoeken, voor- en achterkant), tuin en erf (concentratie bijgebouwen vanwege ligging aan park of watergang) worden, voor zover deze bepalend zijn voor het specifieke karakter van het gebied, in de bestemmingsregeling vastgelegd.

Cultuurhistorie/archeologie

In het plangebied bevinden zich drie beschermde rijksmonumenten. De bescherming van deze monumenten vindt plaats via de monumentenwetgeving. Wel verdient het aanbeveling om deze status van monument ook op de plankaart tot uitdrukking te brengen door middel van de aanduiding "monument" (signaalfunctie).

Bij meer ingrijpende ontwikkelingen binnen het plangebied zal rekening moeten worden gehouden met archeologisch onderzoek in verband met de aanwijzing van het centrum van de kern op de AMK tot een gebied met een hoge archeologische waarde en IKAW-aanduiding middelhoge trefkans op aanwezigheid van archeologisch waardevolle resten in overgrote deel van de rest van de kern.

Afronding woningbouwgebied Hazenburg

De noordwestelijke hoek van Hazenburg I is nog niet gerealiseerd. Er ligt een uit te werken woonbestemming op deze gronden. Hierdoor kan in de laatste fase van deze uitbreidingswijk ingespeeld worden op de toekomstige ontwikkelingen in noordelijke richting: Hazenburg II.

Hazenburg II wordt globaal begrensd door Brakenburg II en de Derringmoerweg. Bij de opzet van Brakenburg II en Arnemuiden Hazenburg 1H is rekening gehouden met een verder gaande woonontwikkeling in westelijke en noordelijke richting. Hazenburg II is eveneens als toekomstig woongebied opgenomen in de Kwaliteitsatlas van Middelburg.

Ook het agrarische perceel aan de Derringmoerweg 9 kan in de toekomst, na bedrijfsbeëindiging, worden gewijzigd in de bestemming Woondoeleinden. De gronden waarop de ontwikkeling van Hazenburg II zijn beoogd zijn niet inbegrepen bij de actualisering van het bestemmingsplan Arnemuiden.

Voormalige schoollocatie Boekweitstraat

De school aan de Boekweitstraat is niet meer als zodanig in gebruik. Hiervoor bestaan plannen om zeven aaneengebouwde woningen neer te zetten die passen binnen de huidige bebouwingsstructuur. In paragraaf 2.4 is reeds kort aangegeven dat hiervoor een aparte procedure is gevolgd door middel van een ontheffingsprocedure.

Duurzaam veilige wegenstructuur

Zoals uit hoofdstuk 3 blijkt, is reeds een groot aantal maatregelen en ontwikkelingen uit het wegenstructuurplan 2002-2010 ingevoerd in de kern Arnemuiden. Ter afronding kan nog gedacht worden aan een aantal aanvullende maatregelen:

- invoering van een maximumsnelheid van 60 km/uur op de Doeleweg. Invoering hiervan is echter de verantwoordelijkheid van de wegbeheerder, waterschap Zeeuwse Eilanden.
- Invoeren specifieke (snelheidsremmende) maatregelen, zoals bij voorbeeld in de Spoorstraat.
- Monitoren aandeel doorgaand verkeer van en naar Veerse Meer. Dit vindt reeds plaats in het kader van een mogelijke westelijke rondweg (Derringmoerweg) om de kern en/of een nieuwe ontsluiting richting het Veerse Meer ten oosten van de kern. Indien dit wordt gerealiseerd, dan kan een afwaardering van de bestaande doorgaande route door de kern worden overwogen. Wel zijn dan afspraken met onder andere de busmaatschappij noodzakelijk.

Waarborgen windvang molen

Binnen het plangebied is een monumentale molen "Nooitgedacht" aanwezig. Voor behoud van de molen is het van belang dat de molen kan blijven functioneren. Een zoveel mogelijk onbelemmerde windtoetreding is daarvoor noodzakelijk. Bebouwing en begroeiing in de nabijheid van een molen veroorzaken windbelemmeringen, waardoor rendementsverlies ontstaat. Slechts een geringe windsnelheidsreductie heeft al een grote vermindering van het vermogen van de molen tot gevolg. Daarnaast kunnen bebouwing en begroeiing leiden windturbulenties en tot sterk 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 het molenbiotoop c.q. een molenbeschermingszone genoemd.

Rondom een molen dient in ieder geval een vrije ruimte aanwezig te zijn van 100 meter. Dit geldt zowel voor bebouwing als beplanting. Bij een stellingmolen zijn binnen deze afstand obstakels uitsluitend aanvaardbaar indien deze onder de hoogte van de stelling blijven. Ook buiten de obstakelvrije ruimte kunnen beperkingen aan de hoogte van gebouwen en beplanting worden gesteld.

Afhankelijk van het molentype en van het gebied waarin de molen is gelegen, kan het molenbiotoop een groot gebied bestrijken (vele honderden meters). Deze zone is vooral van belang voor nieuwe bebouwing. In de Handleiding Molenbiotoop van De Vereniging tot behoud van molens in Nederland ("De Hollandsche Molen") is een formule opgenomen waarmee de hoogte kan worden berekend die een obstakel mag hebben op een bepaalde afstand van een molen, zonder te veel windbelemmering te veroorzaken.

Deze formule luidt als volgt:

$$H_x = X/n + (c.z).$$

Omgekeerd kan ook de afstand worden bepaald bij een bepaalde bouwhoogte:

$$X = n(H_x - c.z)$$

Waarin:

H = hoogte van het obstakel

X = afstand obstakel tot molen

n = 140 voor open, 75 voor ruw en 50 voor gesloten gebied

c = 0,2 (constante)

z = askophoogte = helft vlucht + stellinghoogte ($\frac{1}{2}v + s$)

De molenbiotopen van de molen "Nooitgedacht" omvat een deel van de kern Arnemuiden.

De gemeente beschouwd de toegelaten hoogtematen op basis van bovenstaande formule niet als dwingende hoogte maten, maar als richtlijn. Het beleid wordt in deze vorm in voorliggend bestemmingsplan gecontinueerd: de bestaande situatie hoeft niet aangepast te worden, maar bij eventuele nieuwe ontwikkelingen dient wel rekening te worden gehouden met de molenbiotoop van de molen "Nooitgedacht".

Speelruimteplan

In het speelruimteplan Gemeente Middelburg (vastgesteld augustus 2000) wordt het volgende geconstateerd met betrekking tot de speelvoorzieningen.

In Arnemuiden zijn op verspreid over de kern negen plaatsen speel- en sportvoorzieningen aanwezig met een grote variatie in afmeting en doelgroepen. Zowel in het oude dorp als aan de andere kant van de spoorlijn zijn nog grote trapvelden aanwezig (Oostgat, Singel, Clasi-nastraat). Ten zuiden van de spoorlijn hebben kinderen veel informele speelmogelijkheden. Het verkeersluwe klimaat van de nieuwbouw ten noorden van het spoor zorgt ervoor dat kinderen goed op straat kunnen spelen.

Het aantal ontmoetingsplaatsen (voor jongeren) is in Arnemuiden onvoldoende. Een druk bezochte ontmoetingsplaats is de half-pipe. Daarnaast zijn verspreid door het dorp en op speelplaatsen ontmoetingsplekken voor jongeren, soms met overlast tot gevolg. Hondenpoep is een probleem op speelplekken aan het Oostgat, Klaverakker en het trapveld aan de Singel.

Voorgesteld wordt in het oude centrum de speelplek aan de Noordwal in te richten als buurt-speelplek. De bestaande speelplekken kunnen worden gehandhaafd, waarbij de speelwaarde kan worden vergroot door het plaatsen van extra speeltoestellen. Om overlast door hondenpoep tegen te gaan kunnen hagen worden geplaatst. Overwogen kan worden een jongeren ontmoetingsplaats te realiseren bij de skatebaan aan de Steigerweg.

Woonwagencentrum

De aanwezige vier wooneenheden zullen worden voorzien van een specifieke regeling binnen de bestemming Woondoeleinden. Per woonwagen is (erf)bebouwing tot een oppervlakte van 20 m² toegestaan.

Woonboten

In het Arnekanaal zijn in totaal 13 woonboten afgemeerd, die maximaal een oppervlakte hebben van 150 m². Deze woonboten hebben een specifieke regeling binnen de bestemming Water, waarbij wordt gesproken van "ligplaats woonschepen".

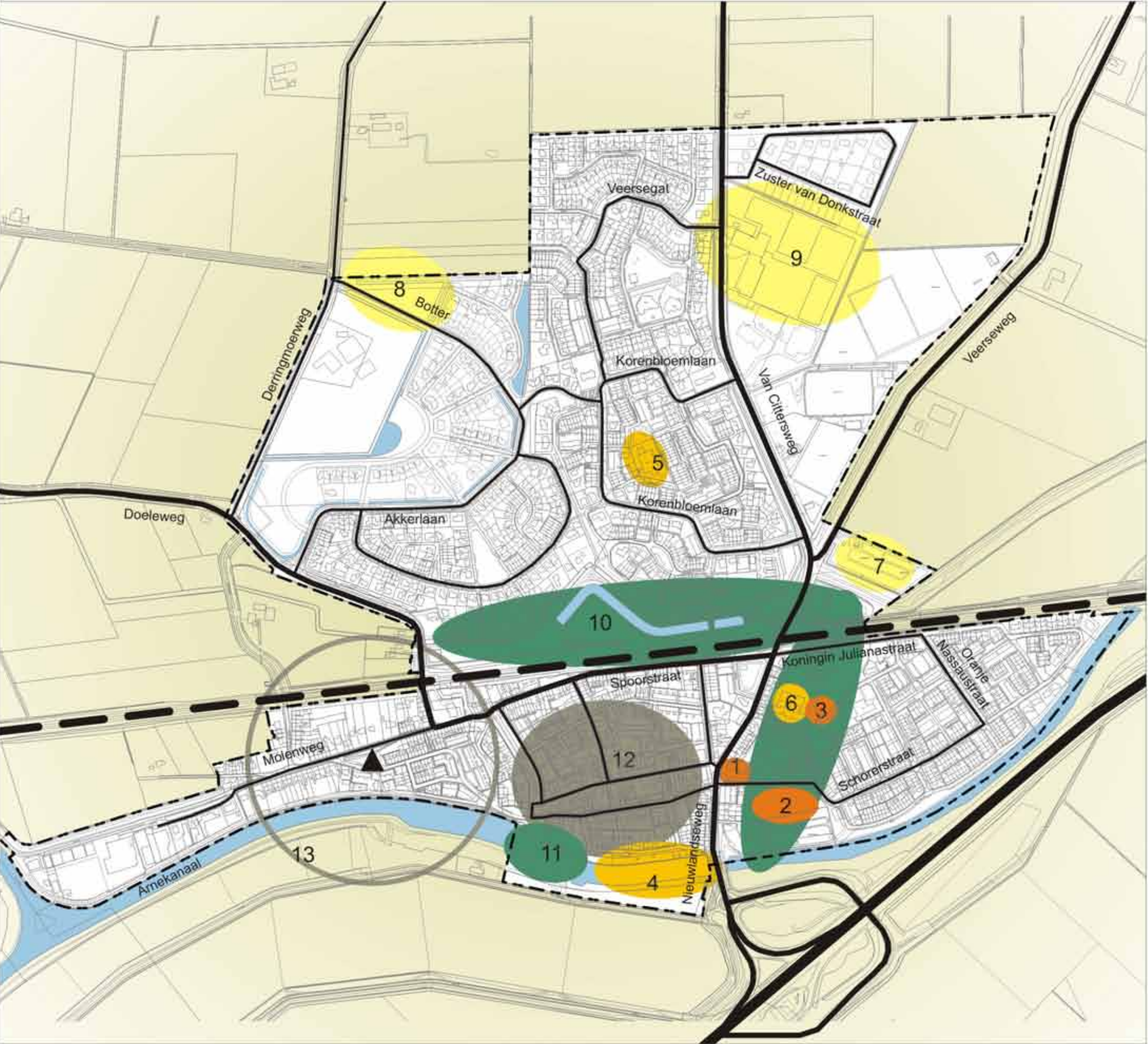
Waterkering

Rekening dient te worden gehouden met de zonering van de Keur van het Waterschap verbonden aan de waterkering langs het Arnekanaal.

