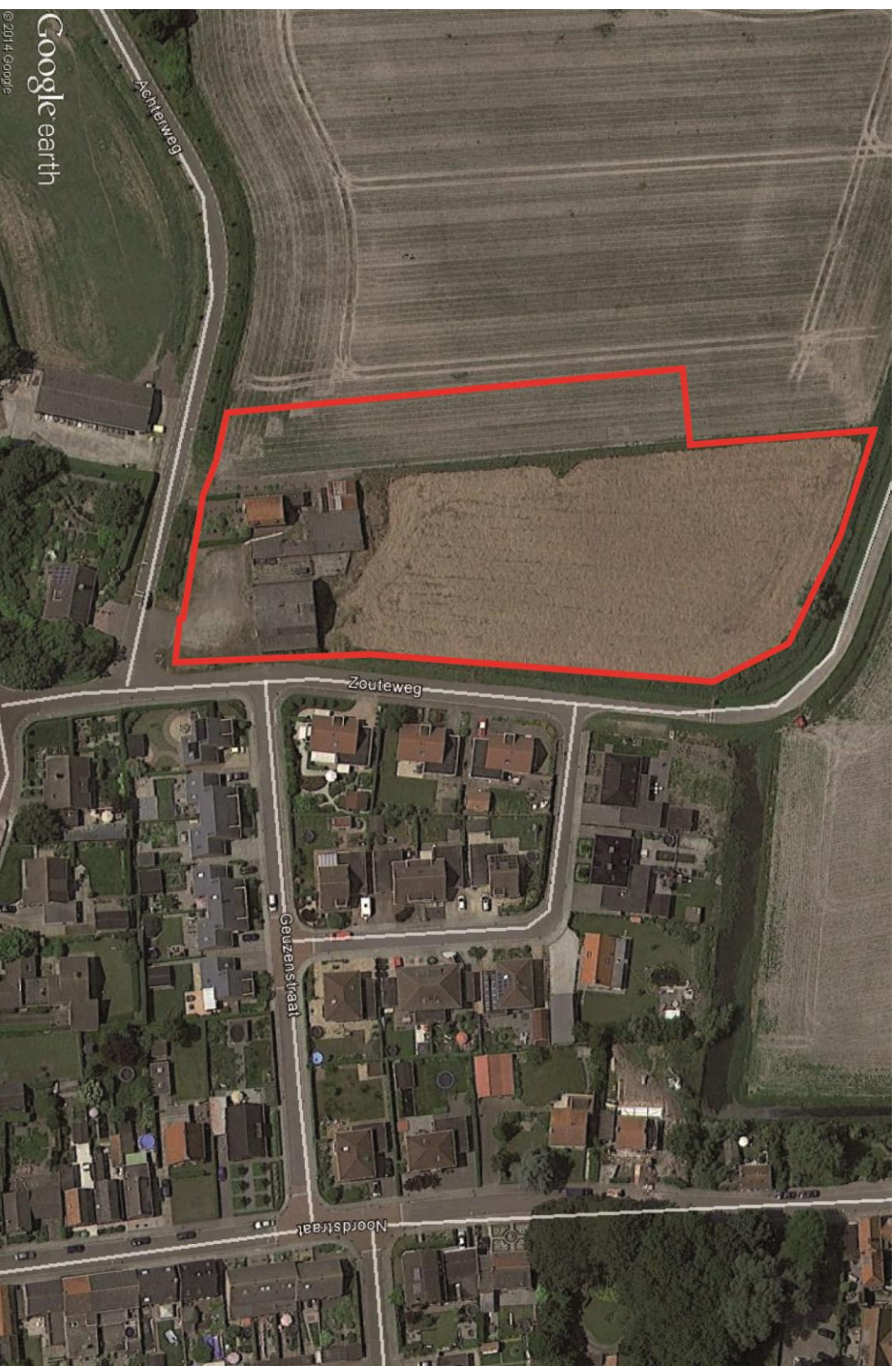


14102

BESTEMMINGSPPLAN BIERVLIET, ACHTERWEG 2





Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH Gilze

E info@ordito.nl
T 0161 801 022
I www.ordito.nl
KVK 54 811 554

BESTEMMINGSPLAN BIERVLIET, ACHTERWEG 2

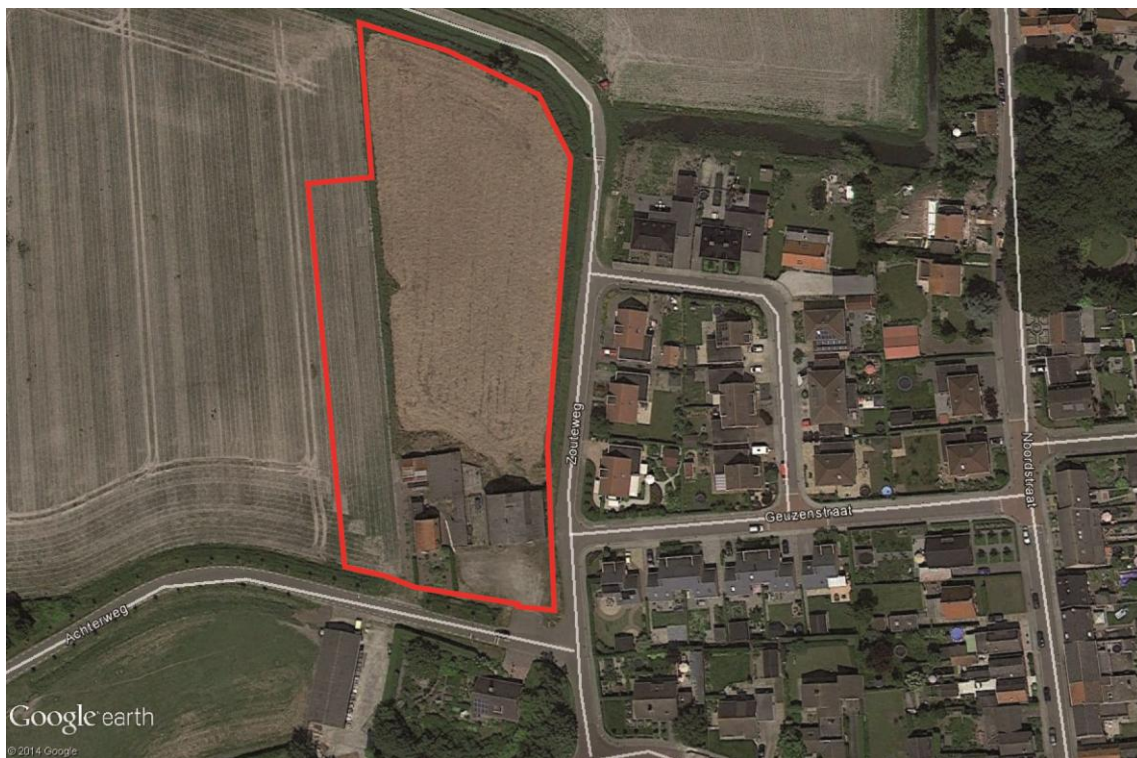
Terneuzen

Planstatus:	vastgesteld
Datum:	19 maart 2015
Plan identificatie:	NL.IMRO.0715.BPBVL04-VG99
Auteur(s):	Cristian van Kuijk

Historie

Concept	
Voorontwerp	
Ontwerp	4 december 2014
Vastgesteld	19 maart 2015

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerende bestemmingsplan	3
2.	Bestaande en toekomstige situatie	4
2.1.	Bestaande situatie	4
2.2.	Toekomstige situatie	4
3.	Beleidskader	6
3.1	Rijksbeleid	6
3.2	Provinciaal beleid	7
3.3	Gemeentelijk beleid	8
4.	Randvoorwaarden	10
4.1.	Bodemkwaliteit	10
4.2.	Water	10
4.3.	Luchtkwaliteit	12
4.4.	Geluid	13
4.5.	Bedrijven en milieuzonering	13
4.6.	Externe veiligheid	14
5.7.	Flora en fauna	15
4.8.	Archeologie	16
4.9.	Cultuurhistorie	17
5.	Juridische aspecten	18
5.1	Planvorm	18
5.2	Toelichting op de bestemmingen	19
6.	Uitvoerbaarheid	21
6.1	Economische uitvoerbaarheid	21
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21



Ligging plangebied Biervliet, Achterweg 2

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van een bestemmingsplan is dat op het perceel Achterweg 2 (Agrarisch) de bedrijfswoning inmiddels particulier wordt bewoond. Betrokkene heeft het voornemen de bestaande woning uit te breiden (achterzijde). Met een herziening van het bestemmingsplan voor dat perceel wil de gemeente Terneuzen medewerking verlenen aan het omzetten van de agrarische bestemming naar de bestemming 'Wonen'.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in de noordwestelijke kernrand van Biervliet. Aan de zuidzijde ligt de Achterweg en aan de oostzijde de Zouteweg. Aan de noord- en westzijde grenst het plangebied aan het open agrarisch gebied.

1.3 Vigerende bestemmingsplan

Op de genoemde locatie is het bestemmingsplan 'Biervliet' (vastgesteld 26 januari 2012) van toepassing. In het bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming Agrarisch met een agrarisch bouwblok. Ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning is de aanduiding "bedrijfswoning" opgenomen.



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan Biervliet

2. BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1. Bestaande situatie

Omgeving

