

Bestemmingsplan

Oost-Souburg

gemeente Vlissingen



27 maart 2008

projectnummer 60311.01

INHOUD

TOELICHTING

1	INLEIDING	1
1.1	DOEL VAN HET BESTEMMINGSPLAN	1
1.2	DE LIGGING EN BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED	1
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	1
1.4	OPBOUW VAN DE TOELICHTING	2
2	INVENTARISATIE VAN DE BESTAANDE SITUATIE	3
2.1	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	3
2.2	BELEIDSASPECTEN	3
2.3	ARCHEOLOGISCHE WAARDEN	4
2.4	CULTUURHISTORISCHE WAARDEN	7
2.5	NATUURWAARDEN	8
2.6	EXPLOSIEVENONDERZOEK	9
2.7	INVENTARISATIE BEBOUWING EN GEBRUIK	9
2.8	VOORZIENINGEN	11
2.9	NUTSZONES, BESCHERMINGSZONES WATERSCHAP EN VRIJWARINGSZONE	11
2.10	MOLENBIOTOOP	12
3	MILIEUASPECTEN	13
3.1	BODEM	13
3.2	WATER	13
3.3	AKOESTISCHE ASPECTEN	16
3.4	HINDER VOOR DE OMGEVING	17
3.5	EXTERNE VEILIGHEID	17
3.6	LUCHTKWALITEIT	19
3.7	DUURZAAM BOUWEN	20
4	PLANBESCHRIJVING	21
4.1	INLEIDING	21
4.2	VOLKSHUISVESTING	21
4.3	VERKEER	21
5	JURIDISCHE OPZET	24
5.1	INLEIDING	24
5.2	PLANMETHODIEK	24
6	UITVOERBAARHEID	31
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	31
6.2	INSPRAAK	31
6.3	OVERLEG EX ARTIKEL 10 BESLUIT OP DE RUIMTELIJKE ORDENING	31
6.4	HANDHAVING	31
7	BIJ DE VASTSTELLING AANGEBRACHTE WIJZIGINGEN	33

BIJLAGE 1

LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED

BIJLAGE 2

WEGENCATEGORISERING

BIJLAGE 3

HOOFDFIETSROUTENETWERK

BIJLAGE 4

INVENTARISATIE BESTAAND GEBRUIK GEMENGDE DOELEINDEN

BIJLAGE 5

ANTWOORDNOTA REACTIES VOOROVERLEG ART. 10 BRO EN INSpraak

BIJLAGE 6

UITSNEDE VAN DE BELEIDSKAART UIT DE GEMEENTELIJKE NOTA ARCHEOLOGISCHE MONUMENTENZORG
WALCHEREN 2006

BIJLAGE 7

UITSNEDE BODEMKAART VAN BENNEMA EN VAN DER MEER UIT 1952

BIJLAGE 8

OVERZICHT BEELDBEPALENDE EN CULTUURHISTORISCHE PANDEN (INCL. MONUMENTEN) BESTEMMINGSPLAN
OOST-SOUBURG

BIJLAGE 9

UITSNEDE UIT "BOMBARDEMENTEN TWEEDE WERELDOORLOG VLISSINGEN, OOST- EN WEST-SOUBURG EN
RITTHEM"

BIJLAGE 10

LIJST ARTIKEL 19B WET OP DE RUIMTELIJKE ORDENING

1 INLEIDING

1.1 DOEL VAN HET BESTEMMINGSPLAN

In het kader van de herzieningsoperatie van de bestemmingsplannen in de gemeente Vlissingen, is het bestemmingsplan “Oost-Souburg” opgesteld. De vigerende plannen voor dit gebied zijn sterk verouderd en behoeven actualisatie. Met uitzondering van het bestemmingsplan “Koopmansvoetpad” dat dateert uit 1998, zijn de bestemmingsplannen ruim twintig jaar oud en vormen geen afdoend toetsingskader en sturingsinstrument voor toekomstige planologische ontwikkelingen. Een verouderd bestemmingsplan vormt voor zowel de gemeente als de burger een planologisch instrument dat de toepassing en uitvoering van het gewenste, actuele ruimtelijke beleid (toetsing en handhaving) in de weg staat. Een herziening is daarom noodzakelijk. Een ander belangrijk doel van de actualiseringsoperatie is om het aantal bestemmingsplannen in de gemeente te beperken, zodat grotere aaneengesloten gebieden over uniforme, samenhangende, voorschriften gaan beschikken. Om deze reden worden de vigerende bestemmingsplannen, een aantal partiele herzieningen en onherroepelijke planologische vrijstellingen samengevoegd tot één bestemmingsplan, genaamd “Oost-Souburg”.

1.2 DE LIGGING EN BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED

Het plangebied wordt begrensd door:

- De Nieuwe Vlissingeweg aan de westzijde van het Kanaal door Walcheren;
- De Rijksweg A58;
- De geleidingszone, die de scheiding vormt tussen Vlissingen en Middelburg en de zuidgrens van de woningbouwlocatie Souburg-Noord. Op bijlage 1 is de ligging en begrenzing van het plangebied aangegeven.

1.3 DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN

Een aantal informatieve stukken zijn als bijlagen bij het bestemmingsplan gevoegd. Het betreft een kaart met de ligging en begrenzing van het plangebied, de huidige en toekomstige wegcategorisering alsmede het hoofdfietsroutenetwerk. Tevens behoort bij dit plan een inventarisatie van het bestaande gebruik van de straten met een gemengde functie. De resultaten van het vooroverleg en de inspraak zijn eveneens in de bijlagen opgenomen. Tevens bevat de bijlagen een overzicht van beeldbepalende en cultuurhistorische panden (inclusief monumenten) in Oost-Souburg, een uitsnede uit de inventarisatie van explosieven voor Vlissingen en een uitsnede van de beleidskaart uit het gemeentelijk beleid waarin de indicatieve Kaart Archeologische waarden (IKAW) gecombineerd met de Archeologische Monumenten Kaart (AMK). Bovendien is de bodemkaart uit 1952 opgenomen die gebruikt is om de begrenzing van het IKAW terrein nader te detailleren. In de bijlagen is tevens een lijst met verleende vrijstellingen ex artikel 19B WRO opgenomen.

1.4 OPBOUW VAN DE TOELICHTING

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

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

2 INVENTARISATIE VAN DE BESTAANDE SITUATIE

2.1 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Het bestemmingsplan “Oost-Souburg” vervangt de vigerende bestemmingsplannen Oost-Souburg, Schoonenburg, Zeewijksingel en Koopmansvoetpad.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft hoofdzakelijk een beheersmatig karakter voor het bestaande bebouwde gebied van de kern Oost-Souburg. In het bestemmingsplan zijn drie reeds in ontwikkeling zijnde locaties meegenomen, waarvoor de vrijstellingsprocedure is afgerond en onherroepelijk is. Het betreft het plan Driewegen, Schans en het plan Ambachtsveld. De daarop betrekking hebbende locaties zijn bestemd overeenkomstig de toekomstige bestemming en gebruik.

In dit bestemmingsplan wordt, naast de drie genoemde ontwikkelingslocaties, indirect, middels een wijzigingsbevoegdheid, een nieuwe bouwmogelijkheid geboden. Het betreft de locatie van de school aan de Roerstraat, die op termijn zal verhuizen naar Souburg-Noord, en waar woningen zijn beoogd.

2.2 BELEIDSASPECTEN

2.2.1 *Rijksbeleid*

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

2.2.2 *Provinciaal beleid*

In de op 1 februari 2000 door Gedeputeerde Staten van Zeeland vastgestelde streekplanuitwerking Ruimtelijk plan Stedelijk gebied Walcheren 2010, is het provinciaal beleid voor het stadsgewest Vlissingen-Middelburg vastgesteld. Over de bestaande stedelijke woongebieden zijn geen beleidsuitspraken geformuleerd. Het nu juridisch regelen van de bestaande woongebieden voldoet aan het daarin impliciet vastgestelde en beoogde beleid tot het handhaven en verbeteren van deze woongebieden. Met de vaststelling van het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 is deze streekplanuitwerking vervallen. Het beleid wat hierin is vastgelegd vormt echter nog steeds de basis voor onze visie en de uitvoering daarvan.

In het op 30 juni 2006 vastgestelde Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 staat een aantal algemene beleidsuitgangspunten geformuleerd. O.a. staat aangegeven dat:

- De provincie de sociale omgevingskwaliteit zodanig wil operationaliseren dat sociale effecten in fysiek-ruimtelijke planvorming meegenomen kunnen worden;
- De integrale woningkwaliteit dient te worden bevorderd;
- Zorgvuldig ruimtegebruik.

Het provinciale beleid met betrekking tot het wonen is weergegeven in paragraaf 4.2 van de planbeschrijving (volkshuisvesting).

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

2.2.3 Gemeentelijk beleid

In het op 9 september 1999 door de gemeenteraad van Vlissingen vastgestelde structuurplan "Ruimtelijk Plan stedelijk gebied Walcheren 2010" voor het stadsgewest Vlissingen-Middelburg zijn voor Oost-Souburg een drietal ontwikkelingen aangegeven (Koopmansvoetpad, Souburg-Noord en herstructurering Schoonenburg-Oost). Met uitzondering van Souburg-Noord zijn deze ontwikkelingen afgerond. Souburg-Noord valt buiten dit bestemmingsplan.

Nieuwe ontwikkelingen in het stadsgewest dienen plaats te vinden binnen het beleidskader, zoals dat in het ruimtelijk plan is vastgelegd. Ook ten aanzien van woningbouw vindt deze afstemming plaats, waarbij veel aandacht wordt besteed aan de samenhang tussen de bestaande woningvoorraad en woningbouwuitbreiding. Geconstateerd is, dat de woningbouwopgave in het stadsgewest, naast een uitbreiding van het aantal woningen, ook bestaat uit het verbeteren van de samenstelling van de woningvoorraad. Dit vindt mede plaats door herstructurering van de bestaande voorraad.