Prostitutiebeleid

De eerste kamer heeft op 26 oktober 1999 ingestemd met het wetsvoorstel tot opheffing van het algemeen bordeelverbod. De wetswijziging is op 1 oktober 2000 in werking getreden. Dat betekent dat de exploitatie van prostitutie vanaf deze datum niet meer in algemene zin strafbaar is op grond van het Wetboek van Strafrecht. Slechts de exploitatie van onvrijwillige prostitutie en van prostitutie door minderjarigen blijft strafbaar gesteld.

Met het opheffen van het algemeen bordeelverbod hebben gemeenten de mogelijkheid gekregen om regulerend op te treden. Zij kunnen dit doen door een vergunningstelsel te introduceren en prostitutiebeleid te voeren. Daarmee komt een eind aan de historische gegroeide gedoogsituatie ten aanzien van de exploitatie van prostitutie en kan adequater worden opgetreden tegen ongewenste en/of strafbare vormen daarvan. Hoewel gemeenten niet verplicht zijn een vergunningstelsel en een lokaal prostitutiebeleid vast te stellen, verdient dit wel aanbeveling omdat bij het ontbreken van prostitutiebeleid de gemeente onvoldoende toegerust is op het bestrijden van uitwassen of ongewenste situaties op het terrein van prostitutie.



Kaart 10
Beleidsvisie

Ontwikkelingen in uitvoering

- 1. supermarkt Clasinastraat
- 2. zorgwoningen Clasinastraat
- 3. verplaatsen speelveld

Ontwikkeling korte termijn

- 4. verbeteren woonbotenligplaatsen
- 5. ontwikkeling Boekweitstraat
- 6. ontwikkeling Dokstraat

Ontwikkeling lange termijn

- 7. vergroten begraafplaats
- 8. afronding Hazenburg
- 9. herstructurering naar woongebied

Groen en water

- 10. behouden en versterken groenstructuur
- 11. versterken relatie centrum / Arnekanaal

Algemeen

- 12. herstructurering kern
- 13. beschermen molenbiotop

De gemeente Middelburg heeft dan ook prostitutiebeleid geformuleerd in de Beleidsnota Prostitutiebeleid Gemeente Middelburg (5 september 2000).

De nota gaat in op de achtergronden van genoemde wetswijziging, de feitelijke situatie van prostitutie in Middelburg (geen bestaande seksinrichtingen) en de voorgestelde gemeentelijke regeling. Voor vestiging van seksinrichtingen geldt daarbij een restrictief beleid gekoppeld aan een maximumstelsel. Het maximum is daarbij vastgelegd op twee binnen de totale gemeente Middelburg. Wat betreft de locatie van seksinrichtingen hanteert de gemeente in het belang van de openbare orde en de bescherming van het woon- en leefklimaat de volgende vestigingsregels:

- seksinrichtingen worden niet toegestaan in kernen (waarbij inbegrepen concentraties van recreatiebedrijven of detailhandel) en op industrie- of bedrijventerreinen;
- seksinrichtingen zijn uitsluitend toegestaan in het buitengebied met inachtneming van het vermelde maximumstelsel.

De Beleidsnota Prostitutiebeleid en de in samenhang daarmee noodzakelijke aanpassing van de Algemene Plaatselijke Verordening zijn door de gemeenteraad op 25 september 2000 vastgesteld. Dit gemeentelijk prostitutiebeleid dient verwerkt te worden in het ruimtelijk beleid. Voor het bestemmingsplan Arnemuiden betekent dit het uitsluiten van vestigingsmogelijkheden voor seksinrichtingen.

5. Bestemmingsregeling

51

In dit hoofdstuk wordt het bestemmingsplan toegelicht, waarbij inzicht wordt gegeven in de doorwerking van de beleidsuitgangspunten in alsmede in de opzet en methodiek van het bestemmingsplan (plankaart en regels).

5.1. Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP)

Op 1 juli 2008 zijn de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) en het nieuwe Besluit (Bro) in werking getreden. Vanaf 1 juli 2009 zullen alle nieuwe ruimtelijke plannen - zoals ook bestemmingsplannen - digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar moeten worden gemaakt. Een dergelijk ruimtelijk plan zal worden opgebouwd volgens de afspraken die zijn voorgesteld door de werkgroep "Standaard Vergelijkbaarheid" in het kader van Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen (DURP). Deze Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bouwt voort op de landelijk gebruikelijke indeling. Hoewel de toepassing van SVBP tot 1 juli 2009 nog niet verplicht is, is er wel voor gekozen bij dit bestemmingsplan SVBP toe te passen.

Het voorliggende bestemmingsplan is opgebouwd en vormgegeven conform de bindende afspraken en aanbevelingen van de SVBP. De bindende afspraken ten aanzien van bestemmingen gaan over (nagenoeg limitatieve lijst):

- de hoofdgroepen en de naamgeving;
- de lettercodes en het kleurgebruik van deze hoofdgroepen;
- de naamgeving van de bestemmingen;
- de wijze waarop die worden opgenomen in de bestemmingsomschrijving en
- de plaats en volgorde (alfabetisch) ervan in de legenda en in de planregels.

Bindende afspraken met betrekking tot de aanduidingen gaan over:

- de plaats en volgorde van de aanduidingen in de legenda;
- de wijze waarop aanduidingen op de plankaart worden weergegeven;
- de wijze waarop via de aanduidingen uit te sluiten functies worden weergegeven en
- de wijze waarop de aanduidingen worden opgenomen in de planregels.

Bindende afspraken over de legenda betreffen de opbouw en volgorde:

- bestemmingen, uit te werken bestemmingen, dubbelbestemmingen;
- aanduidingen bouwvlak, letteraanduidingen functie, letteraanduiding bouwen, aanduidingen figuur, aanduidingen gebied;
- verklaringen.

De SVBP heeft derhalve (alleen) betrekking op de structuur en niet op de inhoud van de bestemmingsregeling.

5.2. Uitgangspunten en opzet bestemmingsregeling

Uitgangspunten

De beleidsuitgangspunten uit de voorafgaande hoofdstukken vormen de onderlegger voor bestemmingen en begrenzingen op de plankaart en voor de regels. Deze uitgangspunten voor de bestemmingsregeling (plankaart en regels) kunnen als volgt worden samengevat.

- a. Het uitgangspunt is op de eerste plaats consolidatie/bevestiging van de aanwezige situatie. Voor zover planologisch aanvaardbaar en ruimtelijk mogelijk worden hierbij verandings- en/of ontwikkelingsmogelijkheden voor aanwezige gebruiksvormen in de vorm van uitbreidingsmogelijkheden geboden. Deze uitbreidingsmogelijkheden worden echter beperkt door mogelijke conflicten met ruimtelijke kwaliteit of door potentiële conflicten, strijdigheden en onverenigbaarheid met gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen.
- b. In het bestemmingsplan is gestreefd naar het toepassen van soepele/ruime bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen de grenzen van de hoofdlijnen van het te voeren beleid.
- c. De ruimtelijke kwaliteit van het plangebied noodzaakt tot een zorgvuldige afstemming van bouw mogelijkheden. Bij het leggen van bestemmingen, het bepalen van bouw grenzen en

opstellen van flexibiliteitsregels heeft steeds een zorgvuldige afweging plaatsgevonden van de aanwezige belangen en is rekening gehouden met hedendaagse eisen en gebruikerswensen. Binnen de marges van het beleid is gezocht naar versoepeling in de bestemmingsregeling als bedoeld onder a en b. In enkele situaties heeft evenwel in relatie tot te behouden ruimtelijke kenmerken aanscherping van de bouw- en gebruiksmogelijkheden plaatsgevonden (zie paragraaf 5.4).

- d. De bestemmingsregeling dient in ieder geval de volgende ontwikkelingen en veranderingen mogelijk te maken:
- bebouwingsmogelijkheden op woonpercelen die beantwoorden aan de huidige maatschappelijke behoeften en passen binnen de actuele inzichten hieromtrent;
 - vervangende bouw- en gebruiksmogelijkheden van verouderde woningen;
 - vervangende bouw- en gebruiksmogelijkheden van vrijkomende schoollocaties.
- e. Voorts dient het bestemmingsplan mogelijkheden te bieden voor het veranderen van een bestaande gebruiksvorm, wanneer bepaalde functies voor het plangebied niet als optimaal kunnen worden beschouwd of er rekening mee gehouden moet worden dat de bestaande gebruiksvorm mogelijk niet duurzaam is (zoals bedrijfslocaties).
- f. De regeling zal zo uniform mogelijk moeten zijn ten einde een zo groot mogelijke rechtsgelijkheid te kunnen bieden. Dit neemt niet weg dat, gelet op de ruimtelijke karakteristiek van het plangebied en hedendaagse eisen, specifieke (beperkende) regels gewenst zullen zijn.

Zoals vermeld (onder a) is voor de bestemmingsregeling in beginsel uitgegaan van de feitelijk aanwezige situatie. Als randvoorwaarde voor de nieuwe bestemmingsregeling is echter even zeer gehanteerd dat de bestemmingslegging vergeleken dient te worden met de bouw mogelijkheden die er maximaal zijn ingevolge de thans geldende planologische regeling. In die gevallen dat de conform de aanwezige situatie te maken nieuwe regeling leidt tot het in beduidende mate aantasten van de geldende aanwendingsmogelijkheden van het perceel, zal vervolgens moeten worden nagegaan of een ruimere regeling getroffen kan worden, zonder aantasting van de gekozen ruimtelijke en/of maatschappelijke uitgangspunten, dan wel zonder dat dit de beoogde uniformiteit van de planregeling al te zeer geweld aandoet.

Bij het opstellen van het plan is voorts acht geslagen op de wijziging van de Woningwet, op grond waarvan de categorie zogeheten "vergunningsvrije bouwwerken" aanmerkelijk is uitgebreid.

Voor de planologische regeling is dit met name van belang – afgezien van tal van andere kleine bouwsels – voor de aan- en bijgebouwen op het achtererf van woningen en voor dakopbouwen. Voor wat betreft de achtererven is de regeling ingevolge de Woningwet echter zodanig dat als gevolg van de daarbij opgenomen begrenzingen van de delen van het achtererf waarop toch niet zonder bouwvergunning gebouwd mag worden, het niettemin geboden is om bij het bestemmingsplan een regeling van de bebouwing van de achtererven op te nemen.

De oorspronkelijk gekozen bestemmingsmethodiek behoefde dan ook niet te worden aangepast.

Voor wat betreft de dakopbouwen (dakkapellen) is de methodiek evenmin aangepast. In de Welstandsnota zijn criteria opgenomen voor dakopbouwen waaraan bij een bouw aanvraag in de lichte bouwvergunningsprocedure kan worden getoetst.

Opzet plankaart

Belangrijke eis is dat het bestemmingsplan dient te voldoen aan de eis van rechtszekerheid. Dit betekent dat een bestemmingsregeling duidelijk en voor één uitleg vatbaar dient te zijn. In aansluiting hierop en in relatie tot digitale ontwikkelingen verdient het de voorkeur zoveel mogelijk op de plankaart zichtbaar te maken en de regels zo transparant mogelijk te houden. Uitgangspunt is dan ook dat zoveel mogelijk informatie op de plankaart wordt aangegeven en dat de plankaart digitaal wordt opgebouwd.