Biervliet is de meest westelijk gelegen kern van de gemeente Terneuzen en ligt in het open agrarische gebied van West Zeeuws-Vlaanderen. De historie van Biervliet is herkenbaar in de huidige ruimtelijke structuur van de kern. De Hoogstraat, Molenstraat en Kerkstraat zijn als hoger gelegen middeleeuwse straatjes herkenbaar. De bebouwing heeft hier de kleinste stedenbouwkundige korrel, de verkaveling is rafelig en de bebouwingsdichtheid is het hoogst. Op deze hogere en dus drogere delen bevinden zich de kerk en de molen. Het middeleeuwse bebouwings- en verkavelingspatroon is ook terug te vinden in het verloop van de Oude Stad en de Burgemeester Marleveldstraat.

Het plangebied ligt aan de noordzijde van de kern op de overgang van de kern naar het open landschap. Tegenover het plangebied is recentelijk een uitbreiding met woningen gerealiseerd: Geuzenstraat.

Plangebied

Het plangebied bestaat uit een voormalig agrarisch bedrijf. Aan de Achterweg staat de voormalige bedrijfswoning van één bouwlaag met een mansardekap. Tussen de voormalige bedrijfswoning en de Zouteweg aan de oostzijde staat een aantal schuren en loodsen die voor een deel gesloopt zullen worden.

Aan de westzijde grenst het plangebied aan agrarische gronden.

De Zouteweg vormt de oostelijke en noordelijke grens van het plangebied. Aan de overzijde van deze weg ligt de uitbreidingsbuurt Geuzenstraat. De Achterweg ligt aan de zuidzijde. Hier liggen een vrijstaande woning en een bedrijfsloods.

2.2. Toekomstige situatie

Het voormalige agrarische bedrijf is niet meer in bedrijf. De bedrijfswoning wordt momenteel particulier bewoond. Door middel van deze bestemmingsplanherziening wordt de feitelijke situatie planologisch geregeld. Daarbij wordt aan de achterzijde van de woning een kleine uitbouw mogelijk gemaakt. In combinatie daarmee worden ook enkele kleine schuren gesloopt

Het gedeelte van plangebied waar nu de (bedrijfs)woning en de loodsen staan, krijgt de bestemming Wonen. De volgende bouwregels gelden voor het perceel:

- Vrijstaande woning;
- Hoofdgebouw uitsluitend binnen het bouwvlak;
- Hoofdgebouwen uitsluitend met de voorgevel in één van de naar de weg gekeerde bouwgrenzen, dan wel op een afstand van ten hoogste 3 m evenwijdig hieraan;
- De breedte van de voorgevel mag ten hoogste 20 m bedragen;
- Afstand tot de zijdelingse perceelgrens tenminste 2,50 m;
- Goothoogte max. 4 m, bouwhoogte max. 8 m;
- Bouwvlakdiepte 18 m;
- De oppervlakte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 30% van het perceeloppervlak;
- Aan- en uitbouwen uitsluitend op de gronden binnen het bouwvlak en op bijbehorende erven;
- Oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 50% van het oppervlak van het erf met een maximum van 90 m². De bestaande loodsen vallen onder het overgangsrecht.

- Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van tenminste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden geplaatst;
- Goothoogte van een aan-uit- of bijgebouw is maximaal 3 m, bouwhoogte 6 m;
- Vergunningsvrije bouwwerken uitsluitend op de gronden binnen het bouwvlak en op bijbehorende erven.

Naast de genoemde bestemming Wonen zal de rest van het plangebied de bestemming Tuin hebben.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van infrastructuur en milieu zijn handtekening onder het vaststellingsbesluit van de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte gezet. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Om de samenhang tussen de verschillende nationale opgaven inzichtelijk te maken, worden de rijksopgaven per MIRT-regio beschreven.

De dorpskern Biervliet ligt in de MIRT-regio 'Zuidwestelijke Delta' welke feitelijk de gehele provincie Zeeland beslaat. De opgaven in het kader van het Deltaprogramma op en rond de Zuid-Hollandse eilanden en in het laaggelegen deel van West-Brabant worden ook in deze MIRT-regio betrokken.

Opgaven van nationaal belang in dit gebied zijn:

- Versterking van de primaire waterkeringen (hoogwaterbeschermingsprogramma), het kustfundament en het samen met decentrale overheden uitvoeren van de gebiedsgerichte deelprogramma's Zuidwestelijke Delta en Kust van het Deltaprogramma;
- Het samenwerken met decentrale overheden in de generieke deelprogramma's Veiligheid, Zoet water en Nieuwbouw en Herstructurering van het Deltaprogramma;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000-gebieden die een groot deel van de Zuidwestelijke Delta beslaan;
- Uitvoeren van de MIRT-VAR-afspraken voor het faciliteren van de ontwikkeling van 'de logistieke delta' (Ontwikkelingsschets 2010 Schelde-estuarium i.s.m. Vlaamse Gewest);
- Zorg dragen voor bereikbaarheid voor de binnenvaart en aansluiting op het internationale transportnetwerk van de Zeeuwse havens;
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk tussen Borssele en Midden-Brabant
- (Zuidwest 380kV-verbinding, waarbij de verbinding tussen Sloegebied en Rijnmond als alternatief wordt beschouwd van de 380kV-verbinding van Borssele naar Noord-Brabant conform het SEV III) en het buisleidingennetwerk;
- Het aanwijzen van voorkeursgebieden voor grootschalige windenergie in Zeeland en op en rond de Zuid-Hollandse eilanden.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden.

Binnen het Barro worden de volgende onderdelen besproken:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie, en
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Op 20 maart 2012 is het Ontwerp Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 door Gedeputeerde Staten vastgesteld. Het nieuwe omgevingsplan is verdeeld in twee onderdelen: Hoofdlijnen beleid en de uitvoeringsagenda. Voortbordurend op het nog geldende omgevingsplan neemt duurzaamheid een belangrijke plaats in bij de provinciale beleidsvorming. Daarbij steekt de provincie in op innovatie, sterke economische sectoren als basis en het optimaal benutten van het bijzondere karakter van Zeeland. In het ontwerp van het nieuwe Omgevingsplan worden de volgende hoofdlijnen van beleid aangegeven:

1. sterke economie;
2. goed woon- en werkklimaat;
3. water en landelijk gebied met kwaliteit.

Verordening Ruimte (2012)

Tot 1 oktober 2012, datum inwerkingtreding wijziging Bro (artikel 3.6.1, tweede lid), was de Verordening Ruimte provincie Zeeland maatgevend. Daarna is artikel 2.1 in de verordening over de duurzaamheidsladder van rechtswege vervallen, maar blijven de aanvullende artikelen over bedrijven, detailhandel en woningbouw in het landelijk gebied van toepassing en blijft de duurzaamheidsladder van provinciaal belang. Doel van de duurzaamheidsladder is de nationale en provinciale belangen te realiseren: zorgvuldig ruimtegebruik, herstructurering van bebouwde terreinen / gebieden en bundeling van functies.

De essentie van het afwegingskader van de duurzaamheidsladder is dat bij een voorgenomen stedelijke ontwikkeling steeds sprake moet zijn van een aantoonbare regionale behoefte en dat er een voorkeursvolgorde geldt: Eerst ruimte binnen bestaand bebouwd gebied en bestaande infrastructuur benutten en pas als dat niet mogelijk is, voorzien in de behoefte op locaties die met verschillende middelen van vervoer zijn of worden ontsloten.

Achterweg 2, Biervliet

Het betreft een bestaande bedrijfswoning, die wordt omgezet naar een regulier bestemming Wonen. Hierdoor neemt het aantal woningen niet toe. Door het wegnemen van de agrarische bestemming met het bijbehorende bouwvlak nemen de bouw mogelijkheden sterk af.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Terneuzen (2010)

Op 16 december 2010 is de Structuurvisie Terneuzen vastgesteld. De structuurvisie geeft richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van een gebied waardoor voor een ieder in algemene zin duidelijk is of bepaalde initiatieven daarbinnen passen. Voor het gemeentebestuur is de structuurvisie een belangrijk kader voor de afweging van concrete ruimtelijke beslissingen en voor de inzet daartoe van uitvoeringsinstrumenten, zoals het vaststellen van bestemmingsplannen, het beschikbaar stellen van financiële middelen en het sluiten van (bestuurs)overeenkomsten. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop het gemeentebestuur zich voorstelt de voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken. De visiekaart kan gezien worden als een doorvertaling vanuit het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld naar een te verwachten toekomstbeeld anno 2025, rekening houdende met de ontwikkelingen in de economie en in de leefomgevingskwaliteit (wonen, maatschappelijke voorzieningen, recreatie, natuur en water. Deze visiekaart is geënt op het gehele grondgebied van Terneuzen en doet derhalve geen concrete uitspraken over kleinschalige ontwikkelingen in kernen en in het buitengebied. Structuren, routes en zoneringen vormen de ingrediënten waarmee de visiekaart is opgebouwd. In de nabijheid van het plangebied liggen geen belangrijke elementen.