Ter verbetering en uitbreiding van respectievelijk de woonkwaliteit en de woningvoorraad, staat het stadsgewest Vlissingen/Middelburg voor twee taakstellingen: een bouwtaakstelling en een herstructureringsopgave. Andere, zich aankondigende ontwikkelingen, die passend zijn binnen de gemeentelijke woonvisie en/of die voortvloeien uit de beleidsplannen van de woningcorporatie of andere eigenaren van (verouderde) woningcomplexen, zullen moeten worden getoetst aan de in dit bestemmingsplan geprojecteerde bestemmingen. Afhankelijk van de eventuele afwijking van de ontwikkeling ten opzichte van dit bestemmingsplan en de ingrijpendheid en omvang van die nieuwe ontwikkelingen zal van geval tot geval moeten worden bezien op welke wijze in juridisch-planologische zin medewerking kan worden verleend.

2.3 ARCHEOLOGISCHE WAARDEN

2.3.1 Wettelijk kader

Op internationaal niveau geldt dat Nederland in 1992 het verdrag van Malta heeft ondertekend en in 1998 heeft geratificeerd. Dit verdrag stelt, dat er op verantwoorde wijze dient te worden omgegaan met archeologische belangen in de ruimtelijke ordening. Dit verdrag vindt zijn weerslag in een ingrijpende wijziging van de Monumentenwet 1988. De Tweede Kamer heeft ingestemd met het wetsvoorstel. Per 1 september 2007 is de wetswijziging van kracht geworden. De wetswijziging gaat er van uit dat in een bestemmingsplan zowel met de in de grond aanwezige als de te verwachte archeologische waarden c.q. monumenten rekening wordt gehouden. Een belangrijk uitgangspunt van het verdrag van Malta, en het daarop in oktober 2001 door de minister vastgestelde interimbeleid, is dat het behoud in situ (op de oorspronkelijke plaats) voorgegaat op het behoud ex situ (opgraven en bewaren in depot). Van belang is dat door middel van bureau- en/of

veldonderzoek vroegtijdig inzicht wordt gegeven in de archeologische waarden in het gebied, zodat deze tijdig bij planontwikkelingen kunnen worden betrokken.

In navolging van het verdrag van Malta heeft de gemeenteraad van Vlissingen op 26 januari 2006 de Nota archeologische monumentenzorg Walcheren 2006 vastgesteld. De provincie Zeeland heeft met deze nota ingestemd. In deze nota is weergegeven op welke wijze er bij ruimtelijke ontwikkelingen omgegaan moet worden met archeologische waarden.

2.3.2 Onderzoeksresultaten

2.3.2.1 Beschermde archeologische monumenten

In Oost-Souburg bevindt zich de Karolingische Burg. De Karolingische Burg is ingevolge de Monumentenwet 1988 aangewezen als archeologisch monument en staat op de Archeologische Monumenten Kaart aangegeven als een terrein van zeer hoge archeologische waarde met een beschermde status. Deze Burg, ontstaan in de 9^e eeuw, bevindt zich in het centrum van Oost-Souburg. De Burg is van oorsprong een versterking omringd door een aarden wal met een palissade van aangepunte palen en een gracht. De Burg was van oorsprong niet bedoeld om in te wonen, maar diende als toevluchtsoord in tijden van nood. Later werd de Burg wel bewoond. De twee haaks op elkaar staande paden kwamen uit op poorten in de wal. Via bruggen over de gracht kon je de Burg verlaten. De Burg is zeer bepalend voor de ruimtelijke structuur van Oost-Souburg. Begin jaren '90 is de Burg opnieuw ingericht. De indeling is conform de inrichting van de Burg zoals zij er ca. 1000 jaar geleden uit moet hebben gezien. De huidige Burg wordt gevormd door een cirkelvormige weide die omringd is met een aarden wal (de ringwal). Dwars over het terrein lopen twee paden die elkaar in het midden van de Burg kruisen en uitkomen op de plaatsen waar de vier toegangspoorten ooit gelegen hebben. De Burg is op dit moment alleen toegankelijk via de westelijke toegangspoort gelegen aan de Karolingenbaan. De Burg wordt voornamelijk gebruikt als plek om te wandelen en te spelen. Tevens vinden er incidenteel activiteiten en evenementen plaats.

De wegen verdelen de Burg in vier kwadranten. De Burg is in het verleden gedeeltelijk archeologisch onderzocht (zuidwestelijke kwadrant en noordwestelijke kwadrant). De twee overige kwadranten zijn onaangeroerd. Het zuidoostelijke kwadrant ligt anderhalf tot twee meter hoger dan de andere drie kwadranten. Dit kwadrant wordt als "archiefstuk" voor het nageslacht bewaard. Bebouwing binnen de twee onaangeroerde kwadranten wordt niet mogelijk gemaakt. Naast vrijwaring van bebouwing, dient de grondwaterstand onveranderd te blijven. Grondwerkzaamheden dieper dan de huidige bouwvoor, grondverzet of aantasting van de reliëfkenmerken zijn niet toegestaan.

De reeds onderzochte kwadranten mogen beperkt bebouwd worden. Voor bebouwing is een monumentenvergunning noodzakelijk.

Archeologische monumenten zijn door de minister op grond van de Monumentenwet 1988 aangewezen en zijn middels de Monumentenwet 1988 beschermd. De monumenten behoeven geen complementaire planologische bescherming van het bestemmingsplan. Dit is ongewenst omdat dan interferentie optreedt op verschillende juridische regims. Ter verduidelijking en herkenbaarheid van het archeologische monument zal de begrenzing op de plankaart worden weergegeven en wordt een verklaring op de plankaart opgenomen.

2.3.2.2 AMK-gebieden

Op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK) is in Oost-Souburg het Oranjeplein en omgeving aangegeven als kern van hoge archeologische waarde.

Dit AMK-terrein betreft het gebied van het laatmiddeleeuwse dorp Oost-Souburg, dat noordelijk aansluit op de ringwalburg.

Binnen de grenzen van dit terrein heeft zich de oude kern van Oost-Souburg ontwikkeld, nadat de middeleeuwse ringwalburg niet meer voor bewoning werd gebruikt. In dit gebied zijn archeologische resten van bewoning uit de Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd aanwezig. Daarnaast geldt voor dit terrein de gegronde hoge verwachting voor resten van een vroegmiddeleeuwse nederzetting, van waaruit de ringwalburg is aangelegd. Bij een booronderzoek in dit gebied zijn verscheidene resten uit deze periode te voorschijn gekomen. Onderzoek naar dergelijke resten vormt één van de belangrijkste speerpunten van de Walcherse archeologische onderzoeksagenda, mede omdat nog zo weinig bekend is over de omstandigheden, waaronder de ringwalburgen zijn aangelegd.

De contouren van het zogenaamde AMK-terrein is gebaseerd op de weergave van het dorp op historische kaarten; in dit geval naar alle waarschijnlijkheid de kaart van de gebroeders Hattinga uit 1750.

Deze locatie dient middels een planologische regeling concreet beschermd te worden. De kern van hoge archeologische waarden wordt begrensd door:

- De Nagelenburgsingel - Irenestraat;
- Het archeologisch monument de Karolingische Burg;
- De Kanaalstraat;
- De Beciusstraat – Steenwijkstraat;
- De Burgemeester Stemerdinglaan.

Bij nieuwe ontwikkelingen van enige omvang dient in dit gebied archeologisch onderzoek te worden verricht. Dit gebeurt bij gebouwen groter dan 30 m² en als er grondwerkzaamheden worden verricht dieper dan 0.40 meter onder het maaiveld.

Het gebied krijgt een dubbelbestemming Archeologisch waardevol terrein, met een aanduiding archeologisch vastgestelde waarden (avw).

2.3.2.3 Indicatieve Kaart Archeologische Waarden

Aan het gehele plangebied is een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde toegekend op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Deze verwachting voor nieuwe archeologische vondsten is gebaseerd op diverse archeologische vondsten die in het verleden in het gebied zijn gedaan, de opbouw van de ondergrond van het Zeeuwse (klei)gebied en bekende bewoningsvormen.

De begrenzing van de zone met een hoge verwachtingswaarde is nader gespecificeerd en gebaseerd op de begrenzingen van de kreekrugafzettingen zoals ze zijn aangeduid op de bodemkaart van Bennema en Van der Meer uit 1952.

De wijziging van de Monumentenwet brengt met zich mee dat zowel met de in de grond aanwezige als te verwachten archeologische waarden rekening moet worden gehouden. Ook voor gebieden met een verwachtingswaarde dient daarom een beschermingsregeling te worden opgenomen in dit bestemmingsplan.

Tevens dient in gebieden met een middelhoge of hoge verwachtingswaarde bij nieuwe ontwikkelingen van enige omvang archeologisch onderzoek te worden verricht.

Voor dit plangebied is relevant dat, op basis van het gemeentelijke beleid, voor een gebied met hoge verwachtingswaarde binnen het bestaand bebouwd gebied geldt dat de

gronden zonder archeologisch onderzoek geroerd mogen worden tot een diepte van 40 cm, en een oppervlakte van 100 m². Bodemingrepen met een groter oppervlak en een grotere diepte moeten in een vroeg stadium van de ontwikkeling worden voorafgegaan door een verkennend archeologisch (bureau-)onderzoek. Op basis van de resultaten van dit verkennend onderzoek zal verdere belangenafweging en besluitvorming plaats vinden. Voor een gebied binnen het bestaand bebouwd gebied met een middelhoge verwachtingswaarde gelden geen beperkingen.

De gronden met een hoge verwachtingswaarde vallen ook onder de dubbelbestemming archeologisch waardevol terrein. In hoofdstuk 5 worden de juridische gevolgen van deze dubbelbestemming uiteengezet.

Voor de zich in het plangebied aandienende ontwikkelingslocatie, voortvloeiend uit de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid, wordt indien noodzakelijk (afhankelijk van o.a. bodemverstoringen in het verleden, afmeting van nieuwe bebouwing) te zijner tijd archeologisch onderzoek verricht.