Voorts zijn de volgende eisen van toepassing:

- De ondergrond waarop de bestemmingsplankaart is gebaseerd geeft informatie over de actuele (kadastrale) situatie.
- Op de plankaart wordt met de bestemming en de aanduidingen aangegeven waar al dan niet, en zo ja welke bebouwing is toegestaan.
- Op het renvooi wordt de betekenis aangegeven van de bestemmingen en de aanduidingen.
- De volgorde van de bestemmingen in het renvooi komt overeen met de volgorde van de regels (alfabetisch).

De bestemming wordt door middel van hoofdletters aangeduid, zoals C voor "Centrum", GD voor "Gemengd", G voor "Groen", V voor "Verkeer" en W voor "Wonen". Verder geldt het volgende.

Bebouwing mag binnen het op de plankaart aangeduide "bouwvlak" worden opgericht.

Kleine letters tussen haakjes direct achter de bestemming zijn een aanduiding waarmee ter plaatse van deze aanduiding wordt aangegeven:

- een specifieke functie zoals B(3.1) waarmee bedrijven tot en met categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten worden toegestaan, of (cf) bij de bestemming Horeca, waarmee ook de uitoefening van een café wordt aangegeven;
- specifieke bouwregels zoals W(v) waarmee wordt bepaald dat woningen uitsluitend vrijstaand mogen worden gebouwd.

Cijfers op de kaart zijn aanduidingen voor de maatvoering van de bebouwing. Binnen alle bouwvlakken is de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte weergegeven (4/9), waarbij het eerste cijfer de goothoogte en het tweede cijfer de bouwhoogte aangeeft. Verder wordt in een aantal gevallen het maximale bebouwingspercentage van een bouwvlak op de plankaart aangegeven.

Tenslotte kunnen er op de plankaart aanduidingen voorkomen in de vorm van figuren (bijvoorbeeld voorgevelrooilijn) en gebiedsaanduidingen (zoals een plangrens of een gebied met wijzigingsbevoegdheid).

Opzet regels

De indeling in hoofdstukken waarin de regels zijn opgenomen, kent de volgende vaste volgorde.

- In hoofdstuk I (inleidende regels) worden in de regels gehanteerde begrippen, voor zover nodig, gedefinieerd, en wordt de wijze van meten bepaald.
- In hoofdstuk II (bestemmingsregels) worden alfabetisch de regels gegeven waarmee de bestemmingen die op de plankaart voorkomen nader worden omschreven.
- Hoofdstuk III (algemene regels) bevat een aantal regels die voor alle bestemmingen gelden, zoals een anti-dubbeltelregel (artikel 23), een procedureregulering (artikel 29) of de regel welke wettelijke regeling van toepassing is (artikel 30), dan wel regels die voor de nodige flexibiliteit kunnen zorgen, zoals algemene ontheffings- of wijzigingsbevoegdheden (artikelen 27 en 28).
- Hoofdstuk IV (overgangs- en slotregels) ten slotte geeft een strafregel (artikel 31), overgangsrecht voor bestaand gebruik en bestaande bebouwing (artikel 32) en de titel van het plan (artikel 33).

Op grond van de SVBP moet een bestemmingsartikel van Hoofdstuk 2 de volgende vaste volgorde hebben:

- bestemmingsomschrijving;
- beschrijving in hoofdlijnen;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- ontheffing van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- ontheffing van de gebruiksregels;
- aanlegvergunning;
- wijzigingsbevoegdheid.

Een bestemmingsplan behoeft niet al deze elementen te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen. Zo is er in het voorliggende plan geen gebruik gemaakt van een beschrijving in hoofdlijnen en kennen de bestemmingsregels van Tuin en Water alleen een bestemmingsomschrijving en bouwregels.

Opgemerkt wordt dat in de specifieke gebruiksregels geen verbod van bepaald gebruik wordt gegeven maar dat daarin bepaalde vormen van gebruik als niet toegestaan worden gekwalificeerd. Daarmee wordt duidelijk dat dergelijk gebruik niet in overeenstemming is met de gegeven bestemming. Dat gebruik is op grond van de algemene gebruiksregel (artikel 3.5) verboden. Voordeel van deze wijze van regelen is dat in de strafregel (artikel 4.2) niet de overtreding van alle specifieke gebruiksregels strafbaar hoeft te worden gesteld doch dat volstaan kan worden met het strafbaar stellen van de overtreding van die algemene gebruiksregel.

5.3. Bestemmingsregels

Agrarisch

Alle gronden die agrarisch worden gebruikt, zijn als zodanig bestemd. Het gaat hierbij om agrarische gronden in het noordoosten en het noordwesten van het plangebied. Op de laatst genoemde gronden is een agrarisch bedrijf gevestigd. Bij dit bedrijf is één loods in gebruik voor de stalling van caravans, campers, landbouwvoertuigen en dergelijke. Deze gronden waarop deze loods is gebouwd, heeft een hiervoor specifieke aanduiding.

Bedrijf

Binnen een afstand van 50 meter tot een woongebied zijn uit milieuhygiënisch oogpunt bedrijven uit maximaal categorie 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten mogelijk. Deze bedrijven kunnen gezien de aard en invloed op de omgeving tussen of onmiddellijk naast woonbebouwing worden gesitueerd. De meeste bedrijfslocaties binnen de kern Arnhem zijn als zodanig bestemd. Ter plaatse worden dan ook rechtstreeks andere categorie 2-bedrijven (Staat van Bedrijfsactiviteiten) toegestaan. Voor een aantal bedrijfslocaties waar uitwisseling van andere functies goed denkbaar is, is de bestemming Gemengd opgenomen (zie verderop).

Aan de Keetweg ligt een aantal bedrijfslocaties verder dan 50 meter van een woongebied. Indien een bedrijfslocatie verder dan 50 meter van een woongebied ligt, zijn hier bedrijven uit maximaal categorie 3.1 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten mogelijk. Op bedrijfslocaties die verder dan 100 meter van een woongebied liggen, zijn bedrijven uit maximaal categorie 3.2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten mogelijk.

Binnen het plangebied zijn bedrijven gelegen die ingeschaald zijn in een hogere categorie dan categorie 2 uit de Staat, maar die wel binnen een afstand van 50 meter liggen ten opzichte van een woongebied. Voor deze bedrijven is voorzien in een nadere aanduiding die is afgestemd op de huidige bedrijfsvoering. Voor deze bedrijven geldt dat de huidige activiteiten mogen worden voortgezet. Na eventuele bedrijfsbeëindiging kan zich hier uitsluitend een bedrijf vestigen met dezelfde bedrijfsactiviteiten, dan wel een bedrijf dat wel past binnen de aangegeven toelaatbare categorieën van bedrijfsactiviteiten ter plaatse.

Detailhandel en geluidsproducerende inrichtingen en risicovolle inrichtingen (hiervan is in artikel 1 een begripsregel opgenomen) zijn uitgesloten. Opslag ter plaatse van onbebouwde gronden op het bedrijfsperceel, hoger dan 4 meter is niet toelaatbaar. Nadere eisen kunnen worden gesteld inzake de situering en afmeting van gebouwen in verband met de inrichting van de onbebouwde terreinen.

Verder zijn binnen deze bestemming regels opgenomen dat het onder bepaalde voorwaarden voor het college van burgemeester en wethouders mogelijk is ontheffing te verlenen voor vestiging van bedrijven die zijn ingeschaald in één categorie uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten hoger dan ter plaatse is toegestaan of die helemaal niet voorkomen in de Staat. Hiervoor moet aannemelijk worden gemaakt dat het desbetreffende bedrijf wat betreft aard en invloed op de omgeving (eigenlijk) behoort tot de categorie die ter plaatse is toegestaan.

Centrum

De winkels en andere voorzieningen in het centrum van Arnhem (Langstraat, Westdijkstraat en Markt) zijn voorzien van de bestemming Centrum. Er is gekozen voor een globale bestemming zodat binnen de aangegeven gebieden ruimte is voor uitwisseling van functies. Beperkingen zijn opgenomen inzake de aard van de toelaatbare bedrijven en horecavestigingen, zodat alleen lichte bedrijven en horecavestigingen mogelijk zijn die slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Er is bepaald dat het verkoopvloeroppervlak van detailhandel en het vloeroppervlak van kantoren ten hoogste 250 m² mag bedragen, om groothandelsbedrijven en grootschalige kantoorlocaties tegen te gaan, aangezien dit niet binnen het kleinschalige karakter van het centrum van Arnhem past.

Detailhandel

De detailhandelsbedrijven buiten het centrum van Arnemuiden zijn bestemd tot Detailhandel, met dien verstande dat deze detailhandel zich alleen op de begane grond mag vestigen. Op de eerste verdieping (tweede bouwlaag) en hoger is uitsluitend wonen toegestaan. Om groothandelsbedrijven tegen te gaan, is bepaald dat het verkoopvloeroppervlak ten hoogste 250 m² mag bedragen, aangezien deze niet binnen een kern als Arnemuiden gewenst zijn, gezien de kleinschalige opzet van de detailhandel.

Gemengd

Op een aantal locaties buiten het centrumgebied van Arnemuiden is de bestemming Gemengd opgenomen. Binnen deze bestemming is uitwisseling van functies mogelijk. In principe zijn hierbij dezelfde functies toegestaan als binnen de bestemming Centrum, met uitzondering van horecabedrijven en praktijkruimten.

Groen

In hoofdzaak is binnen het plangebied de bestemming Groen alleen opgenomen voor de belangrijkste (groen)structuurbepalende elementen en voor groenstroken van enige omvang en ruimtelijke betekenis in het woongebied. Binnen deze bestemming is de aanleg van speelvoorzieningen toegestaan. Daarnaast bestaat de mogelijkheid voor het realiseren van bruggen. Verder is er beperkte mogelijkheid voor parkeervoorzieningen binnen deze bestemming. Overigens zijn watergangen en andere voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding ook binnen deze bestemming mogelijk, maar zijn de watergangen die van belang zijn voor de doorstroming van water en waterberging binnen het plangebied bestemd tot Water (zie hier onder). De monumentale lindeboom die op het perceel tussen het zwembad en de Kerklaan staat, wordt beschermd door middel van een nadere aanduiding "monumentale lindeboom" die aan de gronden is gegeven waarop deze boom staat. De belangrijkste regel is hierbij dat de boom niet gekapt of anderszins aangetast mag worden.

Horeca

De twee cafés in het plangebied zijn bestemd tot horeca. Aangezien het niet om lichte horeca, overeenkomstig categorie 1b uit de Staat van Horeca-activiteiten gaat, is hiervoor een nadere aanduiding opgenomen die cafés uit categorie 2 van de Staat op de twee locaties ook mogelijk maakt. Overige horeca uit deze categorie is hiermee niet toegestaan.

Kantoor

De bestemming Kantoor (zonder wonen) is gehanteerd voor het gebouw van de Rabobank aan de Dokstraat. Hiervoor is gekozen omdat dit een relatief groot kantoorgebouw is, waar geen woonfunctie aan toegekend kan worden.

Maatschappelijk

Ondanks de uiteenlopende maatschappelijke voorzieningen, zoals scholen en voorzieningen inzake zorg en welzijn, is een globale, niet gespecificeerde bestemmingsregeling opgenomen. Uitzondering hierop vormen de begraafplaatsen, nutsvoorzieningen, kerken (religie), de molen en buurt- en clubhuizen en de scouting. Voor deze voorzieningen is een op het gebruik afgestemde aanduiding opgenomen, omdat uitwisseling van gebruik niet wenselijk wordt geacht. Binnen de aanduiding buurt- of clubhuis is horeca toegestaan. Deze horeca dient echter ondergeschikt te zijn aan de functie van buurt- of clubhuis en is alleen toegestaan als deze valt in de categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten (zie voor een uitleg op deze staat bijlage 4).

Recreatie-Dagrecreatie

Voor de recreatieve voorzieningen die in het plangebied voorkomen, is de bestemming Recreatie-Dagrecreatie opgenomen. Binnen de bestemming hebben de volkstuinten ten noorden van de spoorlijn en ten noorden van de Kanaaldijk en de kinderboerderij binnen de vesting een specifieke aanduiding.