Interim-beleid "Toetsingskader voor nieuwe woningbouwinitiatieven, 1ste wijziging"

Voor de kernen zijn in de afgelopen jaren door de gemeenteraad voor iedere kern afzonderlijk één of enkele bestemmingsplannen vastgesteld. Door het tijdsverloop en voortschrijdend inzicht zijn de regels voor de burgers in deze bestemmingsplannen, hoewel niet ver uiteenlopend, niet geheel hetzelfde. In de vergadering van 12 november 2013 heeft het college besloten om het beleid 'toetsingskader voor nieuwe woningbouwinitiatieven' te wijzigen. Met deze wijziging wenst het college, in aanvulling op hetgeen in de geactualiseerde bestemmingsplannen is opgenomen, meer ruimte te bieden voor het kunnen meewerken aan initiatieven gericht op het leefbaar houden van de kernen door de toevoeging van nieuwe woningen c.q. wooneenheden. Deze regels blijven van kracht totdat een definitief Woonbeleid door de gemeenteraad is vastgesteld.

Medewerking kan worden verleend aan een initiatief tot het bouwen van één of meerdere nieuwe woningen dan wel het omzetten van (een) bestaand gebouw tot één of meerdere woningen, indien:

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

Wel dient het plan te voldoen aan alle onderstaande kwalitatieve basisvoorwaarden voor ruimtelijke kwaliteit blijkend uit een door de initiatiefnemer te overleggen deugdelijke onderbouwing:

- a. omgeving niet hinderen. De ruimtelijke impact van het initiatief is niet te groot. De omgeving mag geen overlast of verstoring ondervinden van het voorgenomen project. Aspecten zijn o.a. verkeersoverlast, bezonning/beschaduwing, inkijk/privacy, welstandsexcessen;
- b. op eigen erf dient in de parkeerbehoefte te worden voorzien. Parkeren van auto's en fietsen alsmede het opstellen van vuilcontainers mag de openbare ruimte niet belasten;
- c. goed aansluiten op de omgeving. Het project dient een goede landschappelijke inpassing door middel van groene terreininrichting te krijgen indien de locatie dit vereist;
- d. voldaan dient te worden aan de regelgeving vanuit overige beleidsvelden (milieu, externe veiligheid, archeologie etc.).

Met onderhavige bestemmingsplan worden de juridische-planologische kaders gemaakt om een bestaande bedrijfswoning om te zetten naar een regulier bestemming Wonen. Dit past binnen het interim 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.

4. RANDVOORWAARDEN

4.1. Bodemkwaliteit

Grondslag

M.b.t. een (ontwerp-)bestemmingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'Bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Daaronder wordt ook een onderzoek naar de milieuhygiënische bodemkwaliteit en, indien nodig onderzoek naar bijvoorbeeld de kosten van een bodemsanering verstaan. Dit laatste met het oog op de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Beleid

Het gemeentelijk bodemkwaliteitsbeleid volgt de kaderwet Wet bodembescherming en daaruit voortvloeiende regelgeving. Uitgangspunten zijn dat de bodem duurzaam geschikt moet zijn voor de beoogde functie en dat de bodemkwaliteit zeker niet mag verslechteren. Ook verontreinigingen in stabiele eindsituaties worden niet vanzelfsprekend geaccepteerd. Bij functiewijzigingen wordt daarom getoetst of de bodemkwaliteit voldoende is voor de nieuwe functie. De oppervlakte van het plangebied en de conclusie van een vooronderzoek (historisch onderzoek) zijn bepalend voor het uitvoeren van eventueel veld- en laboratoriumonderzoek. Bodemgebruiksfuncties nemen af naarmate bodemverontreinigingen en gerelateerde risico's toenemen. Sanerende maatregelen kunnen daardoor nodig zijn.

Onderzoek

Op basis van de bodemkwaliteitskaart voldoet de grond op het perceel Achterweg 2 te Biervliet aan de kwaliteitsklasse 'Wonen'. Indien op dit perceel grond aangevoerd wordt mag dit op basis van de bodemkwaliteitskaart alleen indien de grond voldoet aan de klasse 'Achtergrondwaarde', in dit geval dus de klasse 'Wonen'.

Conclusie

De aanwezige bodemkwaliteit 'Wonen' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2. Water

Inleiding

Voor ruimtelijke plannen is de watertoets verplicht. De initiatiefnemer dient in dat kader in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over het ruimtelijke planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van waterschap Scheldestromen, verantwoordelijk voor het waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheer. Deze instantie is daarmee formeel de waterbeheerder. De waterparagraaf dient voorgelegd te worden aan de waterbeheerder. Het waterschap zal het wateradvies geven in het kader van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 Bro. Dit advies wordt te zijner tijd in deze paragraaf opgenomen.

Het huidige watersysteem

In het plangebied liggen geen waterkeringen of oppervlaktewaterlichamen uit de Legger van het Waterschap Scheldestromen. In de nabijheid van plangebied liggen wel enkele waterlopen met beschermingszones. Deze beschermingszones reiken niet in het plangebied.

Toekomstig watersysteem

Nagegaan is aan de hand van de criteria uit de Handreiking watertoets van het Waterschap Scheldestromen of de beoogde functiewijziging strijdig is met waterdoelstellingen c.q. noodzaakt tot waterhuishoudkundige maatregelen.

