

BESTEMMINGSPLAN

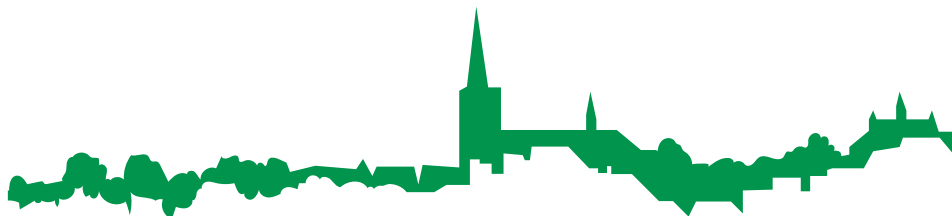
ZUIDDORPE, HOOFDWEG NOORD 56 EN BOEKWEITSTRAAT 10





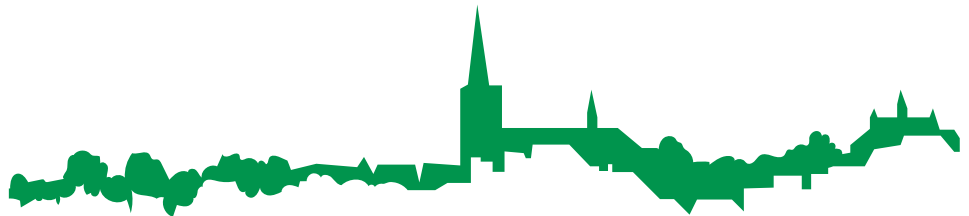
BESTEMMINGSPLAN ZUIDDORPE, HOOFDWEG NOORD 56 EN BOEKWEITSTRAAT 10 GEMEENTE TERNEUZEN

Planstatus	Vastgesteld
Datum	19 - 06 - 2018
Plan identificatie	NL.IMRO.0715.BPKOZ16-VG01
Auteur(s)	Dennis Sebrechts / Cristian van Kuijk



Ordito b.v.	E	info@ordito.nl
Postbus 94	T	0161 801 022
5126 ZH	I	www.ordito.nl
Gilze	KVK	54811554

TOELICHTING



1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	5
1.4	Bij het plan behorende stukken	6
1.5	Leeswijzer	6
2.	Bestaande en toekomstige situatie	7
2.1	Historie en ruimtelijke structuur omgeving	7
2.2	Bestaande situatie	8
2.3	Toekomstige situatie	9
3.	Beleidskader	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Gemeentelijk beleid	12
4.	Randvoorwaarden	14
4.1	Archeologie	14
4.2	Bedrijven en milieuzonering	17
4.3	Bodemkwaliteit	18
4.4	Cultuurhistorie	19
4.5	Externe veiligheid	20
4.6	Flora en fauna	21
4.7	Geluid	23
4.8	Luchtkwaliteit	23
4.9	Verkeer en parkeren	24
4.10	Water	25
5.	Juridische aspecten	27
5.1	Planvorm	27
5.2	Toelichting op de bestemmingen	28
6.	Uitvoerbaarheid	30
6.1	Economische uitvoerbaarheid	30
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30

Bijlagen

1. Bodemonderzoek
2. Quicksan flora- en fauna
3. Akoestisch onderzoek

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan is het wijzigen van de bestemming van het voormalig schoolgebouw aan de Boekweitstraat 10 en de voormalige brandweerkazerne aan de Hoofdweg Noord 56 te Zuiddorpe. Het voormalig schoolgebouw heeft nu een bestemming 'Maatschappelijk'. De voormalige brandweerkazerne heeft momenteel de bestemming 'Bedrijf'. Middels dit bestemmingsplan worden beide bestemmingen omgezet naar 'Wonen'.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Boekweitstraat 10

Het plangebied van het schoolgebouw ligt in de kern Zuiddorpe en wordt aan de zuidzijde begrensd door de Boekweitstraat. Het plangebied grenst aan de oostzijde aan naastgelegen woonpercelen en ten westen aan een openbare parkeerplaats. Aan de Noordkant is een groengebied met trapveld en een gymzaal gelegen. Voorheen waren hier de sportvelden gevestigd, maar die zijn niet meer aanwezig.



Figuur 1 Ligging schoolgebouw Boekweitstraat 10

Hoofdweg Noord 56

De voormalige brandweerkazerne is ook gelegen in de kern Zuiddorpe en grenst ten oosten aan het terrein van de voormalige bebouwing van de Lindenhof en aan de zuidoostelijke kant aan de Hoofdweg Noord. Ten zuidwesten wordt het plangebied begrensd door bestaande bebouwing langs de Hoofdweg Noord en ten noorden door weiland.



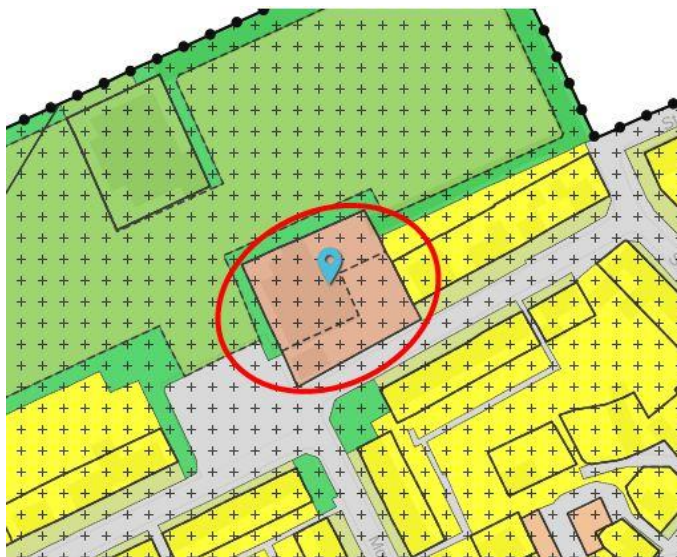
Figuur 2 Ligging plangebied brandweerkazerne Hoofdweg Noord 56

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor de plangebieden is het bestemmingsplan 'Koewacht, Overslag en Zuiddorpe' (vastgesteld 26 januari 2012) van toepassing.

Boekweitstraat 10

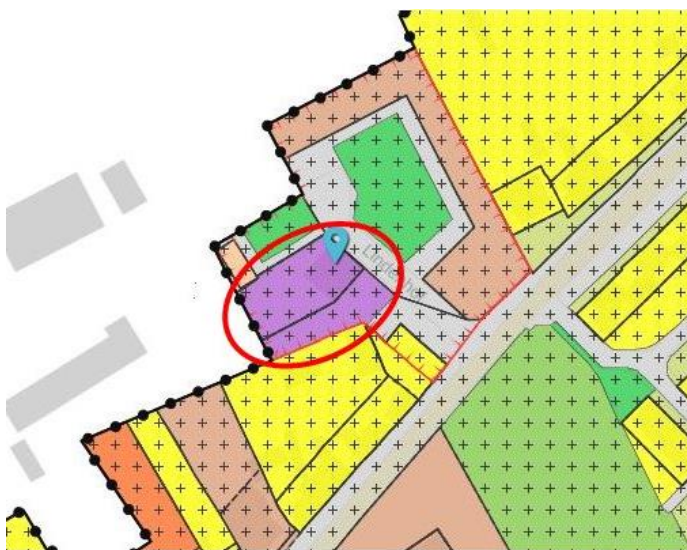
Het plangebied van het voormalig schoolgebouw heeft de bestemming 'Maatschappelijk' en een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 3'. De maximale goothoogte van het gebouw is bepaald op 6 meter. De maximum bouwhoogte is ten hoogste 4 meter hoger dan de toegestane goothoogte, maximaal 10 meter.



