

Toelichting

Bestemmingsplan Philippine, Kasteelstraat 20-22

NL.IMRO.0715.BPPHP11-VG01

Toelichting

Bestemmingsplan Philippine, Kasteelstraat 20-22

NL.IMRO.0715.BPPHP11-VG01

Gemeente: Terneuzen
Status: Vastgesteld
Datum: 10 maart 2021
Opgesteld door: SPA WNP ingenieurs
Projectnr.: 22100219
Opdrachtgever: De heer T. van Sabben



INHOUD	PAGINA
1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3 Geldend bestemmingsplan	4
1.4 Bij het plan behorende stukken	5
2. BESTAAND EN TOEKOMSTIGE SITUATIE	6
2.1 Bestaande situatie	6
2.2 Toekomstige situatie	6
3. BELEIDSKADER	8
3.1 Rijksbeleid	8
3.2 Provinciaal beleid	9
3.3 Gemeentelijk beleid	10
4. RANDVOORWAARDEN	12
4.1 Archeologische waarden en Cultuurhistorie	12
4.2 Bedrijven en milieuzonering	16
4.3 Bodemkwaliteit	18
4.4 Externe veiligheid	19
4.5 Geluid	20
4.6 Luchtkwaliteit	21
4.7 Flora- en fauna	22
4.8 Verkeer en parkeren	22
4.9 Water	24
4.10 Milieueffectrapportage	28
5. JURIDISCHE ASPECTEN	30
5.1 Verbeelding	30
5.2 Planregels	30
5.3 Toelichting op de bestemmingen	31
6. UITVOERBAARHEID	33
6.1 Economische uitvoerbaarheid	33
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33



BIJLAGEN

- 1 Onderzoek archeologie
- 2 Onderzoek bodem
- 3 Onderzoek flora- en fauna
- 4 Onderzoek stikstofdepositie
- 5 Watertoetstabel



1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft het voornemen om de locatie aan de Kasteelstraat 20 en 22 in Philippine te ontwikkelen. Het initiatief voorziet in de realisatie van drie woningen. Hiervoor wordt de bestaande woning op nummer 20 vervangen door een nieuwbouwwoning. Voor de Kasteelstraat 22 wenst de initiatiefnemer een wijziging van de ter plaatste opgenomen bestemming 'bedrijfsdoeleinden' naar de bestemming 'maatschappelijk', vanwege het reeds binnen de bestaande bebouwing gevestigde kinderdagverblijf. Ook is beoogd een deel van de bestemming 'bedrijfsdoeleinden' te wijzigen naar de bestemming 'woondoeleinden'. Voor de ontwikkeling is derhalve een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Kasteelstraat 20 en 22 in de kern van Philippine in de gemeente Terneuzen. Het gebied ligt westelijk van de Sportparklaan en wordt begrensd door bebouwing. Het gebied voor de ruimtelijke procedure is kadastraal bekend als Gemeente Philippine, Sectie C, nummers 3021 en 3023. In afbeelding 1 is de ligging van het plangebied weergegeven met de rode markering.

Afbeelding 1: Plangebied (ruimtelijkeplannen.nl)



1.3 Geldend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan 'Kom Philippine' vastgesteld 11 september 2008 is van toepassing op het plangebied. In afbeelding 2 een uitsnede van de verbeelding te zien. In het plangebied liggen de enkelbestemmingen 'bedrijfsdoeleinden' en 'woondoeleinden'. Daarnaast is de dubbelbestemming 'archeologisch waardevol gebied' van toepassing op het gehele plangebied.



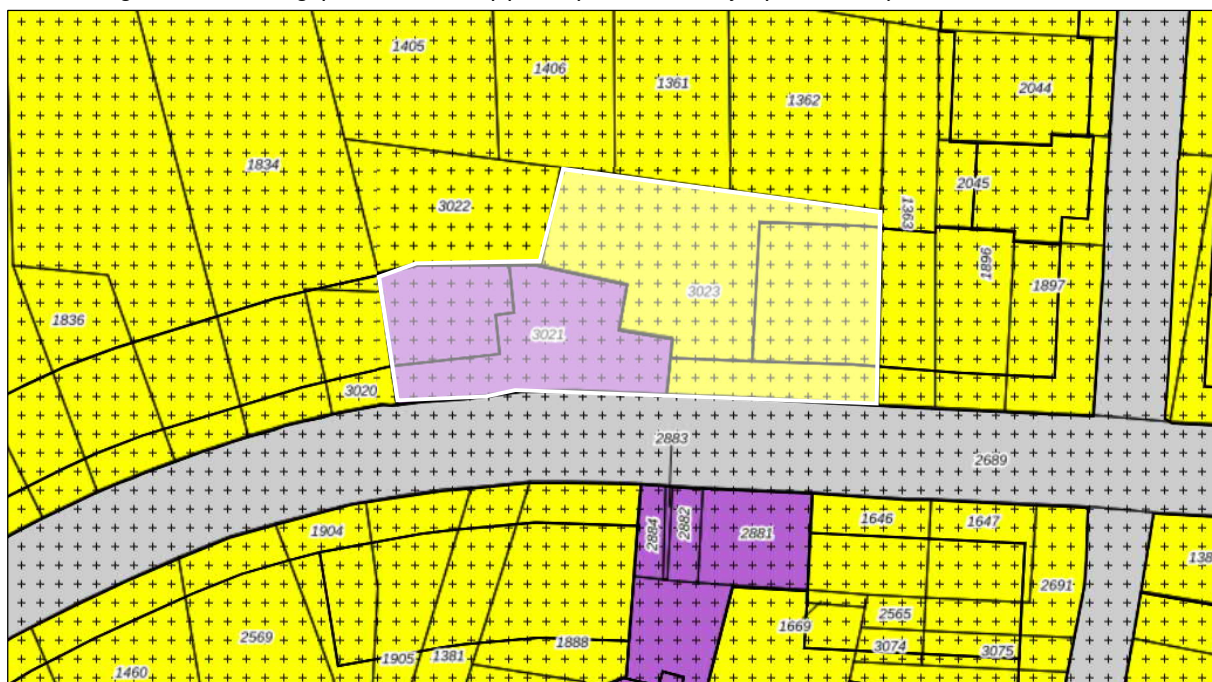
De volgende lettertekenaanduidingen zijn te vinden binnen bestemming 'bedrijfsdoeleinden' op perceel 3021:

- Max. categorie 2 (2)
- Zonder gebouwen (z)

De volgende lettertekenaanduidingen zijn te vinden binnen bestemming 'woondoeleinden' op perceel 3023:

- Erf (e)
- Vrijstaand(v)
- Voortuin (vt)

Afbeelding 2: Bestemmingsplan 'Kom Philippine' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



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 regels opgenomen juridische regeling.
- Regels:
In de regels is het gebruik en de bouwhoogtes van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstellen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming is aangegeven wat binnen die bestemming 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.



2. BESTAAND EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1 Bestaande situatie

In het plangebied bevinden zich in de huidige situatie een vrijstaande woning op Kasteelstraat 20 en een bedrijfsgebouw wat voormalig diende voor de verkoop- en verhuur van aanhangwagens, en de reparatie van fietsen. Dit bedrijfsgebouw wordt nu gebruikt als kinderdagverblijf.

Afbeelding 3: Bestaande situatie



2.2 Toekomstige situatie

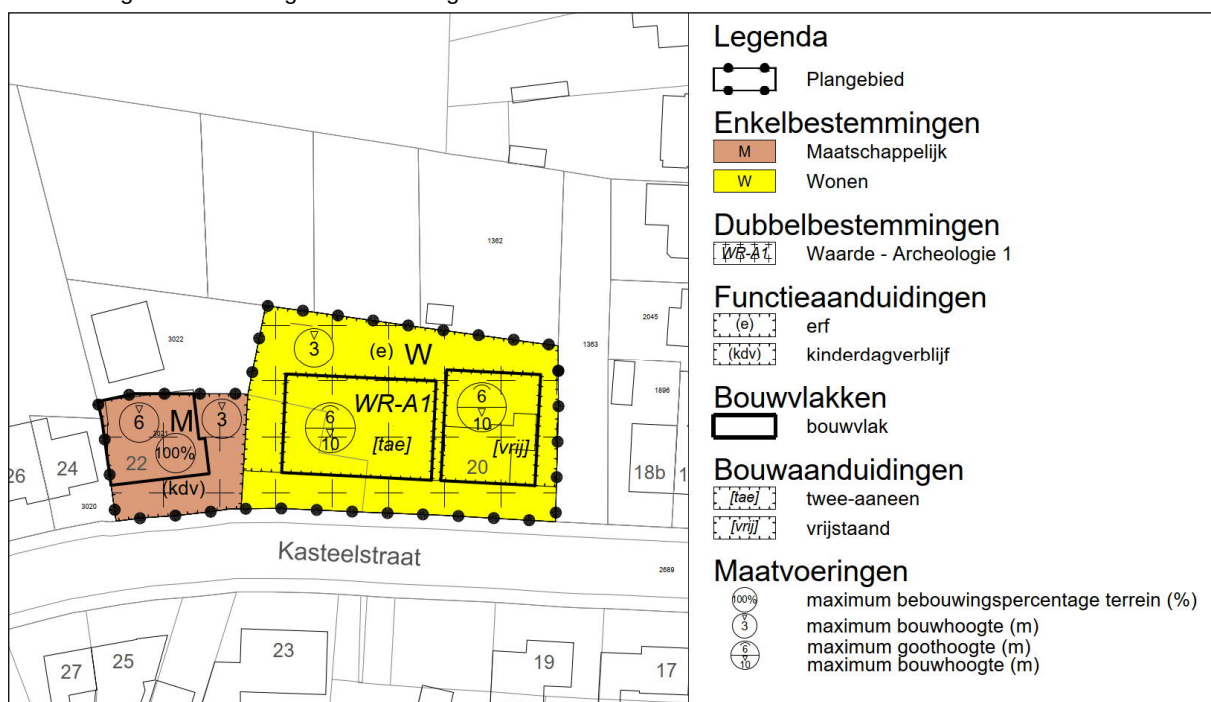
Het beoogde doel van het bestemmingsplan is het toevoegen van twee nieuwe woningen en het afwaarderen van de bedrijfsbestemming naar een maatschappelijke bestemming. De twee nieuwe woningen zijn voorzien in de vorm van een twee-onder-één-kap woning. Daarnaast wordt de bestaande vrijstaande woning op nummer 20 gesloopt voor de realisatie van een nieuwe woning.



Afbeelding 4: Toekomstige situatie (Bron: initiatiefnemer)



Afbeelding 5: Toekomstige verbeelding





3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving. Hoewel het om een ontwerpvisie gaat, kan wel alvast getoetst worden of de ontwikkeling in lijn is met het toekomstige beleid. De NOVI heeft maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Onder deze prioriteiten hangen 21 nationale belangen die het lokale, regionale en provinciale niveau overstijgen. Deze belangen hebben onder andere betrekking op het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit, zorgt dragen voor een woningvoorraad die aansluit op woonbehoeften, het beperken van klimaatverandering, et cetera. De verantwoordelijkheid van het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen, waardoor inhoudelijke keuzes in veel gevallen ook het beste regionaal kunnen worden gemaakt. Met de NOVI wordt het proces in gang gezet waarmee de keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, december 2020) worden nationale ruimtelijke belangen juridisch geborgd. Bij het opstellen van ruimtelijke plannen dient rekening gehouden te worden met de regels van het Barro, zodat de nationale belangen doorwerken in de beleidsruimte van andere overheden.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder duurzame verstedelijking werd geïntroduceerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en trad per 1 oktober 2012 in werking als motiveringsvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het instrument is van toepassing op de functies wonen, bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Het gedachtegoed van het Rijk is om met dit instrument zorgvuldig ruimtegebruik te simuleren.

Toetsing

Een laddertoets hoeft niet te worden uitgevoerd. De realisatie van twee nieuwe woningen is geen stedelijke ontwikkeling volgens de definitie van het Bro en jurisprudentie. De beoordeling of de locatie wel of niet binnen bestaand stedelijk gebied ligt, is op grond van de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet nodig.



3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2018

Het Omgevingsplan Zeeland 2018 bevat de hoofdlijnen uit alle provinciale beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving. Hiernaast is het plan gebaseerd op de geldende wet- en regelgeving. Het is het wettelijke provinciale beleidsplan op basis van de Wet ruimtelijke ordening, Wet Milieubeheer, Waterwet en Planwet verkeer en vervoer. Daarnaast houdt het Omgevingsplan Zeeland 2018 rekening met de Omgevingswet die in voorbereiding is.

De provincie Zeeland zet in op een sterke economie, een goed woon- en werkklimaat en kwaliteit van water en landelijk gebied. Het omgevingsplan is het provinciaal beleidskader voor ruimte, milieu, water en natuur. De verantwoordelijkheid voor het ruimtelijk beleid wordt primair bij de samenwerkende gemeenten gelegd. De provincie beperkt zich tot het bevorderen van de regionale samenwerking en het bewaken van een aantal eigen belangen.

Er wordt ingezet op:

- Bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik (inbreiding, herstructurering, hergebruik).
- Stimuleren integrale woningkwaliteit/verbeteren woningvoorraad.
- Afstemmen woningvoorraad op woonwensen huidige en toekomstige inwoners en veranderende samenstelling en omvang bevolking.
- Bescherming/waarboring en ontwikkeling van waardevolle landschappen, natuur, cultuurhistorisch erfgoed en van aardkundige en archeologische waarden in Zeeland.

Ten aanzien van de woningmarkt zet de provincie Zeeland in op een goed functionerende woningmarkt met voldoende aanbod aan toekomstbestendige woningen. De kwaliteit van de regionale woningbouw en herstructurering wordt door de provincie bewaakt. De woonomgeving is minstens zo belangrijk voor de aantrekkelijkheid van Zeeland als de kwaliteit van de woonomgeving.

Omgevingsverordening Provincie Zeeland 2018

De Provinciale Omgevingsverordening 2018 geeft aan welke onderdelen van het provinciale beleid bindende betekenis hebben voor gemeentelijke plannen. Zo worden er regels gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. De Verordening gaat net als het Omgevingsplan ook over de fysieke leefomgeving van de provincie. Bij de beoordeling van ruimtelijke plannen is vooral hoofdstuk 2 welke gaat over het ruimtelijk domein van belang.

Op het gebied van wonen bevat de provinciale omgevingsverordening enkel regels (artikel 2.7) ten aanzien van nieuwe kleinschalige woningbouwlocaties in het landelijk gebied. Gelet op het feit dat voorliggend plan zich niet in landelijk gebied bevindt vormen deze regels geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

Toetsing

De voorliggende ontwikkeling draagt bij aan de doelstellingen uit het omgevingsplan. Zo wordt zorgvuldig met de ruimte omgegaan door inbreiding van de woningen. In de nieuwe situatie krijgt de (woon)omgeving van het plangebied een kwalitatieve impuls door de ontwikkeling van de woningen. Het beoogde plan sluit aan op de Omgevingsvisie- en Omgevingsverordening van de Provincie. Het provinciale beleid staat het initiatief niet in de weg.



Zeeuwse Omgevingsvisie

Op 1 juli 2022 treedt de Omgevingswet in werking. In de Omgevingswet worden alle bestaande wetten die te maken hebben op de fysieke leefomgeving samengevoegd. In de omgevingsvisie legt de Provincie Zeeland al haar doelen en ambities voor de lange termijn vast. In de Omgevingsvisie worden verschillende onderwerpen benoemd. Denk daarbij aan wonen, landbouw en circulaire economie, maar bijvoorbeeld ook cultureel erfgoed, recreatie en leefbaarheid. De Ontwerp Omgevingsvisie 2021 ligt vanaf 9 juli tot en met 22 augustus 2021 ter inzage op het provinciehuis. Het onderhavige plan is niet strijdig met Deze Ontwerp Omgevingsvisie.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie gemeente Terneuzen 2025

De 'Structuurvisie 2025' van de gemeente Terneuzen is opgesteld met als doel richting te geven aan toekomstige plannen met een ruimtelijke component. Deze visie is een belangrijk kader voor het gemeentebestuur bij de beoordeling van nieuw initiatieven. In de visie is weergegeven wat de doelen zijn voor de gemeente Terneuzen op ruimtelijk, maatschappelijk en economisch gebied voor 2025.

Binnen de visie worden de plannen voor de verschillende gebieden binnen de gemeente weergegeven. Voor het plangebied geldt dat het valt binnen de strategie 'versterken'. De gemeente merkt deze gebieden aan als zodanig waardevol dat er actief beleid moet worden gevoerd om de waarde van de gebieden te behouden en waar mogelijk te versterken. Het centrumgebied van Philippine, waar het plangebied binnen valt, is aangemerkt als een zodanige waardevolle locatie.

Toetsing

Wegens het ontwikkelen van nieuwbouw op een momenteel onbenutte locatie wordt de kern van Philippine versterkt door de beoogde ontwikkeling. Ook de werkzaamheden van het kinderdagverblijf hebben een positieve invloed op het gebied. Het plan sluit goed aan op de structuurvisie van de gemeente.

Met de provincie Zeeland is een Plan van Aanpak opgesteld om de bestaande plancapaciteit terug te dringen. Het aantal toe te voegen woningen binnen dit plan komt boven op de deprogrammeringsopgave zoals die al aanwezig is. Door het saneren van de bedrijfsbestemming worden de gebruiksmogelijkheden beperkt en de vestiging van eventuele zwaardere bedrijfsvoering in dit woongebied voorkomen. Ook wordt het realiseren van een bedrijfswoning op het perceel uitgesloten. Verder wordt de huidige woning gesloopt en vernieuwd. Deze combinatie verhoogt de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in de kern Philippine.

Excessenregeling Terneuzen, Beleidsnota welstand (2013)

In 2012 is door de gemeenteraad van Terneuzen het welstandsbeleid herzien. Hierbij is de welstandsc commissie afgeschaft. Het nieuwe welstandsbeleid, de excessenregeling, wordt ambtelijk getoetst. Het welstandsbeleid van de gemeente geeft ruimte voor de burgers om zelf inzicht te krijgen in de eisen van de welstand. gaat uit van de gedachte dat burgers zelf voldoende inzicht hebben in redelijke eisen van welstand. De gemeente grijpt alleen achteraf in bij een excès. Van een excès wordt gesproken als een bouwwerk in hevige mate afwijkt van



de welstand. Beleidsnota welstand stelt hier de eisen voor op. Voor monumenten en een aantal beeldbepalende boerderijen en schuren in het buitengebied zal welstandstoezicht vooraf blijven bestaan.

Toetsing

Voor het beoogde plan is geen welstandstoezicht van toepassing, met uitzondering van de excessenregeling.



4. RANDVOORWAARDEN

4.1 Archeologische waarden en Cultuurhistorie

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. In juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt diverse wetten en regels voor behoud en beheer van cultureel erfgoed in Nederland. In de Erfgoedwet staat wat cultureel erfgoed is, hoe Nederland omgaat met roerend cultureel erfgoed, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe Nederland daar toezicht op houdt.

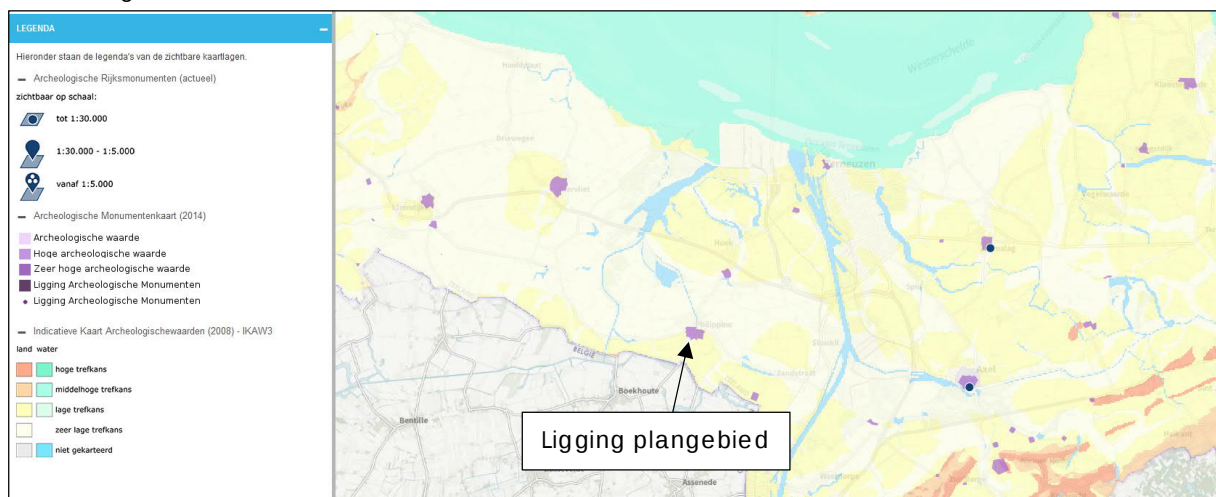
Toets archeologie

De gemeenteraad van Terneuzen heeft op 27 januari 2011 het interimbeleid archeologie vastgesteld. De insteek van dit beleid is het regelen van archeologie in ruimtelijke plannen. Daar waar de bescherming van archeologische waarde niet is geregeld in een ruimtelijk plan (bestemmingsplan of beheersverordening) fungeert als vangnet de Erfgoedverordening Terneuzen 2011. Deze verordening is op 9 oktober 2017 geactualiseerd en is in samenhang met het archeologiebeleid opnieuw vastgesteld. Bij het opstellen van ruimtelijke plannen, dienen aanvragen om een omgevingsvergunning, aanlegvergunning of vergunningverlening in het kader van de Erfgoedverordening te worden getoetst. Toetsing dient plaats te vinden volgens de Archeologietoets Onderzoeksplicht Archeologie.

AMK en IKAW

De ontwikkeling is getoetst aan de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden. Het gebied is gelegen in een waardevol gebied op basis van de AMK en het gebied is gelegen in een gebied met een lage trefkans op basis van het IKAW. Om die reden geldt er een onderzoeksplicht. Nadere toetsing aan het beleid is hiermee niet relevant.

Afbeelding 6: Kaart AMK en IKAW





Onderzoek archeologie

In het kader van de ruimtelijke procedure is een archeologisch onderzoek uitgevoerd dat als bijlage 1 onderdeel uitmaakt van deze toelichting. Op basis van het onderzoek blijkt dat:

- Het noordelijke deel van het plangebied bevat resten van een geëgaliseerde aarden wal tot maximaal 50 cm diep die op zijn vroegst in 1505 is aangelegd.
- Hieronder bestaat een reële kans op de aanwezigheid van afgedekte resten van bewoning uit de laatmiddeleeuwse periode tot 1505.
- Ten zuiden hiervan ligt een dichtgeslibde en gedempte gracht waar een verwachting bestaat op het aantreffen van losse vondsten en afvaldumps uit de periode 1633 tot de jaren '50 van de 20e eeuw.
- Ten zuiden van deze gracht ligt een smalle strook waarin eveneens nog resten van bewoning uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd tot 1633 aanwezig kunnen zijn.
- Nog aanwezige archeologische resten zijn verstoord ter plaatse van de twee panden en 2,0 tot 2,5 m diep ter plaatse van een sanering direct ten zuiden van het pand Kasteelstraat 22.

De verwachte archeologische resten bestaan uit muurresten, uitbraaksleuven met veel mortel- en baksteenpuin, een grachtvulling, mogelijk vol met puin en vondsten. Dergelijke fenomenen zijn in de boor slecht te onderscheiden van recente verstoringen. In een ontsluiting is het verschil beter te zien. Om de gespecificeerde verwachting aan te vullen en te verfijnen wordt daarom een vervolgonderzoek geadviseerd in de vorm van een inventariserend veldonderzoek door middel van één of meer proefsleuven op de plek van de twee westelijke nieuw te bouwen huizen. Een dergelijk vervolgonderzoek heeft tot doel de opbouw van de ondergrond, de bodemopbouw en/of bodemverstoringen gedetailleerd in kaart te brengen. Aan de hand daarvan kan de in het bureauonderzoek opgestelde archeologische verwachting worden getoetst en kunnen concrete gegevens worden verzameld over gaafheid en diepteligging van de verwachte archeologische resten.

Het is mogelijk de proefputten direct de omvang van de bouwput te geven. In een dergelijk geval start het onderzoek als proefput en wordt tijdens het onderzoek besloten om een doorstart te maken naar een opgraving wanneer tijdens de eerste fase (het proefputonderzoek) blijkt dat er sprake is van de aanwezigheid van behoudenswaardige archeologie. In het deel van het plangebied waar geen ingrepen zijn gepland, wordt in het kader van de voorgenomen bodemingrepen geen archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen. Dit geldt ook voor de locatie van de te slopen huidige bebouwing, waar ervan uit wordt gegaan dat de archeologische resten al (deels) verstoord zijn.

Dubbelbestemming archeologie

Vanwege de archeologische verwachting in het plangebied is er op de verbeelding een dubbelbestemming archeologie opgenomen. Archeologische dubbelbestemmingen verschillen in waarden. Het verschil tussen de waarde 1, 2 of drie betreft de vrijstellingsgrens: 100 m² voor 1, 500 m² voor 2 en 1000 m² voor 3 (de diepte is bij alle drie 50 cm.) Aangezien het plangebied in een AMK-terrein ligt, dat wil zeggen een terrein waarvan al bekend is dat er archeologische resten in liggen, is het uitgangspunt dat het strengste regime moet gelden; waarde 1 met een vrijstelling van 100 m². Naast de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1 is er ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

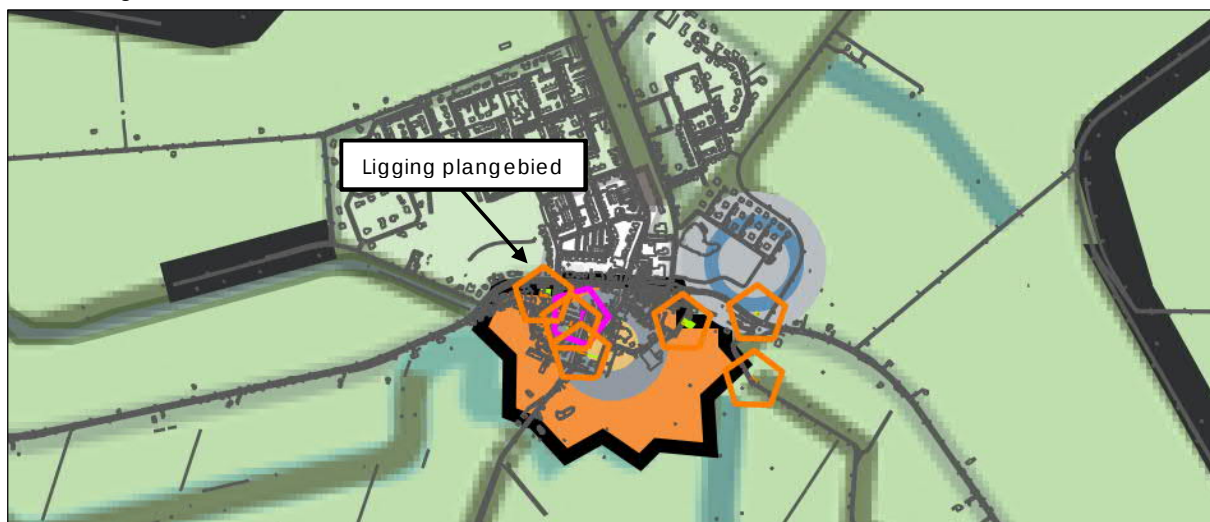


Cultuurhistorie

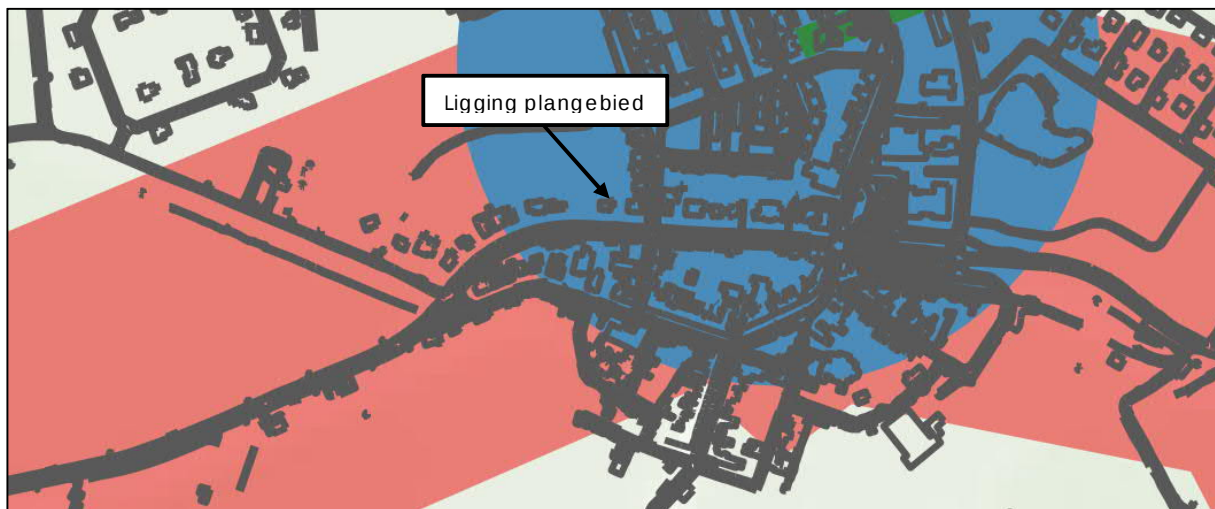
Met de Erfgoedwet beschermt de overheid het cultureel erfgoed in Nederland. De Erfgoedwet heeft zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed vervangen waaronder de Monumentenwet 1988. Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het wettelijk verplicht om in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden of monumenten rekening is gehouden.

Voor de beoordeling van het aspect cultuurhistorie is de cultuurhistorische waardenkaart, als onderdeel van de Structuurvisie 2025 van de gemeente Terneuzen beschikbaar. Daarin zijn ruimtelijke strategieën voor het grondgebied van Terneuzen aangegeven. In de cultuurhistorische waardenkaart wordt uitgegaan van 3 strategieën: Behoud (behoud en bescherming), Behoud door ontwikkeling (versterken, verbreden, verbinden) en Vernieuwing mogelijk (transformeren, ontwikkelen, herstructureren).

Afbeelding 7: Kaartblad behoud

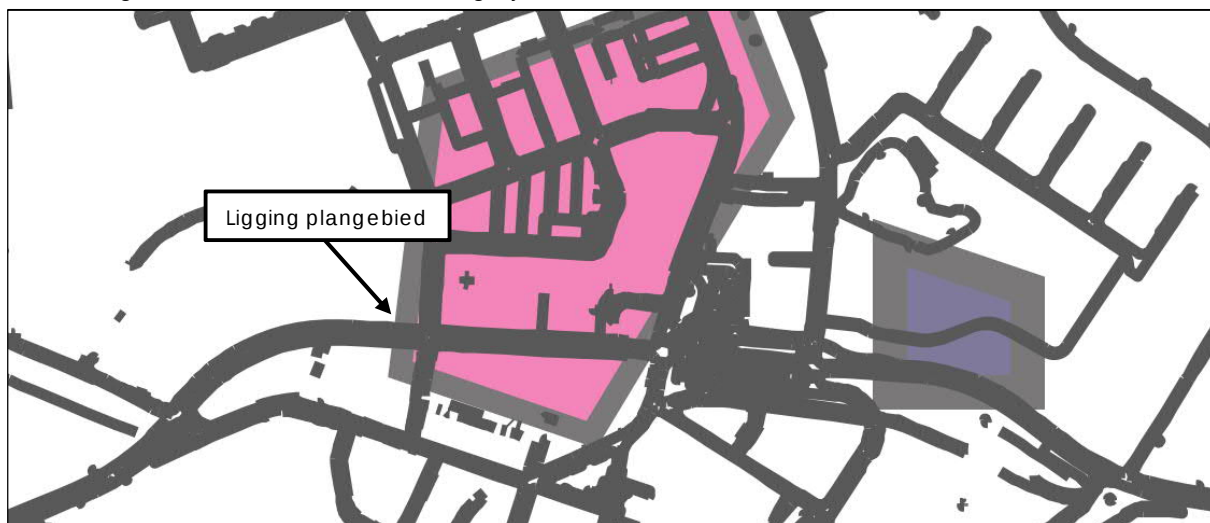


Afbeelding 8: Kaartblad behoud door ontwikkeling





Afbeelding 9: Kaartblad vernieuwen mogelijk



Op de kaart 'Behoud' ligt het plangebied net buiten het cultuurhistorisch element 'stedelijk vestingwerk'. Binnen het plangebied bevindt zich geen gemeentelijk of rijksmonument. Op de kaart 'Behoud door ontwikkeling' blijkt dat het plangebied is aangeduid als (small)stad. Uit het kaartblad 'vernieuwen mogelijk' blijkt dat het plangebied grenst aan de strategie 'herstructureren'.

Uit de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) volgt ook de aanduiding van het stedelijk vestingswerk. In of in de directe omgeving van het plangebied zijn verder geen cultuurhistorische waardevolle objecten zijn waarmee in het plan rekening moet of kan worden gehouden.

Afbeelding 10: Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS)





Conclusie

Voor de beoogde ontwikkeling wordt een archeologisch vervolgonderzoek geadviseerd. Het archeologisch vervolgonderzoek hoeft geen onderdeel te zijn van onderhavige ruimtelijke procedure maar kan onderdeel zijn van de aanvraag omgevingsvergunning. Ten aanzien van cultuurhistorie geldt dat het legitiem wordt geacht de nieuwe woningen te realiseren. Het plangebied ligt immers op de grens van de strategie 'herstructureren'. Het kinderdagverblijf is geconcentreerd in het bestaande pand en heeft om die reden geen invloed op cultuurhistorisch elementen. Binnen het plangebied bevinden zich geen gemeentelijk of rijksmonument. Het aspect 'archeologie en cultuurhistorie' vormt hiermee geen belemmering voor deze ruimtelijke procedure.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Bij het realiseren van woningen of het wijzigen van een bestemming naar wonen dient rekening gehouden te worden met (mogelijke) milieuaspecten van bedrijven in de nabijheid. Voor het waarborgen of realiseren van een goed woon- en leefklimaat wordt milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven (milieubelastend) een passende locatie in nabijheid van woningen (milieugevoelig) krijgen en dat deze op een verantwoorde manier van elkaar gescheiden worden.

Bij nieuwe ontwikkelingen dienen twee doelen te worden gerealiseerd:

- Het voorkomen van of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen.
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Een hulpmiddel voor milieuzonering is de VNG-handreiking "Bedrijven en milieuzonering" waarvan de laatste versie stamt uit 2009. Deze handreiking gaat uit van de hinderaspecten geur, stof, geluid en veiligheid.

Bij het bepalen van richtafstanden is het omgevingstype van belang. Er zijn voor milieuzonering drie omgevingstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. Een 'rustige woonwijk' is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Naast de wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor en er is weinig verstoring door verkeer. Omgevingstype 'rustig buitengebied' betreft een gebied waar eveneens weinig verstoringen zijn. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied' is er sprake van functiemenging en/of ligging nabij drukke wegen. De richtafstanden mogen bij 'gemengd gebied' met één stap verlaagd worden.

Onderzoeksmethode

Voor het beoordelen van de milieuhinder is uitgegaan van een zogenaamd "gemengd gebied" wegens de aanwezigheid van verschillende bestemmingen rondom het plangebied en de ligging aan een doorgaande weg. In de VNG-handreiking "Bedrijven en milieuzonering" editie 2009 staat dit omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging. De richtafstanden zijn daarom met een afstandstap verlaagd ten opzichte van de in de VNG-handreiking opgenomen richtafstanden.



Tabel 1: Richtafstanden VNG publicatie "Bedrijven en milieuzonering", editie 2009

Cat.	Richtafstand 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'	Richtafstand 'gemengd gebied'
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Inwaartse zonering

De milieubelastende functies in de omgeving van het plan zijn geïnventariseerd en de mogelijke hinder van de milieubelastende functies op de milieugevoelige bestemming binnen het plan zijn in beeld gebracht. In tabel 2 staan de resultaten van de inwaartse zonering.

Tabel 2: Resultaten inwaartse milieuzonering

Bestemming	Adres	Omschrijving (SBI-2008 code)	Cat.	VNG-richtafstand (gemengd gebied)	Werkelijke afstand tot plangebied
Bedrijfsdoeleinden	Kasteelstraat 38a	aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m ² (41, 42, 43)	2	Geur: 0 m Stof: 0 m Geluid: 10 m Gevaar: 0 m	Ca. 17 m
Bedrijfsdoeleinden	Kasteelstraat 38a	aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m ² (41, 42, 43)	3.1	Geur: 0 m Stof: 10 m Geluid: 30 m Gevaar: 0 m	Ca. 40 m
Recreatieve doeleinden	Strandgaper 9b	Veldsportcomplex (met verlichting) (931)	3.1	Geur: 0 m Stof: 0 m Geluid: 30 m Gevaar: 0 m	Ca. 95 m
Maatschappelijke doeleinden	Koningin Emmastraat 7	Kerkgebouwen e.d. (9491)	2	Geur: 0 m Stof: 0 m Geluid: 10 m Gevaar: 0 m	Ca. 41 m

Kasteelstraat 38a

Voor het perceel behorende bij het bedrijf aan de Kasteelstraat 38a gelden twee milieucategorieën. Het middendeel voorzien van de aanduiding 'aannemer (a)' waarvoor milieucategorie 3.1 geldt. Het aan de weg gelegen deel van het bedrijf heeft de aanduiding 'zonder gebouwen (z)'. Aan deze aanduiding is geen milieucategorie gekoppeld. Indien (worstcase) overeenkomstig met de maximale milieucategorie van de bestemming 'bedrijfsdoeleinden' geredeneerd wordt, dan geldt dat ter plaatse van de aanduiding (z) maximaal categorie 2 is toegestaan. Op basis van het omgevingstype 'gemengd gebied' kan dan voldaan worden aan de richtafstanden.



Uitwaartse zonering

Ten behoeve van de uitwaartse zonering zijn de milieubelastende functies in het plangebied geïnventariseerd. De aanwezige milieubelastende functie is de kinderopvang (SBI-2008: 8891). Deze valt onder milieucategorie 2 en heeft in gemengd gebied een grootste richtafstand van 10 meter. Deze milieucategorie en richtafstand is gelijk aan vigerende bestemming 'bedrijfsdoeleinden'. Onder de vigerende bestemming is de kinderopvang reeds toegestaan. Om die reden is er geen verandering in eventuele milieuhinder naar de bestaande woningen aan de noord- en westzijde van de kinderdagopvang. Het afwaarderen van de bestemming 'bedrijfsdoeleinden' naar 'maatschappelijk' leidt er zelfs toe dat er minder milieuhinder mogelijk wordt gemaakt. De nieuwe woningen in het plangebied zullen op 10 meter worden gesitueerd.

Conclusie

Voor het beoordelen van de milieuhinder is uitgegaan van de VNG-handreiking "Bedrijven en milieuzonering". Op basis hiervan blijkt dat in de omgeving van het plangebied een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd blijft én binnen het plangebied een goed woon- leefklimaat gerealiseerd kan worden. Daarnaast wordt de bedrijfsvoering in de omgeving van het plangebied niet belemmerd door de beoogde ontwikkeling. Hierdoor vormen de aspecten geur, geluid, stof en gebaar op basis van de onderzoeksmethode bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.3 Bodemkwaliteit

Bij bodem wordt onderscheid gemaakt in de fysische en de chemische bodemkwaliteit. De fysische bodemkwaliteit heeft betrekking op de opbouw en samenstelling van de bodem. Denk hierbij aan draagkracht en in de bodem aanwezige voorwerpen, zoals archeologische vondsten. Dit deeladvies gaat in op de chemische en fysische bodemkwaliteit, waarbij mogelijke verontreinigingen centraal staan.

Het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) bevat voorschriften die dienen voor uitvoering van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van de Bro, artikel 3.1.6, verricht de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek naar de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Hieronder valt onderzoek naar de bodemgesteldheid van het plangebied.

Onderzoek

Op basis van eerdere onderzoeken is gebleken dat er ter plaatse sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Na sanering en evaluatie is d.d. 26 juli 2005 door gedeputeerde Staten van Zeeland een beschikking BUS-melding (kenmerk: 0507766) afgegeven. In het kader van de beoogde ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd dat als bijlage van deze toelichting onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan. Op basis van het onderzoek wordt geconcludeerd dat:

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt het volgende geconcludeerd:

- In de grond zijn diverse bodemvreemde materialen (baksteen, puin, afval e.d.) aangetroffen.
- De bovengrond is licht verontreinigd met PCB.
- De bovengrond is niet tot licht verontreinigd met PFAS, de INEV voor PFOS, PFOA wordt niet overschreden.



- De ondergrond is licht tot sterk verontreinigd met zink en koper.
- De ondergrond is licht verontreinigd met nikkel, molybdeen, cadmium, kwik, lood en PAK.
- De ondergrond ter plaatse van boring P9 is matig verontreinigd met minerale olie.
- De ondergrond is niet tot licht verontreinigd met PFAS, de INEV voor PFOS, PFOA wordt niet overschreden.
- Het grondwater uit peilbuis P9 is licht verontreinigd met minerale olie en naftaleen.

Vanwege de diverse aangetroffen bodemvreemde bijmengingen (baksteen, puin, afval e.d.) in meerdere boringen van de boven- en ondergrond is er een verkennend asbestonderzoek conform NEN 5707 verricht naar het voorkomen van asbest in de grond. Nader onderzoek is niet nodig indien de bodem met 1 meter wordt opgehoogd. Voernoemde is het uitgangspunt en verankerd in de regels van dit bestemmingsplan.

Conclusie

Het aspect bodem heeft geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan te vormen.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen en is onderverdeeld in:

- Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein;
- Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) regelt de omgang met externe veiligheid rond buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (zoals gas en brandbare vloeistoffen);
- Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) legt veiligheidsnormen op aan transport van gevaarlijke stoffen via weg, binnenvaart en spoorweg. Voor de Rijkswaterstaat: hoofdwegen (snelwegen), hoofdwaterwegen (binnenwateren) en hoofdspoorwegen geldt het Basisnet. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd.

Ten aanzien van risico's wordt onderscheid gemaakt in het Plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is gedefinieerd als het risico op een plaats buiten een risico-bron, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die risicobron waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is. Binnen de wet- en regelgeving zijn aan deze definitie grens- en richtwaarden opgehangen ten aanzien van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

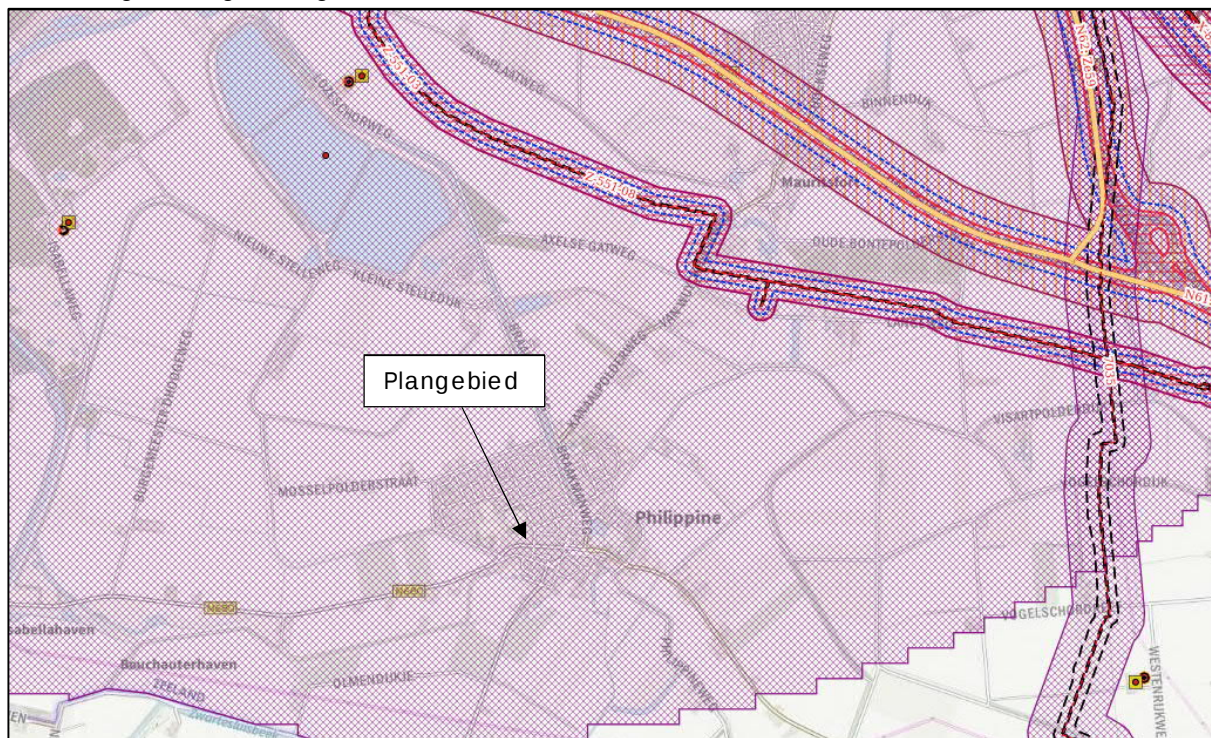
Het groepsrisico is gedefinieerd als cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicobron en een ongewoon voorval binnen die risicobron waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is. In wet- en regelgeving is aan het groepsrisico een oriënterende waarde toegekend als indicator voor de omvang van een ramp en een afwegingsproces gericht op zelfredzaamheid, beheersbaarheid, rampenbestrijding en resteffecten.



Onderzoek

De risico's ten aanzien van externe veiligheid zijn geïnventariseerd op basis van de Signaleringskaart externe veiligheid.

Afbeelding 7: EV-signaleringskaart



Uit de inventarisatie is gebleken dat het plangebied buiten alle relevante zones ligt ten opzichte van de transportroutes of buisleidingen. Het plangebied bevindt zich wel binnen twee invloedsgebieden van risicovolle inrichtingen, namelijk van Bertschi BV en Terneuzen Oiltanking B.V. Vanwege de grote afstand van het plangebied tot de risicobronnen en de beperkte toename van de personendichtheid ten opzichte van de bestaande situatie zal geen sprake zijn van een toename van het groepsrisico. Een verantwoording van het groepsrisico is dus niet aan de orde.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan

4.5 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgelegd in welke mate het geluid veroorzaakt door gezoneerde wegen, spoorwegen en/of gezoneerde industrieterreinen geluidgevoelige bestemmingen (woningen, ziekenhuizen, scholen e.d.) mag belasten.

Op basis van de wet zijn voor de geluidgevoelige bestemmingen voorkeursgrenswaarden opgenomen waaraan in principe voldaan moet worden:



- wegverkeer 48 dB
- spoorwegverkeer 55 dB
- industrielawaai van gezoneerde industrieterreinen 50 dB(A)

Onderzoek

Het plangebied ligt niet binnen de geluidzones van wegen en industrieterreinen. Bij het vaststellen van geluidbelasting voor geluidsgevoelige functies zoals 'Wonen' dient op grond van de Wgh iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij de weg binnen een woonerf is gelegen of voor de weg een maximum snelheidsregime geldt van 30 km/uur. Het plangebied valt uitsluitend in de zone van 30 km/u wegen. De nieuwe woningen zijn beoogd langs een niet al te drukke wegen waarlangs al veel woning op dezelfde afstand van de wegen liggen.

Ook in het kader van het ruimtelijk ordeningsspoor kan een akoestisch onderzoek achterwege blijven. Het kinderdagverblijf en de te herbouwen woning zijn reeds toegestaan volgens het vigerende bestemmingsplan, wat betekent dat de ruimtelijke afweging hiervoor reeds heeft plaatsgevonden.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan

4.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Niet In Betekende Mate (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) in werking getreden. Hierin zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Onderzoek

Binnen het plangebied worden twee nieuwe woningen gerealiseerd. Met twee woningen valt het bouwplan ruim binnen het criterium voor de categorie woningbouwlocaties (de grens ligt op 1.500 woningen, bij één ontsluitingsweg). Met andere woorden, de realisatie van de woningen draagt niet of nauwelijks bij aan de luchtverontreiniging en is in dat opzicht niet in betekende mate.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan



4.7 Flora- en fauna

Volgens nationale- en internationale regelgeving is het verplicht om voorafgaand aan ruimtelijke plannen onderzoek te doen naar de effecten op beschermde gebieden (Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland (NNN)), en het eventuele voorkomen van beschermde flora en fauna. Tevens is het volgens nationale regelgeving in sommige gevallen verplicht om melding te doen van het kappen van houtopstanden.

Bescherming van Natura 2000-gebieden, soorten en houtopstanden is in Nederland vanaf 1 januari 2017 geregeld via de Wet natuurbescherming (Wnb). Het beleid rond NNN is vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Onderzoek

Soortenbescherming

In het kader van de ontwikkeling is een ecologische quickscan uitgevoerd. Uit de quickscan volgt dat er geen jaarrond beschermde soorten verwacht worden in het plangebied. Nader onderzoek naar beschermde soorten wordt niet noodzakelijk geacht. Voor de niet jaarrond beschermde vogels en algemene vogels is het advies om de werkzaamheden plaats te laten vinden buiten het broedseizoen.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen of nabij het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Hierdoor zullen er geen negatieve effecten op de natuurwaarden opspelen. In het kader van de ruimtelijke procedure is een onderzoek stikstofdepositie uitgevoerd welke deel uitmaakt van de bijlagen. De stikstofdepositieberekeningen zijn uitgevoerd met de nieuwste AERIUS versie 2020. Uit de AERIUS-berekening(en) volgt dat er geen natuurgebieden zijn met rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Er gelden geen aanvullende verplichtingen in het kader van de Wet natuurbescherming.

Conclusie

Het aspect flora- en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan

4.8 Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt aan de zuidzijde ontsloten via de Kasteelstraat. De verkeersaantrekkende werking ten opzichte van de referentiesituatie is berekend op basis van de CROW publicatie 381. In de huidige situatie dient op basis van CROW kentallen voor het perceel uitgaan te worden van maximaal 5,0 autobewegingen per 100m². Voor de tussen- en hoekwoningen geldt maximaal een kengetal van 7,3 autobewegingen per woning.

Onderzoek

Verkeer

Momenteel is de kinderopvang al aanwezig waardoor er ten opzichte van deze functie niets wijzigt. Uitsluitend de twee nieuwe woningen leiden tot een wijziging van de verkeerssituatie. De verkeerssituatie voor de nieuwe woningen is gevisualiseerd in de onderstaande tabellen.



Tabel 3: huidige verkeerssituatie

Referentiesituatie	
Hoofdgroep	Wonen / onderwijs
Type	Koop vrijstaand / kinderdagverblijf (crèche)
Grootte m ² / aantal	1 woning / Ca. 180 m ²
Ligging in de gemeente	Rest bebouwde kom
Stedelijkheidsgraad	weinig stedelijk
Motorvoertuigbewegingen	77 (1*8,6) + (1,8*38)

Tabel 4: Toekomstige verkeerssituatie

Beoogde ontwikkeling	
Hoofdgroep	Wonen / onderwijs
Type	Koop vrijstaand, Koop, huis, twee-onder-een-kap / kinderdagverblijf (crèche)
Grootte m ² / aantal	3 woningen / Ca. 180 m ²
Ligging in de gemeente	Rest bebouwde kom
Stedelijkheidsgraad	weinig stedelijk
Motorvoertuigbewegingen	93,4 (1*8,6) + (2*8,2) + (1,8*38)

Op basis van een worstcasevergelijking met de referentiesituatie blijkt dat er met de ontwikkeling een toename is van het aantal verkeersbewegingen. De ontwikkeling van het plangebied leidt echter niet tot een onaanvaardbare toename van de verkeersintensiteit op de Kasteelstraat wegens de relatieve lage hoeveelheid aan motorvoertuigbewegingen. Ook blijven de verkeersbewegingen van de kinderopvang gelijk. De Kasteelstraat is voldoende gedimensioneerd om deze verkeersbewegingen te verwerken.

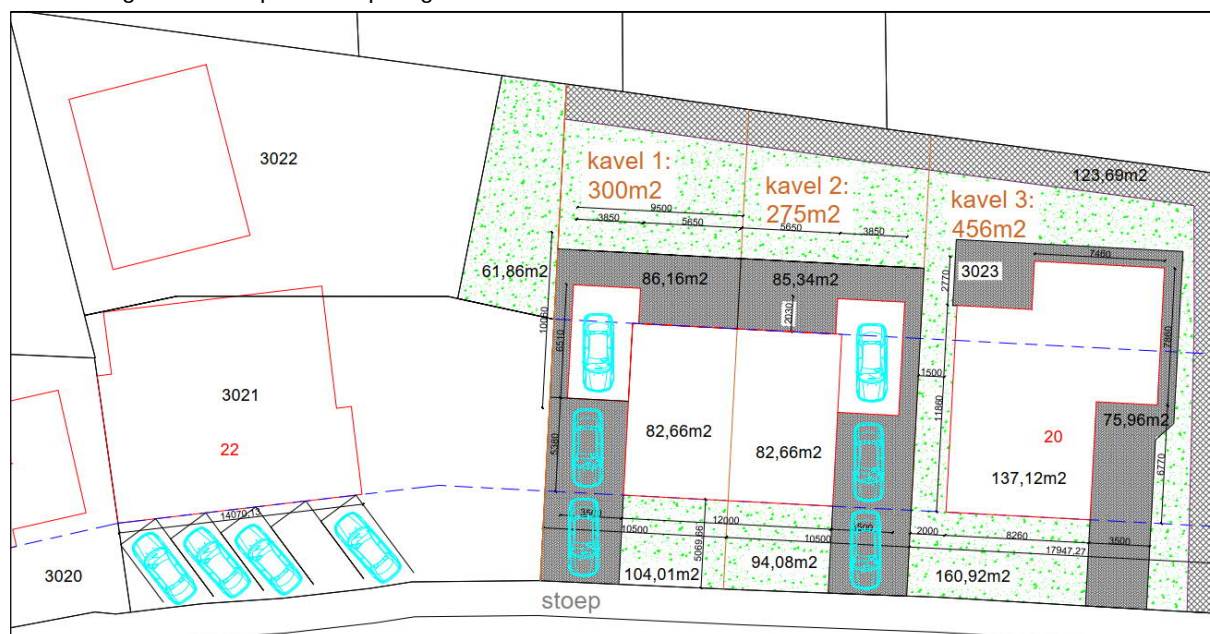
Parkeren

Het parkeerbeleid van de gemeente Terneuzen is opgenomen in de Parkeernota 2015-2020. Voor de woningen binnen het plangebied is momenteel nog niet bekend of er wordt uitgegaan van een dure woning of een midden woning. Als worstcase is uitgegaan van de hoogste parkeernorm, namelijk 2,3 parkeerplaatsen per woning. Aan deze eis wordt binnen het plangebied voldaan. Per woning bestaat de mogelijkheid om twee auto's op de oprit te parkeren en één auto in de garage te parkeren zoals is weergegeven in de volgende afbeelding. De lengte van de oprit is in totaal 10,3 meter, dit maakt twee parkeerplaatsen van 5 meter per stuk mogelijk. 5 meter is de standaard lengte per parkeerplaats voor haaks parkeren.

Voor de kinderopvang is de parkeernorm 1,4 per 100 m². Het gebouw heeft een oppervlakte van 170 m² waardoor 2,4 parkeervakken benodigd zijn. Hier wordt ruim aan voldaan met de beoogde vijf parkeerplaatsen binnen het plan.



Afbeelding 8: Parkeerplaatsen plangebied



Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.9 Water

Bij ruimtelijke plannen geldt vanaf 1 november 2003 de wettelijke verplichting van een waterparagraaf/watertoets. De watertoets is één van de pijlers van het Waterbeleid voor de 21 eeuw, waarin aan water een meesturende rol in de ruimtelijke ordening is toegekend. Met de watertoets wordt beoogd waterbeheerders vroegtijdig in het ruimtelijke ordeningsproces te betrekken. De watertoets betreft het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Het doel van een waterparagraaf is een samenhangend beeld te geven van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met duurzaam waterbeheer en de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding staat bij de watertoets voorop. Vervolgens komen inrichtingsmaatregelen en compensatie in beeld.

Beleid

Europese Kaderrichtlijn Water (2000)

De Europese Kaderrichtlijn Water gaat ervan uit dat water geen gewone handelswaar is, maar een erfgoed dat moet worden beschermd en verdedigd. Het hoofddoel van de richtlijn is daarop gebaseerd. De Kaderrichtlijn Water geeft het kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater. Dat moet ertoe leiden dat: aquatische ecosystemen en gebieden die rechtstreeks afhankelijk zijn van deze ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed; emissies verbeteren; duurzaam gebruik van water



wordt bevorderd op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn; er wordt gezorgd voor een aanzienlijke vermindering van de verontreiniging van grondwater.

Nationaal Waterplan (2016-2021)

Op 10 december 2015 hebben de Minister van Infrastructuur en Milieu en de Staatssecretaris van Economische Zaken het Nationaal Waterplan 2016 – 2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 geeft de hoofdlijnen, principes en inrichting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik tot 2050.

Het Rijk speelt proactief in op klimaatverandering. Doel is het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en gezond ecosysteem, als basis voor welzijn en welvaart. Het beleid is integraal van opzet door natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie, cultureel erfgoed en economie zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen. Het Rijk initieert zelf en werkt samen met andere partijen, stimuleert en informeert om de beleidsdoelen te bereiken.

Omgevingsplan Zeeland 2018

De Provincie heeft het nationale beleid voor (de bescherming van) het grond- en oppervlaktewater opgenomen in het Omgevingsplan Zeeland 2018. In dit plan wordt vastgehouden aan de Waterwet.

Binnen het Omgevingsplan Zeeland 2018 draait het vooral om het ruimte geven aan water. Hierbij komen de volgende aspecten aan bod; het voorkomen dan wel beperken van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, de bescherming en verbetering van kwaliteit van watersystemen en de vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

Waterschap Scheldestromen

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

Tabel 5: Watertoetstabel (zie ook bijlage 5)

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking			
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	Er liggen geen primaire of regionale waterkeringen binnen of in de buurt van het plangebied.			
Voorkomen overlast door oppervlaktewater Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	Vermeld de totale oppervlakken (in m ²) van:			
		huidige situatie	na realisa- tie	
	dakoppervlak	Ca. 301 m ²	Ca. 432 m ²	1
	dichte bodem- verharding	Ca. 1217 m ²	Ca. 980 m ²	2
	doorlatende bodemverhar- ding	0 m ²	106 m ²	3
Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van	wateroppervlak	0 m ²	0 m ²	4



de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	De oppervlaktes in bovenstaande tabel hebben betrekking op het totale plangebied. In de huidige situatie bestaat de verharding in het plangebied uit het dakoppervlak kinderopvang/ bestaande woning en terreinverharding. In de toekomstige situatie worden op kavels 1 t/m 3 maatregelen getroffen ten aanzien van het voorkomen van wateroverlast. Zo worden de daken van de aanbouw op kavels 1 en 2 voorzien van een groendak en worden de opritten van kavels 1 t/m 3 voorzien van halfverharding. Daarnaast wordt het bestaande verharde achterpad (recht van overpad) achter kavels 1 t/m 3 voorzien van halfverharding. Vanaf de terrassen aan de achterzijde van de kavels 1 t/m 3 infiltreert het hemelwater in de tuin (op eigen terrein). Doordat het perceel opgehoogd gaat worden met schone grond rondom de terrassen en zand onder de terrassen/ verharding zal het water goed kunnen infiltreren. Het groene dak op de garages van kavel 1 en 2 zal ook een aanzienlijk deel hemelwater vasthouden. Overwogen wordt om het hemelwater van de daken van de woningen op kavels 1 t/m 3 via een voorziening op eigen terrein te infiltreren. Voor de bestaande kinderopvang zijn in principe geen maatregelen voorzien. De maatregelen leiden ertoe dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een toename in verharding. Verdere compensatie is om die reden niet aan de orde. In de huidige situatie wordt het hemel- en afvalwater naar de gemeentelijke riolering geleid. Dit betreft een gemengd riool. Alleen bij kavel 3 wordt aan de achterzijde het hemelwater vanaf het terras op eigen grond geïnfiltreerd. Voor kavel 3 en de kinderopvang zal dit in de toekomst niet wijzigen. In de nieuwe situatie zal het vuile water van kavels 1 en 2 naar het gemeentelijk gemengde riool lopen.
Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking



Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	Grondwateroverlast is niet aanwezig. De (nieuwe) bebouwing wordt op hetzelfde peil gebouwd als de voorgaande bebouwing. De tuin wordt grotendeels en qua niveau opgehoogd met schone grond. De ontwikkeling voorziet niet in het onttrekken van grondwater.
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	Er wordt niet gebouwd in een infiltratiegebied, natuurgebied of gebied voor drinkwatervoorziening. Zowel tijdens de bouwfase als tijdens de gebruiksfase worden geen uitloogbare materialen gebruikt. Er zijn geen nadelige gevolgen voor de grondwaterkwaliteit.
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	Het plan heeft geen invloed op de Oppervlaktewaterkwaliteit.
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	De ontwikkeling heeft geen water-gerelateerde consequenties voor de volksgezondheid. Er is geen oppervlaktewater aanwezig en dus geen verdrinkingsgevaar.
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Gelet op de eerdere bebouwing die hier aanwezig is/was is hier geen risico aanwezig.
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	In de directe omgeving van de ontwikkeling is geen natte natuur aanwezig. De ontwikkeling heeft hier dus ook geen invloed op.
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	Het plan geeft geen wijziging ten opzichte van het huidige onderhoud en is derhalve niet van toepassing. Met het planvoornemen is rekening gehouden met de aanwezige watergangen en onderhoudsstroken.
Andere belangen waterbeheer	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	Met het planvoornemen vinden geen ingrepen plaats aan eigendommen van de waterbeheerder.
Wegen in beheer bij het waterschap (alleen invullen voor zover van toepassing) * in de bouwfase: Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen? * na realisatie: verkeersaantrekkende werking Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer? * na realisatie: bereikbaarheid Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken.	Ja, transporten voor de bouwfase Ja, de situatie gaat van 1 woning naar 3 woningen. In het verleden was er ter plaatse sprake van tankstation, ten opzichte van die situatie is er een afname van het verkeer. Via de bestaande weg. Ja.



Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd? * na realisatie: parkeren Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd? * na realisatie: (ver)bouwen Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd).	Ja. Nee
--	-----------------------

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.10 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Er is sprake van een plan merplicht, project merplicht of mer-beoordelingsplicht wanneer het te realiseren project wordt genoemd in onderdeel C of D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Daarnaast dient ook bij activiteiten onder de drempelwaarden uit onderdeel D getoetst te worden of er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn.

Onderzoek

De voorgenomen activiteiten binnen het plangebied, vallen onder de volgende categorie van het Besluit m.e.r. (zie tabel 5). Om die reden is er sprake van een vormvrije MER.

Tabel 6: Categorie m.e.r.

Categorie	Activiteiten	Drempelwaarde
D.11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject	2.000 woningen

De genoemde drempelwaarde bij deze activiteit bedraagt 2.000 of meer. De toename in woningen van de voorgenomen activiteit blijft met een aantal van 2, ruim onder de drempelwaarde, zoals genoemd in kolom 2 van onderdeel D. Echter, voor de activiteiten die aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, dient alsnog nagegaan te worden of er sprake kan zijn van belangrijke gevolgen voor het milieu. Behandeld dienen te worden de 'kenmerken van het project', 'locatie van het project' en 'soort en kenmerken van het potentiële effect'.

Kenmerken van het project

Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen

Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen ten behoeve van de realisatie, zal plaatsvinden op een conventionele manier en geeft geen aanleiding aanzienlijke gevolgen voor het milieu te veronderstellen, zodanig dat daarvoor een MER dient te worden uitgevoerd.

De productie van afvalstoffen

Het ontstaan van afval tijdens de bouw is tevens vanzelfsprekend.



Verontreiniging en hinder (geur, energie en verwerking van afvalstoffen)

Er vinden bij de voorgenomen activiteit geen geur veroorzakende werkzaamheden plaats. Tijdens de bouw wordt vanzelfsprekend energie gebruikt, dit zou echter op elke willekeurige locatie het geval zijn. De afvalstoffen worden zoveel mogelijk gescheiden ingezameld en afgevoerd. Afvoer geschiedt door een erkende inzamelaar.

Locatie van het project

Relatieve rijkdom aan en beschikbaarheid natuurlijke hulpbronnen

Onder natuurlijke hulpbronnen wordt verstaan alle van nature aanwezige stoffen, die van economisch nut kunnen zijn (zoals zoet water, delfstoffen, bos als houtleverancier). Het groen op de locatie, wordt zoveel mogelijk behouden.

Soort en kenmerken van het potentiële effect

Bereik van het effect

De mogelijke effecten betreffen de aspecten geluid en verkeer. Deze zijn lokaal van aard, er is geen sprake van getroffen bevolking.

Grensoverschrijdend karakter van het effect

Gezien de ligging van het plangebied en de effectafstanden is geen sprake van een grensoverschrijdend karakter.

Naar aanleiding van voorgaande milieuparagrafen en de uitgevoerde onderzoeken is de conclusie dat voor deze ruimtelijke procedure een mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure niet noodzakelijk is conform het Besluit m.e.r..

Conclusie

Het aspect milieueffectrapportage vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.



5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de gronden aangegeven. De bijbehorende bepalingen zijn vervolgens opgenomen in de planregels. De verbeelding visualiseert de planregels.

5.2 Planregels

Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. Ook de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) is vanaf deze datum verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012. Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels;

Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- Begrippen (Artikel 1)

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- Wijze van meten (Artikel 2)

Dit artikel geeft onder meer bepalingen hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwvoorschriften: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen;



- Nadere eisen: eisen die burgemeester en wethouders kunnen stellen aan de bestemming, ten behoeve van het algemeen belang;
- Vrijstellen van de bouwvoorschriften: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn of onder welke voorwaarden toegestaan zijn.

Algemene regels

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 6)

Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.

- Algemene bouwregels (Artikel 7)

In dit artikel worden de algemene bouwregels beschreven. Deze regel bevat een bepaling voor het afwijken van de in het plan genoemde bouwgrenzen.

- Algemene gebruiksregels (Artikel 8)

In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze regel bevatten bepalingen omtrent functies die in ieder geval in strijd zijn met het bestemmingsplan.

- Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)

In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

- Algemene parkeeregels (Artikel 10)

In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

- Overige regels (Artikel 11)

In dit artikel worden regels omtrent parkeren en laad- en losmogelijkheden gegeven.

Overgangs- en slotregels

In artikel 12 en 13 staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

5.3 Toelichting op de bestemmingen

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er wordt uitgegaan van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Artikel 3 Wonen



De gronden onder en rondom de woningen zijn bestemd als Wonen. Gronden met een dergelijke bestemming zijn bestemd voor wonen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep. Daarnaast zijn daarbij behorende ruimten, met bijbehorende voorzieningen zoals in- en uitritten, gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde en werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, tuinen en erven toegestaan.

Artikel 4 Maatschappelijk

Het gebied onder en rondom het kinderdagverblijf is bestemd als Maatschappelijk. Gronden met een dergelijke bestemming zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen. Daarnaast zijn daarbij behorende ruimten, met bijbehorende voorzieningen zoals in- en uitritten, gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde en werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, tuinen en erven toegestaan.

Artikel 5 Waarde - archeologie

Voor het gehele plangebied is dubbelbestemming Waarde – archeologie opgenomen. Gronden met deze dubbelbestemming zijn mede bestemd voor de bescherming van archeologische (verwachtings)waarden. Op basis van een



6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeenteraad van Terneuzen verplicht om, indien er sprake is van een bouwplan, de gemeentelijke kosten te verhalen.

De kosten worden verhaald door middel van een met de initiatiefnemer afgesloten anterieure overeenkomst. Middels de afgesloten overeenkomst is het kostenverhaal voldoende verzekerd en is de financiële haalbaarheid in voldoende mate aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Bestemmingsplan procedure

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter visie gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na deze bekendmaking nogmaals 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.

Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de ter inzagelegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Vanaf dat moment is een bestemmingsplan onherroepelijk.