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Veiligheid/ Waterkering	Waarborgen veiligheidsniveau en daarvoor benodigde ruimte.	Voor het initiatief is dit thema niet aan de orde.
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)	Voldoende ruimte voor vasthouden/bergen/afvoeren van water. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	Door het omzetten van de bestemming neemt het verhard oppervlak niet toe, maar juist af.
Watervoorziening/-aanvoer	Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte-)water van de juiste kwaliteit water en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	Omdat het verhard oppervlakte afneemt met ca. 120 m2 compenserende maatregelen getroffen.
Volksgezondheid (watergerelateerd)	Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	Niet van toepassing.
Riolering/RWZI (incl. water op straat/overlast)	Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken i.v.m. reductie hydraulische belasting RWZI en transportsysteem met beperken overstorten. Rekening houden met (eventuele benodigde filter)ruimte daarvoor.	De huidige aansluiting van de woning op de riolering blijft behouden. Regenwaterafvoeren voeren nu reeds af op de nabij gelegen sloten
Bodemdaling	Voorkómen van maatregelen die (extra) maaiveld dalingen met name in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Het peilregime van het plangebied is afgestemd op het bebouwd gebied. Er zullen geen veranderingen in het peilregime plaatsvinden die voor bodemdaling zorgen.

Grondwater Overlast	Tegengaan/ Verhelpen van grondwateroverlast.	Bij de ontwikkeling wordt de in de Verordening Waterhuishouding Zeeland opgenomen richtlijn voor de ontwateringdiepte van minimaal 0,70 meter beneden het maaiveld aangehouden.
Oppervlakte Waterkwaliteit/ natte natuur	Behoud/Realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur.	Om diffuse verontreiniging van bodem en grondwater te voorkomen, zal bij bouwwerkzaamheden duurzame (niet-uitlogbare) bouwmaterialen worden toegepast.
Grondwater Kwaliteit	Behoud/Realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur.	Er wordt niet gebouwd in een infiltratiegebied, natuurgebied of gebied voor drinkwatervoorziening.
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden; m.n. van belang in/rond natuurgebieden.	Er is geen sprake van het onttrekken van grondwater of het specifiek infiltreren van grondwater. Verdroging is niet aan de orde.
Onderhoud (mogelijkheden) waterlopen	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te kunnen worden.	Het plan geeft geen wijziging ten opzichte van het huidige onderhoud en derhalve niet van toepassing
Waterschapswegen	Plangebied ligt binnen de bebouwde kom.	Verkeerssituatie blijft zoals die is/.
Waterschapseigendommen/objecten	Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren	Voor deze ontwikkeling niet van toepassing.

Watertoets

Op 22 december 2014 heeft het waterschap Scheldestromen een positief wateradvies afgegeven. Dit advies is opgenomen in de bijlage.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde functiewijziging niet strijdig is met waterdoelstellingen.

4.3. Luchtkwaliteit

De Wet Luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wet Luchtkwaliteit is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Voor de verschillende

stoffen zijn normen (grenswaarden) opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties en voor dagelijkse concentraties (vierentwintiguurgemiddelde).

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het “Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)”. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. In de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate’ (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als ‘niet in betekenende mate’ wordt beschouwd. Alleen als er ontwikkelingen plaatsvinden die zouden zorgen voor een verkeerstoename van meer dan 1.200 motorvoertuigen per etmaal kan de grens van 3% (een toename van $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) worden overschreden.

De beoogde ontwikkeling betreft de herbestemming van een bestaande bedrijfswoning naar een reguliere bestemming “Wonen”. Gesteld kan worden dat voorgestane ontwikkeling niet leidt tot een verkeerstoename van meer dan 1.200 motorvoertuigen per etmaal. Deze ontwikkeling valt hierdoor onder het 3% criterium waardoor het aangemerkt kan worden als zijnde NIBM. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.4. Geluid

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

De ontwikkeling betreft het omzetten van de bestemming van een bestaande bedrijfswoning naar een reguliere bestemming “Wonen”. In het kader van de Wet geluidhinder is er geen sprake van een nieuwe geluidsgevoelige bestemming.

4.5. Bedrijven en milieuzonering

De Wet milieubeheer zorgt ervoor dat milieuoverlast in woongebieden zoveel mogelijk wordt beperkt. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken moeten daarom een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer.

In “Bedrijven en Milieuzonering” van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een indicatieve richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten opgenomen. Alle bedrijven die in de buurt van de planlocaties liggen worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale hinderafstand. In deze paragraaf dient getoetst te worden of de voorgenomen functie past binnen het plangebied met inachtneming van eventuele milieubelastende functies in de directe omgeving.

Tegenover de bedrijfswoning die wordt omgezet naar een reguliere woning ligt aan de Achterweg 1a een bedrijf met een bestemming Bedrijf tot en met milieucategorie 2. De richtafstand hiervan bedraagt 30 meter. De feitelijke afstand bedraagt ruim 23 meter.

De woning ten oosten van het bedrijfsperceel Achterweg 1a ligt evenwel op kortere afstand (21 meter) van het bedrijf. Het bedrijf wordt daarom door de omzetting van de bestemming naar Wonen van het perceel Achterweg 2 niet in zijn mogelijkheden beperkt.

Daarnaast is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat. Een bedrijf in categorie 2 is goed inpasbaar in een woonomgeving. Daarnaast is nu reeds sprake van woningen direct naast het bedrijfsperceel, zonder dat dit tot overlast heeft geleid.

Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

4.6. Externe veiligheid

Bij Externe Veiligheid gaat het om de gevaren voor de directe omgeving in het geval dat er iets mis gaat tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De verbonden risico's moeten binnen de perken blijven. Hiervoor worden normstellingen gehanteerd:

- Het plaatsgebonden risico is vooral gericht op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het groepsrisico stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met het aspect externe veiligheid. Het doel van het externe veiligheidsbeleid is het beperken van risico's door het hanteren van afstanden tussen risicovolle activiteiten en de mogelijke aanwezigheid van (groepen) mensen in kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

Risicovolle inrichtingen buiten het plangebied

Buiten het plangebied ligt een aantal risicovolle inrichtingen. Het gaat hier met name om propaantanks en andere kleine inrichtingen. Het plangebied ligt ver buiten de risicocontouren en invloedsgebieden van deze inrichtingen. Behalve deze kleine inrichtingen ligt ongeveer 3 km ten noordoosten van het plangebied de Katoennatie Westerschelde Containerterminal. Uit de risicokaart (www.risicokaart.nl) blijkt dat het plangebied ruimschoots buiten de PR 10-6-risicocontour van deze inrichting ligt. Het invloedsgebied bedraagt 11 km; het plangebied ligt hier dus in. Momenteel wordt ruimschoots aan de oriëntatiewaarde voor het GR voldaan. Gelet op de kleinschalige aard van de beoogde ontwikkeling waarbij geen nieuwe personen worden toegevoegd, de reeds aanwezige personendichtheid binnen de kern Biervliet en de afstand tot het bedrijf, zal de ontwikkeling geen gevolgen hebben voor de hoogte van het GR.