Voor de speeltuinen en speelvoorzieningen geldt dat een onderscheid is gemaakt naar grootte hiervan. De verschillende speeltuinen van enige omvang die van belang worden geacht voor de bewoners hebben tevens een speciale aanduiding binnen de bestemming Recreatie-Dagrecreatie. Kleinere speelvoorzieningen zijn bestemd tot Groen. Het verschil schuilt erin dat de speeltuinen die onder de bestemming Recreatie-Dagrecreatie vallen specifiek bestemd zijn,

waardoor ander gebruik niet mogelijk wordt geacht, terwijl binnen de bestemming Groen uitwisseling met ander gebruik mogelijk is.

Sport

De sportvoorzieningen binnen het plangebied zijn als zodanig bestemd. Hiervoor wordt een onderscheid gemaakt naar de sportvelden aan de oostzijde van het plangebied, de sporthallen aan de Pereweie en de Korenbloemlaan en het zwembad aan de Koningin Julianalaan. Deze verschillende voorzieningen hebben een specifieke aanduiding.

Verkeer

De bestemming Verkeer beslaat de wegen en parkeerplaatsen, maar ook de kleinschalige groenstroken. Hiermee is ondergeschikte herinrichting van de openbare ruimte mogelijk zonder dat het bestemmingsplan dit in de weg staat.

Verkeer-Railverkeer

De spoorweg Vlissingen-Roosendaal is bestemd voor Verkeer-Railverkeer. Deze gronden zijn bestemd voor spoorwegen en emplacementen en voor bijbehorende bermstroken, bermsloten, taluds en beplantingen.

Water

In verband met het belang van behoud van doorstroming van waterlopen en van voldoende waterbergingscapaciteit, zijn de belangrijke watergangen als zodanig bestemd.

In het Arnekanaal is het in een aangegeven gedeelte toegestaan woonschepen af te meren, met dien verstande dat er maximaal 13 woonschepen mogen worden afgemeerd met elk een maximale oppervlakte van 150 m² en een bouwhoogte van 4 meter. Dit is overeenkomstig de huidige situatie.

Wonen

De gronden met de bestemming Wonen zijn bestemd voor het wonen en alles wat daarbij hoort, zoals erven, voortuinen, toegangs- en achterpaden. Er is geen onderscheid gemaakt in afzonderlijke bestemmingen Wonen, Erf en Tuin. Hierdoor is sprake van een rustiger kaartbeeld en zijn in de regels alle regels die betrekking hebben op het wonen in één artikel op overzichtelijke wijze terug te vinden.

Zelfstandige garageboxen en bergingen, die niet op het erf bij een woning staan, hadden in de verschillende bestemmingsplannen voor Arnhem een eigen bestemming. In de SVBP komt deze bestemming niet meer voor. Besloten is om de functie middels een aanduiding onder te brengen bij de bestemming Wonen. Met de aanduiding is bepaald dat de gronden uitsluitend mogen worden gebruikt voor garages en bergplaatsen.

De woonzorgvoorzieningen aan de Nieuwlandseweg en de Clasinastraat zijn met een specifieke aanduiding ondergebracht bij de bestemming Wonen. Ter plaatse van deze aanduiding zijn woonzorg- en welzijnsvoorzieningen toegestaan.

Binnen de woonfunctie is tevens de uitoefening van een vrij beroep aan huis toegestaan, overeenkomstig jurisprudentie. Verder zijn ook andere kleinschalige beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten of logies met ontbijt toegestaan. Hiervoor is een aantal regels opgenomen waaraan deze activiteiten of logies met ontbijt moet voldoen. Zo moet de woonfunctie van de woning in overwegende mate behouden blijven en mag niet meer dan 30% of 50 m² van de woning en bijgebouwen in gebruik zijn voor dergelijke activiteiten.

Door middel van de nadere aanwijzingen voortuin, bouwvlak hoofdgebouw en erf (W(e)) is de indeling van het woonperceel op de kaart tot uitdrukking gebracht zodat eenieder direct kan zien waar in hoofdzaak hoofdgebouwen en bijgebouwen (bouwvlak hoofdgebouw), uitsluitend bijgebouwen (erf, op de kaart ook voorzien van de aanduiding W(e)) of geen gebouwen (voortuin) zijn toegestaan. Voor de duidelijkheid is de bouw- en goothoogte van bijgebouwen op de erven ook weergegeven op de plankaart.

Ten behoeve van de regeling inzake bebouwing op een woonperceel is een ruimtelijke analyse van het plangebied uitgevoerd (zie hoofdstuk 2). De daarbij geconstateerde ruimtelijke kenmerken zijn waar nodig, in de bestemmingsregeling verwerkt.

In relatie tot de in de beleidsvisie aangegeven algemene aspecten, is daarbij het volgende van belang.

- De bebouwingstypologie is steeds consequent vastgelegd. Verandering hierin wordt in beginsel niet voorgestaan (mogelijk via ontheffing). Nieuwe woningen zijn ook via deze ontheffing toelaatbaar te stellen. Gestapelde woningbouw is in verband met het meer ingrijpende karakter hiervan, gebonden aan een wijzigingsbevoegdheid.
- Dakopbouwen hebben veelal verhoging van de goothoogte tot gevolg. Hiervoor is een ontheffingsregel opgenomen, waarbij afstemming op de woonbuurt als voorwaarde is opgenomen.
- De ligging van rooilijnen is vastgelegd door een bebouwingsvlak voor het hoofdgebouw op de plankaart aan te geven. In de regeling zijn voorts regels opgenomen inzake de vereiste afstand van uitbouwen en bijgebouwen ten opzichte van de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw.
- De oriëntatie van woningen vloeit voort uit de ligging van voortuinen die als zodanig op de plankaart zijn aangeduid.
- De achtererven zijn zo veel mogelijk als bebouwbare delen van het woonperceel aangemerkt. In uitzonderingssituaties zijn in verband met bijvoorbeeld de ligging langs een watergang of een belangrijke langzaamverkeersroute, beperkingen opgenomen. In die stroken zijn alleen tuinhuisjes toegestaan. De nieuwe regeling houdt overigens veelal een verruiming in ten opzichte van de vigerende bestemmingsregelingen.

Aangezien in het artikel diverse maatregelen zijn opgenomen die een arbitrair en/of algemeen karakter hebben en het wenselijk is om op incidentele situaties zorgvuldig te kunnen inspelen door afwijkingen toe te staan, zijn diverse ontheffingsbevoegdheden en een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Daarin zijn specifieke randvoorwaarden opgenomen als kader voor de toepassing van de ontheffings- of wijzigingsbevoegdheid.

Wonen-Woonwagens

De woonwagens die in het bestemmingsplan aanwezig zijn op de locatie aan de Steigerweg hebben een aparte bestemming gekregen, aangezien de verschijningsvorm van woonwagens duidelijk afwijkt van woonhuizen. Binnen de aangewezen gronden zijn maximaal vier standplaatsen voor woonwagens mogelijk, overeenkomstig de huidige situatie.

Wonen-Uit te werken

Aan de noordzijde van het plangebied is een gebied dat onderdeel zal vormen van de uitbreidingswijk Brakenburg. Hiervoor is echter nog niet vastgesteld op welke wijze dit gebied wordt ingericht. Het college van burgemeester en wethouders dient deze bestemming uit te werken, waarbij ten minste 10 en ten hoogste 20 woningen worden toegestaan. Zolang dit uitwerkingsplan nog niet is opgesteld, mag er niet gebouwd worden op deze gronden.

Waarden-Archeologische waarden 1 en 3

De bestemming Waarden-Archeologische waarden heeft een zogenoemde dubbelbestemming. De dubbelbestemming is overeenkomstig de aanbeveling in SVBP met een arcering op de plankaart weergegeven. De bestemming valt samen met een groot aantal andere bestemmingen. De regeling heeft tot doel de bescherming en veiligstelling van het archeologisch erfgoed in de bodem. De begrenzing van het gebied waarvoor de bestemming geldt, is toegelicht in paragraaf 3.2.).

Voordat er ten behoeve van een samenvallende bestemming (bijvoorbeeld Wonen) bouwvergunning kan worden verleend, moet eerst worden nagegaan of daardoor geen onevenredige schade aan de archeologische waarden wordt toegebracht. Om deze afweging mogelijk te maken is het bouwen van een ontheffing afhankelijk gemaakt. Voor andere werkzaamheden dan bouwen (bijvoorbeeld graven) is een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Een aanlegvergunning wordt niet verleend indien daardoor in onevenredige mate schade aan de archeologische waarde wordt of kan worden toegebracht. Slechts onder bepaalde voorwaarden is geen ontheffing of aanlegvergunning noodzakelijk.

Infrastructuur-Waterstaat

Net als de bestemming Waarden-Archeologisch waarden is de bestemming Infrastructuur-Waterstaat een dubbelbestemming. Deze dubbelbestemming heeft tot doel de waterkering te beschermen. De breedte van de bestemming is afgestemd op de kernzone van de waterkering. Binnen deze bestemming is bouwen ten behoeve van de waterkering of ten behoeve van de

andere bestemmingen alleen toegestaan met ontheffing van burgemeester en wethouders. Deze ontheffing kan alleen worden verleend indien de belangen van de waterkering daarmee niet onevenredig worden geschaad.

Voor de overige zones (de beschermingszone en de buitenbeschermingszone) in het niet nodig regels in het bestemmingsplan op te nemen. Wel is in de beschermingszone voor bouwactiviteiten en dergelijke ontheffing van het Waterschap nodig. In geval van aanvragen bouwvergunning als bedoeld in de Woningwet binnen de beschermingszone zal de gemeente aan de initiatiefnemer en het Waterschap Zeeuwse Eilanden signaleren dat overleg met het Waterschap Zeeuwse Eilanden noodzakelijk is. Hiervoor is artikel 24 lid 5 opgenomen. Uit oogpunt van het voorkomen van dubbele wetgeving (met de Keur Waterschap Zeeuwse Eilanden wordt het opnemen van een aanlegvergunningstelsel voor het regelen van werken en werkzaamheden (geen bouwen) niet noodzakelijk geacht.

6.1. Resultaten overlegprocedure

Het voorontwerpbestemmingsplan 17 augustus 2008 is in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 10 van het besluit op de ruimtelijke ordening aan de volgende instanties toegezonden met het verzoek te reageren.

1. Provinciale Commissie Omgevingsbeleid;
2. Waterschap Zeeuwse Eilanden;
3. Stichting Cultureel erfgoed Zeeland;
4. N.V. Nederlandse Gasunie;
5. Delta N.V.

Het waterschap Zeeuwse Eilanden heeft gereageerd per brief van 24 juni 2009.

Overlegreactie

Wonen – Uit te werken

- In de waterparagraaf wordt onder Watermaatregelen beschreven dat er geen uitbreidingslocaties mogelijk worden gemaakt. In de 'Regels' van het bestemmingsplan is echter een bestemming 'Wonen – Uit te werken' opgenomen voor een ontwikkeling van 10 tot 20 woningen aan de noordzijde van de Botter. Ik adviseer u in het artikel Wonen – Uit te werken, onder de ontheffing van het voorlopig bouwverbod, tevens een bepaling op te nemen voor het aanvragen van het wateradvies van het waterschap, vanwege aanwezige waterlopen in het uitbreidingsgebied en toename van het aantal woningen.
- Voor het omleggen van de waterlopen in het uitwerkingsgebied is een keurontheffing vereist. Bij het omleggen van een waterloop moet rekening worden gehouden met tweezijdige onderhoudsstroken van 5 tot 7 meter, afhankelijk van de breedte van de waterloop, gemeenten vanaf de insteek van de waterloop.
- Het waterschap heeft naar aanleiding van de ontheffingsprocedure op 28 februari 2008 reeds een wateradvies gegeven voor de bouw van zeven woningen in de boekweitstraat te Arnemuiden.
- Ik attendeer u erop dat in de waterparagraaf wordt geschreven over een 'schoonvaderriolering', ik neem aan dat hier een schoonwaterriolering is bedoeld.