Figuur 3 Uitsnede schoolgebouw uit bestemmingsplan Koewacht, Overslag en Zuiddorpe

Hoofdweg Noord 56

Het plangebied van de voormalige brandweerkazerne heeft de bestemming 'Bedrijf' en ook een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 3'. Het gebouw heeft een maximale goothoogte van 3 meter en de maximum bouwhoogte is ten hoogste 4 meter hoger dan de toegestane goothoogte, maximaal 7 meter.



Figuur 4 Uitsnede brandweerkazerne uit bestemmingsplan Koewacht, Overslag en Zuiddorpe

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- Verbeelding: Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de planregels opgenomen juridische regeling.
- Planregels: In de planregels is het gebruik van binnen het plangebied aangegeven gronden, opstallen en ander gebruik van gronden juridisch geregeld. Per bestemming is aangegeven wat er binnen die bestemmingen mogelijk en/of toegestaan is.
- Toelichting: In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van eventueel uitgevoerde onderzoeken opgenomen.

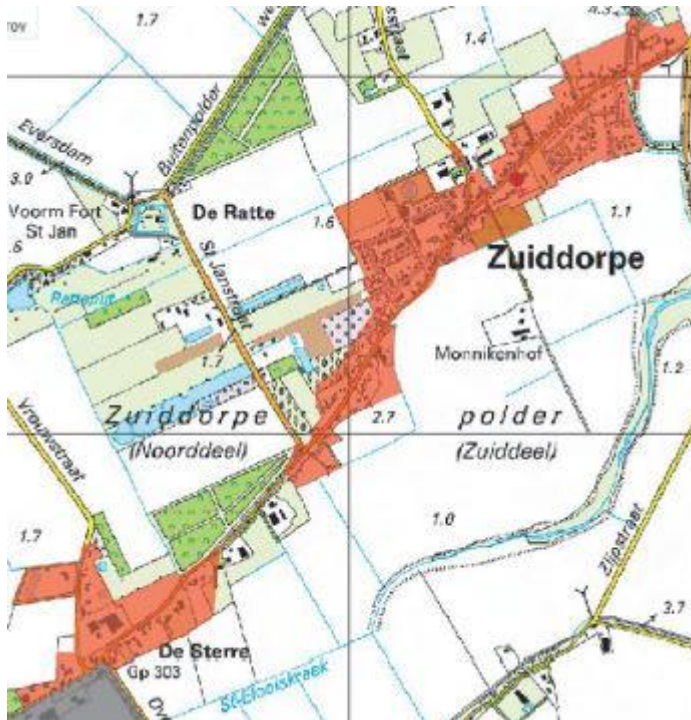
1.5 Leeswijzer

De toelichting bestaat uit verschillende hoofdstukken. In hoofdstuk 2 worden de historie, ruimtelijke structuur rond het plangebied, de huidige en toekomstige situatie beschreven. Een beschrijving van het relevante beleidskader op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau staat in hoofdstuk 3. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de milieukundige randvoorwaarden en onderzoeken aan de orde. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de regels van dit bestemmingsplan. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid worden in hoofdstuk 6 beschreven.

2. BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1 Historie en ruimtelijke structuur omgeving

Zuiddorpe is sinds 1406 als naam van het dorp bekend uit de bronnen. Daarvoor heette het mogelijk Moere of Nieuwerkerke. Het dorp ligt op een zandrug en had daardoor weinig last van de overstromingen die het grootste deel van Zeeuws-Vlaanderen teisterden. Ten noorden van het dorp lag een veengebied en de Axelse kreek, waardoor het vanuit Axel ondanks het vervoer over het water moeilijk te bereiken was. Hierdoor bleef het dorp tijdens de Nederlandse Opstand lange tijd in Spaanse handen tot het in 1646 door het Staatse leger veroverd werd. Zuiddorpe maakte net als Koewacht onderdeel uit van de cultuurhistorische Staats-Spaanse Linies. Inmiddels had de katholieke reformatie (Contrareformatie) haar werk gedaan en het dorp bleef grotendeels rooms-katholiek, in tegenstelling tot de streek ten noorden van Zuiddorpe. Pas vanaf 1788 had Zuiddorpe weer een eigen (schuil)kerk. Tot die tijd kerkten de meeste Zuiddorpenaars in Nederlands Overslag of Wachtebeke. Het huidige kerkgebouw dateert van 1865 en staat aan het met linden omzoomde dorpsplein.



Figuur 5 Begrenzing van de kern Zuiddorpe in rood weergegeven

Zuiddorpe bestaat uit lang uitgerekte lintbebouwing met in het hart van het dorp een uniek dorpsplein waaraan historische, authentieke en fraaie panden, met eveneens een historisch waardevolle kerk met toebehoren en lindebomen langs de weg gesitueerd zijn. Het lint en het daaraan gelegen dorpsplein behoren dan ook tot een waardevolle historische structuur met de bijbehorende bebouwing, waarbij ook de architectuur van de panden aan het plein moet worden genoemd.

Net als de dorpskern Koewacht maakt het lint en de gronden ten noorden hiervan deel uit van de Staats Spaanse Linies, wat ook wel een dekzandrug genoemd wordt. Door het hoogstaande water en de vele overstromingen in de geschiedenis ontstonden de dorpen op hoger gelegen gronden.

Zuiddorpe kent geringe uitbreiding ten noorden van de Hoofdweg Zuid en ten zuiden van Hoofdweg Noord. Deze uitbreidingen bestaan uit seriematige en individuele woningbouw. De mate van

uitbreiding is in verhouding tot de grootte van de dorpskern. In het zuidoosten van Zuiddorpe kent de uitbreiding van het dorp meer individuele woningbouw ten opzichte van de seriematige woningbouw. Detailhandel en maatschappelijke voorzieningen zijn in beperkte mate aan het lint te vinden dat bestaat uit de Hoofdweg Noord, het Dorpsplein en de Hoofdweg Zuid.

2.2 Bestaande situatie

De twee plangebieden in Zuiddorpe betreffen het voormalig schoolgebouw aan de Boekweitstraat 10 en de voormalige brandweerkazerne aan de Hoofdweg Noord 56.

Voormalig schoolgebouw Boekweitstraat 10

Het plangebied, met het voormalig schoolgebouw, heeft een oppervlakte van 1770 m². Het gebouw heeft een grondoppervlakte van 520 m². Het pand is gebouwd in 1978 en verbouwd in 1983, 1986 en 1998. Het pand is gebruikt als schoolgebouw door de basisschool Canisius.



Figuur 6 Het voormalig schoolgebouw Boekweitstraat 10

Voormalige brandweerkazerne Hoofdweg Noord 56

Het tweede plangebied betreft de voormalige brandweerkazerne. Het perceel heeft een oppervlakte van 1020 m². Aan de oostzijde van het perceel direct aan de Hoofdweg Noord staat het gebouw met een oppervlakte van 122 m².

Het pand, gebouwd in 1958, werd oorspronkelijk gebruikt als kleuterschool. In 1987 is de functie van het gebouw veranderd. Sindsdien is het in gebruik geweest, tot eind 2015, als brandweerkazerne.



Figuur 7 De voormalige brandweerkazerne Hoofdweg Noord 56

2.3 Toekomstige situatie

De bestemming van het terrein met de voormalige brandweerkazerne zal gewijzigd worden naar 'Wonen' met atelier aan huis dat passend is binnen de bestaande regeling voor beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis. Er wordt een bouwvlak met de aanduiding "vrijstaand" gelegd op de voormalige brandweerkazerne.

De bestemming van het terrein met het voormalig schoolgebouw zal gewijzigd worden naar 'Wonen' met bedrijfsruimte voor een internetwinkel. De internetwinkel wordt aangeduid op het bestemmingsplan met de afkorting 'iw'.

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 Snelwgomgeving. 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.

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 doordat dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Deze werken dus direct of indirect (door tussenkomst van de provincie) door op 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.

Ladder duurzame verstedelijking

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van art. 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ – geldt voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste. Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen.

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’.

Per 1 juli 2017 is de nieuwe Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. In de nieuwe Ladder zijn de eerste twee treden samengevoegd en komt de derde trede te vervallen. Een aantal aspecten zijn van belang om te bepalen of en hoe de Ladder moet worden toegepast, waaronder de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling en of de stedelijke ontwikkeling ‘nieuw’ is. Als de woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied dan wordt voldaan aan de Ladder. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Indien de Ladder niet van toepassing is op het plan, is een motivering nodig waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij moet onder andere

aandacht besteed worden aan de uitvoerbaarheid van het plan. In het kader van de uitvoerbaarheid moet de behoefte aan de beoogde ontwikkeling worden uitgewerkt.

Aangezien het hier gaat om het toevoegen van 2 nieuwe woningen hoeft de ontwikkeling niet aangeduid te worden als 'stedelijke ontwikkeling' en is toetsing aan de Ladder duurzame verstedelijking niet noodzakelijk. Daarnaast betreft het een herontwikkeling/transformatie van twee bestaande, leegstaande gebouwen in het bestaand stedelijk gebied, hetgeen in overeenstemming is met de uitgangspunten van de ladder.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Op 28 september 2012 hebben Provinciale Staten van de provincie Zeeland het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 en de Verordening ruimte provincie Zeeland vastgesteld. Het Omgevingsplan Zeeland geeft de provinciale visie op Zeeland. De bijbehorende regels zijn opgenomen in de Verordening ruimte provincie Zeeland. Voor een aantal onderdelen vraagt het plan om bijsturing, verduidelijking of uitwerking. Op 11 maart 2016 is daarom een herziening van het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 vastgesteld.

In het nieuwe omgevingsbeleid wordt een nieuwe taakverdeling tussen Rijk, provincie Zeeland, waterschap en gemeenten geïntroduceerd. In die nieuwe taakverdeling komen meer taken en verantwoordelijkheden bij de gemeenten te liggen en beperkt de provincie zich tot de kerntaken. Daarbij geeft de provincie kaders aan en maken de gemeenten afspraken over hoe die kaders in de eigen regio worden ingevuld. De kerntaken voor de provincie en daarmee van provinciaal belang, zijn:

- bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik (inbreiding, herstructurering, hergebruik);
- stimuleren integrale woningkwaliteit/verbeteren woningvoorraad (kwaliteit en differentiatie);
- afstemming van de woningvoorraad op de woonwensen van huidige en toekomstige inwoners in samenhang met een veranderende samenstelling en omvang van de bevolking;
- bescherming/waarborging en ontwikkeling van waardevolle landschappen, natuur, cultuurhistorisch erfgoed en van aardkundige en archeologische waarden in Zeeland.

In het Omgevingsplan is de 'duurzaamheidsladder' geïntroduceerd. De duurzaamheidsladder is een procesvereiste en houdt in dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan wordt gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt over het ruimtegebruik.

Als aanscherping van het beleid is in de herziening opgenomen dat ook voor kleinschalige woningbouw moet worden aangetoond, in lijn met de duurzaamheidsladder, dat er vraag is naar de ontwikkeling. Dit is des te belangrijker, omdat kleinschalige woningbouw in zowel het stedelijk- als het landelijk gebied een steeds groter deel van de totale woningbouw uitmaakt. In het kader van de woningmarktafspraken moet dit worden opgenomen, bijvoorbeeld door te putten uit een rest-post.

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.

Boekweitstraat 10 en Hoofdweg Noord 56, Zuiddorpe

Bij de ladder van de duurzame verstedelijking is reeds aangegeven dat er volgens de jurisprudentie geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarnaast betreft het bij beide projecten een herontwikkeling/transformatie van een bestaand, leegstaand gebouw in het bestaand stedelijk gebied, hetgeen in overeenstemming is met de uitgangspunten van de ladder.

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. De twee plangebieden liggen niet in een gebied dat aangemerkt is voor belangrijke elementen. De kleinschaligheid van de ontwikkeling heeft hier geen invloed op.

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.

Boekweitstraat 10 en Hoofdweg Noord 56, Zuiddorpe

Door het wijzigen van de bedrijfsbestemming en de bestemming maatschappelijk naar wonen, worden twee ruimtelijke problemen als gevolg van leegstand opgelost.

De plannen dienen 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/beschaduwning, 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.).

Dit bestemmingsplan betreft twee bestemmingswijzigingen (bedrijfsbestemming en de bestemming maatschappelijk) naar wonen. Hierdoor blijven twee gebouwen behouden en wordt er een nieuwe invulling aan gegeven. Aan de uitgangspunten van het interim beleid wordt voldaan: De omgeving wordt niet gehinderd en de plannen sluiten goed aan op de omgeving. Er kan op eigen terrein worden geparkeerd bij zowel het voormalig schoolgebouw als de voormalige brandweerkazerne. In de toelichting van dit bestemmingsplan is verder aangetoond dat voldaan wordt aan de regelgeving vanuit overige beleidsvelden.

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 welstandsc commissie 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 Archeologie

Verdrag van Malta

In 1992 hebben de lidstaten van de Raad van Europa het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed ondertekend. Dit zogeheten Verdrag van Malta voorziet in een beperking van de risico's op aantasting van cultureel erfgoed. Dit kan door het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in oorspronkelijke vindplaats te bewaren en door de integratie van archeologie in de ruimtelijke ordening. In 2007 is het in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd.

Erfgoedwet

Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Hiermee is het wettelijk verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk plan een beschrijving op te nemen van de wijze waarom met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Gemeentelijk archeologiebeleid

De gemeente Terneuzen heeft in 2011 het 'Interim-beleid archeologie' (aanvulling mei 2014) vastgesteld in de Erfgoedverordening Terneuzen, dat vervolgens is verwerkt in de ruimtelijke plannen. Bij het opstellen van ruimtelijke plannen, dienen aanvragen om een omgevingsvergunning, aanlegvergunning of vergunningverlening te worden getoetst. Om inzicht te krijgen in de archeologische verwachtingswaarde van een gebied of locatie dient aan vijf criteria te worden getoetst:

1. 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.
2. De Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Deze kaart geeft de verwachtingswaarde weer voor de bovenste 1,20 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.
3. Archeologische Informatie Systeem (Archis). 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.
4. Zeeuws Archeologisch Depot (ZAD). In dit depot berusten de verslagen van alle in het verleden in Zeeland uitgevoerde archeologische onderzoeken, gegevens over losse vondsten en dergelijke. Dit depot 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 ZAD gecombineerd, of in het kader van het bureauonderzoek uitgevoerd.
5. 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.

Archeologische toets

1. De Archeologische Monumentenkaart (AMK)

Het plangebied maakt geen deel uit van een terrein met een vastgestelde archeologische waarde op de Archeologische Monumentenkaart Zeeland (AMK, zie figuur 8).

2. De Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW)

Op basis van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW, zie figuur 8) kan worden gemeld dat het plangebied is gelegen in een gebied dat wordt gekenmerkt door een hoge archeologische verwachting.

3. Archeologische Informatie Systeem (Archis)

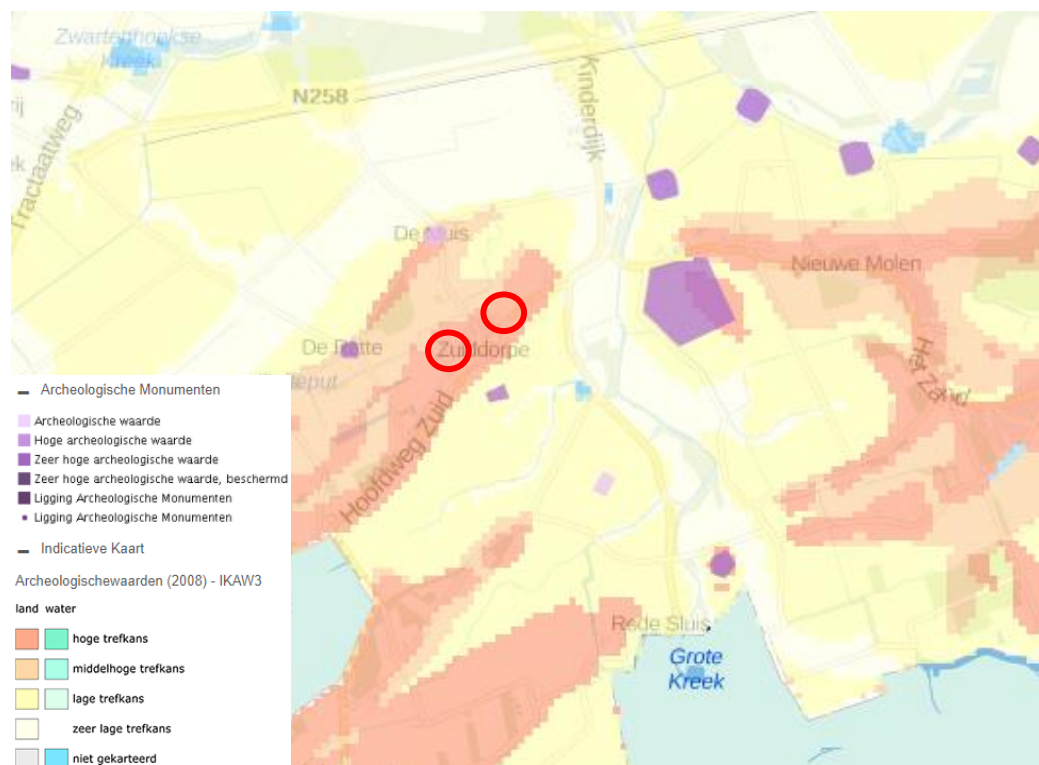
In Archis 2, de nationale database voor vindplaatsen in Nederland, staan geen Archiswaarnemingen en/of vondstmeldingen in het plangebied weergegeven (zie figuur 9).

4. Zeeuws Archeologisch Depot (ZAD)

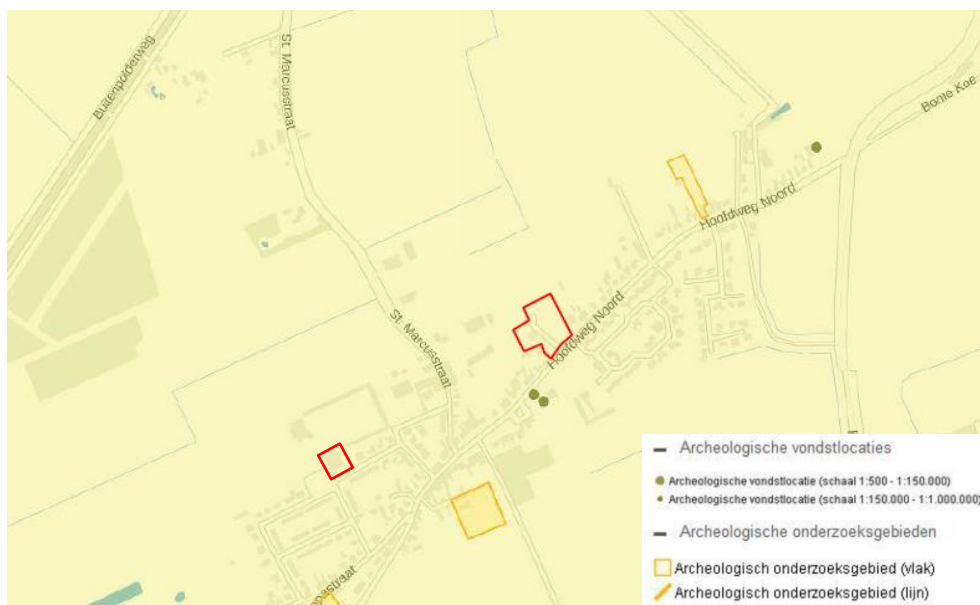
In het Zeeuws Archeologisch Depot (ZAD) is geen aanvullende archeologische informatie genoemd met betrekking tot het plangebied.

5. De bodemopbouw

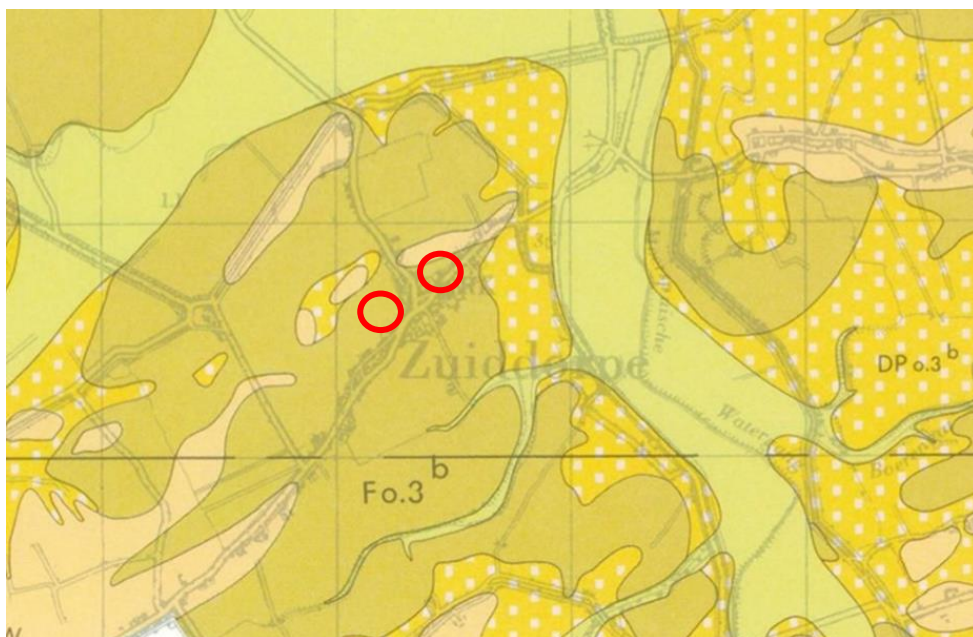
Uit de geologische kaart van Van Rummelen blijkt dat het plangebied zich bevindt in een zone met afzettingen van Duinkerke-IIIb op oudere afzettingen van Duinkerke op Hollandveen op Pleistoceen (Fo.3b). Daarnaast ligt het plangebied op de grens van een gebied van pleistocene dekzandrug (TW) (zie figuur 10).



Figuur 8 Uitsnede kaart AMK en IKAW (archeologieinnederland.nl, maart 2018)



Figuur 9 Uitsnede kaart onderzoeksmeldingen archeologische vondstlocaties



Figuur 10 Uitsnede geologische kaart Van Rummelen

Uitkomsten archeologische toets

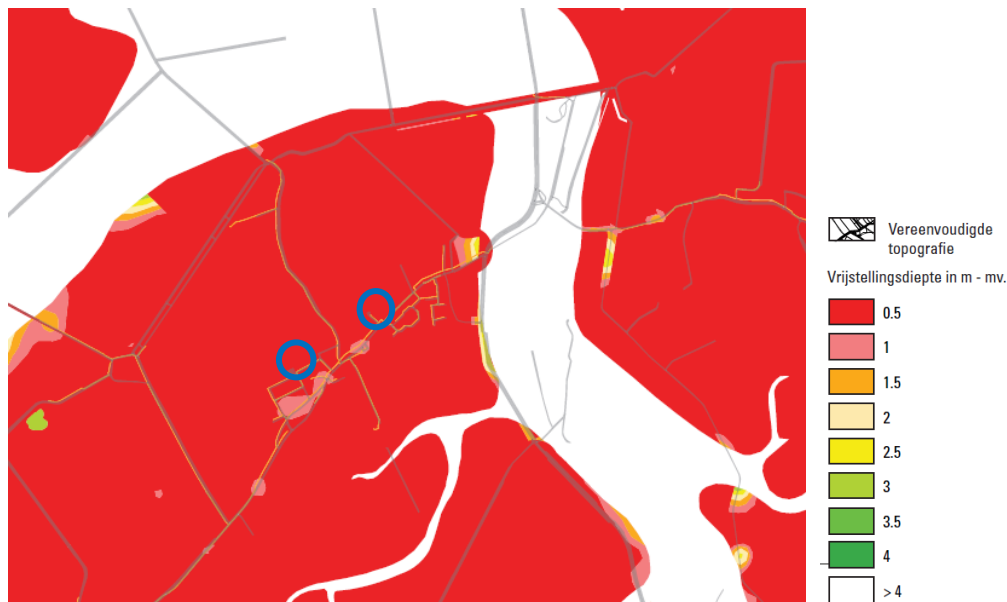
Volgens de archeologische toets uit het interim-beleid archeologie van de gemeente Terneuzen blijkt dat:

- waar afzettingen van Duinkerke IIIb op oudere afzettingen van Duinkerke op Hollandveen op Pleistoceen van toepassing is (Fo.3b), geldt in principe een onderzoeksplicht indien verstoringen groter dan 500 m² plaatsvinden en dieper dan 0,5 meter beneden maaiveld.

Doordat het plangebied ligt in het gebied 'Fo.3b' is een regeling gericht op bescherming van de archeologische waarden nodig. De functie 'Waarde – Archeologie' wordt daar toegekend. Volgens het archeologiebeleid van de gemeente Terneuzen, komt dit overeen met de Waarde-archeologie 2.

Vrijstellingenkaart archeologie

Op de Vrijstellingenkaart Archeologie van de gemeente Terneuzen is te zien dat beide plangebieden een vrijstellingsdiepte hebben van 0,5 meter. Er geldt een vergunningsplicht bij werkzaamheden die groter zijn dan 500 m² en dieper reiken dan 0,5 meter beneden het maaiveld. Voor ophogen geldt dat dit is vrijgesteld van vergunningplicht tot 2 meter boven het huidige maaiveld.



Figuur 11 uitsnede Vrijstellingenkaart archeologie gemeente Terneuzen (plangebieden blauw omcirkeld)

Conclusie

Aan de hand van de archeologische toets is gebleken dat voor het plangebied een Waarde – Archeologie – 2 geldt. Hierbij geldt een onderzoeksplicht indien verstoringen groter dan 500 m² en dieper dan 0,5 meter beneden maaiveld plaatsvinden. Aan de hand van de Vrijstellingenkaart Archeologie blijkt dat het plangebied een vrijstellingsdiepte van 0,5 meter heeft.

4.2 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 voorgenoemde functie past binnen het plangebied met inachtneming van eventuele milieubelastende functies in de directe omgeving.

De benodigde afstand tussen bedrijven en woonbuurten is afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf en de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijk gebieden.

Onderzoek

Boekweitstraat 10

In de omgeving van het voormalig schoolgebouw is een gymzaal (milieucategorie 3.1) gelegen op circa 27 meter afstand. Volgens de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering is de minimale afstand 50 meter. De bestaande woningen liggen op grotere afstanden (65 tot 90 meter) van de

gymzaal. De parkeerplaats van de gymzaal grenst direct aan het plangebied. Het geluid van de gymzaal en het parkeren zijn de bepalende factoren bij het hanteren van de richtafstand.

Ervan uitgaande dat er geen muziek ten gehore wordt gebracht, wordt er vanuit de gymzaal zelf geen relevante geluidsuitstraling verwacht, zodat de afstand van 27 meter aanvaardbaar is en er geen nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat in het voormalige schoolgebouw te verwachten zijn. Het parkeren gebeurt op het nabijgelegen openbare parkeerterrein, die in de huidige situatie voor zowel bewoners van de Boekweitstraat en omgeving als door bezoekers van de gymzaal gebruikt wordt. De verwachte geluidsbelasting van dichtslaande deuren van auto's wordt niet hoger verwacht dan de huidige situatie, dat het geen verdere nadelige voor het woon- en leefklimaat in het voormalige schoolgebouw zal veroorzaken.

Tevens grenst ten noorden aan het plangebied de planologische bestemming Sport. Het grasveld met de bestemming Sport grenzend aan het plangebied wordt als aanvaardbaar gezien, aangezien de sportvelden niet meer in gebruik zijn. Bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan Zuiddorpe zal de bestemming Sport verwijderd of aangepast worden.

Hoofdweg Noord 56

Nabij en in de omgeving van de voormalige brandweerkazerne bevinden zich geen bedrijven en activiteiten die negatieve invloed kunnen hebben voor het woon- en leefklimaat in de voormalige brandweerkazerne. De dichtstbijzijnde agrarische bedrijven (St. Marcusstraat 4a en 6) liggen ten noordwestelijke richting. De afstand tussen het dichtstbijzijnde bedrijf en de woning is circa 100 meter. Hiermee voldoet het aan de normafstand van 30 meter uit de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG.

Conclusie

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

4.3 Bodemkwaliteit

Wettelijk kader en beleid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. 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.

Onderzoek

Hoofdweg Noord 56

Ter plaatse van het perceel aan de Hoofdweg Noord 56 in Zuiddorpe is in april 2016 door Sagro Milieu Advies Zeeland een verkennend bodemonderzoek¹ uitgevoerd.

In de bovengrond met bijmenging van grind zijn licht verhoogde gehalten kobalt, zink, minerale olie, PAK (Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen) en PCB (Polychloorbifenyyl) aangetoond. In de zintuiglijke schone bovengrond zijn geen verhoogde gehalten van de geanalyseerde parameters

¹ Eindrapport verkennend bodemonderzoek Hoofdweg Noord 56 te Zuiddorpe, 13 april 2016

aangetoond. In de ondergrond zijn zeer licht verhoogde gehalten kwik en lood aangetoond. Verder is in het grondwater een zeer licht verhoogde concentratie naftaleen aangetoond.

De op de onderzoekslocatie geconstateerde licht verhoogde gehalten in de grond en het grondwater geven geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullen of nader bodemonderzoek. Er dient wel rekening mee gehouden te worden dat verontreinigde grond niet mag worden verplaatst op of van de onderzoekslocatie.

Boekweitstraat 10

Het bodemonderzoek voor de Boekweitstraat 10 wordt door de Gemeente Terneuzen verzorgd. PM

Conclusie

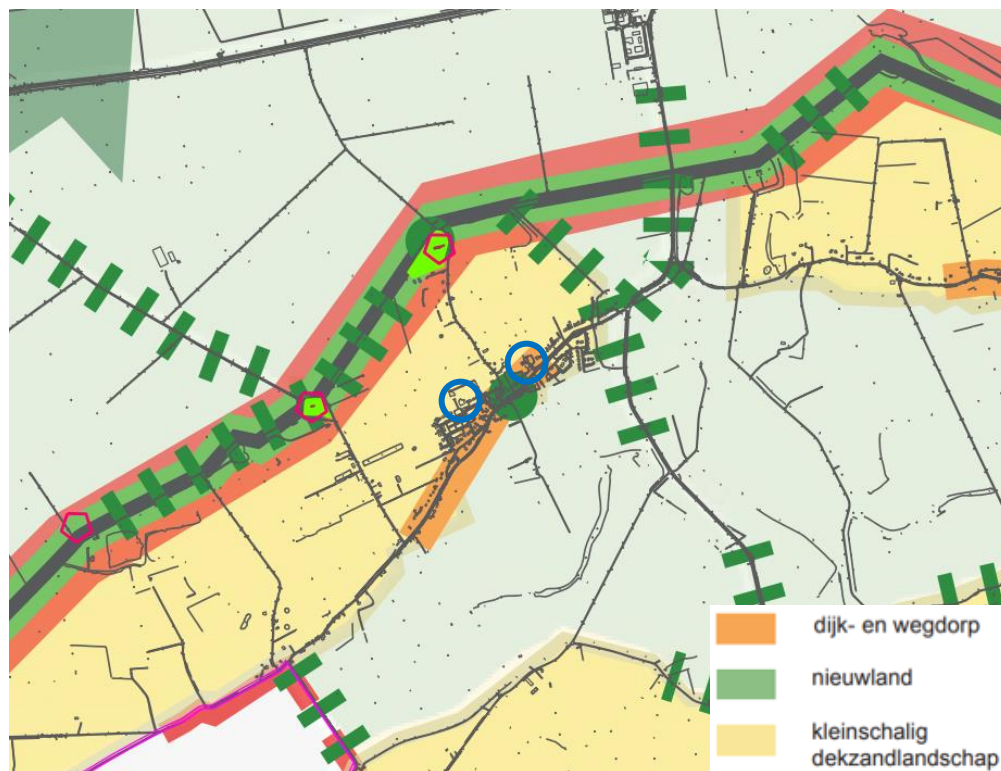
Vanuit het aspect bodem zijn geen belemmeringen voor de onderhavige ontwikkelingen.

4.4 Cultuurhistorie

Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Hiermee is het wettelijk verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk plan een beschrijving op te nemen van de wijze waarom met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Naast archeologie, zie voorgaande paragraaf 4.1, moet ook het aspect historische bouw worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Cultuurhistorische waardenkaart

De plangebieden dienen getoetst te worden aan drie cultuurhistorische waardenkaarten ('Behoud', 'Behoud door ontwikkeling' en 'Vernieuwing mogelijk') van de gemeente Terneuzen. Aan de hand van deze cultuurhistorische waardenkaarten kan geconcludeerd worden dat de plangebieden zich in een kleinschalig dekzandlandschap bevinden. Het plangebied aan de Hoofdweg Noord ligt tevens in een dijk- en wegdorp en het plangebied aan de Boekweitstraat ligt net buiten dit gebied.



Figuur 12 Cultuurhistorische waardenkaart 'Behoud door ontwikkeling' gemeente Terneuzen 2017 (plangebieden blauw omcirkeld)

Voor beide gebieden geldt de strategie 'Behouden', die is opgenomen in de Structuurvisie Terneuzen 2025. Het huidige ruimtelijk beeld en het functioneren in de gebieden met de strategie 'Behouden', zijn goed. Kleinschalige aanpassingen aan de ruimtelijke structuur of ontwikkelingen die passen binnen de functionele omgeving zijn mogelijk, waarbij de nadruk ligt op de kwaliteit van het leefklimaat.

Op de cultuurhistorische kaart 'vernieuwing mogelijk' hebben de gebieden geen aanduiding.

In de plangebieden zijn volgens de kaart van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zeeland geen objecten en structuren aanwezig die een cultuurhistorische waarde hebben. Verder bevinden zich cultuurhistorische Staats-Spaanse Linies in de omgeving, deze hebben echter geen invloed op het plangebied.



Figuur 13 Cultuurhistorische waardenkaart 'Behoud' gemeente Terneuzen 2017 (plangebieden blauw omcirkeld)

Conclusie

Binnen de twee plangebieden is een voormalig schoolgebouw en een voormalige brandweerkazerne gelegen. De panden staan niet aangewezen als zijnde cultuurhistorisch op de Cultuurhistorische Waardenkaart. Door de beoogde functiewijziging zullen de panden behouden blijven.

In de plangebieden zijn volgens de cultuurhistorische waardenkaarten geen objecten en structuren die een cultuurhistorische waarde hebben. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkelingen.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving. Het gaat hierbij om de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, het vervoer van gevaarlijke stoffen over spoor, weg, water en door buisleidingen. 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.

In of in de nabijheid van de plangebieden zijn, middels de risicokaart van de provincie Zeeland, de volgende bevindingen gedaan:

- er zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig;
- er zijn geen leidingen gelegen die planologisch relevant zijn;
- er vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats over (spoor)wegen;
- er vindt geen transport plaats over het water van gevaarlijke stoffen.

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en transportmodaliteiten met gevaarlijke stoffen.

Conclusie

In het kader van externe veiligheid zijn er voor deze ontwikkeling geen beperkingen. Nader onderzoek is zodoende niet noodzakelijk.

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

Wet natuurbescherming

Voordat ruimtelijke ingrepen mogen plaatsvinden moet eerst onderzoek plaatsvinden in het kader van de Wet natuurbescherming (Wn). De wet is per 1 januari 2017 van kracht en vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en Faunawet en de Boswet. De Natuurbeschermingswet 1998 zorgde voor bescherming van bepaalde (natuur)gebieden en de Flora- en faunawet regelde de bescherming van alle in het wild levende planten- en diersoorten, dus ook buiten de beschermde gebieden. De Boswet regelde het behoud van bosopstanden of compensatie ervan, bij de kap van bomen. De basis van de nieuw wetgeving is in grote lijnen gelijk gebleven.

In Nederland is het netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden gebundeld in Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) genoemd. Het netwerk moet natuurgebieden beter met elkaar verbinden en met het omringende agrarisch gebied. Het Zeeuwse deel van dit natuurnetwerk heet Natuurnetwerk Zeeland (NNZ).

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.

In de nabijheid van de plangebieden liggen geen Natura 2000-gebieden en het ligt niet nabij het Natuurnetwerk Zeeland.

Onderzoek

Hoofdweg Noord 56

Voor de planlocatie aan de Hoofdweg Noord 56 is een Quicksan Flora- en faunawet² uitgevoerd door Aeres Milieu. In de quickscan zijn de volgende bevindingen gedaan:

- er zijn, op enkele molshopen na, geen sporen, wissels, uitwerpselen van overige zoogdieren tijdens het veldbezoek aangetroffen.
- het plangebied bevat geen gebouwen of bomen met holten. Vogelsoorten waarvan het nest jaarrond als een vaste rust- en verblijfplaats wordt beschouwd, en vogels waarvan Dienst Regelingen een omgevingsscan eist, broeden niet in het plangebied of de directe omgeving ervan. Tijdens het veldbezoek zijn nog de volgende vogelsoorten waargenomen; fazant, kramsvogel, spreeuw, houtduif en koolmees.
- er zijn geen beschermde planten in het plangebied aangetroffen en deze zijn op grond van de aanwezige biotopen ook niet te verwachten. Het is wel mogelijk dat delen van het plangebied deel uit maken van de landhabitat van verschillende soorten algemene amfibieën.

Het foerageergebied van enkele algemeen voorkomende beschermde zoogdieren, amfibieën, vogels en een aantal weidevogels zal verdwijnen. Holen en individuen van algemeen voorkomende zoogdieren zullen hierbij mogelijk worden verstoord of verdwijnen. Voor al deze soorten biedt de directe omgeving van het plangebied echter voldoende andere foerageergebieden. Voor het vernietigen van holten etc. en verstoren van beschermde zoogdieren en amfibieën van de categorie 'algemene soorten' voor ruimtelijke ingrepen, bestaat een vrijstelling op grond van de Natuurbeschermingswet. Er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden voor algemeen voorkomende beschermde diersoorten.

Door de vegetatie buiten het broedseizoen (dus buiten de periode 15 maart – 15 juli) te verwijderen, wordt schade aan vogelnesten, eieren of jonge vogels voorkomen. Beschermde diersoorten die tijdens het verwijderen van vegetatie en het vergraven van grond worden aangetroffen, moeten direct worden gevangen en na afloop van de werkzaamheden in het aangrenzende gebied worden vrijgelaten.

Boekweitstraat 10

Voor het wijzigen van alleen de bestemming 'Maatschappelijk' in de bestemming 'Wonen', zonder sloop- of bouwwerkzaamheden is een onderzoek niet noodzakelijk.

Algemene zorgplicht

In het kader van de algemene zorgplicht (artikel 1.11 Wn), dienen nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk worden voorkomen. Indien vegetatie verwijderd wordt buiten het broedseizoen (voor 15 maart of na 15 juli) en hierbij dieren worden aangetroffen, dienen deze dieren uitgezet te worden in aangrenzend gebied.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het oogpunt flora en fauna geen belemmeringen zijn aan medewerking aan de ruimtelijke initiatieven.

² Quicksan Flora- en faunawet Hoofdweg Noord te Zuiddorpe, 30 november 2016

4.7 Geluid

Beleidskader

Bij het opstellen of herzien van een ruimtelijk plan worden de regels van de Wet geluidhinder (Wgh) toegepast. De Wgh kent drie soorten geluidsbronnen: industrie, wegverkeer en spoorwegen. De wet bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van deze bronnen. Indien het ruimtelijk plan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van deze bronnen, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, dient akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het ruimtelijk plan.

Onderzoek

Hoofdweg Noord 56

Het plangebied aan de Hoofdweg Noord 56 ligt binnen de zone van de Hoofdweg Noord. Derhalve dient aangetoond te worden dat de geluidsbelasting op de woning voldoet aan de in de Wet geluidhinder genoemde voorkeurswaarde van 48 dB(A).

Voor het wijzigingsplan Zuiddorpe Lindenhof is in april 2018 een akoestisch onderzoek³ uitgevoerd door K+ adviesgroep. Het plangebied aan de Hoofdweg Noord 56 ligt ook in het onderzochte gebied, waarmee de resultaten van dit onderzoek ook geldend zijn voor voorliggend bestemmingsplan. Uit het onderzoek kan geconcludeerd worden dat zowel de voorkeursgrenswaarde en de maximale ontheffingswaarde niet overschreden worden. De resultaten van het akoestisch onderzoek blijven onder de voorkeurswaarde van 48 dB(A).

Boekweitstraat 10

Het plangebied aan de Boekweitstraat 10 ligt niet binnen de zone van de Boekweitstraat, maar wel binnen de zone van de Hoofdweg Zuid. Derhalve dient aangetoond te worden dat de geluidsbelasting op de woning voldoet aan de in de Wet geluidhinder genoemde voorkeurswaarde van 48 dB(A).

De Hoofdweg Noord gaat over in de Hoofdweg Zuid, met hetzelfde aantal motorvoertuigen per dag van circa 1400. Rekening houdend met een autonome groei van 1% zullen hier over 10 jaar circa 1.550 motorvoertuigen per dag rijden. De afstand tussen het bouwvlak van het voormalig schoolgebouw en het hart van de Hoofdweg Zuid bedraagt zo'n 130 meter. Tussen het voormalige schoolgebouw en de Hoofdweg Zuid staan meerdere blokken met afschermende gebouwen. Hoofdweg Zuid is een geasfalteerde weg en geldt een maximum rijsnelheid van 50 km/uur.

Gelet op de lage verkeersintensiteit, de grootte van de afstand tussen het bouwvlak van de woonbestemming en het hart van de weg en de vrij gesloten bebouwing tussen het bouwvlak en de weg, kan er vanuit worden gegaan dat de geluidsbelasting op de woning vanwege het verkeer op de Hoofdweg Zuid lager is dan de in de Wet geluidhinder genoemde voorkeurswaarde van 48 dB(A).

Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.8 Luchtkwaliteit

Beleidskader

³ Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen Lindenhof Zuiddorpe, 4 april 2018

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse.

De belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Titel 5.2 Wet milieubeheer handelt over luchtkwaliteit, daarom staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het "Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)". Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

In artikel 4 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Beoordeling

De regeling NIBM geldt onder andere voor woningbouwlocatie die in het geval van één ontsluitingsweg niet meer dan 1.500 nieuwe woningen mogen omvatten. Bij projecten die in betekende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit dient luchtonderzoek uitgevoerd te worden, waarbij getoetst wordt aan de normen.

De functiewijziging van twee bestaande bebouwingen naar wonen kan aangemerkt worden als een plan dat niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan de luchtkwaliteit.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

4.9 Verkeer en parkeren

Verkeer

Hoofdweg Noord 56

Het plangebied wordt ontsloten door de doodlopende straat Lindenhof die aansluit op de Hoofdweg Noord.

Boekweitstraat 10

Het plangebied wordt ontsloten door de Boekweitstraat, die via de Sint Geleijnstraat of via de Moerspuistraat en Europastraat aansluit op de Hoofdweg Zuid.

Beide plangebieden betreffen een bestemmingswijziging, waarmee geen extra verkeersbewegingen plaats zullen vinden.

Parkeren

De gemeente Terneuzen hanteert een parkeernorm van 1,85 per woning voor de categorie 'woningen midden'. Voor beide plangebieden dienen 2 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden.

Deze parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein. Het plan voldoet hiermee aan de parkeernorm van de gemeente Terneuzen.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

4.10 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 de twee plangebieden liggen geen waterkeringen of oppervlaktewaterlichamen uit de Legger van het Waterschap Scheldestromen. Het plangebied aan de Hoofdweg Noord (voormalige brandweerkazerne) grenst wel aan de westzijde aan een secundaire oppervlaktewaterlichaam. De bebouwing staat aan de oostzijde van het perceel en er wordt geen extra bebouwing of verharding gerealiseerd. Overlast voor en vanuit het oppervlaktewater wordt hiermee niet verwacht.

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.	Er liggen geen primaire of regionale waterkeringen binnen de plangebieden. Nabij het perceel aan de Hoofdweg Noord bevindt zich een secundaire oppervlaktewaterlichaam, die niet in gevaar komt door de functiewijziging van het perceel.
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)	Voldoende ruimte voor vasthouden/bergen/afvoeren van water. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	Dit ruimtelijk plan betreft een functiewijziging van bestaande bebouwing. Er wordt geen extra bebouwing of verharding gerealiseerd. Overlast vanuit het oppervlaktewater wordt niet verwacht.
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.	Dit ruimtelijk plan betreft een functiewijziging van bestaande bebouwing. Er wordt geen extra bebouwing of verharding gerealiseerd. Dit heeft geen gevolgen voor de watervoorziening/-aanvoer.
Volksgezondheid (watergerelateerd)	Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	Niet van toepassing voor deze ontwikkeling.

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 bebouwing op de riolering blijft behouden.
Bodemdaling	Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveld dalingen met name in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Dit ruimtelijk plan betreft een functiewijziging van bestaande bebouwing. Er wordt geen extra bebouwing of verharding gerealiseerd. Er zullen geen veranderingen in het peilregime plaatsvinden die voor bodemdaling zorgen.
Grondwateroverlast	Tegengaan/ Verhelpen van grondwateroverlast.	Er wordt door de ontwikkeling geen wijziging in het grondwaterniveau aangebracht.
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-uitloogbare) 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 is derhalve niet van toepassing.
Waterschapswegen	Plangebied ligt buiten de bebouwde kom.	De verkeerssituatie blijft ongewijzigd.
Waterschapseigendom men/objecten	Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	Niet van toepassing voor deze ontwikkeling.

Watertoets

De waterparagraaf wordt voorgelegd aan het waterschap Scheldestromen. Reactie waterschap PM

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de functiewijziging van de bestaande bebouwing niet strijdig is met de waterdoelstellingen.

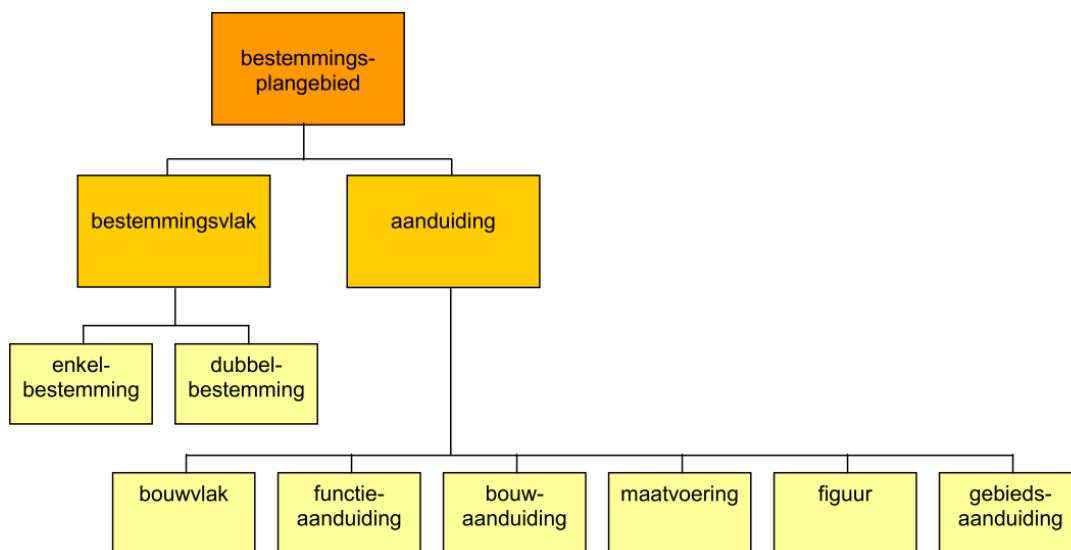
5. JURIDISCHE ASPECTEN

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

5.1 Planvorm

Het bestemmingsplan “Zuiddorpe, Boekweitstraat 10 en Hoofdweg Noord 56” 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.



Figuur 14 Visualisatie van de SVBP 2012

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 Tuin (T)

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 4 Wonen-1 (W)

De gronden in het plangebied zijn bestemd voor de woongebouwen en hebben derhalve de bestemming "Wonen" gekregen. 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.

Artikel 5 Waarde – Archeologie-2

In dit artikel is de dubbelbestemming voor archeologie geregeld. De vrijstellingsdiepte volgens de vrijstellingenkaart archeologie van de gemeente Terneuzen wordt aangehouden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

In dit artikel is een regel opgenomen die voorkomt dat een al verleende bouwvergunning meegenomen wordt 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 afwijkingsregels

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

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van de bevoegdheden en mogelijkheden om bestemmingen te wijzigen.

Artikel 11 Algemene procedureregels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overangsrecht

Dit artikel betreft het overangsrecht 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 overangsregels 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 "Zuiddorpe, Hoofdweg Noord 56 en Boekweitstraat 10".

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 particuliere initiatieven 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 ontwerp-bestemmingsplan toegezonden naar bestuurlijke instanties, waarbij de gelegenheid is geboden om een reactie te geven op het plan.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft als ontwerp gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan is dan ook ongewijzigd vastgesteld.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan, samen met het besluit tot vaststelling hiervan, opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen dit besluit beroep aantekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.