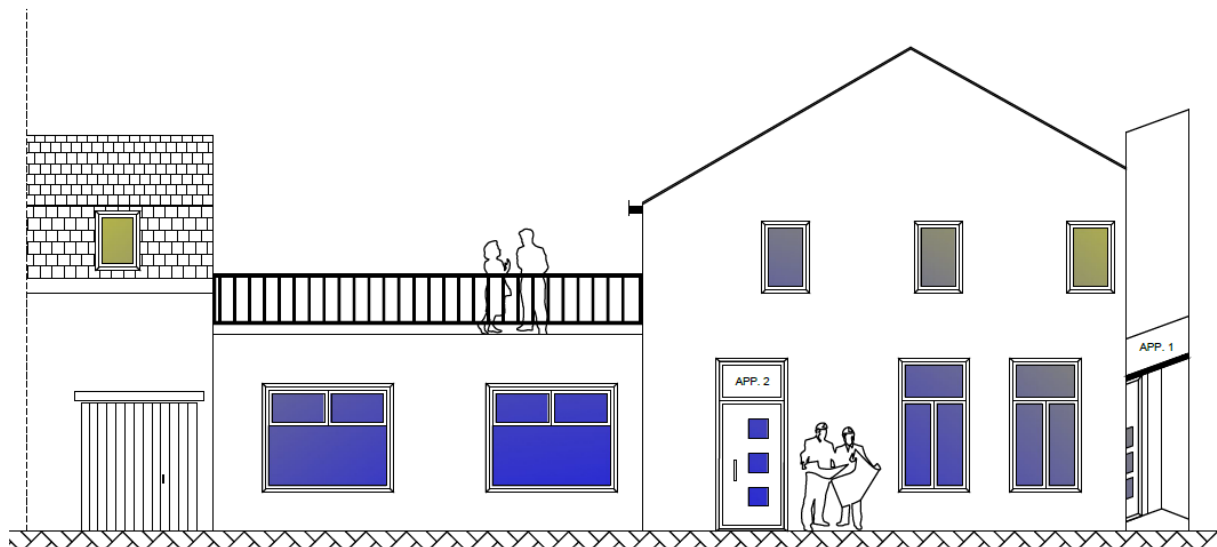


Bestemmingsplan 'Axel, Bastionstraat 52'



Toelichting

Axel, Bastionstraat 52

Opsteller:

Verhage-Lemahieu

A.B. (Bram) Verhage

Rondweg 1

4524 JL Sluis

E: bram@verhage-lemahieu.nl

T: 0117-760160

Versie: 14 december 2023

Status: Vastgesteld

IMRO: NL.IMRO.0715.BPAXL18-VG01

INHOUD

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Huidige situatie	3
1.3	Het plan	4
1.4.	Leeswijzer	6
2.	Planologisch beleidskader	6
2.1	Provinciaal beleid.....	8
2.2	Gemeentelijk beleid	9
3.	Sectorale aspecten	11
3.1	Natuur	11
3.2	Cultuurhistorie	12
3.3	Archeologie.....	16
3.4	Mobiliteit en parkeren.....	20
3.5	Technische infrastructuur.....	20
3.6	Bodem	21
3.7	Geluid	21
3.8	Luchtkwaliteit.....	23
3.9	Externe veiligheid	24
3.10	Omliggende functies	25
3.11	Niet gesprongen explosieven.....	26
3.12	Waterparagraaf	27
4.	Juridisch	29
4.1	Algemeen	29
4.2	Verbeelding.....	29
4.3	Regels.....	30
5.	Economische uitvoerbaarheid	30
6.	Maatschappelijke haalbaarheid	31
6.1	Procedure	31
6.2	Conclusie.....	31

Bijlage 1. Stikstofdepositieberekening

Bijlage 2. Akoestisch onderzoek

Bijlage 3. Stroomschema interimbeleid 'de onderste steen boven'

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend bij de gemeente Terneuzen om aan de Bastionstraat 52 een bestaande horecagelegenheid om te bouwen naar twee verhuurappartementen. Het huidige pand staat leeg wat de staat van het pand niet ten goede komt. Om de verhuurappartementen te kunnen realiseren is het noodzakelijk om het perceel te wijzigen van Horeca naar Wonen, waarbij maximaal 2 woningen zijn toegestaan.

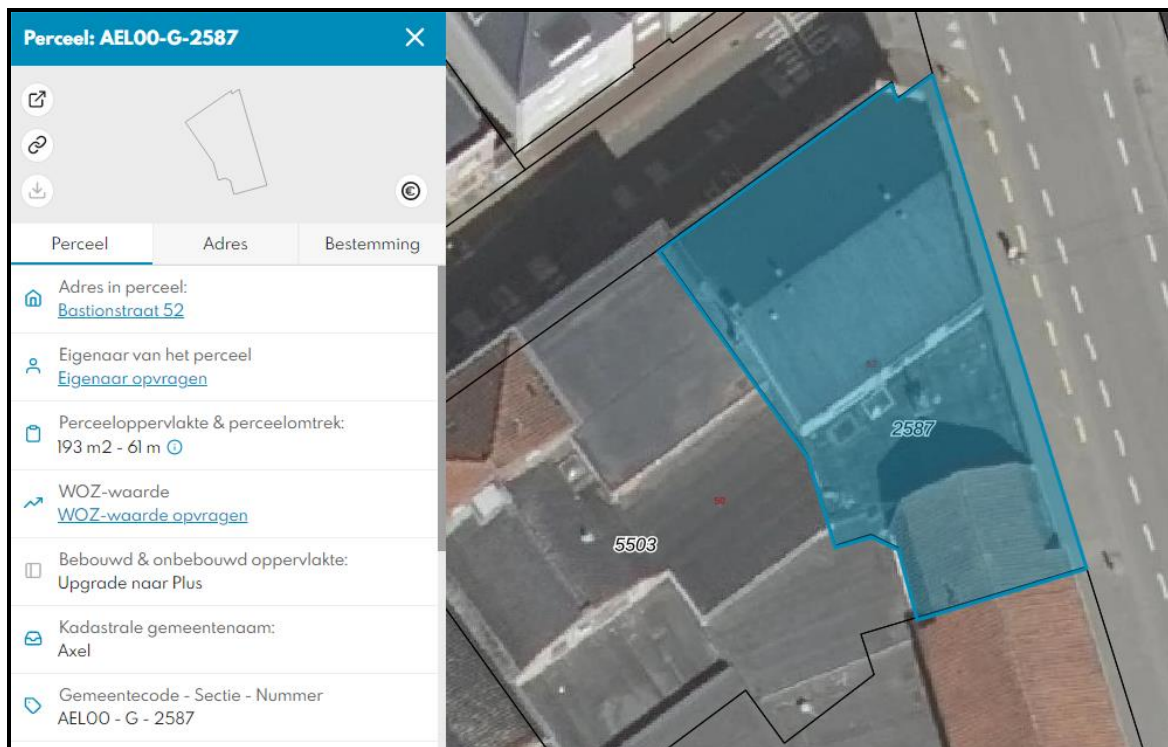
Deze ontwikkeling past niet binnen de geldende beheersverordening 'Axel' (vastgesteld 28 januari 2016). Het toevoegen van een extra woning is tevens strijdig met de facet beheersverordening Wonen Terneuzen. Daarnaast is er strijdigheid met het facet beheersverordening parkeren Terneuzen nu er niet kan worden voorzien in parkeergelegenheid op eigen terrein.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Terneuzen heeft aangegeven alsnog medewerking te willen verlenen aan de gewenste ontwikkeling. Het saneren van de horecafunctie draagt bij aan de leefbaarheid in de woonwijk waardoor het toevoegen van een wooneenheid is te rechtvaardigen. Tevens is in de omgeving voldoende parkeergelegenheid aanwezig. Er is echter wel een nieuwe planologische regeling nodig. Dit (postzegel)bestemmingsplan voorziet hierin.

In onderhavige toelichting wordt een afweging gemaakt waarbij alle ruimtelijke relevante aspecten met betrekking tot het initiatief inzichtelijk gemaakt worden en dat er derhalve medewerking verleend kan worden aan het omzetten van de bestemming Horeca naar Wonen (met maximaal 2 wooneenheden).

1.2 Huidige situatie

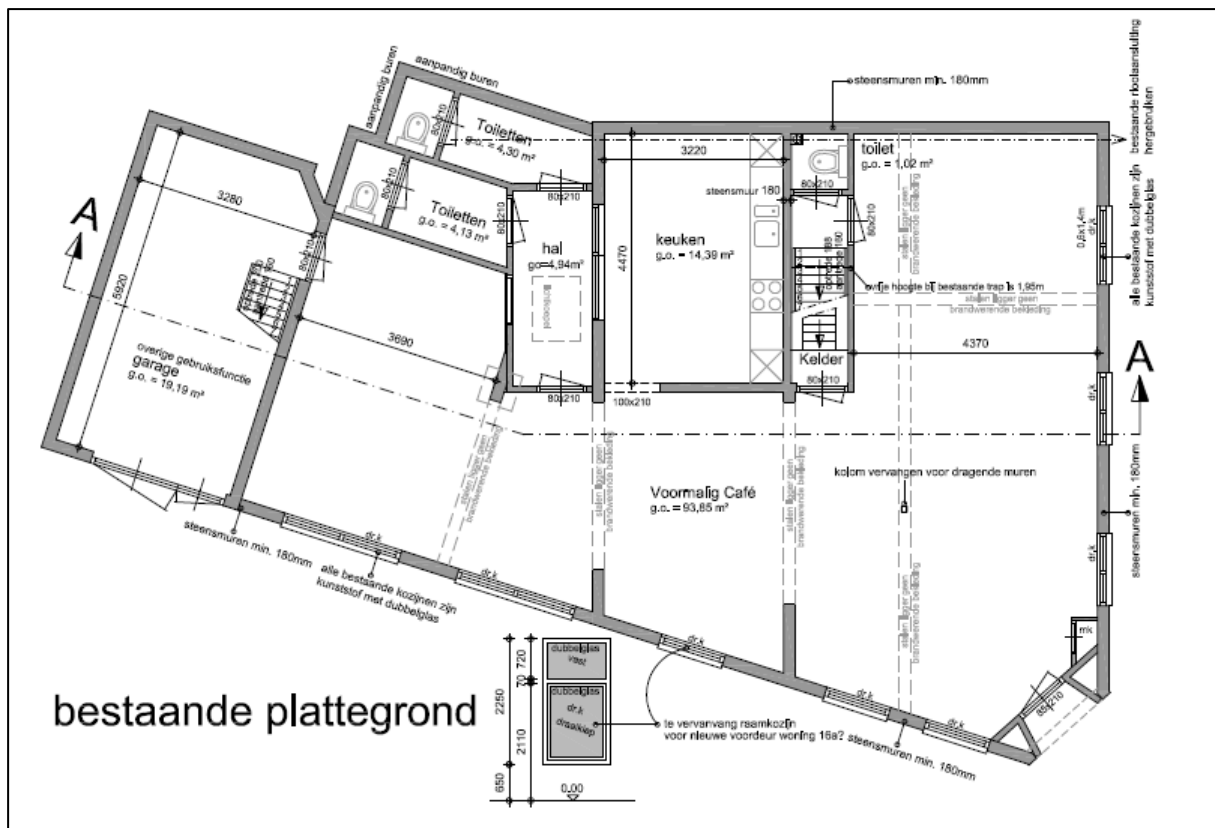
Kadastraal is de locatie bekend gemeente Axel sectie G, nummer 2587. Het huidige pand heeft de bestemming Horeca en is geruime tijd als café gebruikt. Inmiddels staat het pand al enige tijd leeg. De omgeving wordt met name door woningen gekenmerkt, maar kan betiteld worden als gemengd gebied. Aangrenzend aan het plangebied zijn namelijk een bedrijfspand (Bastionstraat 48/50) en een pand voor maatschappelijke doeleinden (Buitenweg 16-18), momenteel in gebruik als handelsonderneming. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van 193 m² en is nagenoeg volledig bebouwd.