Commentaar gemeente

In de toelichting op het bestemmingsplan en de regels bij het bestemmingsplan zal worden opgenomen dat bij het artikel 'Wonen – Uit te werken' dat er wateradvies dient te worden ingewonnen bij het waterschap.

De verschrijving van 'schoonvaderriolering' wordt aangepast in schoonwaterriolering.

De andere instanties hebben niet gereageerd er wordt dan ook vanuit gegaan dat ze met het plan instemmen.

6.2. Ambtshalve aanpassingen

Na de overlegprocedure is het plan uit ambtshalve overwegingen op de volgende onderdelen gewijzigd.

Plankaart

Dit betreft de volgende wijzigingen op de plankaart.

Blad 1

- Ter plaatse van Hoogaars 1 wordt het bouwvlak 2 meter verbreed.

Blad 2

- Het bestemmingsvlak Groen tussen de school en de detailhandel aan de van Cittersweg zal wijzigen in Verkeer.
- De grond aan de van Citterstraat met bestemming maatschappelijk wordt als volgt gewijzigd en bestemd:
 - Het noord-westelijke deel krijgt de bestemming maatschappelijk met een maximum goothoogte van 4 meter en bouwhoogte van 4 meter, tevens wordt een deel van de sportvelden meegenomen ter vergroting van het bouwvlak.
 - Het noord-oostelijke deel wordt bij het Sportcomplex getrokken;
 - Het zuidelijke deel van de grond krijgt de bestemming bedrijf met een maximum goothoogte van 4 meter en bouwhoogte van 8 meter. Het maximum bebouwingspercentage blijft 50%.
- Ter plaatse van de van Cittersweg wordt de bestemming Verkeer toegevoegd richting de grond met bestemming Bedrijf.
- Ter plaatse van de woningen aan de Klaproosstraat nummers 15 tot en met 39 worden de erven naar achter uitgebreid.
- Ter plaatse van de Pereboomweide wordt de strook Sport zonder bebouwing deels gewijzigd in de bestemming Verkeer. Tevens wordt een klein deel in het verlengde van de groenstrook gewijzigd in Groen.

Blad 3

- Een aanbouw naast Nieuwstraat 5 is opgenomen in de bestemming W(a)3/6.
- Ter plaatse van Westdijkstraat 5 tot en met 53 wordt het bouwvlak met 3 meter verdiept.
- Ter plaatse van Schoolstraat 33 tot en met 43 en 53 tot en met 57 komt het bouwvlak 5 meter van de weg te liggen en wordt 12 meter diep.
- Ter plaatse van Schoolstraat 45 tot en met 51 komt het bouwvlak 7,5 meter vanaf de weg te liggen en wordt 12 meter diep.
- Voor de gronden ter plaatse van de Keetweg -naast Keetweg 13- met de bestemming B(3.1.) (z) wordt de aanduiding (VV) verwerking vis opgenomen.
- Voor de gronden ter plaatse van de Keetweg met de bestemming B(3.2)(gv)8/12 wordt voor het bouwvlak de bestemming met aanduiding B(3.2)(gv)(z) opgenomen.
- Voor de gronden aan de Keetweg ter plaatse van de bestemming B(3.1)(z) wordt de aanduiding (gv) opgenomen.
- Ten zuiden van de woning aan de Molenweg 5 wordt het erf vergroot waardoor de groenbestemming wordt verkleind.
- Ter plaatse van Schoolstraat 24 tot en met 28 en 38 tot en met 44 komt het bouwvlak 5 meter van de weg te liggen en wordt 12 meter diep.
- Ter plaatse van Schoolstraat 30 tot en met 36 komt het bouwvlak 7,5 meter vanaf de weg te liggen en wordt 12 meter diep.
- Ter plaatse van Langstraat 30 en 31 is de bestemming Ontspanning en Vermaak gewijzigd in Maatschappelijk met de aanduiding museum. De goot- en bouwhoogtes blijven van toepassing.
- Ten noorden van Lionstraat 9A wordt het gebied met bestemming wonen met garagebox gewijzigd in:
 - het deel grenzend aan Lionstraat 9A krijgt dezelfde bestemming als Lionstraat 9A, namelijk bedrijf met categorie 2 staat van bedrijfsactiviteiten, de bestemmingsgrens is 9 meter in noordelijke richting verlegd;
 - de overige gronden krijgen de bestemming W(z).

Blad 4

- Het bouwvlak van de kerk op de hoek van de Mansfeldstraat en de Kerklaan zal deels aan zowel de westzijde als de noordzijde worden uitgebreid.
- Ter plaatse van het Woonzorgcomplex aan de Nieuwlandseweg wordt voor de voorgevel W(vt) opgenomen en aan de achterzijde W(z).
- Aan de Mansfeldstraat wordt bij de woning naast de kerk het bouwvlak vergroot met 3 meter in noordelijke richting.

- Bij de begraafplaats aan de Veerseweg wordt voor de nieuw aangelegde toegang een verkeersbestemming opgenomen.

bijlagen
bij de toelichting

7. Bij vaststelling aangebrachte wijzigingen

63

Het ontwerp van het bestemmingsplan Arnemuiden (versie 16 september 2009) heeft van 20 november 2009 tot en met 31 december 2009 ter inzage gelegen in het kader van de vaststellingsprocedure ex 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan is door de gemeenteraad op 26 april gewijzigd vastgesteld. In deze paragraaf wordt volstaan met een opsomming van de aangebrachte wijzigingen. Voor meer uitgebreide informatie wordt verwezen naar het raadsvoorstel en -besluit zelf.

Aanpassingen naar aanleiding van (tijdig ingebrachte) zienswijzen

Naar aanleiding van tijdens voornoemde periode van terinzagelegging ingebrachte zienswijzen zijn de volgende wijzigingen in de bestemmingsregeling (plankaart en voorschriften) en aanpassingen in de plantoelichting aangebracht.

Bestemmingsregeling

- Artikel 2 is aangepast, zodat de bouwhoogte binnen de bestemming "Verkeer – Railverkeer" gemeten moet worden vanaf de bovenkant spoorstaaf.
- Artikel 4: de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 4.5 is geschrapt.
- Artikel 16.2 onder c is aangepast, zodat de hoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde niet meer mag bedragen dan 10 meter.
- Artikel 21 is zodanig aangepast, dat deze voldoet aan het Walchers Archeologiebeleid;
- Artikel 22 is toegevoegd zodat is voldaan aan het Walchers Archeologiebeleid;
- Aan artikel 24.2 zijn regels toegevoegd met betrekking tot het aanbrengen van beplanting in de molenbiotop.

Plankaart

- Op de plankaart zijn de arceringen die met de "waarden –archeologische waarden" zijn aangegeven, aangepast conform het Walchers Archeologiebeleid.
- Op de plankaart zijn voor het bedrijf aan de Van Cittersweg 2c uitbreidingsmogelijkheden opgenomen, conform de afspraken zoals die in het verleden zijn gemaakt. Dit betekent dat een nieuwe loods met een omvang van circa 2800 m² bijgebouwd kan worden.
- De bestemming van een stukje buitenterrein bij het bedrijf aan de Van Cittersweg 2C is gewijzigd van "verkeersdoeleinden" naar "bedrijf (zonder gebouwen)".

Toelichting

- Paragraaf 3.2 van de toelichting is aangepast aan het gewijzigde Walchers Archeologiebeleid.

Ambtshalve wijzigingen

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zijn de volgende ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd.

Regels

- In artikel 11.1 onder I is in het ontwerpbestemmingsplan tot twee maal toe gesproken over 'religie'. Dit moet uiteraard 'religie' zijn.
- In artikel 11.1 is onder 'I' een aanduiding toegevoegd, te weten 'scouting'.
- In artikel 18 lid 4 is een ontheffingsbevoegdheid toegevoegd, waarmee ontheffing verleend kan worden van de bepalingen uit artikel 18 lid 2 onder e 1 (afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bij vrijstaande woningen) tot maximaal 1 meter. In de praktijk zijn op diverse locaties al bijgebouwen aanwezig op een afstand minder dan de voorgeschreven 2,5 meter. Voor de toekomst is daarom een ontheffingsmogelijkheid gewenst. Aan de ontheffing worden drie voorwaarden gekoppeld:
 - de ontheffing mag slechts toegepast worden aan 1 zijde van het hoofdgebouw;
 - de ontheffing mag slechts toegepast worden voor het bouwen van een aan- of bijgebouw bij een hoofdgebouw;
 - de ontheffing wordt niet verleend indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Plankaart:

- Bij de bestemming van het bestaande bedrijf aan de Van Cittersweg 20 is abusievelijk geen bedrijfscategorie opgenomen. Ter plaatse is een dakbedekkingbedrijf gevestigd. Op de plankaart is bedrijfscategorie '2' opgenomen.
- Veersegat 37: een deel van de bestaande woning valt buiten het bouwvlak. Op de plankaart is het bouwvlak zodanig aangepast, dat de woning daarbinnen past.
- Oostgatplein 30: een deel van de bestaande woning valt buiten het bouwvlak. Op de plankaart is het bouwvlak zodanig aangepast, dat de woning daarbinnen past.
- Voor het perceel Keetweg 11 staat op de plankaart de bestemming B 3.1 (w)(z) opgenomen. Dit is niet correct. Op de plankaart is de bestemming gewijzigd naar B 3.1 (vv)(z).
- Voor de bestaande schoorsteen aan de Keetweg is geen hoogteaanduiding opgenomen. Deze is alsnog toegekend, conform de bestaande maten (50 meter).
- Op kaartblad 4 wordt op de locatie aan de noordzijde van de Steigerweg, ten oosten van de bestaande speelvoorziening (skatebaan) een bouwvlak met de bestemming "maatschappelijk" opgenomen. Aan het bouwvlak is de aanduiding 'scouting' toegekend. Het bouwvlak wordt zodanig ingetekend, dat de bouw van een gebouw met de oppervlakte van maximaal 410 m² mogelijk wordt. Op de plankaart is een goothoogte van maximaal 3 meter en een nokhoogte van maximaal 5 meter opgenomen.

Bijlage 1. Samenvatting ruimtelijke onderbouwingen 1

In deze bijlage worden de samenvattingen weergegeven van de ruimtelijke onderbouwingen die voor dit bestemmingsplan relevant zijn. Het gaat hierbij om:

- supermarkt met appartementen en drie vrijstaande woningen Clasinastraat (25 oktober 2004);
- Groepswoningen SVRZ Clasinastraat (20 oktober 2004)
- appartementen met zorgvoorzieningen aan de Dokstraat (13 maart 2007).

B1.1. Supermarkt met appartementen en drie vrijstaande woningen Clasinastraat (25 oktober 2004)

Naar aanleiding van een onderzoek naar de behoefte aan sportaccommodaties in de gemeente Middelburg en in samenhang met de slechte bouwkundige staat van de gymzaal op de hoek Schuttershof/Clasinastraat is aan de Van Cittersweg een nieuwe sporthal gerealiseerd. De locatie van de in slechte staat verkerende gymzaal is daarmee beschikbaar gekomen voor herontwikkeling.

Door Planoform Vastgoedontwikkeling is een plan ontwikkeld om op de locatie van de gymzaal, inclusief de aangrenzende woning Schuttershof 2, een supermarkt met daarboven 19 appartementen te realiseren. In samenhang daarmee is het tevens gewenst om tegenover de supermarkt een parkeerterrein aan te leggen ter plaatse van de woningen Clasinastraat 2 en 4 en het grasveld. Ter compensatie van de drie te slopen woning worden op het grasveld drie vrijstaande woningen gebouwd. Ook zal een nieuwe garage worden gebouwd ter vervanging van een bestaande schuur ten behoeve van de woning Nieuwlandseweg 15. Deze ontwikkeling (zie ook kaart 8) is niet mogelijk binnen het bestemmingsplan 't Poldertje (herziening 1976). De gemeente wenst medewerking te verlenen aan het initiatief. Om die reden is besloten gebruik te maken van een vrijstelling ex artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

In het kader van de bovenstaande vrijstellingsprocedure voor de beoogde ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. De volgende aanbevelingen zijn uit deze ruimtelijke onderbouwing overgenomen:

Urgentie/noodzaak

- Het project is urgent in verband met de behoefte aan een grotere supermarkt in Arnhemuiden. Op de huidige locatie zijn geen uitbreidingsmogelijkheden. Andere geschikte locaties zijn op korte termijn niet beschikbaar.
- Uitbreiding van de supermarkt is van belang voor het in standhouden van het voorzieningenniveau in Arnhemuiden.
- Het gemeentelijk woningbouwbeleid is gericht op het bieden van huisvesting voor senioren op daarvoor geschikte locaties. De locatie Clasinastraat ligt centraal in het dorp en zal voorzien in de lokale behoefte. De voorgenomen realisering van zorgwoningen aan de Clasinastraat biedt bovendien de mogelijkheid een zorgcomponent toe te voegen aan de seniorenwoningen/appartementen.

Rijks- en provinciaal beleidskader

- Geconcludeerd wordt dat het project verenigbaar is met het rijksbeleid.
- De locatie deel uitmaakt van de stedelijke ontwikkelingszone aangeduid op de streekplankaart en is bovendien gelegen binnen stedelijk gebied.
- Het project past als inbreidingslocatie binnen de provinciale doelstelling om bij nieuwe woningbouwprojecten eerst te kijken naar herstructurering, vervolgens inbreidingslocaties in ogenschouw te nemen en daarna uitbreidingsmogelijkheden van de kernen te onderzoeken.

Ruimtelijke aspecten

- De supermarkt wordt gesitueerd op een daarvoor ruimtelijke gezien geschikte locatie.

- Het project met supermarkt, appartementen, parkeerterrein en woningen past functioneel en ruimtelijk goed in de stedenbouwkundige structuur van de kern.
- Op hoofdlijnen is er sprake van een goede ruimtelijke inpassing in de omgeving.
- Bij de uiteindelijke uitvoering van het project dient aandacht te worden besteed aan de vormgeving van de ingang van de supermarkt aan de zijde van het Schuttershof en afstemming van de vormgeving van het appartementengebouw op de maat van de naastgelegen school.

Distributieplanologische aspecten

- De uitbreiding van Golff en de eventuele komst van een discount supermarkt zullen (beide) leiden tot een versterking van de positie van Arnhem als aankoopplaats voor dagelijkse boodschappen.
- Deze versterkte positie leidt tot een groei van de omzet in de detailhandel waardoor de toegevoegde meters rendabel zullen zijn.

Overige aspecten

- Er zullen verkeersmaatregelen worden genomen teneinde de veiligheid van de (ouders van de) kinderen die de naastgelegen school en peuterspeelzaal bezoeken te garanderen.
- Akoestisch onderzoek betreffende het wegverkeerslawaai van het Schuttershof en de A58 wijst uit dat een Verzoek Hogere waarde dient te worden aangevraagd in verband met overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Om de geluidshinder zoveel mogelijk te beperken zal de klinkerbestrating van het Schuttershof worden vervangen door geluidsarm asfalt.
- In overleg met het Waterschap zullen de benodigde maatregelen worden genomen ten einde te komen tot een duurzaam waterbeheer.
- Een ontheffing van de Flora- en faunawet is noodzakelijk vanwege de verstoring en aantasting van te beschermen soorten die het gehele jaar in het onderzoeksgebied aanwezig zijn, te weten gewone bosspitsmuis, mol, wezel, egel en de veldmuis. De gunstige staat van instandhouding van de betreffende soorten is echter niet in het geding. Het rooien van bomen en verwijderen van beplanting dient aan te vangen buiten het broedseizoen. Op basis van de onderzoeksgegevens kan op voorhand in redelijkheid worden aangenomen dat de Flora- en faunawet niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.
- Op basis van de resultaten van het inventariserend archeologisch onderzoek is voor het deel ten noorden van de Clasinastraat en ten zuidwesten van het trapveld een zogenoemd waarderend onderzoek in de vorm van proefsleuven uitgevoerd. De conclusie is dat op de locatie van de geplande supermarkt, uitgebreide resten van bewoning uit de 17e en 18e eeuw voorkomen, evenals een uit de 16e eeuw daterend dijklichaam/kade en de stenen bekleding van de dijk. Afgesproken is dat de waardering van deze archeologie niet zodanig is dat een volledige opgraving nodig is. Voor de lokale geschiedenis is een beperkte opgraving wel nodig. ArcheoMedia heeft een voorstel gemaakt voor deze beperkte opgraving op het deel van de plaats van de supermarkt. Ten zuiden van de Clasinastraat is geen opgraving nodig.
- Voor het bouwrijp maken van het trapveld heeft de gemeente Middelburg met Planoform Vastgoedontwikkeling afspraken gemaakt over het treffen van voorzieningen. Dit betekent onder meer dat om het terrein een afzetting zal worden aangebracht voorzien van ondoorzichtig materiaal. Opgegraven overblijfselen worden herbegraven in een knekelput in de naastgelegen begraafplaats.
- De onderzoeksresultaten van de verkennende bodemonderzoeken geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek of sanerende maatregelen, omdat de gemeten concentraties kleiner zijn dan de betreffende tussen- en interventiewaarde. De resultaten vormen geen milieuhygiënische belemmering voor het gebruik van de locatie ten behoeve van woningbouw.
- Er wordt voldaan aan de eisen van duurzaam bouwen zoals vastgelegd in het Zeeuws Convenant en aan de eisen van aanpasbaar bouwen.
- Er zijn geen planologische relevante leidingen aanwezig.
- De economische uitvoerbaarheid is zeker gesteld door de bijdrage van Planoform Vastgoedontwikkeling waardoor de gemeentelijke kosten zijn gedekt. Voor wat betreft het commerciële aandeel van het project wordt verwezen naar het afzonderlijke rapport waarin de economische uitvoerbaarheid is aangetoond.
- Het aspect luchtkwaliteit geeft geen beperkingen voor de beoogde ontwikkelingen.

Conclusie

Op basis van het voorgaande is in de ruimtelijke onderbouwing geconcludeerd dat er geen planologische belemmeringen voor de realisering van het project op de beschreven locatie zijn.

B1.2. Groepswoningen SVRZ Clasinastraat (20 oktober 2004)

De Stichting voor Regionale Zorgverlening (SVRZ) is voornemens twee groepswoningen te realiseren op de hoek van de Clasinastraat/Radermacherstraat in Arnemuiden voor psychogeriatrische cliënten en/of voor somatische cliënten. De bouw van de twee groepswoningen van de SVRZ is onderdeel van een grotere ontwikkeling die plaatsvindt aan de Clasinastraat (de bouw van een supermarkt met appartementen en drie vrijstaande woningen).

De ontwikkeling is niet mogelijk binnen het bestemmingsplan 't Poldertje (herziening 1976). De gemeente wenst medewerking te verlenen aan het initiatief. Om die reden is besloten gebruik te maken van een vrijstelling ex artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

In het kader van de bovenstaande vrijstellingsprocedure voor de beoogde ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. De volgende aanbevelingen zijn uit deze ruimtelijke onderbouwing overgenomen:

Urgentie/noodzaak

- Door de toenemende vergrijzing en de extramuralisering in de gezondheidszorg zal de vraag naar woonzorgvoorzieningen de komende jaren toe blijven nemen. Het is dan ook van belang dat er in voldoende mate voorzien wordt in de realisatie van woonzorgcomplexen om aan de toenemende vraag vanuit de samenleving te kunnen voldoen.
- Het gemeentelijk beleid is gericht op het zolang mogelijk handhaven van de eigen zelfstandigheid van ouderen. Ouderen die zijn aangewezen op intensieve zorg (maar ook jonggehandicapten, verstandelijk gehandicapten en psychiatrische patiënten) moeten zorg, indien gewenst, in principe thuis of in een kleinschalige beschermde omgeving kunnen ontvangen.

Rijks- en provinciaal en gemeentelijk beleidskader

- Geconcludeerd wordt dat het project verenigbaar is met het Rijksbeleid zoals vastgelegd in de Nota Mensen, Wensen, Wonen en de Nota Ruimte.
- Het project past als inbreidingslocatie binnen de provinciale doelstelling om bij nieuwe woningbouwprojecten eerst te kijken naar herstructurering, vervolgens inbreidingslocaties in ogenschouw te nemen en daarna uitbreidingsmogelijkheden van de kernen te onderzoeken.
- Het project is verenigbaar met het provinciale woonbeleid zoals vastgelegd in de nieuwe Woonvisie en de notitie Zeeland Woonzorgland.
- In het convenant dat gesloten is tussen de gemeente en betrokken partijen is een taakstelling opgenomen met betrekking tot de ontwikkeling groepswoningen (maximaal 48 woningen tot 2010). De bouw van de groepswoningen sluit aan bij dit convenant.

Ruimtelijke aspecten

- Bebouwing van het speelveld is in de stedenbouwkundige context verantwoord. Verdichting is een beleidsstreven in de ruimtelijke planning.
- Realisering van de groepswoningen op de huidige locatie is noodzakelijk vanwege de woonservicezone die gerealiseerd wordt in samenhang met de appartementen boven de supermarkt en het bestaande woonzorgcentrum Beaufort.
- Het ontwerp past qua schaal en inpassing in de directe omgeving.
- De ruimtes in het gebouw die het dichtst bij de vrijstaande woningen liggen, doen dienst als slaapkamers en woonkamer/keuken. In de zijgevel die grenst aan het perceel van de vrijstaande woningen zullen echter geen ramen opgenomen worden, waardoor eventuele (geluids)hinder voor de aangrenzende vrijstaande woning zoveel mogelijk wordt beperkt.
- Bij de gevelopbouw van de kopse kanten zijn de bouwlagen bewust versprongen en/of wordt ander gevelmateriaal gebruikt. Het effect hiervan is dat de ruimtelijke impact van de groepswoningen op de omgeving gering zal zijn.

Overige aspecten

- Binnen het gehele project Clasinistraat worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd om te voldoen aan de eigen behoefte.
- Akoestisch onderzoek betreffende het wegverkeerslawaai van de A58 wijst uit dat een Verzoek Hogere waarde dient te worden aangevraagd in verband met overschrijding van de voorkeursgrenswaarde.
- In overleg met het Waterschap zullen de benodigde maatregelen worden genomen ten einde te komen tot een duurzaam waterbeheer.
- Een ontheffing van de Flora- en faunawet is noodzakelijk vanwege de verstoring en aantasting van te beschermen soort die het gehele jaar in het onderzoeksgebied aanwezig zijn, te weten gewone bosspitsmuis, mol, wezel, egel en de veldmuis. De gunstige staat van instandhouding van de betreffende soorten is echter niet in het geding. Het rooien van bomen en verwijderen van beplanting dient aan te vangen buiten het broedseizoen. Op basis van de onderzoeksgegevens kan op voorhand in redelijkheid worden aangenomen dat de Flora- en faunawet niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.
- De onderzoeksresultaten van het bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek of sanerende maatregelen, omdat de gemeten concentraties kleiner zijn dan de betreffende tussen- en interventiewaarde. De resultaten vormen geen milieuhygiënische belemmering voor het gebruik van de locatie ten behoeve van woningbouw.
- Voor het deel ten zuiden van de Clasinistraat (plangebied groepswoningen) zijn geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische resten aangetroffen. Het archeologisch onderzoek geeft geen aanleiding tot aanpassingen in de voorgenomen plannen. Verder archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.
- Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.
- Er wordt voldaan aan de eisen van duurzaam bouwen zoals vastgelegd in het Zeeuws Convenant en aan de eisen van aanpasbaar bouwen.
- De groepswoningen hebben geen negatieve effecten op de directe omgeving.
- Er zijn geen planologische relevante leidingen aanwezig.
- Financiële uitvoerbaarheid wordt aangetoond door een afgegeven verklaring van behoefte door het ministerie van VWS. Voor de realisatie van het plan zijn door de overheid middelen beschikbaar gesteld

Conclusie

Er zijn geen planologische belemmeringen voor de realisering van twee groepswoningen op de beschreven locatie.

B.1.3. Appartementen met zorgvoorzieningen aan de Dokstraat (13 maart 2007)

Woongood Middelburg wenst 28 appartementen met zorginfrastructuur en een zorgsteunpunt te realiseren aan de Dokstraat te Arnemuiden als een onderdeel van de uitwerking van het strategisch project "De Woonservicezone", zoals geformuleerd in het Eerste en Tweede Groeiboek van de gemeente Middelburg. Het betreft de locatie van de voormalige christelijk protestantse koningijn Beatrixschool en de scouting. Op kaart 1 is de ligging van het project weergegeven.

De gronden waarop de ontwikkeling is beoogd, zijn gelegen in het bestemmingsplan 't Poldertje. Deze zijn daarin bestemd voor Bijzondere doeleinden met bijbehorende erven (BDB). De beoogde realisering van appartementen met zorginfrastructuur en een zorgsteunpunt evenals voorzieningen, zoals groen en parkeren, is in strijd met deze bestemming.

Voor de realisering van het project is daarom een planologische procedure nodig. De gemeente heeft gekozen een vrijstellingsprocedure als bedoeld in artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Dit artikel biedt de burgemeester en wethouders de mogelijkheid om ten behoeve van de realisering van een project vrijstelling te verlenen van de geldende bestemming(en). Voorwaarde daarbij is dat het vrijstellingsbesluit is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Deze rapportage bevat de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2 WRO voor de realisatie van 28 appartementen met

zorginfrastructuur, een zorgsteunpunt en voorzieningen zoals groen en parkeren aan de Dokstraat te Arnemuiden.

Noodzaak

- Door de toenemende vergrijzing neemt de vraag naar zorgvoorzieningen toe.
- Het traditionele (zorg)patroon van centrale, grote zorginstellingen voldoet niet langer meer aan de vraag.
- Er is een maatschappelijke wens steeds langer zelfstandig te blijven wonen in de eigen woonomgeving.
- Daarnaast is de gemeente Middelburg bezig het wonen/zorg/welzijnsbeleid te vernieuwen.
- Met het project Dokstraat wordt uitvoering gegeven aan het gemeentelijk beleid ten aanzien van woonservicezones.

Beleidskader

- De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling past in het vigerende ruimtelijk beleid van rijk, provincie en gemeente. Wanneer voorzieningen worden geclusterd en nieuwe woningen worden gebouwd in bestaand bebouwd gebied, binnen een stedelijke ontwikkelingszone, past dit uitstekend in het beleid van de diverse overheden.
- Door realisering van het project wordt bovendien in de beoogde kwalitatieve verbetering van de woningbehoefte voorzien.
- De locatie is gelegen binnen het stedelijk gebied en kan worden aangemerkt als herstructureringslocatie als bedoeld in de provinciale Woonvisie.

Ruimtelijke en overige aspecten

- Het kwaliteitsteam en de welstandscommissie hebben ingestemd met het project.
- Het waterschap heeft op 8 maart 2007 ingestemd met de waterparagraaf.
- De Flora- en faunawet vormt geen beletsel voor uitvoering van de beoogde ontwikkeling.
- Bij de voorgenomen ontwikkelingen zijn er geen archeologische belangen of waarden in het geding.
- Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen beperkingen zal opleveren voor de beoogde ontwikkelingen.
- Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid (wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï) geen beperkingen zal opleveren voor de beoogde ontwikkelingen.
- Op basis van het saneringsplan kan worden geconcludeerd dat ontwikkeling voldoet aan de randvoorwaarden met betrekking tot bodem.
- Het aspect luchtkwaliteit zal geen beperkingen opleveren voor de beoogde ontwikkeling.

Financiële uitvoerbaarheid

- In de door de gemeente opgestelde kostenraming is de financiële uitvoerbaarheid aangetoond.

Conclusies

Gelet op deze constatering en bevindingen kan geconcludeerd worden dat er geen planologische belemmeringen zijn voor de realisering van 28 appartementen met zorgvoorzieningen aan de Dokstraat te Arnemuiden.

Bijlage 2. Inventarisatie en inschaling bedrijfsactiviteiten

1

bedrijfslocaties								
straat	nummer	aard en/of naam bedrijf	S.B.I-code	cat. S.v.B.	algemene toegankelijkheid	totaal opgesteld motorisch vermogen	opmerkingen, bijzonderheden en/of klachten	bestemmingsregeling
Arnestraat	13/32/36	Reparatiebedrijf J. Knolle	2852	3.1	2			B(2)(r)/W/B(2)(r)
Van Cittersweg	ong	Caravanstalling	6321	2	2			B(2)
Keetweg	1a-3	Glassinstruments BV, Laboratoriumbenodigdheden, medische apparatuur en instrumenten	33/2615	2/3.1	2		Fabricage apparatuur/Glasblazerij	B(2)(gl)
Keetweg	7/9/9a	Van Belzen BV, Groothandel in vis en garnalen	152/5138	4.2/2	3.1/3.2		Visverwerking met een bedrijfsoppervlakte van ruim 2.300 m²/Groothandel in vis	B(3.1)(gv)/B(3.2)(gv)/B(3.1)(gv)
Keetweg	11/tussen 11 en 13	C. Mieras & Co BV	152	3.2	3.1/3.2			B(3.2)/B(3.1)(vv)
Keetweg	13	Holland Shellfish vastgoed B.V. (functies onbekend bij gemeente)	nvt	nvt	2			B(2)
Keetweg	15	Fa. Groenleer, Groothandel in ijzer- en staalschroot en oude non-ferrometalen	5157.2/3	3.1	2		Bedrijfsvloeroppervlakte 1.000 m²	B(2)af
Keetweg	17	Timmerzon, Luifels en zonneschermen	45	2	2		Plaatsing van zonwering. Inpandige dienstwoning.	
Korenbloemlaan	1	Garage Meerman (inclusief benzineservice-station)	501/502/505	3.1	2		geen verkoop van LPG	B(2)(g)
Korenbloemlaan	1b	Timmerwerkplaats	203/204/205	3.2	2			B(2)(tw)
Lionstraat	9a	Autobedrijf Sporry	501/502	2	2			B(2)
Molenweg	53	Meulmeester Groothandel in ijzerwaren en gereedschappen	5154	2	2		Bedrijfsoppervlakte minder dan 2.000 m²	GD
Stationsplein	2	Werkplaats Woningbouw Vereniging Arnhemuiden	45	2	2			GD
Westwal	Ong	C.A. Marteijs, Vishandel/bedrijfsloods (opslagloods met koelcel). Geen verkoop aan particulieren.	5138	2	2			B(2)

bedrijfslocaties								
straat	nummer	aard en/of naam bedrijf	S.B.I-code	cat. S.v.B.	algemene toelaatbaarheid	totaal opgesteld motorisch vermogen	opmerkingen, bijzonderheden en/of klachten	bestemmingsregeling
Zuidwal	53	Stichting Historische Scheepswerf C.A. Meerman Arnhem	35.1	3.1	2			B(2)(sch)

horecavestigingen						
straat	nummer	aard en/of naam bedrijf	categorie S.v.H	algemene toelaatbaarheid	opmerkingen, bijzonderheden en/of klachten	bestemmingsregeling
Molenweg	1	Café 't Boven	2	1b		H(c)
Nieuwstraat	19	Café De Vriendschap	2	1b		H(c)
Westdijkstraat	17	Chinees afhaalrestaurant New Garden	1b	1b		C
Langstraat	87	Cafetaria De Krab	1b	1b		C
Noordstraat	30	Chinees restaurant Oriëntal Paradise	1b	1b		C
De Pereboomweide	2	Sporthal	1b	1b	Ondergeschikte horecavoorziening	S(sp)
Radermacherstraat	32	Dorpshuis	1b	1b	Ondergeschikte horecavoorziening	M(bch)

Bijlage 3. Toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten

1

Algemeen

B3.1. Regeling toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten met behulp van milieuzonering

Om de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten in dit bestemmingsplan vast te leggen is gebruik gemaakt van een milieuzonering. Een milieuzonering zorgt ervoor dat milieubelastende functies (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) waar nodig ruimtelijk voldoende worden gescheiden. De gehanteerde milieuzonering is gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Een Staat van Bedrijfsactiviteiten is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten, al naar gelang de te verwachten belasting voor het milieu, zijn ingedeeld in een aantal categorieën. Voor de indeling in de categorieën zijn de volgende ruimtelijk relevante milieuaspecten van belang:

- geluid;
- geur;
- stof;
- gevaar (met name brand- en explosiegevaar).

In specifieke situaties kan daarnaast de verkeersaantrekkende werking van een bedrijf relevant zijn.

B3.2. Toepassing Staat van Bedrijfsactiviteiten "bedrijventerrein"

Algemeen

De aanpak van milieuzonering en de in dit plan gebruikte Staat van Bedrijfsactiviteiten "bedrijventerrein" (SvB "bedrijventerrein") zijn gebaseerd op de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2007). De SvB "bedrijventerrein" wordt gehanteerd om de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten op een samenhangend bedrijventerrein te regelen. De SvB "bedrijventerrein" wordt tevens toegepast in buitengebieden en op los liggende, relatief grootschalige bedrijfsspercelen die op enige afstand van burgerwoningen zijn gelegen. In dit soort situaties zorgt de milieuzonering ervoor dat hinderlijke bedrijfsactiviteiten op voldoende afstand van woningen of andere gevoelige functies worden gesitueerd. Dit gebeurt door het aanhouden van richtafstanden tussen deze milieugevoelige en milieubelastende activiteiten.

Richtafstanden bepalend voor de categorie-indeling

In de SvB "bedrijventerrein" is voor elke bedrijfsactiviteit voor ieder van de ruimtelijke relevante milieuaspecten (zie hiervoor) een richtafstand ten opzichte van een "rustige woonwijk" vermeld. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarnaast vermeldt de SvB "bedrijventerrein" indicaties voor verkeersaantrekkende werking.

Omgevingstype bepalend voor de daadwerkelijk te hanteren afstanden

De gewenste afstand tussen een bedrijfsactiviteit en woningen (of andere gevoelige functies zoals scholen) wordt mede bepaald door het type gebied waarin de gevoelige functie zich bevindt. Conform de VNG-publicatie worden daarbij twee omgevingstypen onderscheiden: rustige woonwijk en gemengd gebied. De richtafstanden die zijn vermeld in de SvB "bedrijventerrein" gelden ten opzichte van een rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype). Voor een gemengd gebied (en daarmee te vergelijken gebieden) gelden kleinere afstanden. Daarnaast dient in de milieuzonering rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van eventuele bedrijfswoningen op een bedrijventerrein.

Omgevingstype rustige woonwijk

In een rustige woonwijk komen enkel wijkgebonden voorzieningen voor en vrijwel geen andere functies zoals kantoren of bedrijven. Langs de randen (in de overgang naar eventuele bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Als daarmee vergelijkbare omgevingstypen noemt de VNG-publicatie onder meer een rustig buitengebied (eventueel met verblijfsrecreatie) en een stilte- of natuurgebied.

Omgevingstype gemengd gebied

In een gemengd gebied komen naast wonen ook andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Daarmee vergelijkbare gebieden zijn lintbebouwingen in het buitengebied waarin functiemenging voorkomt en gebieden gelegen direct langs een hoofdinfrastructuur. Kenmerkend voor het omgevingstype gemengd gebied is dat sprake is van een zekere verstoring en dus van een relevant andere omgevingskwaliteit dan in een rustig woongebied.