Het gehele plangebied ligt binnen de 20 km zone van de kerncentrale Borssele. Dit is de zongenaamde schuilzone, een zone waarbinnen geschild moet worden in geval van een kernongeval. Dit heeft geen ruimtelijke invloed op het bestemmingsplan.

Vaarwegen

Het plangebied ligt op meer dan 3,3 km van de Westerschelde. Op grond van het ontwerp basisnet water geldt voor deze vaarweg een plasbrandaandachtsgebied van 40 m vanaf de oever. De oriënterende waarde voor het GR wordt niet overschreden. Gelet op de kleinschalige aard van de beoogde ontwikkeling waarbij geen nieuwe personen worden toegevoegd, de reeds aanwezige personendichtheid binnen de kern Biervliet en de grote afstand tot de Westerschelde, zal de beoogde ontwikkeling geen gevolgen hebben voor de hoogte van het GR.

Overige bronnen

In het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied vinden geen risicorelevante activiteiten over de weg, over het spoor of door buisleidingen plaats die ruimtelijke gevolgen hebben. De N61 is door de gemeenteraad aangewezen als route voor transport van gevaarlijke stoffen, maar het vervoer is qua omvang dermate beperkt dat dit geen relevantie heeft voor het bestemmingsplan Biervliet, Achterweg 2. In het plangebied en de directe omgeving zijn geen overige planologisch relevante leidingen gelegen.

5.7. Flora en fauna

Voor een beoordeling van de mogelijke effecten van de voorgenomen ontwikkelingen op de beschermde natuurwaarden in het plangebied zijn de volgende aspecten van belang:

- de ligging van het onderzoeksgebied ten opzichte van in het kader van Natura 2000 aangewezen speciale beschermingszones (gebiedsbescherming);
- de aanwezigheid van in het kader van de Flora- en faunawet beschermde dier- en plantensoorten (soortenbescherming).

Natura 2000

De Natura 2000 richtlijn is een Europese richtlijn die sinds oktober 2005 de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn vervangt. Het doel van deze richtlijn is het bieden van bescherming en ontwikkelingsperspectief voor leefgebieden van zeldzame en bedreigde soorten en habitattypen. De gebiedsbescherming is door middel van beide richtlijnen vastgelegd in aangewezen speciale beschermingszones, die het meest geschikt zijn als leefgebied voor beschermde vogelsoorten. Deze zijn van belang voor de instandhouding van bepaalde natuurlijke habitats en bepaalde flora en fauna. Voor ieder project of plan in of nabij een speciale beschermingszone kunnen de bevoegde overheden, pas toestemming geven voor uitvoering nadat zij op basis van een passende beoordeling de zekerheid hebben gekregen dat het project of plan de natuurlijke kenmerken en/of soorten van het betrokken gebied niet significant aantast. Ook bestaand grondgebruik is aan deze onderzoeksplicht onderworpen. Alle Natura 2000 gebieden zijn opgenomen in de Ecologische Hoofdstructuur van de provincie Zeeland.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Alle soorten hebben een eigen rol in het ecosysteem en dragen bij aan de biodiversiteit. Dat betekent dat voor de wet alle dieren van onvervangbare waarde zijn en dat mensen daar niet onzorgvuldig mee mogen omspringen. Vanuit deze gedachte is de zorgplicht in artikel 2 van de wet opgenomen. De zorgplicht houdt in dat iedereen “voldoende zorg” in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende dieren en planten (en dus niet alleen de beschermde) en hun leefomgeving. Dit is een algemene fatsoenseis die voor iedereen geldt.

Met de aangepaste regelgeving (februari 2005) is niet meer altijd een ontheffing nodig voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte. Dat scheelt het doorlopen van de tijdrovende procedure. Voor regulier voorkomende werkzaamheden en ruimtelijke ontwikkelingen kan nu een vrijstellingsregeling gelden. Kort gezegd komt de regeling hierop neer:

Als de werkzaamheden vallen onder reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkeling, geldt in veel gevallen een vrijstelling. Er zijn twee soorten vrijstellingen:

- Een algemene vrijstelling (voor algemene soorten);
- Een vrijstelling op voorwaarde dat men handelt conform een goedgekeurde gedragscode (voor zeldzamere soorten).

Bij de vrijstellingsprocedure zijn twee criteria belangrijk: de zeldzaamheid van de aangetroffen soort en de omvang en aard van de werkzaamheden. Hoe zeldzamer de soort en hoe ingrijpender de activiteit, hoe strikter de regeling. Als de werkzaamheden niet vallen onder reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkeling en er is een reële kans van schade aan beschermde soorten dieren of planten, dan moet vooraf een ontheffing aangevraagd worden.

Beschermde gebieden

In de nabijheid van het plangebied liggen geen Natura 2000-gebieden. Gebiedsbescherming is daarom niet aan de orde. Het perceel ligt bovendien niet in of nabij de EHS of andere gebieden met beschermde natuurwaarden. Zodoende heeft het Natuurbeheerplan Zeeland geen invloed op de uitvoering van voorliggend planvoornemen.

Flora en fauna

Het bestemmingsplan beoogt de agrarische bestemming om te zetten in een reguliere bestemming Wonen. Hiervoor hoeven in het kader van dit bestemmingsplan geen landschappelijke elementen als bomen en struiken of poelen te worden verwijderd en hoeft geen bebouwing te worden gesloopt. De kans op overtreding van de Flora- en faunawet is daarom gering. Een nader flora en fauna onderzoek is niet noodzakelijk en vanuit dit aspect zijn geen belemmeringen voor de ontwikkeling verwachten.