Een uitsnede van de beleidskaart uit de gemeentelijke Nota archeologische monumentenzorg Walcheren 2006 is in een afzonderlijke bijlage opgenomen in dit bestemmingsplan.

2.4 CULTUURHISTORISCHE WAARDEN

2.4.1 *Beschermde monumenten*

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

Rijksmonumenten zijn gebouwen die door de minister op grond van de Monumentenwet 1988 worden aangewezen en waarop de Monumentenwet van toepassing is. De monumenten zijn via deze wet voldoende beschermd en behoeven geen extra bescherming middels het bestemmingsplan. In de voorschriften bij dit plan behoeven om die reden geen extra eisen te worden gesteld. De gemeentelijke monumenten zijn door de gemeenteraad aangewezen en worden beschermd middels een aanlegvergunningstelsel. Zij vallen niet onder de rechtstreekse bescherming van de Monumentenwet 1988.

2.4.2 *Beeldbepalende en cultuurhistorische panden en cultuurhistorische gebieden*

In een afzonderlijke bijlage zijn de beeldbepalende en cultuurhistorische panden opgenomen en beschreven. Deze beeldbepalende panden zijn uit een onafhankelijk daartoe uitgevoerde inventarisatie en analyse naar voren gekomen. Tevens zijn er vier cultuurhistorisch waardevolle gebieden (Koopmansvoetpad (fietspad) en drie voormalige koeienputten) aangewezen als cultuurhistorisch waardevol. Het betreft in alle vier de gevallen openbaar gebied.

Op de plankaart hebben de waardevolle panden en elementen de aanduiding “cultuurhistorisch waardevol” verkregen.

In hoofdstuk 5 worden de juridische gevolgen van de aanduiding “cultuurhistorisch waardevol” uiteengezet (aanlegvergunningstelsel).

Koopmansvoetpad

Het Koopmansvoetpad ligt in het noordwesten van het plangebied en vormt de scheiding tussen de sportvelden en de wijk Koopmansvoetpad aan de westzijde en de bebouwing van Schoonenburg aan de oostzijde. Het Koopmansvoetpad is het enige overgebleven stuk koopmansweg, dat deel uitmaakte van één lang tracé dat van Vlissingen richting Middelburg liep. De weg is ontstaan in 1540. Midden zestiende eeuw moet het pad zijn aangelegd ten behoeve van de kooplui. Door onder andere stadsuitbreidingen en de aanleg van het Kanaal door Walcheren is het grootste deel van de koopmansweg verdwenen. Momenteel resteert nog slechts het Souburgse deel van de weg tussen de molen en Groot Abeele. Het grootste deel van het Koopmansvoetpad wordt gebruikt als fietspad. Het fietspad wordt als cultuurhistorisch waardevol aangemerkt, omdat het de loop van het oude historische koopmanspad weergeeft en nog niet of nauwelijks is aangetast.

Koeienputten

Ter hoogte van de Middelburgsestraat 106, de Oudewaterlaan en het Zeelandiaplein (Doornluststraat), liggen uit het verleden overgebleven koeienputten. Deze putten waren vroeger in gebruik als drinkputten voor het vee.

Het “ronde putje” ter hoogte van de Middelburgsestraat 106 is één van de bekendste plekjes van Oost-Souburg. De oorsprong van deze vijver is onbekend. De vijvers aan de Oudewaterlaan en het Zeelandiaplein behoorden vroeger tot het grondgebied van de hofstede “Doornlust”. In verband met de dorpsuitbreiding aan het eind van de 40-er jaren / begin 50-er jaren van de vorige eeuw moest deze hofstede wijken. Beide waterpartijen zijn bij de vaststelling van het uitbreidingsplan “Middenhof” in het plan geïntegreerd als zijnde plantsoenen aangelegd in het algemeen belang. Momenteel hebben de putten voornamelijk een functie in de groenstructuur. De putten leveren een bijdrage aan de herkenbaarheid van de oorspronkelijke bestemming van de gronden. Dit is de reden dat zij als cultuurhistorisch waardevol worden aangemerkt.

2.5 NATUURWAARDEN

2.5.1 Wettelijk kader

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van de plant- en diersoorten. Activiteiten, die een bedreiging vormen voor de beschermde inheemse diersoorten zijn niet toegestaan zonder ontheffing op grond van de Flora- en faunawet.

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 volledig in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van natuurgebieden in Nederland en de aanwijzing van natuurgebieden die van nationaal of internationaal belang zijn (Natura 2000). Activiteiten die negatieve gevolgen hebben voor de instandhoudingsdoelstellingen van de natuurwaarden in deze gebieden, zijn aan een toets resp. vergunning gekoppeld.

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

2.5.2 Onderzoeksresultaten

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

Dit geldt niet voor nieuwe ontwikkelingen die zich aandienen. Indien dit het geval is, dient in dit kader een onderzoek naar natuurwaarden te worden uitgevoerd.

2.6 EXPLOSIEVENONDERZOEK

Uit het door de Archiefdienst Vlissingen uitgevoerde bommenonderzoek blijkt dat er gedurende de Tweede Wereldoorlog slechts aan de noordwestzijde van Oost-Souburg bominslagen hebben plaatsgevonden. Het betreft hier geen blindgangers die onschadelijk moeten worden gemaakt. In dit gebied zijn geen ontwikkelingen te verwachten. In een afzonderlijke bijlage is een uitsnede uit het onderzoek naar explosieven in de gemeente Vlissingen opgenomen genaamd "Bombardementen Tweede Wereldoorlog Vlissingen, Oost- en West-Souburg en Ritthem".

2.7 INVENTARISATIE BEBOUWING EN GEBRUIK

2.7.1 Stedenbouwkundige structuur

De kern Oost-Souburg ligt in het noordoosten van de gemeente Vlissingen aan de oostzijde van het Kanaal door Walcheren. Door het Kanaal door Walcheren en de spoorlijn wordt het dorp aan de westzijde gescheiden van de stad Vlissingen. Aan de noordzijde vormt een smalle strook agrarisch gebied de scheiding tussen Oost-Souburg en Middelburg.

De structuur van Oost-Souburg is historisch bepaald. De kern is ontstaan rondom de restanten van de Karolingische Burg. Rondom de Burg is een ring van straten met bebouwing ontstaan, met wegen, gelegen op de kreekruggen, richting West-Souburg, Ritthem, Middelburg en Vlissingen. Langs deze wegen heeft zich lintbebouwing ontwikkeld. De bebouwingsring en de uitlopers van het oude dorp zijn nog steeds herkenbaar en bepalend in de structuur van Oost-Souburg.

Rondom de uitlopers is Oost-Souburg in verschillende tijdsperioden gegroeid. In het begin van de twintigste eeuw is bebouwing ontstaan direct aangrenzend aan de bebouwingsring om de Burg en de Kanaalstraat. De bebouwing van deze uitbreiding is typerend voor die tijd. Na de oorlog heeft Oost-Souburg haar huidige vorm gekregen en is de hoofdstructuur van het dorp ontstaan. De hoofdstructuur bestaat uit de Bermweg, Spoorstraat, Burgemeester Stermerdinglaan, Lekstraat, Ritthemsestraat en de Vlissingestraat. De wegen hebben een ontsluitingsfunctie. Rondom de hoofdstructuur zijn de verschillende op zichzelf staande buurten te vinden met de typerende homogene en uniforme be-

bouwing die kenmerkend is voor de tijd (jaren 60-80) waarin ze gebouwd is. Uitzondering hierin vormt de buurt Koopmansvoetpad die in de jaren '90 is gerealiseerd.

2.7.2 *Bebouwingskarakteristiek*

De bebouwing in Oost-Souburg bestaat voornamelijk uit laagbouw met als uitzondering de twee flatgebouwen langs de A58. In de laagbouw is een duidelijk verschil te zien in verschijningsvorm gerelateerd aan de periode waarin ze gebouwd is.

De 19^e en vroeg 20^e eeuwse bebouwing verschilt in verschijningsvorm sterk van de laat 20^e eeuwse bebouwing. De 19^e eeuwse bebouwing kenmerkt zich door geconcentreerde, maar gedifferentieerde lintbebouwing op de kreekruggen. De vroeg 20^e eeuwse bebouwing kan bouwkundig en architectonisch vergeleken worden met de bebouwing uit de 19^e eeuw met het verschil dat de lintbebouwing werd losgelaten en achter de linten werd gebouwd. Tevens werden in deze tijd veelal arbeiderswoningen gebouwd in een strikte rooilijn direct of dicht gelegen aan de straat. Deze bebouwing bestaat overwegend uit eengezinswoningen.

De naoorlogse wijken typeren zich door homogene en uniforme bebouwing (systeem-bouw). Hier is een groot aanbod van eengezinswoningen. Een groot deel van de woningen is gebouwd als huurwoning, maar is in het afgelopen decennium verkocht aan particulieren. Tevens is er aanbod van appartementen voor verschillende doelgroepen (senioren, gezinnen).

2.7.3 *Groenstructuur*

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

Het groen in Oost-Souburg ondersteunt de hoofdstructuur en overige doorgaande routes in de kern middels laan- of straatbeplanting. Tevens is een aantal structurerende groenlocaties aangewezen, zoals o.a. de Karolingische Burg, het groen langs de A58 (park zuidzijde Oost-Souburg en park achter de flatgebouwen A58), de Lekvijver en de noordrand van Oost-Souburg. Kleine groene velden in de wijken vallen hier ook onder. Een deel van deze groene velden wordt gebruikt of kan gebruikt worden voor speelvoorzieningen. De oevers van de Lekvijver worden voorzien van een natuurvriendelijke begroeiing (natuurvriendelijke oever).