Bedrijfswoningen

Een bedrijfswoning op een bedrijventerrein is een specifiek woningtype waar minder hoge eisen aan het woon- en leefklimaat kunnen worden gesteld. Bedrijfswoningen zijn in het algemeen minder milieugevoelig dan de omgevingstypen rustige woonwijk en gemengd gebied.

Te hanteren richtafstanden

De SvB "bedrijventerrein" onderscheidt een tiental milieucategorieën. De volgende tabel geeft voor beide omgevingstypen (rustige woonwijk en gemengd gebied) per milieucategorie inzicht in de gewenste richtafstanden. De richtafstand geldt tussen de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan (of via vergunningvrij bouwen) mogelijk is. Daarbij gaat het nadrukkelijk om een richtafstand. Kleinere afwijkingen ten opzichte van deze afstand zijn mogelijk zonder dat hierdoor knelpunten behoeven te ontstaan.

milieucategorie	richtafstand (in meters)	
	rustige woonwijk	gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

Toelaatbaarheid van bedrijven die onder een specifieke regelgeving vallen

In de SvB "bedrijventerrein" zijn ook aanduidingen opgenomen die aangeven dat bepaalde bedrijven onder een specifieke wettelijke regeling kunnen vallen. Het betreft:

- bedrijven die "in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken" zoals bedoeld in de Wet geluidshinder (zogenoemde grote lawaaimakers); deze bedrijven zijn alleen toegestaan op industrieterreinen die in het kader van deze wet gezoneerd zijn;
- bedrijven die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) kunnen vallen (nu of in de toekomst); het betreft risicovolle bedrijven waar gebruik, opslag en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt; voor dergelijke bedrijven gelden (wettelijke) normen ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico;
- bedrijven die onder het Vuurwerkbesluit vallen; voor dergelijke bedrijven gelden (wettelijke) afstandsnormen.

In de regels van dit bestemmingsplan is aangegeven of en zo ja, onder welke voorwaarden dergelijke bedrijven in het plangebied zijn toegestaan.

De toegepaste Staat van Bedrijfsactiviteiten "bedrijventerrein"

De in dit bestemmingsplan opgenomen SvB "bedrijventerrein" komt in vergaande mate overeen met de betreffende voorbeeldstaat uit de VNG-publicatie. Conform de aanbevelingen van de publicatie is de Staat aangepast aan de specifieke kenmerken van dit bestemmingsplan. In de toegepaste SvB "bedrijventerrein" zijn alle activiteiten opgenomen die passen binnen de defini-

tie van bedrijf volgens de begripsregels in de regels van dit bestemmingsplan¹⁾. Dit heeft geleid tot een aantal aanpassingen (toevoegingen en weglatingen) in de activiteiten die in de Staat zijn opgesomd. Tevens is de lijst van opslagen en installaties die in de VNG-publicatie als afzonderlijke lijst is opgenomen, in de SvB "bedrijventerrein" verwerkt. Daarnaast is voor enkele bedrijfstypen een extra specificatie opgenomen in verband met de grootte van het bedrijfsoppervlak.

B3.3. Flexibiliteit

De SvB "bedrijventerrein" blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door bedrijfsactiviteiten in te schatten. De richtafstanden en inschalingen gaan uit van een gemiddeld bedrijf met een moderne bedrijfsvoering. Het komt in de praktijk voor dat een bepaald bedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een milieuvriendelijke werkwijze of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de SvB "bedrijventerrein" is verondersteld. In de planregels is daarom bepaald dat het college van burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf toch via een vrijstelling kan toestaan, indien dit bedrijf niet binnen de algemene toelaatbaarheid past. Bij de SvB "bedrijventerrein" is deze mogelijkheid beperkt tot maximaal twee categorieën (dus bijvoorbeeld categorie 3.2 in plaats van 2 of categorie 4.2 in plaats van 3.2). Om deze vrijstelling te kunnen verlenen moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde bedrijven zich aandienen, waarvan de activiteiten in de SvB "bedrijventerrein" niet zijn genoemd, maar die qua aard en invloed overeenkomen met bedrijven die wel zijn toegestaan. Met het oog hierop is in de planregels bepaald dat het college van burgemeester en wethouders vestiging van een dergelijk bedrijf via een vrijstelling kan toestaan. Om deze vrijstelling te kunnen verlenen moet op basis van milieutechnisch onderzoek worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met direct toegelaten bedrijven.

In de SvB "bedrijventerrein" is bij de indeling van sommige bedrijfsactiviteiten uitgegaan van een continue bedrijfsvoering, waarbij de hinderlijke activiteiten ook 's nachts plaatsvinden. Dit is in de SvB "bedrijventerrein" aangegeven met een "C" in de laatste kolom. Het kan echter voorkomen dat een specifiek bedrijf niet continu werkt. Dit gegeven kan eveneens aanleiding zijn om het bedrijf via de bovengenoemde vrijstellingsbevoegdheid een categorie lager in te delen.

Voor de concrete toetsing van een verzoek om vrijstelling wordt verwezen naar bijlage 5 van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering.

1) In de voorbeeldstaat "bedrijventerrein" van de VNG-publicatie zijn de activiteiten uit de categorieën 2 en 5 weggelaten omdat vestiging hiervan in dat voorbeeld ongewenst werd geacht. Tevens hanteert de publicatie een iets andere definitie van het begrip "bedrijf".

Bijlage 4. Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten

1

Milieuzonering van horeca-activiteiten

De problematiek van hinder door horecabedrijven onderscheidt zich als zodanig nauwelijks van de problematiek van hinder veroorzaakt door "gewone" niet-agrarische bedrijven. Bij het opstellen van de in de regels opgenomen Staat van Horeca-activiteiten en het daarmee samenhangende toelatingsbeleid is daarom nauw aangesloten bij de Staat van Bedrijfsactiviteiten die al veel langer in bestemmingsplannen wordt toegepast.

Ook voor horecabedrijven bieden de Wet milieubeheer en de APV onvoldoende mogelijkheden om alle relevante vormen van hinder te voorkomen. De milieuzonering van horecabedrijven in het bestemmingsplan richt zich in aanvulling op de beide genoemde instrumenten op de volgende vormen van hinder:

- geluidshinder door afzonderlijke inrichtingen in een rustige omgeving;
- (cumulatieve) geluidshinder buiten de inrichting(en) en verkeersaantrekkende werking/parkeerdruk.

Analoog aan de regeling voor "gewone" bedrijven worden bij de uitwerking van een ruimtelijk beleid voor hinderlijke horeca-activiteiten drie stappen onderscheiden:

- indelen van activiteiten in ruimtelijk relevante hindercategorieën;
- onderscheiden van gebiedstypen met een verschillende hindergevoeligheid;
- uitwerken van een beleid in hoofdlijnen: in welke gebieden zijn welke categorieën in het algemeen toelaatbaar.

De onderstaande toelichting gaat nader in op de gehanteerde hindercategorieën en het algemene toelatingsbeleid voor deze categorieën. Opgemerkt wordt dat naast de criteria ter voorkoming van ongewenste horeca-activiteiten ook ruimtelijke en functionele overwegingen een rol kunnen spelen bij het ruimtelijk beleid voor horeca-activiteiten; daarop wordt op deze plaats niet ingegaan.

Gehanteerde criteria

Voor een indicatie van de mate van hinder veroorzaakt door horeca-activiteiten biedt de basiszoneringslijst uit de VNG-publicatie "bedrijven en milieuzonering" een goed vertrekpunt. De daar gehanteerde, nogal grove benadering behoeft echter voor een in de praktijk bruikbare Staat van Horeca-activiteiten aanvulling en nadere motivering. In aanvulling op de gegevens uit de VNG-publicatie is gebruik gemaakt van de volgende ruimtelijk relevante criteria:

- de voor verschillende soorten horeca-inrichtingen over het algemeen gebruikelijke openingstijden¹⁾, deze zijn voor het optreden van hinder uiterst relevant; het Besluit horecabedrijven en de circulaire industrielawaai hanteren immers voor de dag-, avond- en nachtperiode verschillende milieunormen;
- de mate waarin een bedrijfstype naar verwachting bezoekers en in het bijzonder bezoekers per auto en/of brommers (scooters) aantrekt.

Categorieën van horeca-activiteiten

Mede op grond van bovengenoemde criteria worden in de Staat van Horeca-activiteiten de volgende drie categorieën onderscheiden (waarvan één categorie met drie subcategorieën):

1. **"lichte horeca"**: Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (in hoofdzaak verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken: restaurants, cafetaria's, ijssalons en dergelijke. Het gaat daarbij dus om bedrijven die uit een oogpunt van hinder vooral in woongebieden niet wenselijk zijn. In gemengde gebieden en weinig gevoelige gebieden dient mede in relatie tot de verkeersontsluiting een nadere afweging plaats te vinden. In deze categorie zijn de volgende subcategorieën onderscheiden:

¹⁾ Er wordt hier nadrukkelijk gesproken over openingstijden die normaal gesproken verbonden zijn aan het functioneren van een type horecabedrijf; de toelaatbare openingstijden van een individueel bedrijf worden niet via het bestemmingsplan bepaald maar door middel van de vergunning op grond van de APV.

- 1a. qua exploitatie aan detailhandelsfunctie verwante horeca die in de praktijk nauwelijks van de eigenlijke detailhandel kunnen worden onderscheiden zoals ijssalons, cafetaria's, snackbars en dergelijke; met name in centrumgebieden kan het in verband met ruimtelijke en functionele aspecten gewenst zijn deze groep als afzonderlijke categorie te beschouwen;
- 1b. overige lichte horeca: restaurants;
- 1c. bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking: grotere restaurants, grotere hotels, fast-foodrestaurants met afhaalservice per auto en dergelijke
2. "middelzware horeca": Bedrijven die normaal gesproken ook 's nachts geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken: cafés, bars, biljartcentra, zalenverhuur en dergelijke. Deze bedrijven zijn over het algemeen alleen toelaatbaar in weinig gevoelige gebieden, zoals gebieden met primair een functie voor detailhandel en voorzieningen.
3. "zware horeca": Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts moeten zijn geopend en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen (verkeersaantrekkende werking, daarmee gepaard gaande hinder op straat en parkeeroverlast): dancings, discotheken en partycentra. Deze bedrijven zijn alleen toelaatbaar in specifiek voor dergelijke bedrijven aangewezen gebieden.

Flexibiliteit

De Staat van Horeca-activiteiten blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door horeca-activiteiten in te schatten. De lijst van activiteiten is bovendien tijdgebonden. Het komt in de praktijk dan ook voor dat een bepaald horecabedrijf, als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een aangepaste werkwijze (bijvoorbeeld geen openstelling noodzakelijk in de nachturen) of door bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de Staat van Horeca-activiteiten is verondersteld. In het betreffende artikel van de planregels is daarom bepaald dat burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf via een ontheffing één categorie lager kunnen indelen. Dit betekent bijvoorbeeld van categorie 3 naar 2. Bij categorie 1, met een onderverdeling in subcategorieën, wordt daarbij bedoeld dat ontheffing tot de laagste subcategorie mogelijk is (dus van categorie 2 naar maximaal 1a, maar bijvoorbeeld ook van 1c naar 1b). Om een ontheffing te kunnen verlenen moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie. Deze beoordeling dient met name te worden getoetst aan het aspect geluidshinder.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde horeca-activiteiten zich aandienen, waarvan de activiteiten niet zijn genoemd in de Staat van Horeca-activiteiten. Wanneer deze bedrijven wat betreft milieubelasting gelijk kunnen worden gesteld met volgens de bestemmingsregeling toegestane horecabedrijven kan voor de vestiging van deze bedrijven eveneens een ontheffing worden verleend.