4.8. Archeologie

Sinds 2011 heeft de gemeente Terneuzen het 'Interim-beleid archeologie'. De insteek van het beleid is het regelen van archeologie in ruimtelijke plannen.

Om inzicht te krijgen in de archeologische verwachtingswaarde van een gebied of locatie dient aan vijf criteria te worden getoetst.

- De Archeologische Monumentenkaart (AMK). Deze kaart geeft de wettelijk beschermde archeologische monumenten weer, waarvoor het Rijk bevoegd gezag is. In de gemeente Terneuzen zijn dat restanten van kastelen in Axel en Zaamslag (Torenberg). Daarnaast bevat de kaart de door de RCE gewaardeerde gebieden met een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde.
- De Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Deze kaart geeft de verwachtingswaarde weer voor de bovenste 1,2 m van de bodem. Deze kaart is gebaseerd op de geomorfologische en geologische kaart van Nederland. Bij een hoge trefkans wordt aangesloten bij de wettelijke vrijstelling van 100 m². Voor een middelhoge trefkans kan een ruimere norm gelden. Deze wordt arbitrair vastgelegd op 500 m².
- Archis (Archeologische Informatie Systeem). Dit is de landelijke database waarin alle recent uitgevoerde archeologische onderzoeken en vondsten worden opgeslagen. Deze database geeft een indicatie van de vondsten die gedaan zijn. Veel of belangrijke vondsten geven een hogere archeologische verwachtingswaarde.
- Zeeuws Archeologisch Archief (ZAA). In dit archief berusten de verslagen van alle in het verleden in Zeeland uitgevoerde archeologische onderzoeken, gegevens over losse vondsten en dergelijke. Dit archief geeft een indicatie van de vondsten die in het verleden gedaan zijn. Veel of belangrijke vondsten geven een hogere archeologische verwachtingswaarde.
- In de praktijk wordt de toets op Archis en ZAA gecombineerd, of in het kader van het bureauonderzoek uitgevoerd.
- De bodemopbouw. Aan de hand van de geologische kaart kan nagegaan worden welke geologische, voor de archeologie relevante, bodemlagen aanwezig zijn.
 - Pleistoceen: vanaf de steentijd
 - Hollandveen: vanaf de ijzertijd en Romeinse tijd
 - Duinkerke II, inclusief 'oudere afzettingen van Duinkerke': vanaf de middeleeuwen
 - Duinkerke III: vanaf de nieuwe tijd

Toets onderzoeksplicht

In het kader van het bestemmingsplan Biervliet zijn de archeologische waarden van de kern Biervliet onderzocht. Voor het plangebied Achterweg 2 is in het bestemmingsplan Biervliet geen archeologische dubbelbestemming opgenomen, vanwege het ontbreken van archeologische waarden.

Bij bodemverstoringen waarvoor vrijstellingen gelden, kunnen desondanks archeologische sporen en vondsten gedaan worden. Voor dergelijke vondsten bestaat de wettelijke meldingsplicht ex. artikel 53 van de Monumentenwet.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de kans op het aantreffen van archeologische waarden zeer laag is. Een onderzoek naar archeologische waarden is niet

noodzakelijk en vanuit het aspect archeologie zijn er geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

4.9. Cultuurhistorie

De molen in Biervliet is een rijksmonument en heeft een bijzondere cultuurhistorische en stedenbouwkundige betekenis. De molen ligt op het hoogste punt van de kern en is vanuit het landschap een herkenningspunt. Behoud van deze molen in Biervliet is wenselijk. In het bestemmingsplan "Biervliet" is rondom de molen een beschermingszone opgenomen. Van oudsher staan molens in een omgeving zonder obstakels als hoge bouwwerken en bomen. Aantasting van de molenomgeving met obstakels bedreigt in Nederland in toenemende mate het voortbestaan van molens. Obstakels belemmeren de windvang, waardoor de molen tot stilstand gedoemd is en inspanningen voor onderhoud en windvang tevergeefs zijn.

Het plangebied Achterweg 2 valt binnen de begrenzing van de molenbiotoop. In dit bestemmingsplan is dan ook een molenbiotoop (molenbeschermingszone) opgenomen die de maximale hoogte van objecten in de omgeving van de molen bepaalt.