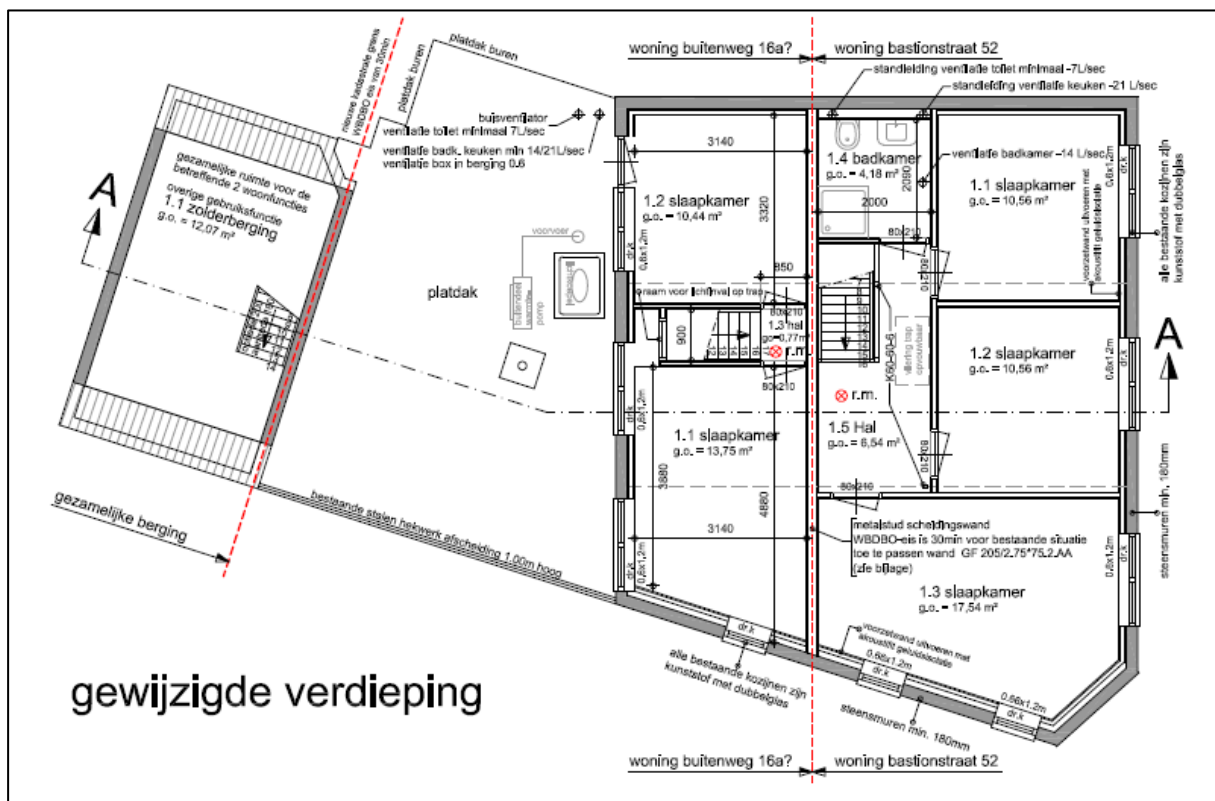
Figuur 1: Kadastrale kaart plangebied (Kadastralekaart.com 2022)

1.3 Het plan

Het initiatief is erop gericht om het huidige café met bovenwoning te verbouwen tot twee appartementen. Één appartement heeft op de begane grond een woonkamer met keuken, toilet en badkamer en op de 1^e verdieping twee slaapkamers. Het andere appartement heeft op de begane grond een woonkamer met keuken en op de 1^e verdieping toilet, douche en drie slaapkamers. Tevens is er een inpandige garage voorzien. Zie voor de inrichting de figuren 2 en 3. Het doel van dit bestemmingsplan is het voorgenomen plan planologisch mogelijk te maken. Het vaststellen van dit bestemmingsplan vormt de basis om met één of meer omgevingsvergunningen de uitvoering van het plan mogelijk te maken



Figuur 2: Plattegrond nieuwe situatie begane grond



Figuur 3: Plattegrond nieuwe situatie 1^e verdieping

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden eerst de beleidskaders van het Rijk, de provincie Zeeland en de gemeente Terneuzen uiteengezet. In hoofdstuk 3 worden de sectorale aspecten zoals flora en fauna, cultuurhistorie, archeologie de waterparagraaf omschreven met de bijbehorende watertabel beschreven. Hoofdstuk 4 beschrijft het juridische kader, hoofdstuk 5 de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 6 de inspraak en de procedure.

2. Planologisch beleidskader

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De NOVI bevat de hoofdzaken van het voor de fysieke leefomgeving te voeren beleid. Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving wordt opgenomen in de NOVI.

De NOVI komt als structuurvisie uit onder de bestaande Wet ruimtelijke ordening (Wro) en heeft als ondertitel Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4, 2001) en de Rijksnatuurvisie 2014 gaan op in en worden vervangen door de NOVI en het bijbehorende Nationaal Milieubeleidskader. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel, behalve paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone. De NOVI geldt verder als wijziging van enkele onderdelen van het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP) op grond van de Waterwet. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als een omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

De Omgevingswet geeft aan de NOVI mee dat deze 'met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht is op het in onderlinge samenhang:

- (a) bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en
- (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen werken we aan onze prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De uitwerking ervan in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (BKL). Het BKL wordt van kracht zodra de Omgevingswet in werking treedt. Het BKL wordt dus uitwerking in regelgeving van het beleid dat in de NOVI staat. De betreffende onderdelen en/of artikelen in het Barro, Bro, en straks Bkl, blijven ook onder de NOVI gelden. Bij nadere invulling van de uitvoeringsinstrumenten van de NOVI kan blijken dat het nodig is de uitvoeringsregels aan te passen. In relatie tot de

gewenste ontwikkeling, zijnde het toevoegen van een woonbestemming waardoor maximaal twee wooneenheden zijn toegestaan, dienen onderstaande onderdelen te worden beoordeeld.

5 Zorg dragen voor een woning-voorraad die aansluit op de woningbehoeften	1 Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren 13 Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten (en duurzame verstedelijking)	Art 3.1.6, lid 2 t/m 4 Bro Ladder voor duurzame verstedelijking	Par. 5.1.5.4 Ladder voor duurzame verstedelijking
---	---	--	--

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Rijk heeft in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening 3.1.6 (Barro) nationaal ruimtelijk beleid geborgd. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Het Barro omvat 14 onderwerpen. De gewenste ontwikkeling is niet strijdig met een van deze 14 onderwerpen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een beschrijving op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' zoals beschreven in, het per 1 juli 2017 gewijzigde, artikel 3.1.6 Bro. Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking mits er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van de Bro gedefinieerd als: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie blijkt dat vanaf 12 nieuwe woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dat deze Ladderplichtig is.

De in de toelichting van een bestemmingsplan vereiste onderbouwing van de nieuwe stedelijke ontwikkeling bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Om te bepalen of een planvoornemen Ladderplichtig is dient getoetst te worden of de voorziene ontwikkeling wel een stedelijke ontwikkeling is. Onderliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een extra woning op de locatie zelf.

Het planvoornemen wordt mogelijk gemaakt door middel van het wijzigen van de bestaande bestemming Horeca naar Wonen en voorziet in een gewenste kwaliteitsverbetering binnen stedelijk gebied. De ontwikkeling leidt niet tot extra verstedelijking nu het bestaande pand wordt verbouwd. De bebouwing wordt niet uitgebreid en tevens wordt met dit plan een oplossing geboden om leegstand tegen te gaan. De woning wordt toegevoegd aan het woningbouwcontingent van de

gemeente Terneuzen. De twee woningen zullen worden aangeboden binnen het middenhuursegment. Een huursegment waar veel vraag naar is en waar zich reeds mensen voor hebben aangemeld.

2.1 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Zeeland 2021

Op 12 november 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Zeeland 2021 vastgesteld. In de Omgevingsvisie zijn de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid uiteengezet.

In de Provinciale Omgevingsvisie (POV) 2021 staat in hoofdstuk 2 'Uitstekend wonen en werken in Zeeland' o.a. dat *"...steeds meer vormen van vastgoed hun functie verliezen, zoals maatschappelijk vastgoed, scholen, winkels, kerken en kantoren. Voor de dynamiek van het stedelijk gebied is het cruciaal dat woningen toegevoegd kunnen worden in, of in plaats van deze gebouwen."* Het onderhavige plan gaat uit van de transformatie (herbestemming) van een voormalig café, een functie met veel activiteiten en invloed op de omgeving, naar twee woningen. Een woning is reeds mogelijk. Dit plan komt tegemoet aan c.q. is preventief op de bedreiging die volgt uit het verliezen van vastgoedfuncties zoals in de Omgevingsvisie is bedoeld. Tevens draagt deze invulling bij aan de leefbaarheid binnen een kern. De extra woning wordt opgenomen op de planninglijst van de gemeente Terneuzen.

Omgevingsverordening Zeeland 2018

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de kaarten behorend bij de Omgevingsverordening geraadpleegd. De locatie is wel gelegen in de nabijheid van een gebied welke is aangeduid in hoofdstuk 2, afdeling 2.9 Natuur en Landschap van de omgevingsverordening 2018. Dit betreft echter een binnendijk waardoor de afwegingszone van 100 meter niet van toepassing is.

Aangaande de omgevingskwaliteiten worden in deze toelichting alle ruimtelijke factoren afgewogen. Geconcludeerd kan worden dat de gewenste ontwikkeling zich niet verzet tegen de omgevingskwaliteiten. De gewenste ontwikkeling is niet in strijd met provinciaal beleid.

Regionale woningmarktafspraken

Plannen voor woningbouw moeten passen bij de huidige en toekomstige woningbehoefte in de regio. Hiervoor moeten gemeenten regionale woningmarktafspraken maken. Op 19 juli 2016 zijn de 'Woningmarktafspraken Zeeuws-Vlaanderen 2016-2025' vastgesteld. In deze woningmarktafspraken zijn regionale spelregels vastgelegd waarin gemeenten actief aan de slag gaan met monitoring, planning en het terugdringen van plancapaciteit. Het doel van de woningmarktafspraken is het krijgen van een evenwichtige, toekomstbestendige woningmarkt. In deze woningmarktafspraken is ook een planningslijst opgenomen. In deze planningslijst is een onderscheid gemaakt tussen kleinschalige- en grootschalige plannen. Dit is om flexibiliteit te creëren voor goede, wenselijke en kleinschalige ontwikkelingen die binnen de grenzen van de bebouwde kom en vanuit de markt spontaan ontstaan. In het ruimtelijk afwegingskader is vastgelegd dat in principe geen uitbreiding van woningbouw buiten het bestaand bebouwd gebied plaatsvindt en wordt de voorkeur gegeven aan plannen waarbij herstructurering/sanering van bedrijfs-/woonlocaties wordt gerealiseerd.

Het onderhavige project is niet opgenomen in de huidige planninglijst woningbouw. Vanwege de behoefte aan herstructurering van deze locatie in het kader van de leefbaarheid en het binnenstedelijk is gelegen wenst de gemeente Terneuzen toch medewerking te verlenen. Herstructurering van deze locaties voorkomt namelijk verdere verpaupering en geeft de locatie een kwaliteitsimpuls. De gemeente Terneuzen zal het project vervolgens in de te actualiseren

planninglijst woningbouw opnemen. Het plan past binnen de uitgangspunten van het regionaal beleid.

2.2 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Terneuzen 2025

De structuurvisie Terneuzen 2025 geeft de visie voor ontwikkeling van de gemeente Terneuzen op lange termijn. Het vormt een afwegingskader bij de beoordeling van nieuwe initiatieven. In de structuurvisie wordt een toekomstbeeld anno 2025 geschetst. Daarbij wordt rekening gehouden met de ontwikkelingen in de economie en in de leefomgevingskwaliteit. De gemeente wil een veelzijdigheid aan woonmilieus binnen de gemeentegrenzen. De focus ligt daarbij op herstructureren van bestaande woongebieden. Dit project past binnen die uitgangspunten.

Interim-beleid Toetsingskader voor nieuwe woningbouwinitiatieven (1e wijziging 2013)

In het interim-beleid is vastgelegd in welke gevallen het college bereid is medewerking te verlenen aan afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van het realiseren van nieuwe woningen in kernen. Medewerking kan worden verleend tot het bouwen van één of meerdere nieuwe woningen dan wel het omzetten van een bestaand gebouw tot één of meerdere woningen indien:

1. deze worden gerealiseerd in een 'compensatie' situatie;
2. deze benodigd zijn voor het kunnen behouden van karakteristieke beeldbepalende bebouwing;
3. daarmee een bedrijfsbestemming kan worden gesaneerd;
4. sprake is van een bijzondere woonvorm zoals arbeidsmigranten of mantelzorg;
5. sprake is van het kunnen oplossen van een ruimtelijk probleem.

Met het voorliggend plan wordt de betreffende locatie herontwikkeld. Het bestaande gebouw wordt gerenoveerd en daarvoor in de plaats komt een extra woning. Dit bevordert de leefbaarheid in de woonkern. Hiermee wordt het ruimtelijk probleem (verpaupering en leegstand van het voormalige café) opgelost. Het plan voldoet daarnaast aan de kwalitatieve basisvoorwaarden voor een deugdelijke ruimtelijke kwaliteit. Het plan hindert de omgeving niet, sluit goed aan op de omgeving en voldoet aan de regelgeving vanuit overige beleidsvelden. De ontwikkeling past binnen dit beleid.

Excessenregeling Terneuzen, Beleidsnota welstand (2013)

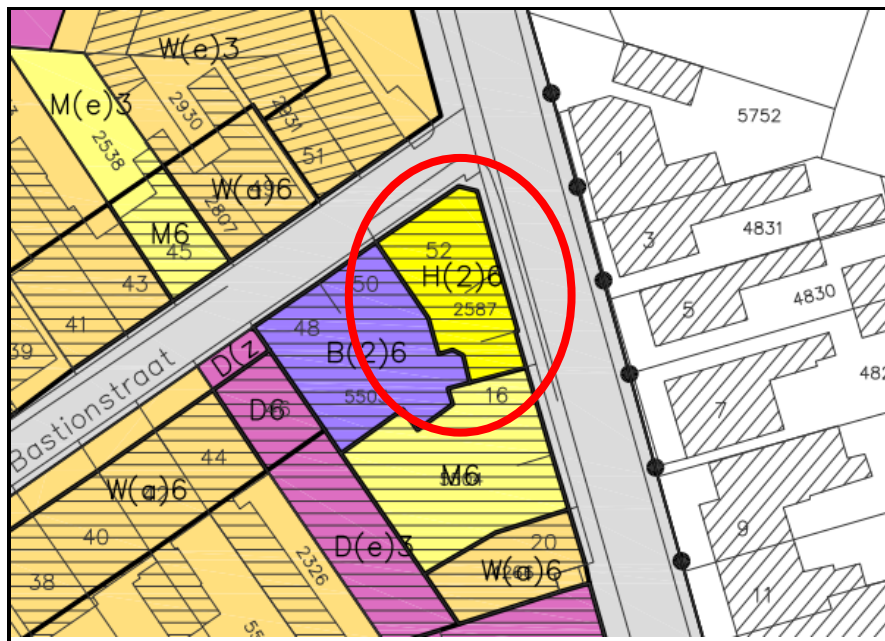
De gemeenteraad van Terneuzen heeft eind 2012 besloten het welstandsbeleid te herzien. Hierbij heeft de gemeenteraad tevens gebruik gemaakt van de mogelijkheid die de wetgever biedt om de Welstandscommissie af te schaffen. Het nieuwe welstandsbeleid, de excessenregeling, wordt ambtelijk getoetst.

Het nieuwe welstandsbeleid van de gemeente Terneuzen gaat uit van de gedachte, dat burgers zelf voldoende inzicht hebben in redelijke eisen van welstand. De gemeente zorgt daarom slechts voor een minimaal noodzakelijk vangnet voor ruimtelijke kwaliteit. De gemeente grijpt alleen achteraf in bij een exces. Van een exces is sprake wanneer een bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand. Criteria hiervoor zijn opgenomen in de beleidsnota welstand.

Voor monumenten en een aantal beeldbepalende boerderijen en schuren in het buitengebied zal welstandstoezicht vooraf blijven bestaan. Voor de voorgenomen ontwikkeling is geen welstandstoezicht van toepassing, met uitzondering van de excessenregeling.

Beheersverordening Axel

Op de gronden is de beheersverordening Axel van kracht (vastgesteld door de Raad d.d. 28-01-2016). In deze beheersverordening is de locatie gelegen ter plaatse van de bestemmingsaanduiding H(2): horecabedrijven op de begane grond en voor zover die voorkomen in categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten en het wonen met bijbehorende erven, zie figuur 4.



Figuur 4: Uitsnede beheersverordening Axel

Facet beheersverordening Wonen Terneuzen

Met deze facet beheersverordening, vastgesteld 10 december 2021, worden de geldende beheersverordeningen gerepareerd door onder andere de begrippen 'wonen' en 'huishouden' nader te definiëren en een regeling op te nemen voor het maximaal aantal woningen dat per bouwvlak mogelijk is. Artikel 4 van de regels behorende bij de facet beheersverordening stelt dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal woningen.

Facet beheers verordening Parkeren Terneuzen

Met deze facet beheersverordening Parkeren Terneuzen, vastgesteld 18 maart 2021, worden de gemeentelijke parkeervoorschriften ook van toepassing op alle geldende beheersverordeningen in de gemeente Terneuzen. Uitgangspunt hierbij vormt artikel 2.1.2 waarbij wordt opgemerkt dat een bouwplan dient te voorzien in voldoende parkeermogelijkheden op de bij het bouwplan behorende en daartoe bestemde gronden. Artikel 2.1.4. biedt het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid om hiervan af te wijken indien er op andere wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien.

Om de extra wooneenheid op deze locatie te realiseren dient op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening een procedure doorlopen te worden.

Zeeuws Energie Akkoord

Het Zeeuws Energie Akkoord van 10 februari 2017 heeft als doelstelling energiebesparing van de bestaande particuliere woningvoorraad. Belangrijkste aspecten hierbij zijn het terugdringen van energieverbruik en CO₂-uitstoot tot energieneutraal wonen. Renovatie van het verouderde horecapand draagt bij aan het behalen van deze doelstelling.

Transitievisie Warmte gemeente Terneuzen

Vanuit deze visie, vastgesteld door de raad op 16 december 2021, wordt een aanpak ontwikkeld om woningeigenaren te informeren en helpen bij keuzes voor verduurzaming. Isoleren is een belangrijke eerste stap. Door dat slim te doen, wordt een stap gezet om de woning helemaal of grotendeels klaar te maken voor een aardgasvrije oplossing. Er zijn ook andere maatregelen die u nu al in uw woning kunt nemen om stappen te zetten naar aardgasvrij en eigen duurzame energie op te wekken, zoals een warmtenet of de installatie van een hybride of elektrische warmtepomp. De kern Axel heeft momenteel nog geen mogelijkheid om de appartementen aan te sluiten op een warmtenet. De mogelijkheden voor het gebruik van een hybride of elektrische warmtepomp wordt onderzocht door initiatiefnemer.

3. Sectorale aspecten

3.1 Natuur

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Beschermde natuurwaarden dienen op basis van de Wet natuurbescherming te worden gerespecteerd. Bij de gebruiksfase neemt het projecteffect bij het beoogde gebruik niet toe door het toevoegen van een woning. Uit de berekening van de beoogde situatie van de wijziging van de ruimte naar de woning blijkt de stikstofdepositie op omliggende gebieden nihil en daarmee ook geen negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden. Er zijn geen negatieve effecten te verwachten en daarom bestaat op basis van artikel 2.7, lid 2 van de Wet natuurbescherming geen vergunningplicht voor deze wijziging en uitbreiding, zie bijlage 2.

Het plangebied ligt niet in een gebied dat is begrensd in het kader van het Natuurnetwerk Zeeland. Op 70 meter van de locatie is het dichtstbijzijnde gebied gelegen. Het natuurdoel op deze dijk is kruiden- en faunairijk grasland. De werkzaamheden hebben geen ruimtebeslag op het natuurnetwerk. Ze zijn kleinschalig en er vinden geen grondwateronttrekkingen plaats. Er worden geen negatieve effecten verwacht op de kwaliteiten van het natuurnetwerk.



Figuur 5: Uitsnede Natuurnetwerk Zeeland 2022

Soortenbescherming

De locatie aan de Bastionstraat 52 is reeds volledig verhard en grotendeels bebouwd. Het gebouw is binnen stedelijk gelegen en altijd in gebruik geweest als café met woning. Voor de wijziging van de bestemming en het in pandig wijzigen van het pand zijn geen sloopwerkzaamheden noodzakelijk. Compenserende of mitigerende maatregelen worden dan ook niet noodzakelijk geacht.

3.2 Cultuurhistorie

Op 1 januari 2012 is door middel van aanpassing van het Besluit ruimtelijke ordening bepaald dat cultuurhistorische belangen moeten worden meegewogen bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen. Het waarborgen van cultuurhistorische belangen en het meewegen van deze belangen is belangrijk. Voor de beoordeling van het aspect cultuurhistorie is de cultuurhistorische waardenkaart, als onderdeel van de Structuurvisie 2025 van de gemeente Terneuzen beschikbaar. Daarin zijn ruimtelijke strategieën voor het grondgebied van Terneuzen aangegeven. In de cultuurhistorische waardenkaart wordt uitgegaan van 3 strategieën: Behoud (behoud en bescherming), Behoud door ontwikkeling (versterken, verbreden, verbinden) en Vernieuwing mogelijk (transformeren, ontwikkelen, herstructureren)

	B	BO	V
Cultuurhistorische elementen	— klinkerweg — onverharde weg — stedelijk vestingwerk — fort/ schans/ batterij — luchtwachtoren — Rijksgrenspaal — Historische paal — Vliedberg	— historische spoorlijn — molenbloot — Graaf Jansdijk — Liniedijk — Schootsveld Staats-Spaanse linies	

Figuur 6: Legenda behorend bij de cultuurhistorische waardenkaart

Op de kaart 'Behoud' (figuur 7) ligt het plangebied binnen het stedelijk vestingwerk van Axel. Behoud en bescherming daarvan staan voorop. Verbreding is tevens mogelijk. Met het plan worden geen belangrijke cultuurhistorische elementen geschaad of afbreuk gedaan aan het stedelijk vestingwerk. Een aantal gemeentelijke monumenten en rijksmonumenten zijn in de nabijheid gelegen, maar niet in het plangebied.



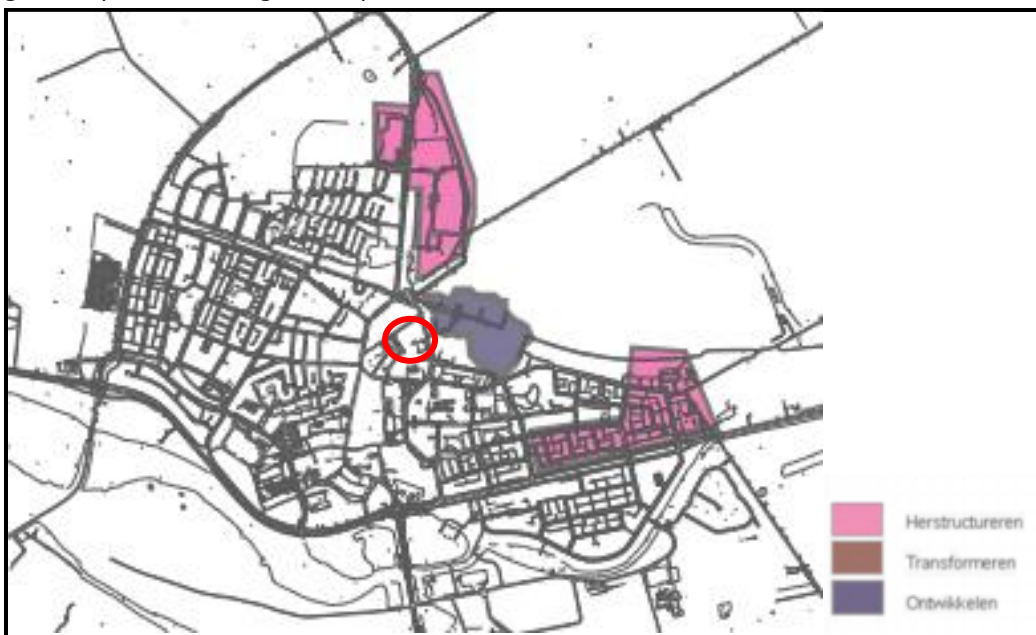
Figuur 7: kaart 'Behoud' (Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Terneuzen)

Op de kaart 'Behoud door ontwikkeling' (figuur 8) is het plangebied gelegen binnen de zone herstructureren. Met het gewenste plan binnen de bestaande bebouwing wordt de structuur behouden en wordt een nieuwe functie gegeven aan het bestaande pand.



Figuur 8: kaart Behoud voor ontwikkeling (Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Terneuzen)

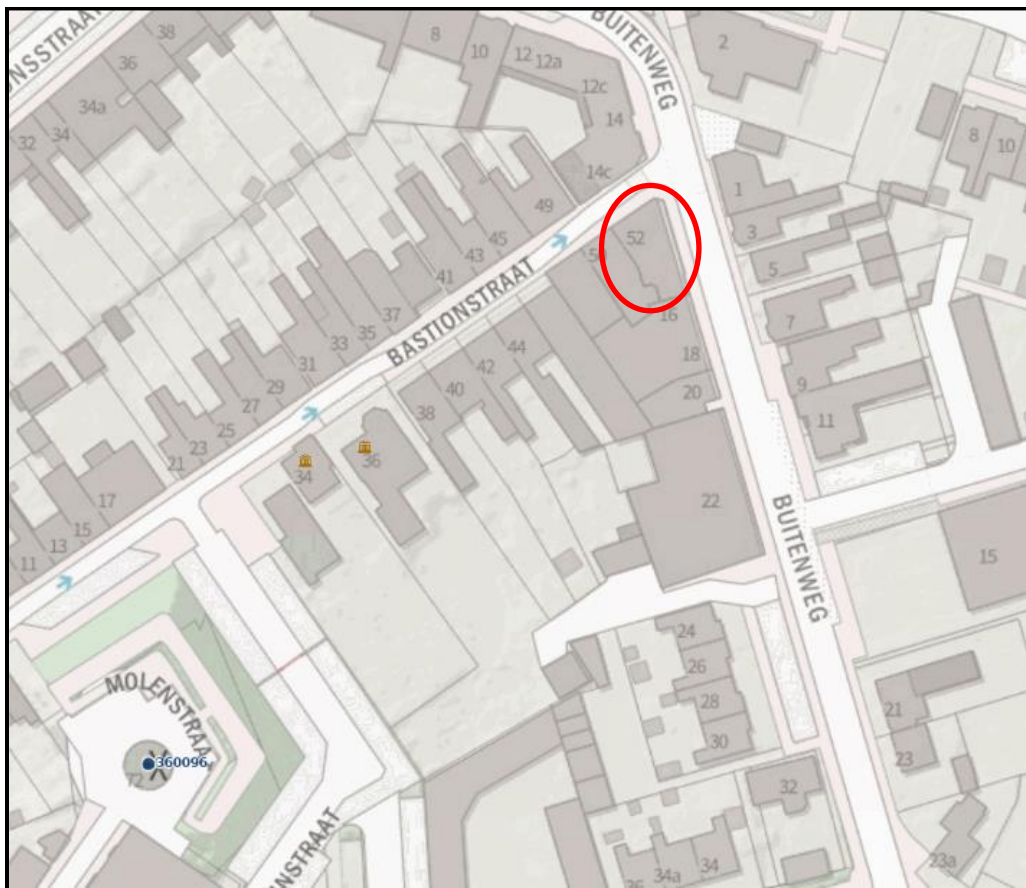
Op de kaart 'Vernieuwing mogelijk' (figuur 9) is het plangebied gelegen binnen een zone waarvoor geen bepaalde strategie is bepaald



Figuur 9: kaart Vernieuwing mogelijk (Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Terneuzen)

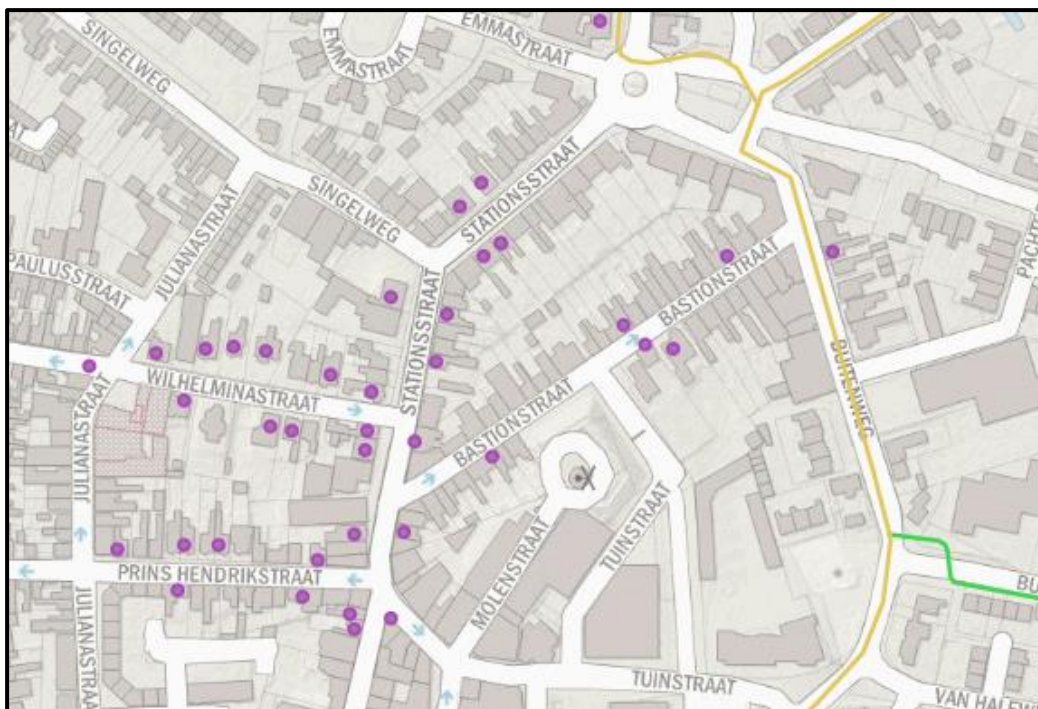
Geconcludeerd kan worden dat binnen en rondom het plangebied geen Rijksmonumenten aanwezig zijn. Dichtstbijzijnde objecten welke als gemeentelijk monument zijn aangewezen, Bastionstraat 34 en 36, en de Clinkemolen welke als Rijksmonument is aangewezen liggen op voldoende afstand van het plangebied, zie figuur 10. Voor wat betreft de molen is het van belang dat het huidige initiatief niet resulteert in een verandering van bouwhoogte van het bestaande pand. De huidige bouwhoogte blijft gehandhaafd.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het gemeentelijk en provinciaal cultuurhistorisch beleid. De gewenste ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor de bestaande cultuurhistorische waarden.



Figuur 10: Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart provincie Zeeland (Geoweb)

In figuur 11 is gekeken naar de dijkenkaart en historische stedenbouw. De Buitenweg die langs het plangebied loopt staat gekend als dijk, geslecht. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen op deze voormalige dijk. Op ongeveer 20-25 meter afstand van de voorgenomen ontwikkeling zijn MIP-objecten aanwezig. Het betreft de woning aan de Buitenweg 37 met bouwjaar 1920 en de woning aan de Bastionstraat 45 met bouwjaar 1910. Beide woningen bevinden zich op voldoende afstand waardoor geen nadelige gevolgen te verwachten zijn door de voorgenomen ontwikkeling.



Figuur 11: Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart provincie Zeeland (Geoweb)

De voorgenoemde ontwikkeling past binnen het gemeentelijk en provinciaal cultuurhistorisch beleid. De gewenste ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor de bestaande cultuurhistorische waarden.

3.3 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat ernaar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard. Het Verdrag van Valletta is uiteindelijk doorvertaald en geïntegreerd in de Erfgoedwet.

Archeologiebeleid gemeente Terneuzen

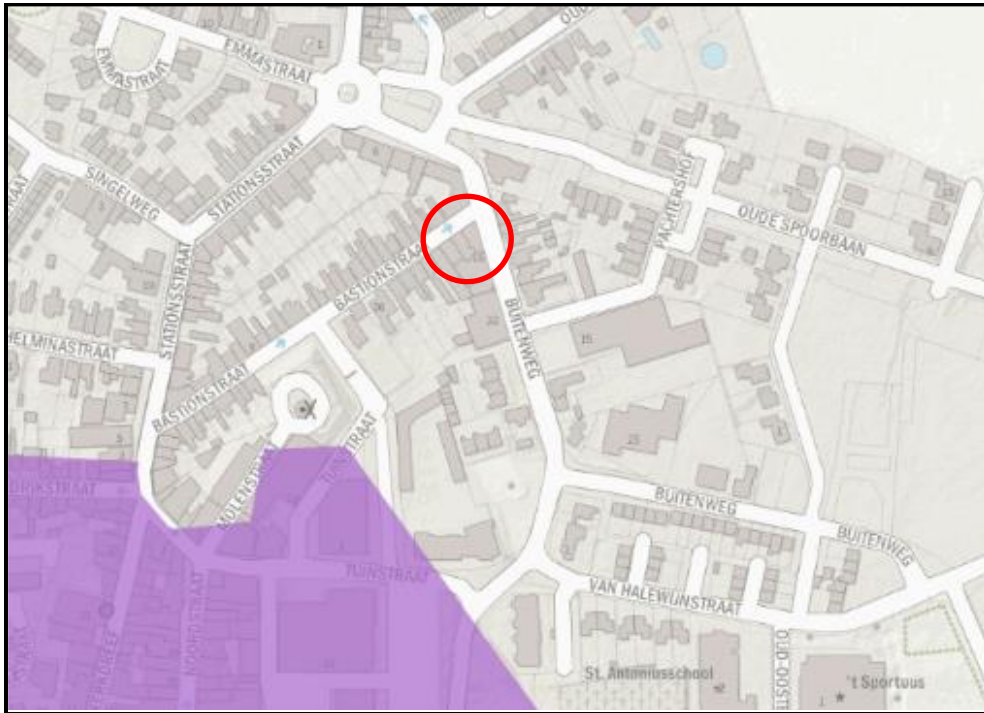
Op 27 januari 2011 is door de gemeenteraad van Terneuzen het interimbeleid archeologie vastgesteld. De insteek van dit beleid is het regelen van archeologie in ruimtelijke plannen. In een cyclus van 10 jaar zullen alle ruimtelijke plannen aangepast worden waarbij archeologie in de plannen zal worden ingebracht of geactualiseerd aan de hand van het dan geldende beleid. Als vangnet fungeert de Erfgoedverordening Terneuzen 2011. Deze verordening is geactualiseerd en is in samenhang met het archeologiebeleid opnieuw vastgesteld. In lijn met de intentie van de wetgever wordt een algemene vrijstelling voor archeologie verleend tot 100 m² en een diepte van 0,5 meter voor de zogenaamde kruimelgevallen.

De achterliggende gedachte van het archeologiebeleid is het in beeld brengen van de gebieden in de gemeente Terneuzen met een archeologische verwachtingswaarde. Deze verwachtingswaarde kan

per gebied en per geologische laag verschillen. De insteek is daarbij soepel waar het kan en streng waar nodig.

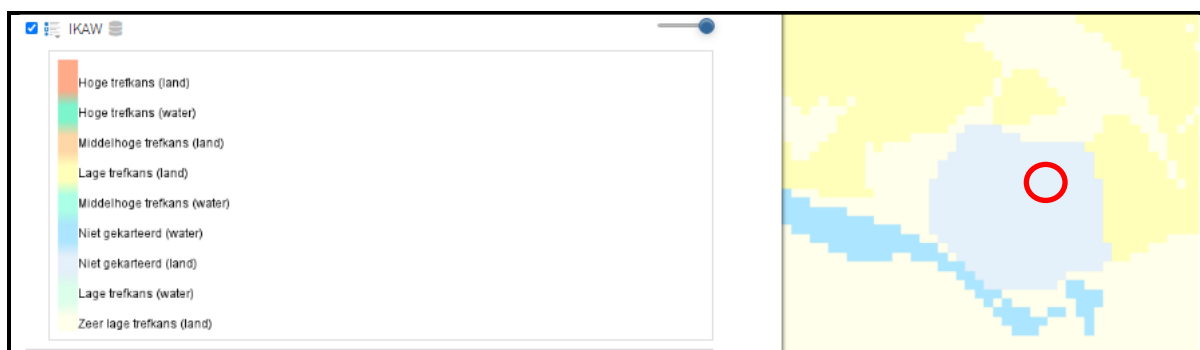
Conform de Archeologietoets Onderzoeksplicht Archeologie (stroomschema) worden de volgende zaken nader onderbouwd:

1. Het plangebied is niet gelegen binnen de aanduiding AMK.



Figuur 12: Uitsnede AMK

2. Het plangebied ligt in een gebied met de aanduiding 'Niet gekarteerd (land)' (zie afbeelding 13) IKAW.



Figuur 13: Uitsnede IKAW kaart

3. Toetsing aan Archis 3.0

Archis: geen vindplaatsen, geen monumenten, geen onderzoeken behalve dat het plangebied onderdeel uitmaakt van drie grote bureauonderzoeken:

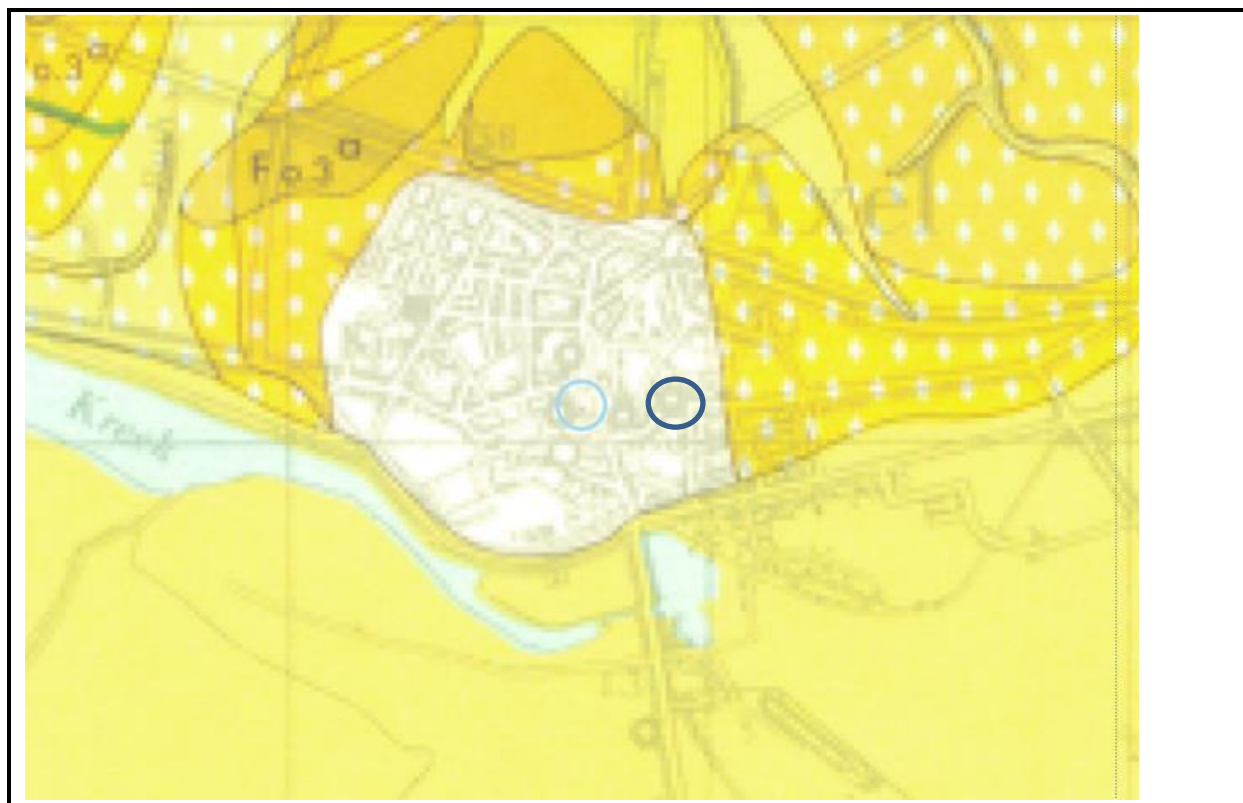
- 2439204100: Leemten in Kennis

- 2434360100: archeologisch bureauonderzoek: verruiming vrijstellingsdiepte gemeente Terneuzen
- 4568760100: archeologisch bureauonderzoek: update vrijstellingenkaart gemeente Terneuzen



Figuur 14: Archiskaart

4. Toetsing aan het archief van het Zeeuws Archeologisch Depot (ZAD) en informatie bij de gemeente. (Zijn er vindplaatsen bekend in het ZAD? Zo ja, welke, benoem deze en zo nee, geef dat dan eveneens aan. Meld de datum wanneer met het ZAD hierover contact werd gezocht.) Op 4 mei 2022 heeft het ZAD aangegeven dat er geen vindplaatsen bekend zijn.
5. Toetsing aan de geologische kaart van Van Rummelen
Uit de toetsing aan deze kaart volgt dat het plangebied ligt in een zone die niet gekarteerd is op de kaart Van Rummelen. Bij extrapolatie kan gesteld worden dat de kans groot is dat de ondergrond bestaat uit afzettingen van Duinkerke III op niet geërodeerd pleistoceen dekzand.



Figuur 15: Uitsnede kaart Van Rummelen

6. Toetsing aan de huidige geldende gemeentelijke Vrijstellingenkaart (2017).

De meest recente versie van de vrijstellingenkaart dateert van oktober 2017. Op deze vrijstellingenkaart is de locatie aangeduid met een vrijstellingsdiepte van 1,5 meter onder maaiveld, zie figuur 15.



Figuur 15: Uitsnede vrijstellingenkaart Archeologie gemeente Terneuzen

Toetsing

Op basis van het 'stroomschema interimbeleid 'De onderste steen boven' geldt er een onderzoeksplicht. Op basis van het stroomschema, zie bijlage 3, wordt voor het grootste gedeelte van het plangebied het volgende geconcludeerd:

- Duinkerke III aanwezig, geen onderzoeksplicht
- Duinkerke II niet aanwezig
- Hollandveen niet aanwezig
- Pleistoceen aanwezig op een diepte van meer dan 2 meter.

Geconcludeerd wordt dat gezien de verwachte pleistocene zandlaag op meer dan twee meter diepte archeologische waarden aanwezig kunnen zijn. De dubbelbestemming Waarde – Archeologie - 3 is van toepassing op deze locatie. Archeologisch onderzoek is voor het gewenste initiatief niet noodzakelijk.

3.4 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Bastionstraat en de Buitenweg. Beide wegen beschikken niet over een fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer. De Buitenweg heeft een maximum rijsnelheid van 50 km/uur.

Aan de hand van de CROW-publicatie 381 is de verkeersgeneratie in beeld gebracht. Voor een appartement (huur, appartement, midden/goedkoop) is de minimale verkeersgeneratie 3,7 motorvoertuigbewegingen per etmaal en maximaal 4,5. Uitgaande van het gemiddelde, net als bij de parkeercijfers, betekent dit 4,1 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De verkeersgeneratie van een café omvat 6,0 motorvoertuigbewegingen per 100 m². Het bvo van het café bedroeg 130 m², waardoor er 7,8 motorvoertuigbewegingen per etmaal aanwezig waren. In totaal komt dit neer op een verkeersgeneratie van 11,9 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Door het wijzigen van de bestemming Horeca naar Wonen neemt de verkeersdruk af. De twee te realiseren appartementen (huur, appartement, midden/goedkoop) in het bestaande pand zullen 8,2 motorvoertuigbewegingen genereren. Dit is een afname van 3,7 motorvoertuigbewegingen. De hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van de woning is inpasbaar in het lokale verkeersbeeld.

Op basis van de Parkeernota 2015-2020 van de gemeente Terneuzen wordt er voor een woning in de categorie midden een parkeernorm gehanteerd van 1,4. Voor een café wordt een norm van 6 parkeerplaatsen per 100 m² gehanteerd, gebaseerd op een bvo van 130 m² betekent dit dat er reeds $7,8 + 1,4 = 9,2$, afgerond 10 auto's parkeren in de openbare ruimte. De omzetting van café naar woning resulteert dan ook in de afname van parkeerdruk in de omgeving. De parkeernorm die voor de twee appartementen wordt gehanteerd die worden gerealiseerd in het huidige pand is $2 \times 1,4 = 2,8$ afgerond 3 parkeerplaatsen. Op eigen terrein wordt 1 garagebox voorzien. Daarnaast is er voldoende gelegenheid om te parkeren in de openbare ruimte.

3.5 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op de riolering en op alle gangbare nutsvoorzieningen (water, elektra). Ten behoeve van het plan hoeven hiervoor geen structurele aanpassingen plaats te vinden.

3.6 Bodem

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. Om het risico uit te sluiten, dat mensen gezondheidsproblemen krijgen als gevolg van een verblijf op verontreinigde grond, kan de gemeente in het kader van een bestemmingsplan eisen dat er onderzoek is uitgevoerd naar bodemverontreiniging. Vrijstelling van de verplichting tot het uitvoeren van bodemonderzoek is mogelijk als de bouwlocatie onverdacht is voor aanwezige bodemverontreiniging en als de bouwlocatie valt onder de werking van een bodemkwaliteitskaart.

Planlocatie

De bestemmingswijziging van de Bastionstraat 52 van Horeca naar Wonen betreft een functiewijziging (zonder bouwwerkzaamheden) waardoor historisch onderzoek van de locatie van belang is. De bodemkwaliteitskaart Zeeland duidt de locatie aan als wonen, zie figuur 17. De huidige functie betreft horeca, de nieuwe functie betreft wonen. Volgens beschikbare informatie, het bodemloket.nl, Nazca Zeeland en Zeeuws Bodem Venster Zeeland worden geen bodembedreigende activiteiten op de locatie aanwezig. Bodemloket.nl geeft aan dat de voormalige activiteiten voldoende zijn onderzocht.

Volgens beschikbare gegevens in het Zeeuws Bodem Venster Zeeland is er geen sprake van een voormalige stortplaats. Wel is de locatie gelegen in het aandachtsgebied lood. De locatie is niet asbestverdacht. Ter plaatse van en in de directe omgeving zijn geen bodemonderzoeken uitgevoerd. Van de locatie zijn verder geen gegevens bekend die de locatie als verdacht zouden aanmerken. Verkennend bodemonderzoek is niet noodzakelijk.

Grondafvoer moet uitgevoerd worden conform het Besluit bodemkwaliteit.



Figuur 17: Uitsnede Bodemkwaliteitskaart Zeeland

3.7 Geluid

De mate waarin geluid, bijvoorbeeld veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder (Wgh en Bgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen, worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie.

Het beschermen van bijvoorbeeld het woonmilieu gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. Verder gaat deze wet onder meer ook in op de geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt de bestemming Horeca gewijzigd naar Wonen, waarbij een woonhuis mogelijk wordt gemaakt. Binnen het afwegingskader met betrekking tot geluid is de Buitenweg bepalend. De Buitenweg is een 50-kilometerweg. Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd waarin het volgende is geconcludeerd:

Uit de berekeningsresultaten volgt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevels van de geprojecteerde woningen wordt overschreden. Volgens de Wet geluidhinder moet eerst getracht worden deze overschrijdingen te voorkomen. Maatregelen om de geluidbelasting vanwege de Buitenweg te reduceren stuiten op bezwaren van financiële, stedenbouwkundige en landschappelijke aard. De gecumuleerde geluidsbelasting L_{cum} vanwege alle wegen samen is tevens inzichtelijk gemaakt. Op basis van de L_{den} classificering milieukwaliteit conform methode Miedema kan de geluidsbelasting L_{cum} worden geclassificeerd van 'goed' tot 'redelijk' tot 'matig'. Verder zal iedere woning in het bouwplan beschikken over ten minste één geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte. Om de realisatie van de bouwplan mogelijk te maken, is de vaststelling van hogere grenswaarden benodigd. Het college van Burgemeester en wethouders is bevoegd de hogere waarden vast te stellen. De hogere waarden staan in onderstaande tabel.

Toetspunt		Waarneem- hoogte (m)	Buitenweg (50 km/uur)	
Omschrijving			aftek art. 110g (dB)	L _{den} (dB)
Appartement 1	Noordgevel	1,5	5	55
		4,5	5	55
	Oostgevel	1,5	5	62
		4,5	5	61
Appartement 2	Oostgevel	1,5	5	62
		4,5	5	61
	Zuidgevel	4,5	5	54

Figuur 18: Hogere waarden L_{den} , inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh

De redenen tot vaststelling van hogere waarden staan vermeld in het akoestisch onderzoek, bijlage 2 en zijn kort samengevat:

- 1) De maximaal toelaatbare geluidsbelasting volgens artikel 83 lid 1 van de Wet geluidhinder wordt niet overschreden;
- 2) De hogere waarden zijn nodig, omdat maatregelen om de geluidsbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde bezwaren van stedenbouwkundige, financiële en verkeerskundige aard ontmoeten;
- 3) De woningen zullen beschikken over een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte, wanneer voor appartement 1 het raam in de directe scheidingswand van slaapkamer 2 zonder te openen delen wordt gerealiseerd.

3.8 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Vooral hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO2. Voor woningbouw geldt bijvoorbeeld dat bij één ontsluitingsweg een aantal van 500 nieuwe woningen niet in betekenende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

Er dient met name gekeken te worden naar de emissie van fijnstof (PM10). Op grond van de Wet luchtkwaliteit gelden grenswaarden waaraan voldaan moet worden. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn:

- Jaargemiddelde concentratie: 40 µg/m³;
- Daggemiddelde concentratie: 50 µg/m³;
- Aantal toegestane overschrijdingen daggemiddelde: 35 keer per jaar.

De omzetting van horeca met woning naar twee woningen betreft een zeer kleinschalige ontwikkeling welke op basis van bovenstaande gegevens niet leidt tot een gewijzigde situatie aangaande de luchtkwaliteit. Er zal een positieve ontwikkeling ontstaan nu de horeca-activiteiten verdwijnen. Wanneer we geen rekening houden met het verdwijnen van de functie horeca en enkel de nieuwe activiteit van de tweede woning beoordelen, rekening houdend met 5 verkeersbewegingen per dag, dan is deze ontwikkeling te omschrijven als zijnde NIBM. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022		
Jaar van planrealisatie		2022
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		5
Aandeel vrachtverkeer		10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 19: NIBM-tool (infomill)

3.9 Externe veiligheid

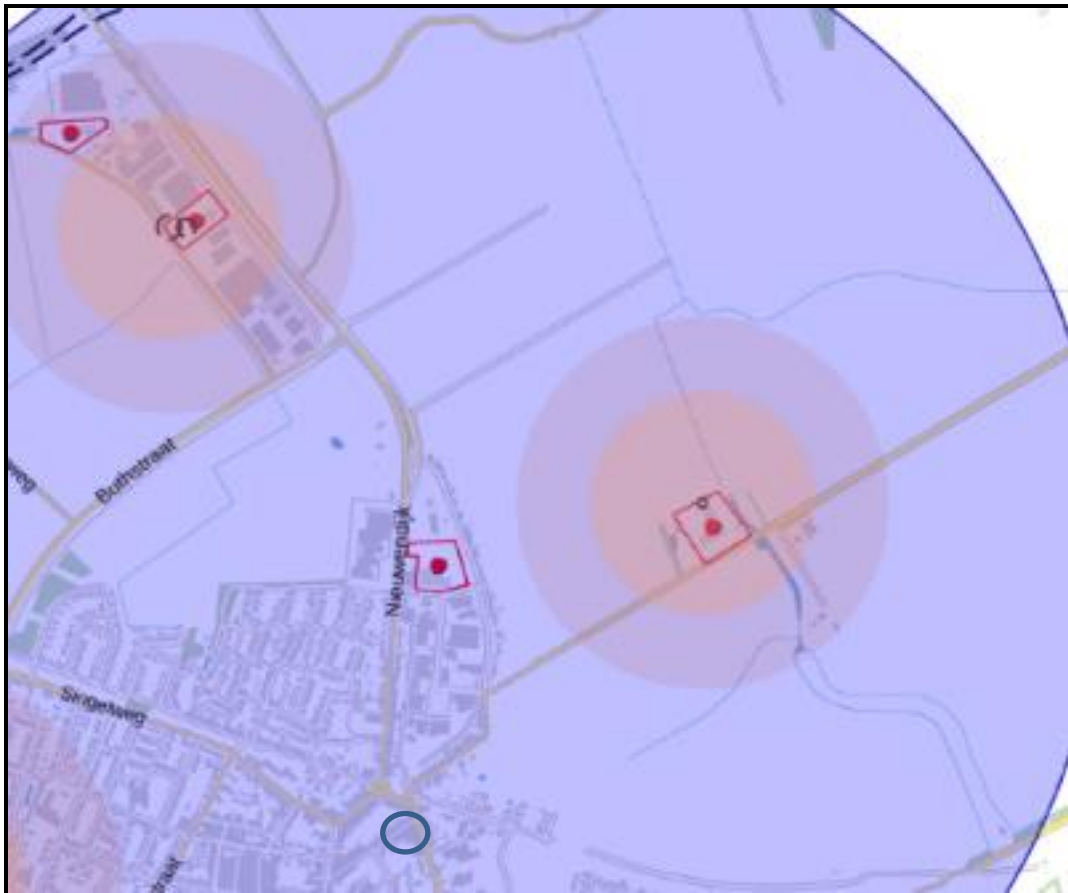
Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. De externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water, spoor en door buisleidingen.

In het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig. In de omgeving, op een afstand van circa 500 meter, is het bedrijf Lehnkering Chemical Transport BV gevestigd, zie figuur 16. Het plangebied ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour maar binnen het invloedsgebied van 1400 meter (effectafstand 1% letaliteit – inrichting toxisch). Een (beperkte) verantwoording van het groepsrisico is noodzakelijk.

Het groepsrisico ligt onder de oriënterende waarde. De bijdrage van de gewenste ontwikkeling voor het groepsrisico wordt ten opzichte van de bijdrage van de kern Axel verwaarloosbaar klein geacht. De ontwikkeling zorgt niet voor een toename van meer dan 10% van het groepsrisico. In de huidige situatie is er al een woning en cafe. Er is dan ook geen toename van de personendichtheid ten opzichte van de bestaande situatie.

Er zijn verschillende mogelijkheden voor de personen die zich bevinden in het invloedsgebied van de inrichting die het groepsrisico veroorzaakt of mede veroorzaakt, om zich in veiligheid te brengen indien zich in die inrichting een ramp voordoet. De zelfredzaamheid is in het algemeen redelijk hoog. Het gaat om twee reguliere appartementen waar verwacht wordt dat de toekomstige bewoners in voldoende mate zelfredzaam zijn.

Verder zijn er in de nabijheid van het plangebied geen transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig (weg, water, spoor). Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het gewenste plan.



Figuur 20: Risicokaart (bron: Risicokaart.nl)

3.10 Omliggende functies

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies, dient rekening te worden gehouden met eventuele hinder veroorzakende (bedrijfs-)activiteiten in de omgeving. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van hindergevoelige functies sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Afstemming van bestaande en nieuwe functies is mogelijk door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (versie, 2009). Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met milieuaspecten als geur-, stof en geluidhinder. Gemengde gebieden zijn gebieden met een matige tot sterke functiemenging. De omgeving waarbinnen het plangebied ligt is een gemengd gebied. Naast wonen zijn er de functies als detailhandel, horeca, kantoor en maatschappelijk voorzieningen aanwezig. Milieubelastende en milieugevoelige functies liggen daardoor op korte afstand van elkaar.

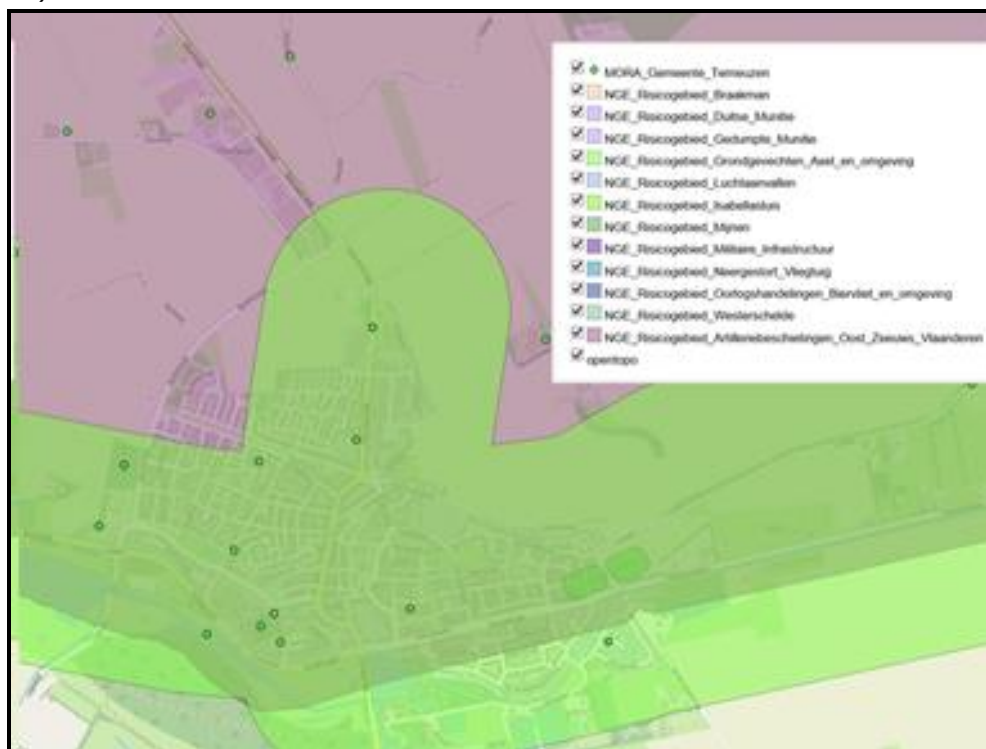
Aangrenzend aan het plangebied zijn Bastionstraat 50 en Buitenweg 16 gelegen. Buitenweg 16 betreft een woondecoratie winkel. Voor detailhandel n.e.g. (sbi-nummer 47) is bij een gemengd gebied categorie A van toepassing. De richtafstand bedraagt 10 meter binnen gemengd gebied, maar kan mits gemotiveerd eveneens worden aangepast naar aangrenzend aan de bestaande bebouwing. De afstand van de nieuwe woningen tot aan het winkelpand bedraagt 10 meter. Bastionstraat 50 betreft een bedrijfspand welke wordt benut als magazijn voor de woondecoratie winkel. Het pand is

aangrenzend gelegen en wordt enkel voor opslag gebruikt, er vinden geen bedrijfsactiviteiten meer plaats. Aan de gestelde richtafstanden wordt voldaan.

3.11 Niet gesprongen explosieven

De Gemeente Terneuzen hanteert voor de paragraaf Niet-gesprongen explosieven (NGE) het Historisch Vooronderzoek en NGE-Risicokaart van REASeuro, kenmerk RO180093 van 24 oktober 2018.

De locatie aan de Bastionstraat 52 valt, in relatie tot niet-gesprongen explosieven door oorlogshandelingen in de Tweede Wereldoorlog, onder een aangemerkt risicogebied (zie afbeelding 21).



Figuur 21: Uitsnede NGE-Risicokaart REASeuro (bron: gemeente Terneuzen)

Tijdens de bevrijding hebben in september 1944 hevige grondgevechten en artilleriebeschietingen plaatsgevonden, namelijk bij het verdrijven van Duitse soldaten uit Axel in de opmars richting Terneuzen en Zaamslag door Poolse eenheden. Op basis daarvan is sprake van een NGE-ricolocatie door mogelijk achtergebleven klein kaliber munitie, hand- en geweergrenaten, munitie voor granaatwerpers en geschutmunitie afkomstig van grondartillerie. Vooral in bebouwd gebied en in de omgeving van bebouwd gebied hebben door de Explosieven Opruimingsdienst (EOD) munitieruimingen plaatsgevonden.

Overweging

Munitierestanten zouden in binnenstedelijk gebied grotendeels eerder zijn opgemerkt. De EOD heeft in en rond Axel gaandeweg diverse ruimingen uitgevoerd. Ook is de betreffende ontwikkellocatie relatief klein van omvang en bebouwd. De trefkans van munitie is daardoor klein. Bovenal blijft het bestaande gebouw behouden en vinden er geen graafwerkzaamheden in de vorm van funderingswerkzaamheden of ander grondverzet plaats. In geval er onverhoopt munitie wordt

aangetroffen, wordt ingezet op het handelen op basis van het protocol 'Toevalstreffer conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog'.

Conclusie

Er is geen (vervolg)onderzoek naar ontplofbare oorlogsresten vereist.

3.12 Waterparagraaf

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor het water betekenen. Aangaande de aspecten omtrent water is een watertoets opgesteld welke wordt toegezonden aan Waterschap Scheldestromen.

Sinds 1 januari 2022 is de Verordening afvoer hemel- en grondwater gemeente Terneuzen 2022 vastgesteld. Dit resulteert in 2 subparagrafen in de watertoets.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking																				
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Het plan heeft geen relatie met de primaire of secundaire waterkeringen.</i>																				
Voorkomen overlast door oppervlaktewater Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	<table><tr><td></td><td>huidige situatie</td><td>na realisatie</td><td></td></tr><tr><td>dakopper vlak</td><td>0</td><td>0</td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodemverharding</td><td>0</td><td>0</td><td>2</td></tr><tr><td>doorlatende bodemverharding</td><td>0</td><td>0</td><td>3</td></tr><tr><td>wateroppervlak</td><td>0</td><td>0</td><td>4</td></tr></table> <i>Het bestaande gebouw blijft behouden. Het gehele terrein is reeds verhard. Hemelwater wordt geloosd op de riolering.</i>		huidige situatie	na realisatie		dakopper vlak	0	0	1	dichte bodemverharding	0	0	2	doorlatende bodemverharding	0	0	3	wateroppervlak	0	0	4
	huidige situatie	na realisatie																			
dakopper vlak	0	0	1																		
dichte bodemverharding	0	0	2																		
doorlatende bodemverharding	0	0	3																		
wateroppervlak	0	0	4																		
Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	<i>De nieuwe woning wordt voor vuilwater aangesloten op de riolering.</i>																				

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	<i>De locatie is niet gelegen in een bufferzone rondom een natuurgebied. Er wordt geen grondwater onttrokken. Er is geen sprake van grondwateroverlast. Het plangebied wordt gekenmerkt door ruime infiltratiemogelijkheden.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>Bij de bouw worden geen uitlogende materialen gebruikt.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	<i>Tijdens de bouw worden geen uitlogende materialen gebruikt.</i>
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Nvt.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Het plangebied is aangeduid als weinig zettingsgevoelig gebied. Extra maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>In de directe omgeving is geen bestemming met de functie natte natuur.</i>
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>Nvt.</i>
Andere belangen waterbeheer	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>De locatie is niet gelegen in de directe omgeving van objecten van de waterbeheerder.</i>

Wegen in beheer bij het waterschap (alleen invullen voor zover van toepassing) * in de bouwfase: <i>Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen?</i> * na realisatie: verkeersaantrekkende werking <i>Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer?</i> * na realisatie: bereikbaarheid <i>Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken.</i> <i>Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd?</i> * na realisatie: parkeren <i>Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd?</i> * na realisatie: (ver)bouwen <i>Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd)).</i>	<i>Nee.</i> <i>De nieuwe woningen resulteren niet in een toename van structureel extra verkeer.</i> <i>Er worden geen uitwegen gewijzigd.</i> <i>Nee, er wordt niet op eigen terrein geparkeerd.</i> <i>De woning wordt niet binnen 20 meter van een waterschapsweg gebouwd.</i>
Lozingsverbod hemel- en grondwater	<i>Het plangebied ligt niet in een hemelwaterscheidingsgebied zoals aangegeven op bijlage 1 bij de Verordening afvoer hemel- en grondwater gemeente Terneuzen 2022, waardoor geen sprake is van een lozingsverbod.</i>
Verplichting tot waterberging	<i>De ontwikkeling betreft de verbouwing van een bestaand pand. Er is geen sprake van nieuwe gebouwen en nieuwe overkappingen, waardoor de huidige waterberging behouden kan blijven.</i>

4. Juridisch

4.1 Algemeen

Het bestemmingsplan kan, afhankelijk van het gevoerde beleid van de gemeente een meer of minder globaal karakter dragen. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een planologisch-juridische regeling gegeven voor te ontwikkelen gronden binnen het plangebied. Voor de gronden van de planlocatie is aansluiting gezocht bij de vigerende bebouwingsregels voor wonen. De regels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

4.2 Verbeelding

Aan het plangebied wordt de bestemming 'Wonen' toegekend. Tevens wordt de aanduiding maximaal 2 eenheden opgenomen.

4.3 Regels

Inleidende regels (hoofdstuk 1, artikel 1 en 2)

Hoofdstuk 1 bestaat uit begripsbepalingen en de wijze van meten. Voor de begripsbepalingen is waar mogelijk gebruik gemaakt van de standaardbepalingen uit de SVBP2012. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd die van het 'normale' spraakgebruik afwijken of een specifiek juridische betekenis hebben. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan zal moeten worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. In de wijze van meten is aangegeven hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht moeten worden genomen, dienen te worden gemeten.

Hoofdbestemming Wonen (hoofdstuk 2, artikel 3)

Het plangebied wordt voorzien van de bestemming 'Wonen'. Binnen de bestemming wonen worden maximaal twee woningen mogelijk gemaakt.

Dubbelbestemming Waarde – Archeologie – 3 (hoofdstuk 2, artikel 4)

Het plangebied wordt voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 3'. Deze bestemming dient ter behoud en bescherming van archeologische waarden van de gronden.

Algemene regels (hoofdstuk 3, artikel 5 tot en met 11)

In dit hoofdstuk zijn algemene regels opgenomen. Artikel 4 bevat een algemene regeling waarbij duidelijk wordt gemaakt dat wet- en regelgeving waar in deze regels naar wordt verwezen, worden in het kader van dit bestemmingsplan aangewend zoals deze luiden op het tijdstip van ter inzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan. Artikel 5 bevat algemene bouwregels, artikel 6 bevat gebruiksregels, artikel 7 aanduidingsregels, artikel 8 algemene afwijkingsregels, artikel 9 algemene wijzigingsregels en artikel 10 overige regels.

Overgangs- en slotbepalingen (hoofdstuk 4, artikel 12 en 13)

In dit hoofdstuk is het overgangsrecht ten aanzien van het gebruik en het bouwen in strijd met het bestemmingsplan geregeld. In artikel 11 bepaling omtrent het overgangsrecht voor bouwwerken opgenomen. In lid 2 is de in artikel 3.2.2 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor gebruik opgenomen. Van de mogelijkheid die artikel 3.2.3 Bro biedt om hieraan een persoonsgebonden overgangsrecht te koppelen, is geen gebruik gemaakt. Artikel 12 geeft ten slotte aan dat dit bestemmingsplan kan worden aangehaald als "Bestemmingsplan Bastionstraat 52 Axel".

5. Economische uitvoerbaarheid

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden.

Grondexploitatie

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publieksrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1. Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan met vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft. Dat kan een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, een projectbesluit en een buiten toepassingsverklaring van een beheersverordening zijn. Bij de uitbreiding van gebouwen met tenminste 1000 m² is een exploitatieplan verplicht. Derhalve geldt dit ook voor het planvoornemen. Echter voor onderhavige situatie is een privaatrechtelijke

overeenkomst gesloten waardoor het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Hierdoor hoeft voor het planvoornemen geen exploitatieplan opgesteld te worden.

6. Maatschappelijke haalbaarheid

6.1 Procedure

Naar aanleiding van het vooroverleg wordt het ontwerp naar de vooroverlegpartners Waterschap Scheldestromen en de provincie Zeeland toegezonden. Gedurende de periode van vooroverleg zullen omwonenden van het plangebied geïnformeerd worden over de ontwikkeling. Overeenkomstig de wettelijke procedure in de Wet ruimtelijke ordening, wordt vervolgens het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen, waarna het ontwerp bestemmingsplan kan worden vastgesteld. Na vaststelling wordt het vastgestelde bestemmingsplan wederom zes weken ter inzage gelegd. In die periode kunnen belanghebbenden die in eerste instantie een zienswijze hebben ingediend beroep indienen bij de Raad van State.

6.2 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De bestemmingswijziging betekent, na afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.