2.7.4 *Gebruik*

Oost-Souburg is overwegend een woongebied. Met uitzondering van de Kanaalstraat, Paspootstraat en het Oranjeplein, die zich kenmerken door een differentiatie aan functies, overheerst de woonfunctie. De Kanaalstraat, Paspootstraat en Oranjeplein worden gekenmerkt door het gemengde gebruik. Detailhandel, maatschappelijke doeleinden, wonen ed. wisselen elkaar af. Buiten het centrum bevinden zich verspreid nog enkele niet-woonfuncties zoals een verzorgingstehuis, scholen en andere maatschappelijke voorzieningen, recreatieve voorzieningen en kleinschalige bedrijven. De bovengenoemde functies zijn vaak gelegen in het woongebied. Ze worden bestemd overeenkomstig hun feitelijke gebruik.

2.8 VOORZIENINGEN

Het centrumgebied van Oost-Souburg wordt gevormd door de volgende aaneengesloten straten: de Kanaalstraat, de Paspootstraat en het Oranjeplein. Hier is een groot aantal commerciële en maatschappelijke voorzieningen gevestigd. Het zwaartepunt van de centrumfunctie ligt in de Kanaalstraat en de Paspootstraat. Het Oranjeplein heeft een minder sterk ontwikkelde centrumfunctie. De oorzaak hiervan ligt in het feit dat hier de woonfunctie sterk vertegenwoordigd is.

In het centrumgebied is een variatie aan (kleinschalige) detailhandel te vinden, waarbij verschillende branches zijn te onderscheiden. Regelmatig vindt wisseling van branches plaats. Net buiten het centrumgebied zijn enkele panden gesitueerd, waar detailhandel dan wel een maatschappelijke functie in combinatie met wonen is toegestaan. Aan het eind van de Kanaalstraat nabij het NS-station zijn enkele horecagelegenheden gevestigd. Buiten het centrum bevindt zich nog een aantal recreatieve voorzieningen (sport, speeltuin, volkstuinten), maatschappelijke voorzieningen en kleinschalige bedrijven.

2.9 NUTSZONES, BESCHERMINGSZONES WATERSCHAP EN VRIJWARINGSZONE

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

Planologisch relevante leidingen zijn:

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

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

In het onderhavige plangebied liggen een aardgas-transportleiding van de Gasunie en een rioolpersleiding van het Waterschap Zeeuwse Eilanden. Daarnaast bevinden zich net buiten het plangebied twee aardgas-transportleidingen waarvan de invloed tot binnen het plangebied reikt. Voor de leidingen geldt dat aan weerszijde een afstand in acht moet worden genomen ter bescherming van die leidingen. Voor de aardgas-transportleiding bedraagt de afstand 4 meter aan weerszijde van de leiding en bij de rioolpersleiding bedraagt de afstand 3,5 meter aan weerszijde van de leiding. De leidingzones worden opgenomen als dubbelbestemming.

Tevens liggen de kern- en beschermingszone van het Waterschap Zeeuwse Eilanden langs het Kanaal door Walcheren, binnen het plangebied. Deze zone wordt opgenomen als dubbelbestemming Waterhuishouding. In de Keur waterkeringszorg van het waterschap worden wat betreft de kanaaldijken (regionale waterkeringen) een kernzone, een beschermingszone en een buiten-beschermingszone onderscheiden. Binnen die zones zijn bepaalde activiteiten die schadelijk kunnen zijn voor de waterkering verboden zonder een

onthefing van het waterschap. De kernzone omvat het dijklichaam. Aan weerszijde ligt een beschermingszone die, bij een regionale waterkering, de gronden omvat die de stabiliteit van de waterkering waarborgen. Ingevolge de Keur waterkeringszorg geldt voor de kernzone en de beschermingszone een bebouwingsverbod.

De buitenbeschermingszone dient om bepaalde activiteiten die potentieel grote gevaren voor de waterkering in zich bergen op grotere afstand te kunnen reguleren. Zo is het verboden om leidingen, tanks, drukvaten of andere werken met een overdruk van 1 Newton per mm² aan te leggen, te hebben etc. Ook het hebben van explosiegevaarlijk materiaal of een explosiegevaarlijke inrichting is verboden. De buitenbeschermingszone wordt niet in het plan vastgelegd.

Langs de rijksweg A58 dient een vrijwaringszone (bebouwingsvrije zone) van 40 meter, gemeten vanuit de as van de weg, te worden opgenomen. Met de instelling van vrijwaringszones beoogt het rijk ruimte te behouden voor de oplossing van toekomstige knelpunten (bv bundeling en inpassing van infrastructuur) en het verminderen dan wel voorkomen van conflicterende functies vanuit milieuopectiek (geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit) en bij te dragen aan de veiligheid. De zone is opgenomen in de voorschriften.

2.10 MOLENBIOTOOP

In het plangebied is een molen aanwezig. De molen en zijn omgeving dienen beschermd te worden door een molenbiotoop. De provincie Zeeland voert een beschermend beleid voor de omgeving van windmolens.

Een molenbiotoop is het gebied rond een traditionele windmolen (ruimte ten behoeve van de windvang, met een straal van 400 m).

Binnen de straal geldt dat geen bebouwing mag worden opgericht die de windvang van de molen belemmert. Dit heeft met name te maken met de voorgenomen hoogte van de bebouwing.

Voorliggend bestemmingsplan maakt geen van betekenis zijnde ontwikkelingen mogelijk in de omgeving van de molen. Er is derhalve geen sprake van invloed op de windvang van de molen. Temeer omdat rondom de molen in Oost-Souburg reeds bebouwing aanwezig is die de windvang van de molen belemmert.

3 MILIEUASPECTEN

3.1 BODEM

3.1.1 *Wettelijk kader*

Het is wettelijk geregeld dat ontwikkelingen pas kunnen plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is, of geschikt te maken is, voor het beoogde doel. Bij nieuwbouw dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek voor de vaststelling van het bestemmingsplan in beeld te zijn gebracht. De kwaliteit van verontreinigde bodem moet ten behoeve van de nieuwe bestemming voldoen aan de doelstelling uit de beleidsvernieuwing bodemsanering.

3.1.2 *Onderzoeksresultaten*

Locaties waarvan bekend is dat er sprake is van vervuiling zijn de Energieweg (terrein tussen spoorlijn en kanaal ten noorden van de A58 - voormalige stortplaats) en Koopmansvoetpad - speeltuin de Souburgt (voormalige stortplaats). Daarnaast is er nog een aantal locaties bekend die (potentieel) verontreinigd zijn.

De verontreinigingen zijn meestal van zodanige aard dat indien zich woningbouw aandient, het niet zonder meer mogelijk is op deze locaties te bouwen zonder sanering. Aanvullend bodemonderzoek is dan nodig.

Naast de lokale verontreinigingen is het waarschijnlijk dat de oude kern van Oost-Souburg diffuus is verontreinigd met zware metalen, met name lood en zink. Dit probleem doet zich in veel oude kernen voor. Het betreft hier meestal een matige tot sterke verontreiniging. Of sanering noodzakelijk is, hangt af van de aard en de concentratie in samenhang met het bouwplan (bijvoorbeeld alleen gesloten verharding of woningen met tuinen).

3.2 WATER

3.2.1 *Wettelijk kader*

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

De watertoets is een beoordeling van de invloed die ontwikkelingen of beheer van een plangebied hebben op het watersysteem in dat gebied. Het is noodzakelijk de gevolgen van de beoogde ontwikkelingen voor de waterhuishoudkunde en het watersysteem na te gaan. Als basis hiervoor is de Deelstroomgebiedssvisie Zeeland en het Waterplan Vlissingen 2004-2008 opgesteld. In de Deelstroomgebiedssvisie signaleert men het tekort aan berging in de bebouwde gebieden en wordt o.a. aandacht besteed aan het toetsen van het regionale watersysteem aan de normen voor wateroverlast. In het Waterplan Vlissingen is een visie neergelegd op het waterbeheer in het stedelijk gebied van Vlissingen, waarbij het uitgangspunt is om te komen tot een duurzaam, gezond en veerkrachtig stedelijk watersysteem.

Met het Waterschap Zeeuwse Eilanden wordt overleg gevoerd over de wateraspecten in bestaande wijken. In bestaande wijken zal, indien herinrichting aan de orde is, aandacht besteed worden aan de mogelijkheden ter verbetering van de wateraspecten. Bij nieuwe ontwikkelingen zal vanaf het begin van de inrichting van het plangebied, het waterschap nauw betrokken worden en een waterhuishoudkundig aanvaardbare situatie worden gecreëerd.. Waterschap Zeeuwse Eilanden heeft per brief d.d. 21 september 2006 ingestemd met deze waterparagraaf.

3.2.2 Waterhuishoudkundige aspecten

- a Veiligheid en wateroverlast
Om veiligheid te creëren en schade door wateroverlast te voorkomen, is gekozen voor een drietrapsstrategie bij de keuze van maatregelen. Onder punt 3.2.3 is de strategie in termen van vasthouden, bergen en afvoeren voor Oost-Souburg nader uitgewerkt. Uit de waterkansenkaart van de provincie blijkt dat Oost-Souburg een relatief hoog gelegen gebied is, waar echter geen oppervlaktewater aanwezig is. Alleen de omgeving Burgemeester Stemerdinglaan (oostkant) en de wijk Schoonenburg zijn relatief laag gelegen; daar is sprake van een sterk zettingsgevoelige ondergrond en is infiltratie niet mogelijk. Wateraspecten spelen hier dan ook een belangrijke rol. In de omgeving Bermweg zijn kwelproblemen aanwezig door het Kanaal door Walcheren. Te zijner tijd zal bij herinrichting van de Bermweg drainage worden aangelegd om de kwelproblemen te verhelpen. Het plangebied voldoet in hoofdlijnen aan de normen die gehanteerd worden t.a.v. het functioneren van het regionale watersysteem, de verwachte peilstijgingen en het risico voor wateroverlast in bebouwd gebied. Alleen het gebied tussen de Vlissingestraat, de Kromwegesingel en de A58 is gevoelig voor wateroverlast. Voor Oost-Souburg is aan de basisinspanning voldaan.
- b Waterkwaliteit
Thans is de waterkwaliteit in de omgeving Oost-Souburg over het algemeen slecht. Vanaf 2005 zijn alle riool-overstorten gesaneerd en/of voorzien van bergbezinkvoorzieningen. Dit zal de kwaliteit van het oppervlaktewater op de lange termijn behoorlijk verbeteren, zodat voldaan wordt aan de kwaliteitsdoelstellingen van het waterschap.
- c Verdroging
In Vlissingen komt door de dichte grondstructuur nauwelijks of geen verdroging voor.

3.2.3 Betrouwbaarheid, duurzaamheid en bestuurbaarheid

- a Vasthouden
Vasthouden betekent dat het (regen)water tijdelijk vastgehouden wordt in bijvoorbeeld een wadi en daar de gelegenheid krijgt te infiltreren in de ondergrond. Een deel van het plangebied bestaat uit zeer dichte kleilagen. In deze gebieden kan er nauwelijks sprake zijn van infiltratie in de ondergrond en is de aanleg van een wadi niet zinvol. Wel zinvol is de aanleg van een IT-riool (infiltratiedrain-riool) in een sleuf met grof zand. In tijden van hevige regenval wordt in de sleuf regenwater vastgehouden, dat zich bij droog weer ledigt c.q. ontwatert. Op het IT-riool kan ook drainage van woningen worden aangesloten, dit om grondwateroverlast te beperken. Deze geschetste constructie is reeds toegepast in andere delen van de gemeente Vlissingen. Bij herinrichting zullen de mogelijkheden voor de aanleg van een IT-riool

nader onderzocht worden. Op de hogere delen in Oost-Souburg is infiltratie wel kansrijk.

b Bergen

In Oost-Souburg is slechts 1,6% oppervlaktewater aanwezig, wat dus onvoldoende is bij een gemengd rioolstelsel; zeker wanneer 20% (in kader NW4) van het stedelijk gebied aldaar afgekoppeld zou worden. Om voldoende oppervlaktewater in Oost-Souburg te hebben, wordt ingeschat dat circa 1 ha extra wateroppervlak nodig is. Deze uitbreiding van water kan niet worden aangelegd in de kern, maar zal worden afgewenteld buiten het gebied. In het stedenbouwkundig plan voor Souburg-Noord is voldoende ruimte voor water opgenomen. Het onderhoud en beheer van het water in Vlissingen is opgenomen in het Waterplan Vlissingen.

c Afvoeren

De afvoer van het water kan plaatsvinden op de Schoneveldsprink ten noorden van het plan en op de Oost-Souburgsprink die noordoostelijk onder door de A58 afvoert in oostelijke richting. In het zuiden van de kern vindt de afvoer van het water plaats via de sloten Bermweg onder door de A58 naar de Visodesprink.

3.2.4 Polderpeilen en schouwstroken

Binnen en langs het plangebied liggen verschillende waterlopen. Ingevolge de Keur waterbeheer dienen daarlangs, stroken vrij gehouden te worden van bebouwing en opgaan-de beplanting. Dit om de toegankelijkheid van de waterlopen voor het onderhoudsmateriaal te waarborgen. Afhankelijk van de bovenbreedte van de waterloop is de vrij te houden strook 5 of 7 meter breed.

In de kern van Oost-Souburg geldt verder een zomerpeil van NAP –1,65 meter en een winterpeil van NAP –1,85 meter. Dit uitgezonderd de woonwijk tussen Koopmansvoetpad en het Kanaal door Walcheren, waar sprake is van een vast peil van NAP –1,50 meter.

3.2.5 Compenserende maatregelen

Compenserende maatregelen zijn voor het plangebied Oost-Souburg noodzakelijk, omdat er “afwenteling” plaatsvindt op een ander gebied. Vanwege dit tekort aan oppervlaktewater in de kern wordt in het nieuwe bestemmingsplan Souburg-Noord rekening gehouden met voldoende ruimte voor water. Daarom wordt ca. 1,7 ha meer water gepland dan voor de uitbreiding Souburg-Noord zelf noodzakelijk is.

3.2.6 Ruimte voor water en meervoudig ruimtegebruik

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

3.3 AKOESTISCHE ASPECTEN

3.3.1 *Wettelijk kader*

Op grond van de Wet geluidhinder moeten bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waarbinnen nieuwbouw van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen worden toegelaten de van belang zijnde akoestische aspecten worden onderzocht. Dit betreft geluid vanwege wegverkeerslawaaï, industrielawaaï en spoorweglawaaï.

3.3.2 *Onderzoeksresultaten*

Wegverkeerslawaaï

Vanwege de Wet geluidhinder zijn in principe alle wegen gezoneerd. Voor alle wegen moet akoestisch onderzoek worden verricht conform artikel 74 van de Wet geluidhinder. Hierin staat onder andere dat voor wegen, die in een 30 km/uur zone liggen, geen onderzoek hoeft te worden verricht. Vrijwel alle wegen in het plangebied liggen binnen een 30 km/uur zone, waardoor slechts een beperkt aantal wegen onder het regime van de Wet geluidhinder valt.

Industrielawaaï

De Schelde/Buitenhaven

De vastgestelde geluidszone van het bedrijventerrein “De Schelde/ Buitenhaven”, dat ten zuiden van Oost-Souburg is gesitueerd, ligt voor een groot deel over het plangebied. Voor nieuwe woningbouw binnen deze zone betekent dit dat ten allen tijde een hogere waardeprocedure gevolgd moet worden.

Bedrijventerrein Vlissingen-Oost

De vastgestelde geluidzone van het bedrijventerrein Vlissingen-Oost raakt het plangebied niet.

Bedrijventerrein Souburg

Ten zuiden van het plangebied ligt het bedrijventerrein Souburg. Dit terrein is niet gezoneerd in de zin van de Wet geluidhinder. Bij het opstellen van een lijst van toelaatbare bedrijfsactiviteiten is uitdrukkelijk rekening gehouden met de ligging van het terrein ten opzichte van de bebouwde kom van Oost-Souburg. De bedrijvigheid op dit bedrijventerrein zal geen milieuhinder opleveren voor het omringende woongebied.

Spoorweglawaaï

In het westen van het plangebied ligt de spoorlijn. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 57 dB(A). Voor de spoorlijn geldt een zone van 200 meter. De maximale ontheffing is 70 dB(A). Voor veel woningen vindt een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde plaats. In bepaalde situaties zijn saneringsregelingen van kracht. Voor nieuwbouw kan in bepaalde gevallen een ontheffing worden aangevraagd voor het overschrijden van de voorkeursgrenswaarde. Ook kunnen afscherpende of isolerende maatregelen getroffen worden.

3.4 HINDER VOOR DE OMGEVING

In het plangebied is een beperkt aantal kleinschalige bedrijven gesitueerd. In het plangebied zijn twee aannemersbedrijven, een garagebedrijf, een ontvangststation van de CAI (inclusief opstelpunt mobiele zendapparatuur), opslag- en stallingsruimten en verschillende nutsvoorzieningen gevestigd. Deze activiteiten, gezien de aard en omvang, veroorzaken geen noemenswaardige hinder op de omgeving. De bedrijven zijn al lange tijd in de wijk gevestigd en opereren binnen de bestaande milieuregels. Tegen de A58 zijn gronden gesitueerd met agrarische doeleinden. Ook voor deze gronden geldt dat ze geen hinder voor hun omgeving veroorzaken.

3.5 EXTERNE VEILIGHEID

3.5.1 *Wettelijk kader*

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

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

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

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

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

Beperkt kwetsbare objecten worden in beginsel niet toegelaten binnen de beide contouren. In bestaande situaties moeten eventueel maatregelen ter verbetering getroffen worden.

Toetsing van het groepsrisico vindt plaats, voor zover (beperkt) kwetsbare bestemmingen binnen het invloedsgebied van bedrijven of transportroutes zijn gelegen.

Beleid

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

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

3.5.2 Onderzoeksresultaten

Inventarisatie bronnen

Externe veiligheid kan betrekking hebben op bedrijven die gevaarlijke stoffen opslaan, bewerken of vervoeren. De bedrijven die hierbij relevant zijn, zijn genoemd in het BEVI. Dit geldt ook voor bedrijven die vuurwerk verkopen. Daarnaast zijn van belang transportroutes van gevaarlijke stoffen, zoals aangegeven in de circulaire RNVGS. Het betreft hier verkeerswegen, vaarwegen, spoorwegen en buisleidingen. Bij de inventarisatie zijn alleen risicobronnen meegenomen die binnen en in de nabijheid van het plangebied liggen en waarvan het invloedsgebied zich geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied bevindt.

De volgende risicobronnen zijn aanwezig:

- **Bedrijven:**
Binnen het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig, waarop het BEVI van toepassing is. Er is 1 winkel aanwezig waar vuurwerk wordt verkocht, in de periode tussen kerst en de jaarwisseling. Op deze inrichting is het Vuurwerkbesluit van toepassing. In de nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig, waarvan de PR-contour of het invloedsgebied zich tot binnen de grenzen van het plangebied uitstrekt. Voor de bedrijven die zijn aangeduid met de beschrijving “opslag” is in de voorschriften opgenomen dat bedrijven waarop het BEVI van toepassing is, zijn uitgesloten.
- **Verkeerswegen:**
Binnen het plangebied bevinden zich de A58 en de Nieuwe Vlissingeweg, waarover in beperkte mate transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Uit het AVIV-rapport (Risico-inventarisatie wegtransport gevaarlijke stoffen Zeeland, januari 2006) blijkt dat deze wegen, voor zover gelegen binnen het plangebied, niet relevant zijn vanwege het geringe aantal transportbewegingen met gevaarlijke stoffen.
- **Vaarwegen:**
Transport van gevaarlijke stoffen vindt plaats over de Westerschelde en in zeer beperkte mate over het Kanaal door Walcheren. Het Kanaal ligt gedeeltelijk binnen het plangebied.
- **Buisleidingen:**
Binnen het plangebied bevindt zich een transportleiding voor aardgas. Deze transportleiding bezit een ontwerpdruk van 41 bar, de diameter bedraagt 323,9 mm..

RO aspecten

Naast de inventarisatie van bronnen is het van belang aan te geven welke mogelijkheden het plan biedt voor de vestiging van (beperkt) kwetsbare bestemmingen binnen de contouren (PR) of het invloedsgebied (GR). Het betreft hier een consoliderend bestemmingsplan. Zoals eerder aangegeven zijn er geen PR-contouren aanwezig, waarbinnen zich (beperkt) kwetsbare objecten kunnen bevinden. Evenmin worden nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt binnen dit bestemmingsplan.

Binnen het invloedsgebied van de Westerschelde bevinden zich (beperkt) kwetsbare objecten. Voor de overige transportroutes zijn geen invloedsgebieden bepaald. Voor de aardgastransportleiding is een invloedsgebied van 30 m beschouwd. Binnen deze afstand bevinden zich bestaande (beperkt) kwetsbare objecten. Er zijn geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Vanwege het zakelijk recht is aan beide zijden van de leiding een zone van 4 m aangehouden, waarbinnen geen bebouwing mag plaatsvinden. De in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid biedt evenmin mogelijkheden tot het vestigen van grootschalige functies die het GR aanzienlijk doen toenemen. De locatie waarvoor een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen ligt bovendien buiten de invloedssfeer van de Nieuwe Vlissingeweg en het Kanaal door Walcheren (afstand > 200 m). Er is geen directe bouwtitel voor deze locatie aanwezig.

PR

Binnen of nabij het plangebied zijn geen bedrijven of transportroutes aanwezig met PR-contouren, die zich binnen het plangebied uitstrekken. Uit berekeningen van de Gasunie (memo d.d. 20 sept. 2007) blijkt dat de aardgastransportleiding geen PR-contour bezit.

GR

Binnen het invloedsgebied van de Westerschelde zijn (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig. De oriënterende waarde wordt niet overschreden. Op grond van de criteria gesteld in de Beleidsvisie Externe Veiligheid is geen uitgebreide verantwoording noodzakelijk. Het GR neemt niet toe, omdat het hier een consoliderend bestemmingsplan betreft en geen nieuwe bestemmingen mogelijk zijn die het GR doen toenemen. Dit geldt eveneens voor het gebied nabij de A58, de Nieuwe Vlissingeweg, het Kanaal door Walcheren en de aardgastransportleiding.

Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het in werking treden van dit bestemmingsplan. Ingevolge het vastgestelde beleid is geen (uitgebreide) verantwoording noodzakelijk. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de genoemde transportroutes brengt een zeer beperkt risico met zich mee. De kans op een ongeval is echter zeer klein en geeft geen aanleiding tot maatregelen in dit kader.

3.6 LUCHTKWALITEIT

Het Besluit luchtkwaliteit, waarvan de wijziging in werking is getreden op 5 augustus 2005, bevat waarden en normen voor stoffen als stikstofdioxide (NO₂), zwevende deeltjes (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden voor deze stoffen moeten in acht worden genomen. Grenswaarden geven het niveau van de buitenluchtkwaliteit aan dat, in het belang van de bescherming van de gezondheid van de mens en van het milieu in zijn geheel, binnen een bepaalde termijn bereikt moet worden.

Het Besluit luchtkwaliteit 2005 schrijft voor dat voor nieuwe bouw- en gebruiksonwikkelingen getoetst moet worden of de in het besluit genoemde normen al dan niet worden overschreden. Voorliggend bestemmingsplan is overwegend consoliderend van aard. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt een onderzoek naar de luchtkwaliteit uitgevoerd.

3.7 DUURZAAM BOUWEN

De gemeente Vlissingen heeft het Zeeuws Convenant Duurzaam Bouwen ondertekend, dat nauw aansluit bij het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen. Aan de opvolger van dit convenant, het Zeeuws Convenant Integrale Woningkwaliteit, wordt in zijn algemeenheid toepassing gegeven. Tevens is in samenwerking met de gemeente Middelburg een Stadsgewestelijk Beleidsplan duurzaam bouwen opgesteld. Duurzaam bouwen dient onderdeel uit te maken van de dagelijkse bouwpraktijk. De aspecten van duurzaam bouwen hebben zowel betrekking op het stedenbouwkundig als op het concrete bouwplan. Met name voor de ontwikkelingslocaties is dit relevant.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 INLEIDING

Het voorliggende bestemmingsplan heeft een beheersmatig karakter voor het bestaand stedelijk gebied. In het plan zijn drie in ontwikkeling zijnde locaties aanwezig, te weten de locatie Ambachtsveld, Schans en het project Driewegen (locatie J.I. Sandersestraat/Zeewijksingel). De vrijstellingsprocedures voor deze projecten zijn doorlopen en onherroepelijk. De toekomstige situatie wordt in het bestemmingsplan opgenomen.

4.2 VOLKSHUISVESTING

De provinciale woonvisie zet in op vier speerpunten:

- Stimuleren van de omvang en diversiteit van de nieuwbouwproductie
- Stimuleren van herstructurering en transformatie van de bestaande woningvoorraad
- Ruimte bieden voor bijzondere woonvormen en
- Zorg dragen voor kwetsbare groepen op de woningmarkt

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

- Behoud en werven van inwoners;
- Alle doelgroepen;
- Aandacht voor stedelijke woonkwaliteit;
- Specifieke aandacht voor de stimulering van de gestagneerde doorstroming.

De drie in ontwikkeling zijnde locaties Ambachtsveld, Schans en het project Driewegen voldoen aan deze beleidsdoelstellingen. De ontwikkelingslocaties voldoen aan de doelstelling behoud en werving van inwoners, en de woningbouw is gericht op verschillende doelgroepen (o.a. starters, doorstromers, senioren). Verder wordt door de ontwikkeling van deze woningbouwlocaties de stedelijke woonkwaliteit sterk verbeterd.

4.3 VERKEER

4.3.1 *Algemeen*

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

4.3.2 Autoverkeer

In het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan is aangesloten op de weg-categorisering, zoals die door Duurzaam Veilig binnen de bebouwde kom wordt gehanteerd:

Categorie I	Gebiedsontsluitingsweg A	Ontwerpsnelheid 50 (70)	Uitsluitend verkeers-functie (stroomfunctie)
Categorie II	Gebiedsontsluitingsweg B	Ontwerpsnelheid 50	Hoofdzakelijk verkeers-functie (ontsluiting)
Categorie III	Erftoegangsweg	Ontwerpsnelheid 30	Hoofdzakelijk verblijfs-functie

In het plangebied is een deel van rijksweg A58 opgenomen. Deze weg valt niet onder bovengenoemde categorieën maar valt binnen de categorie Stroomweg. Deze categorie is echter niet specifiek opgenomen in het GVVP.

Voor Oost-Souburg geldt dat de ontsluitingsstructuur wordt gevormd door de Bermweg, de Spoorstraat, Burgemeester Stermerdinglaan, Ritthemsestraat (gedeeltelijk), de Lekstraat en de Vlissingestraat. Voor deze wegen geldt een 50-km regime. De overige straten in Oost-Souburg zijn erftoegangswegen, waarvoor een 30-km regime geldt. Een deel van de A58 is gelegen binnen dit plangebied.

De Nieuwe Vlissingeweg valt voor een deel ook in het bestemmingsplan Oost-Souburg. Deze weg heeft een stroomfunctie. De weg vormt de verbinding tussen Vlissingen en Middelburg en heeft geen directe relatie met de wegenstructuur in Oost-Souburg.

In bijlage 2 is zowel de bestaande als de toekomstige wegen-categorisering opgenomen.

4.3.3 Parkeren

Parkeren vindt op verschillende plaatsen geconcentreerd plaats. Het betreft de parkeer-gelegenheden aan de Karolingenbaan en het Oranjeplein welke gericht zijn op de winkelvoorzieningen in het centrum van Oost-Souburg. Verder bevinden zich langs het sportpark (Burgemeester Stermerdinglaan en Koopmansvoetpad) geconcentreerde parkeergelegenheden ten behoeve van de sport.

Door het toegenomen autobezit en de hiermee gepaard gaande parkeerbehoefte zijn in het bestaand stedelijk gebied de knelpunten ten aanzien van parkeren toegenomen. Oost-Souburg kampt ook met deze problemen. Een oplossing voor het parkeerprobleem is niet direct voor handen vanwege de vaak smalle straten en de afwezigheid van ruimte om nieuwe parkeervoorzieningen te treffen. Bij nieuwbouw worden de parkeernormen van het CROW als uitgangspunt genomen.

4.3.4 Openbaar vervoer

De bereikbaarheid van Oost-Souburg met het openbaar vervoer is goed. In Oost-Souburg bevindt zich het NS-station Vlissingen-Souburg. Twee keer per uur vertrekt een trein richting zowel Roosendaal als Vlissingen. Oost-Souburg maakt tevens deel uit van het buslijnnennet. De bus rijdt van Vlissingen via de Vlissingestraat, de Karolingenbaan, het Oranjeplein en de Lekstraat naar Middelburg en vice versa. Tevens bevindt zich een

buslijn langs de Nieuwe Vlissingeweg. Deze buslijn geeft een directe verbinding naar Middelburg en Rotterdam.

Wijzigingen in de lijnvoering zijn niet aan de gemeente voorbehouden en worden van jaar tot jaar door de aanbieder aangepast. De gemeente kan uiteraard wel de invloed trachten uit te oefenen, die nodig is om een goede bereikbaarheid in de toekomst te waarborgen.

4.3.5 Fietsverkeer

De bereikbaarheid van en naar Oost-Souburg per fiets is goed. De doorgaande wegen zijn goed toegankelijk en bruikbaar voor fietsers. Met uitzondering van de Lekstraat bevinden zich in Oost-Souburg geen vrijliggende fietspaden. De woonstraten zijn ook goed toegankelijk voor fietsers. De inrichting tot 30 km/uur straten bevordert dit nog eens.

In bijlage 3 zijn het bestaande en toekomstige hoofdfietsroutenetwerk voor Oost-Souburg opgenomen.

5 JURIDISCHE OPZET

5.1 INLEIDING

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

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

Zoals al in hoofdstuk 4.1 is aangegeven heeft, naast de vigerende bestemmingsplannen, de bestaande situatie in het plangebied (per 1.10.2007) uitgangspunt gevormd voor deze bestemmingsplanregeling.

Nieuwe ontwikkelingen, waaraan het gemeentebestuur in planologisch-ruimtelijke zin medewerking wenst te verlenen, dienen met toepassing van een afzonderlijke planologische procedure in gang te worden gezet.

5.2 PLANMETHODIEK

5.2.1 *Algemeen*

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

5.2.2 *Plankaart*

Op de plankaart hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming (met binnen de bouwbestemmingen een bouwvlak) gekregen. Voor sommige functies zijn dubbelbestemmingen (archeologisch waardevol terrein, waterhuishouding en leiding-gas en -riool) of aanduidingen (een specifieke functie, zoals garagebedrijf, een horecabedrijf in een bepaalde categorie, cultuurhistorisch waardevol etc.) aangegeven. Deze hebben juridische betekenis, omdat daar in de voorschriften naar wordt verwezen. Tenslotte staan er verklaringen op de plankaart. Deze hebben juridisch gezien geen betekenis, maar zijn uitsluitend op de plankaart aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van

die kaart: onderdoorgang, brug, beschermd monument en de begrenzing hiervan, de overlappingszone per kaartblad en de topografische gegevens.

5.2.3 Planvoorschriften

De planvoorschriften zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 (inleidende bepalingen) bevat voorschriften, die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de voorschriften (begripsbepalingen, wijze van meten). In hoofdstuk 2 (bestemmingsbepalingen) zijn per (dubbel)bestemming een bestemmingsomschrijving, bouwvoorschriften, vrijstelling van de bouwvoorschriften, nadere eisen en, indien noodzakelijk geacht, specifieke gebruiksvoorschriften, met daaraan gekoppeld vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden en aanlegbepalingen, opgenomen.

In hoofdstuk 3 zijn de algemene bepalingen opgenomen (antidubbeltelbepaling, algemene bepalingen t.a.v. bouwen, hoogtes etc., uitsluiting aanvullende werking bouwverordening, algemene vrijstellingsbepaling, algemene wijzigingsbepalingen en algemene gebruiksbeepaling). Hoofdstuk 4 (de overgangs- en slotbepalingen) bevat de strafbepaling, de overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken en gebruik en de titel van het plan.

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

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

5.2.4 Inleidende bepalingen

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

5.2.5 Bestemmingsbepalingen

De plankaart en de voorschriften bij de bestemmingen zijn afgestemd op het huidige gebruik van de grond en de bebouwing. De bestemmingen en de bouw mogelijkheden zijn gedetailleerd aangegeven, echter zodanig dat onnodige planologische beperkingen,

in het belang van een goede ruimtelijke ordening, zijn vermeden. Ingrijpende bestemmingsveranderingen zijn echter uitsluitend mogelijk door middel van een planwijziging of planherziening. Hierna volgt een korte toelichting op alle in dit plan opgenomen (dubbel)bestemmingen.

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

Bestemming agrarisch

Een klein deel van het plangebied is bestemd voor agrarisch gebruik. Binnen deze bestemming is geen bebouwing toegestaan.

Bestemming bedrijf

De verspreid liggende bedrijven in het plangebied zijn specifiek voor die desbetreffende bedrijfsactiviteiten bestemd. Daarbij is o.a. de term "kleinschalig stedelijk bedrijf" geïntroduceerd die vergelijkbare, geen voor de woonomgeving hinder veroorzakende bedrijvigheid toelaat. Aldus wordt voorkomen dat andere, potentieel meer hinder veroorzakende bedrijven voor de omgeving, rechtstreeks zouden moeten worden toegestaan. Bij de aanduiding (dw) is een dienstwoning toegestaan.

Bestemming detailhandel

De bestemming detailhandel beperkt zich tot winkels buiten het centrumgebied. Daar waar op de kaart een aanduiding (dvg) is opgenomen, beperkt de bestemming zich tot functies die binnen die aanduiding mogen worden gerangschikt: de verkoop van volumieuze goederen.

De wijzigingsbevoegdheid voorziet in het wijzigen naar kantoor en maatschappelijk.

Bestemming gemengd

Binnen de bestemming gemengd is wonen, detailhandel, dienstverlening, horeca II en III, hotel-pension bedrijven, kantoor, maatschappelijk, recreatie en evenementen toegestaan. Deze functies zijn overal binnen deze bestemming toegestaan en onderling uitwisselbaar. Buiten de bestemming gemengd is nieuwe horeca in beginsel niet toegestaan.

Bestemming groen

Deze bestemmingen zijn toegekend aan gebieden die groen bevatten met een structureel karakter. Binnen beperkte omvang zijn bouwwerken toegestaan. Ook het archeologische monument de Karolingische Burg heeft voor een deel de bestemming groenvoorzieningen. Op het deel van de Burg waar geen archeologisch onderzoek is verricht is, wordt bebouwing niet toegestaan. De bebouwingspercentages op de Burg sluiten aan bij het reconstructieplan van de jaren '90.

Een wijzigingsbevoegdheid voorziet in een wijziging naar water en verkeer.

Bestemming horeca

Binnen de bestemming is onderscheid gemaakt tussen cafés (categorie I), cafetaria's (categorie II) en restaurants (categorie III).

De toekenning van de bestemming heeft plaatsgevonden overeenkomstig het nu feitelijk voorkomende gebruik. De horecabedrijven die in het plangebied voorkomen vallen in categorie I en II. Tevens is wonen toegestaan.

De wijzigingsbevoegdheid voorziet in het wijzigen naar detailhandel, kantoor en/of maatschappelijk.

Bestemming kantoor

Deze bestemming is toegekend aan die panden, waarbinnen hoofdzakelijk administratieve werkzaamheden worden verricht. Tevens is wonen toegestaan. De wijzigingsbevoegdheid voorziet in een wijziging naar maatschappelijk.

Bestemming maatschappelijk

Deze bestemming is toegekend aan alle panden, waarin activiteiten worden aangeboden en ontwikkeld gericht op sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening. De flexibele regeling maakt uitwisseling van functies die passen binnen deze omschrijving mogelijk. Een specifieke wijzigingsbevoegdheid voorziet voor de locatie van de bestaande school aan de Roerstraat in een wijziging naar woondoeleinden.

Bestemming recreatie

Aan de in het plangebied voorkomende volkstuinen is, middels een aanduiding, de bestemming recreatie toegekend. Uitsluitend deze functie mag op de gronden met deze bestemming en aanduiding worden uitgeoefend. Dit geldt ook voor de gronden met de aanduiding dierenverblijf (dv). De gronden mogen uitsluitend voor deze functie worden gebruikt. Binnen beperkte omvang zijn bouwwerken toegestaan.

Bestemming sport

Deze bestemming is toegekend aan de gronden en gebouwen die gebruikt worden voor het uitoefenen van sportactiviteiten in de open lucht (veldsport) of binnen (zaalsport).

Bestemming verkeer

Deze bestemmingen zijn toegekend aan de rijksweg A58, de gebiedsontsluitingswegen en de erftoegangswegen. Binnen beperkte omvang zijn bouwwerken toegestaan. Een wijzigingsbevoegdheid voorziet in een wijziging naar groen en water. Bij deze bestemming is de verkeersfunctie primair.

Bestemming water

De binnen het plangebied gelegen watergangen en –partijen met een structureel karakter zijn bestemd als water. Dit geldt ook voor het deel van het Kanaal door Walcheren dat binnen het plangebied is gelegen. Binnen beperkte omvang zijn bouwwerken toegestaan. Een wijzigingsbevoegdheid voorziet in een wijziging naar groen en verkeer

Bestemming wonen

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

Voor aan-, uit- en bijgebouwen geldt in principe een vrije situering op het perceel. Wel moeten ze achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd en ten minste op een afstand van 1.00 meter uit de zijdelingse perceelsgrenzen

staan. De maatvoering van de aan-, uit- en bijgebouwen is in de voorschriften geregeld. In verband met de specifieke verschijningsvorm zijn afzonderlijke complexen garageboxen op de kaart aangeduid. Er is een aparte regeling in de voorschriften opgenomen ten aanzien van het bouwen van aan-, uit- en bijgebouwen vóór de naar de weg gekeerde gevel. Het betreft de gebieden waar bestaande aan-, uit- en bijgebouwen vóór de voorgevel aanwezig zijn.

De traditionele huisverbonden beroepen zijn rechtstreeks toegelaten. Voor huisverbonden bedrijven en voor mantelzorg is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen. Het aantal vrijstellingsbevoegdheden is beperkt met het oog op de mogelijkheden die artikel 19, lid 3 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening biedt.

Dubbelbestemmingen

In het plangebied komen vier dubbelbestemmingen voor:

- Archeologisch waardevol terrein voor kernen of terreinen van zeer hoge of hoge archeologische waarde, zoals staat aangegeven op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK) en voor terreinen met een hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarde zoals staat aangegeven op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW);
- Leiding-riool voor de rioolpersleiding en de zone die dient ter bescherming van deze leiding;
- Leiding-gas voor de aardgastransportleiding en de zone die dient ter bescherming van deze leiding;
- Waterhuishouding voor de binnen het plangebied gelegen, op grond van de keur van het waterschap geldende, beschermingszone van het Kanaal door Walcheren en de onderhoudsstroken langs de watergangen/sloten met een waterhuishoudkundige functie.

De dubbelbestemmingen zijn primair ten opzichte van de andere bestemmingen.

Dubbelbestemming archeologisch waardevol terrein

Binnen het plangebied dient een onderscheid te worden gemaakt in kernen of terreinen van zeer hoge of hoge archeologische waarde, zoals staat aangegeven op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK), en archeologische verwachtingsgebieden: terreinen met een hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarde zoals staat aangegeven op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Op grond van de bodemkaart Bennema & van de Meer is de begrenzing van de IKAW kaart nader gedetailleerd. Deze begrenzing is opgenomen op de plankaart. De gewijzigde Monumentenwet spreekt over de bescherming van zowel bestaande als te verwachte monumenten. Beiden dienen geregeld te worden in het bestemmingsplan. Het onderscheid tussen het AMK-terrein en de IKAW-gebieden komt op de plankaart tot uitdrukking middels een aanduiding (avw): archeologisch vastgestelde waarde welke geldt voor het AMK-terrein.

Voor het plangebied geldt dat er één archeologisch waardevol gebied aanwezig is (Oranjeplein en omgeving) en dat het overige plangebied archeologisch verwachtingsgebied is (hoge en middelhoge verwachtingswaarde). Dit met uitzondering van de gebieden waar reeds in het verleden archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden.

Op grond van de vastgestelde Nota archeologische monumentenzorg Walcheren 2006 is bepaald, dat voor gronden met een middelhoge verwachtingswaarde binnen het bebouwd gebied geen onderzoek hoeft plaats te vinden. De dubbelbestemming zal zich derhalve beperken tot de kernen of terreinen van zeer hoge of hoge archeologische waarde en de gebieden met een hoge verwachtingswaarde.

Bij de dubbelbestemming archeologisch waardevol terrein is, op grond van de Nota archeologische monumentenzorg Walcheren 2006 bepaald dat er voor de kernen of terreinen van zeer hoge of hoge archeologische waarde geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bouwvoornemens tot 30m² en bij grondwerkzaamheden niet dieper dan 40 cm.

Ten aanzien van de gebieden met een hoge verwachtingswaarde is bepaald dat er geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bouwvoornemens tot 100m² en bij grondwerkzaamheden tot 40 cm.

Aan de dubbelbestemming is een aanlegvergunningstelsel (voor werken, geen bouwwerken zijnde) gekoppeld ter bescherming en veiligstelling van de desbetreffende waarden. Voor het toestaan van nieuwe bebouwing waarbij de oppervlakte wordt uitgebreid en grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,40 meter, is een vrijstelling, op basis van archeologisch onderzoek, opgenomen.

Dubbelbestemming leiding-riool en -gas

Binnen het plangebied bevinden zich een aardgastransportleiding en een rioolperleiding. Voor beide geldt een zone waarbinnen niet gebouwd mag worden. De zones zijn aangegeven op de kaart en als dubbelbestemming opgenomen in de voorschriften. Aan deze dubbelbestemming is een aanlegvergunningstelsel (voor werken, geen bouwwerken zijnde) gekoppeld ter bescherming en veiligstelling van de desbetreffende leidingen.

Dubbelbestemming waterhuishouding

Op basis van de door het Waterschap Zeeuwse Eilanden aangegeven kernzone en beschermingszone van de waterkering langs het Kanaal door Walcheren, is aan de gronden binnen die zones de dubbelbestemming "waterhuishouding" toegekend.

In verband met het belang van de waterkering dient binnen de afwegingen tot eventuele nieuwe ontwikkelingen het waterkeringsbelang te worden beoordeeld. Ten behoeve van bouwen ten dienste van de onderliggende bestemmingen geldt dat vrijstelling kan worden verleend, nadat vooraf advies is ingewonnen bij de beheerder van de waterkering en indien de belangen van de waterkering dit toelaten.

Ten behoeve van bouwen ten dienste van de onderliggende bestemmingen geldt dat vrijstelling kan worden verleend, nadat vooraf advies is ingewonnen bij de beheerder van de waterkering en indien de belangen van de waterkering dit toelaten.

5.2.6 Algemene bepalingen

In dit hoofdstuk zijn onderstaande bepalingen opgenomen:

Antidubbeltelbepaling;

Deze bepaling ziet toe op het voorkomen van het dubbel tellen van gronden, die al eerder in aanmerking zijn genomen bij de beoordeling van bouwplannen.

Algemene bepaling t.a.v. bestaande afstanden en andere maten, overschrijding bouwgrenzen, zone industrielawaai, vrijwaringszone rijksweg A58;

Op deze wijze worden bestaande situaties, die mogelijk afwijken van de in dit plan gegeven algemene regels, gerespecteerd. Ook het overschrijden van op de kaart aangegeven bouwgrenzen voor ondergeschikte onderdelen zijn met deze bepaling gelegaliseerd.

Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening;

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

Algemene gebruiksbepalingen;

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

Algemene vrijstellingsbepaling;

Ter voorkoming van starheid zijn burgemeester en wethouders, op grond van deze bepaling, bevoegd vrijstelling te verlenen voor functies en oppervlaktematen tot 10% van de op de kaart of voorschriften aangegeven maatvoeringen, voor geringe wijzigingen van op de kaart aangegeven bestemmings- en bouwgrenzen en ten behoeve van antennes, antenne-opstelpunten voor mobiele telefonie, zend- en ontvangstmasten voor radio- en televisiecommunicatie en sirenes tot 40 m.

Algemene wijzigingsbepalingen;

In het plan is een algemene wijzigingsbepaling opgenomen voor het wijzigingen van bestemmings-, en bouwgrenzen en scheidingslijnen en overige aanduidingen op de kaart welke noodzakelijk blijken te zijn bij uitmeting in de werkelijke situatie of met het oog op doelmatig gebruik. Tevens is hier een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het doen vervallen respectievelijk toekennen van de dubbelbestemming archeologisch waardevol terrein indien na onderzoek blijkt dat er geen respectievelijk wel archeologische waarden aanwezig zijn in de gronden.

Algemene procedurebepaling;

In deze bepaling is de procedure opgenomen welke voor uitwerkings- en wijzigingsplannen en vrijstellingen dient te worden doorlopen.

5.2.7 Overgangs- en slotbepalingen

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

6 UITVOERBAARHEID

6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

6.2 INSPRAAK

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft overeenkomstig het bepaalde in de inspraakverordening een inspraakprocedure doorlopen. Het voorontwerp heeft gedurende zes weken (25 augustus t/m 5 oktober 2005) voor een ieder ter inzage gelegen. De inspraakreacties zijn opgenomen in de antwoordnota. De antwoordnota is als bijlage opgenomen na de toelichting.

Ambtshalve zijn een aantal aanpassingen ten opzichte van het voorontwerp noodzakelijk geacht (o.a. aanpassing aan de Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen SVBP 2006). Deze staan vermeld in de antwoordnota met betrekking tot de inspraak- en overlegreacties.

6.3 OVERLEG EX ARTIKEL 10 BESLUIT OP DE RUIMTELIJKE ORDENING

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

- Provinciale Planologische Commissie
- Waterschap Zeeuwse Eilanden
- Delta N.V.
- ZLTO
- Prorail / NS Commercie
- N.V. Nederlandse Gasunie
- Rijksdienst voor de Monumentenzorg
- Ministerie van Verkeer en Waterstaat
- Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek

De reacties zijn in de antwoordnota als bijlage na de toelichting opgenomen.

6.4 HANDHAVING

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

Een goede voorlichting en informatievoorziening zullen bijdragen aan een verbetering van de naleving van bestemmingsplannen en met name ten aanzien van bouwen en gebruik. Indien zich overtredingen voordoen, dan zal eerst in overleg met betrokkenen gezocht worden naar een adequate oplossing. In het uiterste geval kan de gemeente besluiten

een overtreding gedwongen te laten beëindigen en kan zij daartoe van de wettelijke bevoegdheden ten aanzien van bestuursdwang gebruik maken.

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

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

7 BIJ DE VASTSTELLING AANGEBRACHTE WIJZIGINGEN

Het ontwerpbestemmingsplan Oost-Souburg heeft van 6 december 2007 t/m 16 januari 2008 ter visie gelegen. In deze periode zijn enkele zienswijzen ingediend. Uitsluitend de zienswijze van de Veiligheidsregio Zeeland heeft geleid tot aanpassing van de toelichting en voorschriften van het bestemmingsplan Oost-Souburg.

Het betreft aanpassing van de:

a Toelichting

Paragraaf 3.5 Externe Veiligheid is herzien. De paragraaf beschrijft de aspecten die in het kader van de externe veiligheid van invloed (kunnen) zijn op het plangebied. O.a. zijn de in de invloedssfeer van het plan gelegen transportroutes, welke zijn aangewezen voor transport van gevaarlijke stoffen, benoemd en is de invloed die zij (kunnen) hebben op het plangebied beschreven. Overigens dient geconcludeerd te worden dat deze aanpassing van het plan geen gevolgen heeft voor het plangebied en derhalve geen belemmering vormt voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

b Voorschriften

Ter voorkoming dat binnen de bestemming Bedrijf met aanduiding Opslag zich bedrijven kunnen vestigen welke onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) vallen, is de formulering van Artikel 4, lid f aangepast.

BIJLAGE 1

LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED

BIJLAGE 2

WEGENCATEGORISERING

BIJLAGE 3

HOOFDFIETSROUTENETWERK

BIJLAGE 4

INVENTARISATIE BESTAAND GEBRUIK GEMENGDE DOELEINDEN

BIJLAGE 5

ANTWOORDNOTA REACTIES VOOROVERLEG ART. 10 BRO EN INSPRAAK

BIJLAGE 6

UITSNEDE VAN DE BELEIDSKAART UIT DE GEMEENTELIJKE NOTA ARCHEOLOGISCHE MONUMENTENZORG WALCHEREN **2006**

BIJLAGE 7

UITSNEDE BODEMKAART VAN BENNEMA EN VAN DER MEER UIT 1952

BIJLAGE 8

OVERZICHT BEELDBEPALENDE EN CULTUURHISTORISCHE PANDEN (INCL. MONUMENTEN) BESTEMMINGSPLAN OOST-SOUBURG

BIJLAGE 9

UITSNEDE UIT “BOMBARDEMENTEN TWEEDE WERELDOORLOG VLISSINGEN, OOST- EN WEST-SOUBURG EN RITTHEM”

BIJLAGE 10

LIJST ARTIKEL 19B WET OP DE RUIMTELIJKE ORDENING