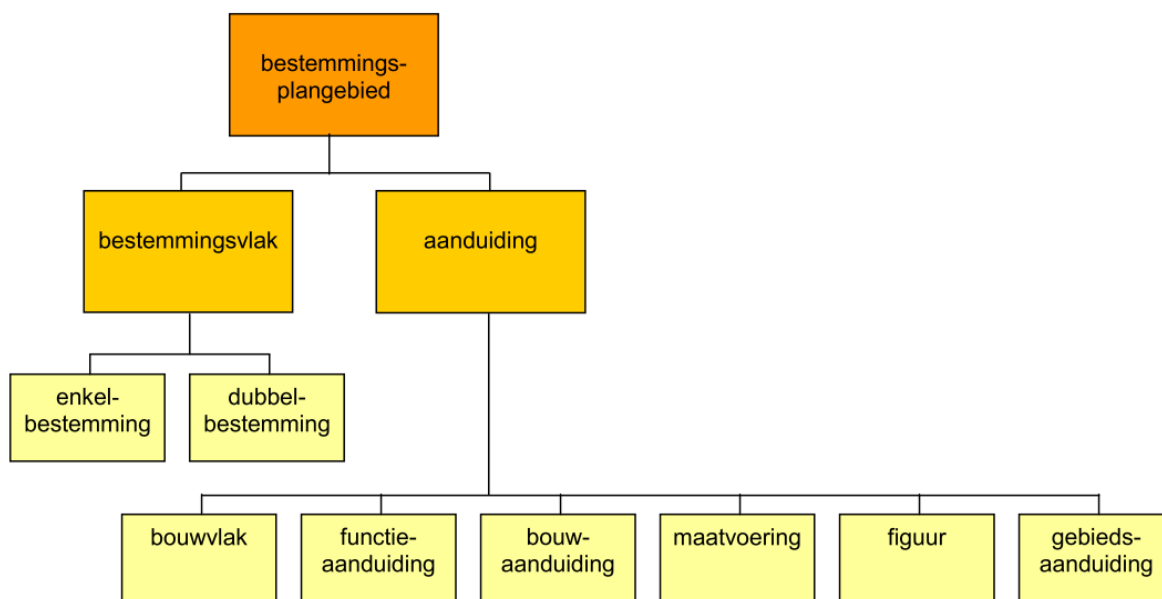
5. JURIDISCHE ASPECTEN

Dit hoofdstuk gaat in op de wijze van juridische vertaling in planregels van de voor het plangebied gewenste ontwikkeling.

5.1 Planvorm

Het bestemmingsplan “Biervliet, Achterweg 2” kan worden gekarakteriseerd als een zogenaamde partiële herziening. In een dergelijke bestemmingsregeling ligt het accent vooral op het inpassen van een kleinschalige ontwikkeling in een groter bestemmingsplan. Vooral vanwege de geringe omvang van het plangebied heeft dit plan slechts een beperkt aantal bestemmingsregels en een eenvoudig kaartbeeld. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding met de daarbij horende planregels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De verbeelding bestaat uit één kaartblad.

De planregels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. In de volgende paragraaf wordt de inhoud nader toegelicht. Bij het opstellen van de planregels en de verbeelding is uitgegaan van de richtlijnen “Standaard voor Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012)”. De SVBP 2012 omvat verplichtingen en aanbevelingen ten aanzien van de vormgeving en indeling van de planregels en de verbeelding. De opbouw van de SVBP 2012 met betrekking tot de verbeelding in de onderstaande figuur gevisualiseerd.



5.2 Toelichting op de bestemmingen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel wordt een aantal in het plan gebruikte begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van de begrippen beperkt en daarmee de duidelijkheid en rechtszekerheid van het plan vergroot.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

Voor de resterende agrarische gronden is deze bestemming “Agrarisch” zonder bouwvlak opgenomen. De gronden met deze bestemming worden gebruikt voor land- en akkerbouw, dit gebruik kan zo worden voortgezet.

Artikel 4 Tuin

De bestemming “Tuin” geldt voor het gedeelte van het perceel dat is gelegen rondom het bouwvlak en bijbehorend erf. De bestemming Tuin verbiedt een inrichting als erf bij de woning zoals bedoeld in het Besluit omgevingsrecht. De bedoeling is dat deze gronden vrij blijven van een normale bij een hoofdgebouw behorende buiteninrichting (bijvoorbeeld het aanleggen van terrasverhardingen, parkeerplaatsen, siertuin, vijverpartijen). Verder is het de bedoeling dat hier geen (vergunningsvrije) bouwwerken en gebouwen opgericht worden.

Artikel 5 Wonen

De woning binnen het plangebied is bestemd als “Wonen”. Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: woningen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en andere bouwwerken.

In dit artikel staan voor woningen en bijbehorende bouwwerken ook bouwregels over de maximale goot- en bouwhoogte. De maximale goothoogte is aangeduid op de verbeelding.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

In dit artikel is een regel opgenomen die voorkomt dat een al verleende bouwvergunning meegenomen word bij de beoordeling van latere bouwplannen.

Artikel 7 Algemene bouwregels

In dit artikel van de regels staan de algemene regels voor bebouwing, algemene bebouwingspercentages, bouwhoogtes en toegestane overschrijdingen door ondergeschikte bouwwerken.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van het strijdig gebruik.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

Vrijwaringszone - molenbiotoop

Dit lid bevat een richtlijn ter behoud van de windvang en cultuurhistorische waarde van de molen. Behoud van de windvang bevordert het behoud van de molen. Met deze regels worden hoge obstakels in de nabijheid van de molen voorkomen. Het gaat hier om gebouwen en om beplanting. Voor beplanting is een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden opgenomen. De Provinciale ruimtelijke verordening van de provincie Zeeland geeft aan dat rondom de molen een molenbeschermingszone aanwezig dient te zijn met een straal van 400 meter. Door een koppeling vanuit de andere bestemmingen met deze regel,

geldt voor alle bebouwing binnen de molenbiotoop een extra hoogtebepaling. Omdat de molen binnen een woonkern ligt, is de regel uit de “Handleiding Molenbiotoop” van toepassing.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van de mogelijkheden tot ontheffing.

Artikel 11 Algemene Procedureregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen welke procedures wanneer gevolgd moeten worden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Ook is in dit artikel een hardheidsclausule opgenomen die ontheffing mogelijk maakt indien het hanteren van de overgangsregels leidt tot onbillijkheid jegens personen.

Artikel 13 Slotregel

Het laatste artikel “Slotregel” geeft de officiële naam van het plan aan, wanneer naar het plan wordt verwezen. De planregels kunnen worden aangehaald onder de naam: Bestemmingsplan “Biervliet, Achterweg 2”.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f van het Bro dient de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen te worden aangetoond. De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen voor gronden waarop een aangewezen bouwplan is voorgenomen, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. In artikel 6.2.1. Bro staat aangegeven wat onder een aangewezen bouwplan wordt verstaan.

Het bestemmingsplan betreft een particulier initiatief op particulier terrein. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is ten behoeve van de kosten een overeenkomst gesloten. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan voldoende aangetoond.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het zgn. 3.1.1. Bro is het concept-ontwerpbestemmingsplan toegezonden naar bestuurlijke instanties, waarbij de gelegenheid is geboden om een reactie te geven op het plan.

Van het waterschap is op 22 december 2014 een positief wateradvies ontvangen. Door de provincie Zeeland is per mail aangegeven dat zij geen opmerkingen op het bestemmingsplan hebben.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 4 december 2014 t/m 14 januari 2015 voor een periode van 6 weken ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen