

15047

BP TERNEUZEN ZUIDOOST, OUDELANDSEWEG 43





Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH Gilze

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

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerende bestemmingsplan	3
2.	Bestaande en toekomstige situatie	5
2.1.	Bestaande situatie	5
2.2.	Toekomstige situatie	6
3.	Beleidskader	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.2	Provinciaal beleid	8
3.3	Gemeentelijk beleid	9
4.	Randvoorwaarden	11
4.1.	Bodemkwaliteit	11
4.2.	Water	11
4.3.	Luchtkwaliteit	14
4.4.	Geluid	14
4.5.	Bedrijven en milieuzonering	15
4.6.	Externe veiligheid	16
5.7.	Flora en fauna	17
4.8.	Archeologie	18
4.9.	Cultuurhistorie	19
5.	Juridische aspecten	20
5.1	Planvorm	20
5.2	Toelichting op de bestemmingen	21
6.	Uitvoerbaarheid	23
6.1	Economische uitvoerbaarheid	23
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23



Ligging plangebied Oudelandseweg 43, Terneuzen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het perceel Oudelandseweg 43 te Terneuzen was tot 2013 planologisch geregeld in het bestemmingsplan Terneuzen-Zuidoost. Op grond van de bouwregels van dit bestemmingsplan was het mogelijk op dit brede perceel twee vrijstaande woningen te realiseren. In tegenstelling tot latere bestemmingsplannen, toen 'de krimp' meer een issue werd, is in dit bestemmingsplan niet de bepaling opgenomen dat per bouwperceel slechts één woning is toegestaan. Het woongebied Driewegen is naderhand meegenomen in de beheersverordening Oostelijke Kanaaloever. In de beheersverordening is de bestaande toestand vastgelegd. De bestaande toestand voor het perceel Oudelandseweg 43 te Driewegen is één vrijstaande woning.

De nu geldende beheersverordening levert een beperking op ten opzichte van het voordien geldende planologisch kader.

Naar aanleiding hiervan is het bestemmingsplan Terneuzen-Zuidoost naast de beheersverordening Oostelijke Kanaaloever gelegd om te bezien of deze situatie zich op andere percelen ook voordoet. Hiervan is geen sprake. Het gaat slechts om één perceel. Nu er concrete belangstelling is voor de bouw van een vrijstaande woning op het adres Oudelandseweg 43 is het wenselijk om het voorgaande planologisch regime te herstellen. Het perceel Oudelandseweg 43 is gelegen binnen de geluidzone van het industrieterrein 'Oostelijke Kanaaloever/Mr. Haarmanweg-Driewegen'. De geluidbelasting op de te realiseren woning bedraagt meer dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Hierdoor is een procedure hogere grenswaarde industrielawaai noodzakelijk. Om de realisatie van een tweede vrijstaande woning op dit perceel opnieuw juridisch-planologisch mogelijk te maken en hiervoor tevens een besluit tot hogere waarden voor te kunnen nemen, is een herziening van de beheersverordening noodzakelijk.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Oudelandseweg 43 in het buurtschap Driewegen aan de zuidwestzijde van Terneuzen. Aan de noordzijde grenst het perceel aan de bestaande woning Oudelandseweg 41. Aan de zuidzijde ligt het café Driewegen alsmede een aantal volkstuinen en de achtertuinen van de woningen Driewegenstraat 1-9. Aan de westzijde van het plangebied ligt een doodlopend gedeelte van de Driewegenstraat, waaraan een aantal bedrijven en volkstuinen is gelegen.

1.3 Vigerende bestemmingsplan / Beheersverordening

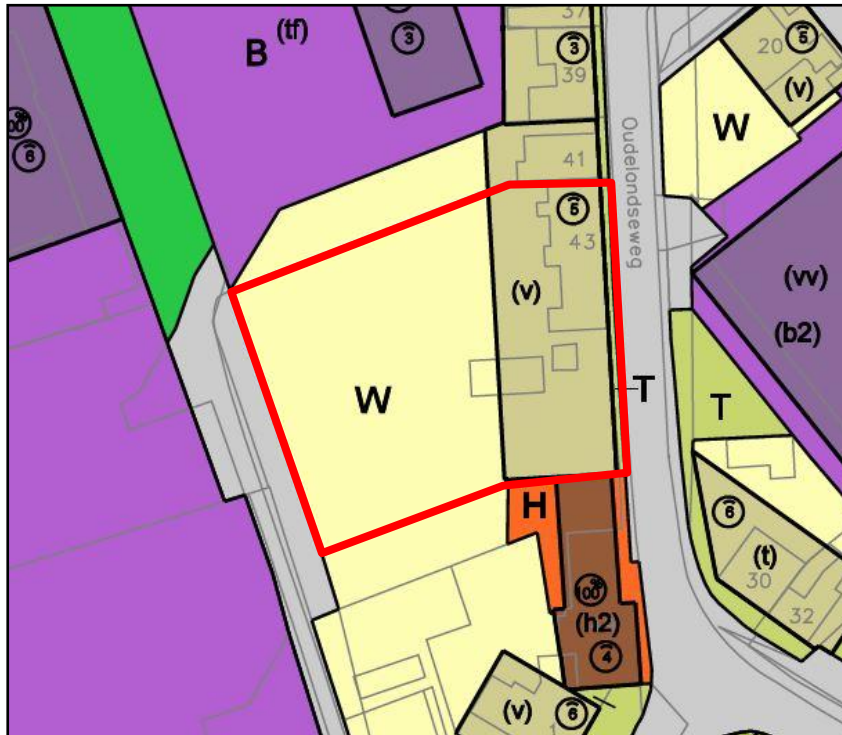
Beheersverordening Oostelijke Kanaaloever/Oostelijke Kanaaloever, 1ste wijziging

Het plangebied is opgenomen in de beheersverordening Oostelijke Kanaaloever (vastgesteld 25 juni 2013). Het gebied valt binnen het besluitvlak Wonen. In de gebiedsregels van de beheersverordening is opgenomen dat alleen bestaande woningen zijn toegestaan. Verder valt het plangebied binnen de Geluidzone industrieterrein Oostelijke Kanaaloever / Mr. F.J. Haarmanweg/Driewegen. Na vaststelling van de beheersverordening Oostelijke Kanaaloever, 1ste wijziging heeft het gebied de aanduiding Waarde-Archeologie-1 in combinatie met de vrijstellingsdieptekaart. Volgens de regeling voor Waarde - Archeologie dient ten behoeve van het bouwen in een plangebied met een te verstoren oppervlak groter dan 500 m² en dieper dan de vrijstellingsdiepte van 0,5 m beneden het maaiveld een archeologisch rapport overlegd te worden. Deze regeling dient verder bekeken te worden in samenhang met de vrijstellingsdieptekaart voor archeologie.

Bestemmingsplan Terneuzen Zuidoost

Voordat de beheersverordening Oostelijke Kanaaloever in 2013 van kracht werd, vigeerde voor het plangebied het bestemmingsplan Terneuzen Zuidoost (vastgesteld 18 december 2008). In dit

bestemmingsplan had het plangebied de bestemming Wonen, waarbij een bouwvlak over de gehele breedte van het perceel was opgenomen. Het aantal woningen was in dat bestemmingsplan niet nader begrensd. Op basis van de bouwregels in combinatie met het brede bouwvlak bestond de planologische mogelijkheid om een tweede vrijstaande woning op het perceel te realiseren.



Fragment verbeelding bestemmingsplan Terneuzen Zuidoost

2. BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1. Bestaande situatie

Omgeving

Historische bebouwing bevindt zich in de vorm van lintbebouwing in “Driewegen”, dat aan de westzijde van het plangebied ten westen van de Guido Gezellestraat ligt. Driewegen stamt als zelfstandig dorp al van voor 1856, maar is tegenwoordig omsloten door Terneuzen. Aan de noordzijde van Driewegen bevinden zich enkele bedrijven die vooral georiënteerd zijn op de Rooseveltlaan.

Plangebied

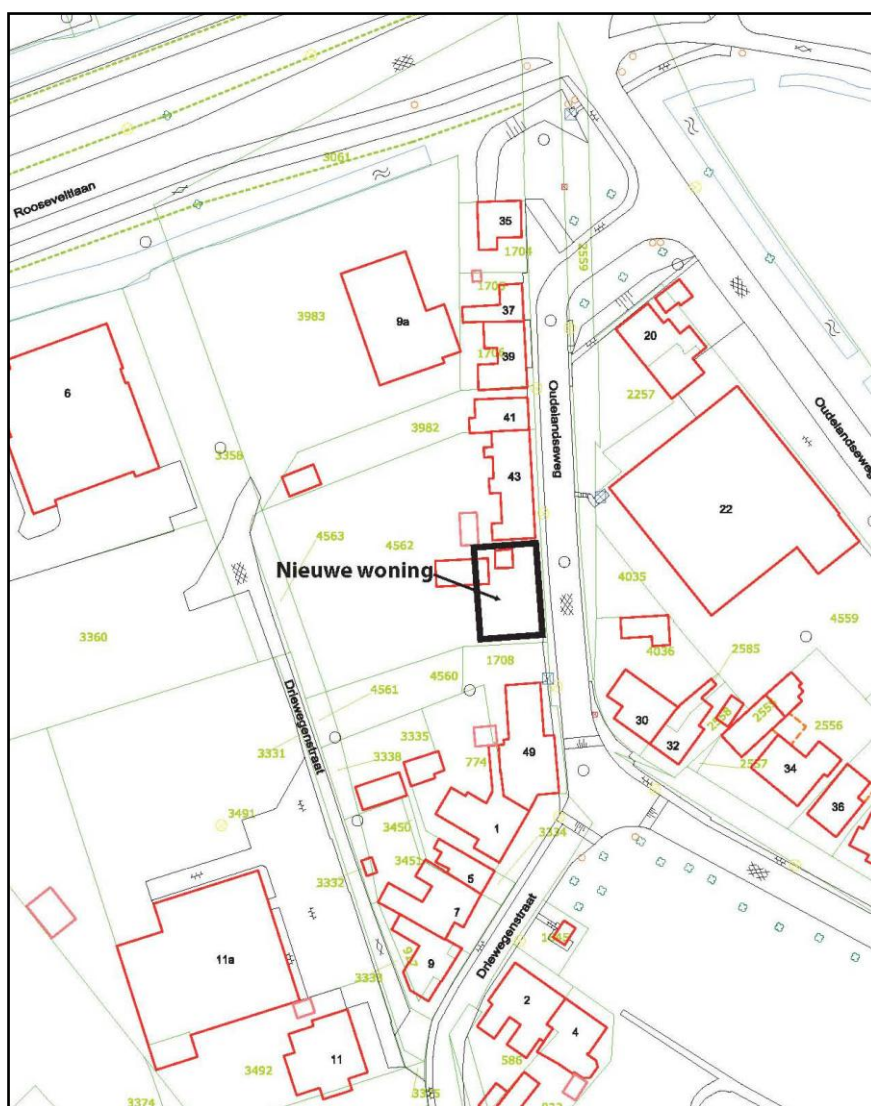
Het plangebied bestaat uit een ruim perceel met op het noordelijke gedeelte een woning. Deze woning staat dicht aan de straat en tegen de noordelijke perceelsgrens. Aan de west- en zuidzijde is een royale tuin gelegen. Ten noorden van het plangebied liggen enkele andere woningen aan de Oudelandseweg en een bedrijfloods. Op basis van de beheersverordening mag ter plaatse van de bedrijfsloods het bestaande bedrijf of een ander bedrijf in milieucategorie 2 gevestigd zijn. Ten zuiden van het plangebied ligt een café met direct daarnaast een rij aaneengebouwde woningen. Aan de overzijde van de Oudelandseweg staat het pand van een opleidingscentrum met daar omheen een aantal woningen.

Aan de westzijde van het plangebied bevindt zich een doodlopend gedeelte van de Driewegenstraat. Hier zijn enkele bedrijven in milieucategorie 2 gevestigd. Een deel van deze gronden heeft de bestemming Bedrijventerrein, maar is nog feitelijk in gebruik als volkstuin.

2.2. Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt de planologische mogelijkheid gecreëerd om één extra vrijstaande woning te bouwen op het perceel Oudelandseweg 43. Hiertoe is een bouwvlak op de verbeelding aangegeven, dat overeenkomt met het bouwvlak uit het bestemmingsplan Terneuzen Zuid-Oost. De nieuwe woning dient in de rooilijn van de aangrenzende woningen gebouwd te worden. De woning moet geplaatst worden in het bouwvlak met een diepte van 15 meter. De afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen bedraagt minimaal 2,5 meter. De breedte van de voorgevel van de vrijstaand woning mag niet meer dan 20 m bedragen. De goothoogte mag maximaal 5 meter bedragen en de bouwhoogte maximaal 9 meter.

Voor de regeling van de bijbehorende bouwwerken is aangesloten bij de regels van de bestemming Wonen in het bestemmingsplan Terneuzen Zuid-Oost en de beheersverordening Oostelijke Kanaaloever.



3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

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

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

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

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

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

Opgaven van nationaal belang in dit gebied zijn:

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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Binnen het Barro worden de volgende onderdelen besproken:

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

Ladder duurzame verstedelijking

Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de Ladder duurzame verstedelijking, mits er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van de Bro gedefinieerd als: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

Uit de jurisprudentie die is verschenen sinds de inwerkingtreding van de ladder blijkt dat de Afdeling een zekere ondergrens stelt aan ontwikkelingen wanneer het gaat om de beoordeling of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Zo heeft de Afdeling ten aanzien van woningbouwplannen geoordeeld dat de realisatie van 3 woningen niet, maar de bouw van 14 woningen wel als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.16, tweede lid, Bro wordt beschouwd (zie ABRvS 18 december 2013, ECLI:RVS:2013:2471, resp. ABRvS 9 april 2014, ECLI:RVS:2014:1252).

Aangezien het hier gaat om het toevoegen van 1 nieuwe woning (boven op de bestaande woning) hoeft de ontwikkeling niet aangeduid te worden als 'stedelijke ontwikkeling' en is toetsing aan de Ladder duurzame verstedelijking niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Het omgevingsplan is vastgesteld op 28 september 2012. Het omgevingsplan is verdeeld in twee onderdelen: Hoofdpijnen beleid en de uitvoeringsagenda. Voortbordurend op het voorheen geldende omgevingsplan neemt duurzaamheid een belangrijke plaats in bij de provinciale beleidsvorming. Daarbij steekt de provincie in op innovatie, sterke economische sectoren als basis en het optimaal benutten van het bijzondere karakter van Zeeland. In het Omgevingsplan worden de volgende hoofdpijnen van beleid aangegeven:

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

Verordening Ruimte (2012)

Tot 1 oktober 2012, datum inwerkingtreding wijziging Bro (artikel 3.6.1, tweede lid), was de Verordening Ruimte provincie Zeeland maatgevend. Daarna is artikel 2.1 in de verordening over de duurzaamheidsladder van rechtswege vervallen, maar blijven de aanvullende artikelen over bedrijven, detailhandel en woningbouw in het landelijk gebied van toepassing en blijft de

duurzaamheidsladder van provinciaal belang. Doel van de duurzaamheidsladder is de nationale en provinciale belangen te realiseren: zorgvuldig ruimtegebruik, herstructurering van bebouwde terreinen / gebieden en bundeling van functies.

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

Oudelandseweg 43 Terneuzen

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 dit bestemmingsplan een mogelijkheid voor de bouw van één woning, die tot 2013 planologisch mogelijk was binnen het bestemmingsplan Terneuzen Zuidoost. Met de inwerkingtreding van de beheersverordening Oostelijke Kanaaloever is de bouwmogelijkheid verdwenen. Door middel van dit bestemmingsplan wordt dit hersteld.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Terneuzen (2010)

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

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

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

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

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

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

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

Dit bestemmingsplan betreft het opnieuw planologisch mogelijk maken van één woning, die tot 2013 planologisch mogelijk was binnen het bestemmingsplan Terneuzen Zuidoost. Met de inwerkingtreding van het beheersverordening Oostelijke Kanaaloevers is de bouwmogelijkheid verdwenen. Door middel van dit bestemmingsplan wordt de bouwmogelijkheid hersteld.

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. Bodemkwaliteit

Grondslag

Met betrekking tot een (ontwerp-)bestemmingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'Bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Daaronder wordt ook een onderzoek naar de milieuhygiënische bodemkwaliteit en, indien nodig onderzoek naar bijvoorbeeld de kosten van een bodemsanering verstaan. Dit laatste met het oog op de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Beleid

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

Onderzoek

Het gebruik en de bestemming van het perceel wijzigt niet. Een bodemonderzoek is niet noodzakelijk. Op basis van de bodemkwaliteitskaart voldoet de grond op het perceel Oudelandseweg 43 te Terneuzen aan de kwaliteitsklasse 'Wonen'. Indien op dit perceel grond aangevoerd wordt mag dit op basis van de bodemkwaliteitskaart alleen indien de grond voldoet aan de klasse 'Achtergrondwaarde', in dit geval dus de klasse 'Wonen'.

Conclusie

Het gebruik en de bestemming van het perceel wijzigt niet. De aanwezige bodemkwaliteit 'Wonen' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2. Water

Inleiding

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

Het huidige watersysteem

In het plangebied liggen geen waterkeringen of oppervlaktewaterlichamen uit de Legger van het Waterschap Scheldestromen.

Toekomstig watersysteem

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

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Veiligheid/ Waterkering	Waarborgen veiligheidsniveau en daarvoor benodigde ruimte.	Voor het initiatief is dit thema niet aan de orde.
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)	Voldoende ruimte voor vasthouden/ bergen/afvoeren van water. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	Door dit bestemmingsplan wordt de voormalige planologische situatie hersteld, waardoor de bouw van een vrijstaande woning mogelijk blijft. Het verhard oppervlakte neemt hierbij niet toe.
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.	Niet van toepassing
Volksgezondheid (watergerelateerd)	Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	Niet van toepassing.
Riolering/RWZI (incl. water op straat/overlast)	Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken i.v.m. reductie hydraulische belasting RWZI en transportsysteem met beperken overstorten. Rekening houden met (eventuele benodigde filter)ruimte daarvoor.	Door dit bestemmingsplan wordt de voormalige planologische situatie hersteld, waardoor de bouw van een vrijstaande woning mogelijk blijft. Het verhard oppervlakte neemt hierbij niet toe.
Bodemdaling	Voorkómen van maatregelen die (extra) maaiveld dalen met name in zettinggevoelige gebieden kunnen	Het peilregime van het plangebied is afgestemd op het bebouwd gebied. Er zullen geen veranderingen in het peilregime plaatsvinden die voor bodemdaling zorgen.

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

Watertoets

Op **PM** heeft het waterschap Scheldestromen een positief wateradvies afgegeven. Dit advies is opgenomen in de bijlage.

Conclusie

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

4.3. Luchtkwaliteit

De Wet Luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wet Luchtkwaliteit is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Voor de verschillende stoffen zijn normen (grenswaarden) opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties en voor dagelijkse concentraties (vierentwintiguurgemiddelde).

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het "Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)". Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd. Alleen als er ontwikkelingen plaatsvinden die zouden zorgen voor een verkeerstoename van meer dan 1.500 motorvoertuigen per etmaal kan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) worden overschreden.

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van één woning. Gesteld kan worden dat voorgestane ontwikkeling niet leidt tot een verkeerstoename van meer dan 1.500 motorvoertuigen per etmaal. Deze ontwikkeling valt hierdoor onder het 3% criterium waardoor het aangemerkt kan worden als zijnde NIBM. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.4. Geluid

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

Industrielawaai

De woning ligt binnen de geluidszone van het industrieterrein Oostelijke Kanaaloever/Mr. F.J. Haarmanweg-Driewegen. De geluidsbelasting vanwege dit industrieterrein mag bij voorkeur niet meer bedragen dan 50 dB(A) op de woning. Rud Zeeland heeft berekend dat de geluidsbelasting op de woning 53 dB bedraagt (zie bijlage 1). Vanwege deze overschrijding is onderzocht of het mogelijk is om de geluidsbelasting door middel van maatregelen terug te dringen. Hierbij is gekeken naar bronmaatregelen en overdrachtsmaatregelen.

Bronmaatregelen

Bronmaatregelen zijn niet mogelijk. Het gaat hier om industrielawaai veroorzaakt door bedrijven die vergunde rechten hebben. Deze rechten zijn vastgelegd in milieuvergunningen en meldingen in het kader van het Activiteitenbesluit c.q. Wet milieubeheer. Deze rechten kunnen niet zomaar worden ingeperkt.

Overdrachtmaatregelen

Bij overdrachtmaatregelen valt te denken aan het vergroten van de afstand tussen de woning en de industrie of de realisatie van geluidschermen of -wallen. Afstandsvergroting is hier niet mogelijk. De woning ligt binnen het perceel al zover mogelijk van de industrie vandaan. Een scherm- of wal moet ongeveer dezelfde hoogte krijgen als de woning. Dit past nauwelijks in de achtertuin. Bovendien is een scherm of wal stedenbouwkundig gezien ongewenst. Om de woning te kunnen realiseren is het dan ook noodzakelijk om een hogere geluidsbelasting toe te staan. De hoogst toelaatbare hogere waarde bedraagt 55 dB(A). Deze waarde wordt niet overschreden. Derhalve kan aan de vaststelling van een hogere waarde van 53 dB(A) worden meegewerkt.

Wegverkeerslawaaï

In verband met realisatie van het plan wordt een ruimtelijke procedure doorlopen. In het kader van deze procedure is conform het gestelde in de Wet geluidhinder (Wgh) een onderzoek (bijlage 2, Windmill, 18 augustus 2015) uitgevoerd naar de geluidbelasting ten gevolge van zoneringsplichtige geluidbronnen waarvan de zone het plangebied overlapt. De planlocatie is gelegen binnen de wettelijk vastgestelde zone van de Guido Gezellestraat en de Rooseveltlaan. De geluidbelasting is getoetst aan het stelsel van voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden uit de Wet geluidhinder. De Oudelandseweg is 30 km/uur-weg en derhalve niet voorzien van een zone. De geluidbelasting van deze weg is wel inzichtelijk gemaakt in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Guido Gezellestraat en op de Rooseveltlaan bedraagt ten hoogste 44 dB na aftrek van de correctie zoals bedoeld in artikel 110g van de Wet geluidhinder. De voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder wordt ruimschoots gerespecteerd. De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de omliggende wegen is overeenkomstig de "Lden classificering volgens de methode Miedema" ter plaatse van de voorgevel te classificeren als "redelijk". De geluidsbelasting aan de gevels van de beoogde ontwikkeling ten gevolge van het wegverkeerslawaaï van de gezoneerde en niet gezoneerde wegen wordt derhalve aanvaardbaar geacht.

Conclusie

Voor het aspect geluid ten gevolge van het wegverkeer is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4.5. Bedrijven en milieuzonering

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

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

Het plangebied ligt in een gemengde omgeving, waarin woningen, bedrijven en horeca door elkaar heen voorkomen. De richtafstanden mogen daardoor met één stap verlaagd worden.

Bedrijf	Adres	Milieucategorie	Richtafstand 'rustige woonwijk'	Richtafstand 'gemengd gebied'	Afstand tot nieuwe woning
Jonkman Opleidingen B.V.	Oudelandseweg 22	1	10 m	0 m	12 m
Café Driewegen	Oudelandseweg 49	1	10 m	0 m	2,5 m
Loods	Driewegenstraat 9a	2	30 m	10 m	25 m
Braakliggend bedrijventerrein	Driewegenstraat	2	30 m	10 m	35 m
Destil	Driewegenstraat	2	30 m	10 m	50 m

	11a				
Te koop (voorheen Monuta)	Rooseveltstraat 6	2	30 m	10 m	60 m

Er wordt voldaan aan de richtafstanden. Er is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat. Daarnaast is nu reeds sprake van woningen direct naast de diverse bedrijfspercelen, zonder dat dit tot overlast heeft geleid.

Conclusie

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

4.6. Externe veiligheid

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.

Door middel van het vergunningenspoor in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), enerzijds, wordt gestreefd naar het redelijkerwijs zo veel mogelijk beperken van de risico's op grond van het BBT-principe (Best Bestaande Technieken). In het bestemmingsplan worden anderzijds de risico's beperkt door het creëren van voldoende afstand tussen een inrichting of transportmodaliteit en de objecten in de omgeving.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Terneuzen heeft een Beleidsvisie Externe Veiligheid opgesteld (besluit van 23 februari 2006). Enerzijds wil men de kwaliteit van de woonomgeving verbeteren en anderzijds de vitaliteit versterken. Inhoudelijke uitgangspunten bij het ruimtelijke veiligheidsbeleid zijn de volgende:

- brongerichte maatregelen verdienen de voorkeur boven omgevingsgerichte maatregelen;
- risicobronnen concentreren;
- kwetsbare objecten zover mogelijk van de risicobron situeren, in ieder geval buiten de plaatsgebonden risicocontour van 10-6/jaar;
- rekening houden met beperkt kwetsbare objecten en risicovolle activiteiten in aangrenzende gebieden; en
- bedrijfswoningen in gebieden met risicovolle objecten beperken.

Risicovolle inrichtingen buiten het plangebied

Buiten het plangebied ligt een aantal risicovolle inrichtingen. Het plangebied ligt buiten de risicocontouren en invloedsgebieden van deze inrichtingen. Behalve deze inrichtingen ligt ongeveer 7 km ten noordwesten van het plangebied de Katoennatie Westerschelde Containerterminal. Uit de risicokaart (www.risicokaart.nl) blijkt dat het plangebied ruimschoots buiten de PR 10-6-risicocontour van deze inrichting ligt. Het invloedsgebied bedraagt 11 km; het plangebied ligt hier dus in. Momenteel wordt ruimschoots aan de oriëntatiewaarde voor het GR voldaan. Gelet op de kleinschalige aard van de beoogde ontwikkeling, de reeds aanwezige personendichtheid binnen de kern Terneuzen en de afstand tot het bedrijf, zal de ontwikkeling geen gevolgen hebben voor de hoogte van het GR.

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

Spoorwegen

Het spoorwegemplacement van Prorail aan de Stationsweg 66 is het eindstation van de spoorwegen en ligt op circa 2 km van het plangebied. Door AGEL is op 17 september 2012 onderzoek gedaan naar de externe veiligheidsrisico's ten gevolge van deze inrichting. Uit dit onderzoek blijkt dat de inrichting over een PR 10⁻ risicocontour beschikt van 0 meter. Het groepsrisico blijft in de huidige situatie onder de oriëntatiewaarde. Gelet op de kleinschalige aard van de beoogde ontwikkeling, de reeds aanwezige personendichtheid binnen de kern Terneuzen en de grote afstand tot het emplacement, zal de ontwikkeling van één woning geen gevolgen hebben voor de hoogte van het GR.

Op circa 700 meter van plangebied is tevens een tweede spoorwegemplacement gelegen aan de Mr. F.J. Haarmanweg. Dit betreft tevens een spoorwegemplacement van Prorail. Conform de gegevens uit de risicokaart blijkt deze inrichting over een PR 10⁻ risicocontour van 50 meter te beschikken. Binnen deze contour zijn geen kwetsbare objecten aanwezig, de beheersverordening maakt deze ook niet mogelijk. Het invloedsgebied ten gevolge van deze inrichting is niet bekend. Gelet op de kleinschalige aard van de beoogde ontwikkeling, de reeds aanwezige personendichtheid binnen de kern Terneuzen en de afstand tot het emplacement, zal de ontwikkeling van één woning geen gevolgen hebben voor de hoogte van het GR.

Vaarwegen

Het plangebied ligt op meer dan 2,7 km van de Westerschelde. De oriënterende waarde voor het GR wordt niet overschreden. Gelet op de kleinschalige aard van de beoogde ontwikkeling, de reeds aanwezige personendichtheid binnen de kern Terneuzen en de afstand de Westerschelde, zal de ontwikkeling van één woning geen gevolgen hebben voor de hoogte van het GR.

Hogedrukaardgasleidingen Gasunie

Op 400 meter ten westen van het plangebied ligt een hogedruk gasleiding van de Gasunie. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van deze leiding.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

5.7. Flora en fauna

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

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

Natura 2000

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

Flora- en faunawet

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

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

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

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

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

Beschermde gebieden

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

Flora en fauna

Het bestemmingsplan heeft tot doel om binnen een bestaand woonperceel een extra woning mogelijk te maken. Hiervoor hoeven in het kader van dit bestemmingsplan geen landschappelijke elementen als bomen en struiken of poelen te worden verwijderd en hoeft geen bebouwing te worden gesloopt.

De kans op overtreding van de Flora- en faunawet is daarom gering. Een nader flora en fauna onderzoek is niet noodzakelijk en vanuit dit aspect zijn geen belemmeringen voor de ontwikkeling verwachten.

4.8. Archeologie

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

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

- De Archeologische Monumentenkaart (AMK). Deze kaart geeft de wettelijk beschermde archeologische monumenten weer, waarvoor het Rijk bevoegd gezag is. In de gemeente Terneuzen zijn dat restanten van kastelen in Axel en Zaamslag (Torenberg). Daarnaast bevat de kaart de door de RCE gewaardeerde gebieden met een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde.
- De Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Deze kaart geeft de verwachtingswaarde weer voor de bovenste 1,2 m van de bodem. Deze kaart is gebaseerd op

de geomorfologische en geologische kaart van Nederland. Bij een hoge trefkans wordt aangesloten bij de wettelijke vrijstelling van 100 m². Voor een middelhoge trefkans kan een ruimere norm gelden. Deze wordt arbitrair vastgelegd op 500 m².

- Archis (Archeologische Informatie Systeem). Dit is de landelijke database waarin alle recent uitgevoerde archeologische onderzoeken en vondsten worden opgeslagen. Deze database geeft een indicatie van de vondsten die gedaan zijn. Veel of belangrijke vondsten geven een hogere archeologische verwachtingswaarde.
- Zeeuws Archeologisch Archief (ZAA). In dit archief berusten de verslagen van alle in het verleden in Zeeland uitgevoerde archeologische onderzoeken, gegevens over losse vondsten en dergelijke. Dit archief geeft een indicatie van de vondsten die in het verleden gedaan zijn. Veel of belangrijke vondsten geven een hogere archeologische verwachtingswaarde.
- In de praktijk wordt de toets op Archis en ZAA gecombineerd, of in het kader van het bureauonderzoek uitgevoerd.
- De bodemopbouw. Aan de hand van de geologische kaart kan nagegaan worden welke geologische, voor de archeologie relevante, bodemlagen aanwezig zijn.
 - Pleistoceen: vanaf de steentijd;
 - Hollandveen: vanaf de ijzertijd en Romeinse tijd;
 - Duinkerke II, inclusief 'oudere afzettingen van Duinkerke': vanaf de middeleeuwen;
 - Duinkerke III: vanaf de nieuwe tijd.

In de loop van 2014 werd door de gemeente de vrijstellingenkaart opgesteld. Op deze kaart is aangegeven waar en met welke diepte de vrijstellingsdiepte verruimd kan worden

Toets onderzoeksplicht

In het kader van de beheersverordening Oostelijke Kanaaloever zijn de archeologische waarden van dit gedeelte van Terneuzen onderzocht. Voor het plangebied Oudelandseweg 43 is daarom een archeologische dubbelbestemming opgenomen voor ingrepen van groter dan 500 m² en dieper dan 0,50 meter. Deze archeologische dubbelbestemming is overgenomen in dit bestemmingsplan. Het is niet de verwachting dat bij de bouw van één woning een gebied groter dan 500 m² zal worden verstoord. Een archeologisch onderzoek is dan ook vooralsnog niet noodzakelijk.

Op de vrijstellingenkaart geldt voor het plangebied een vrijstellingsdiepte van 0,5 meter.

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

Conclusie

Ter bescherming van de eventuele archeologische waarden is de dubbel bestemming Waarde – Archeologie opgenomen.

4.9. Cultuurhistorie

In de omgeving van het plangebied Oudelandseweg 43 zijn geen monumenten of cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Wel ligt het plangebied in het historische buurtschap Driewegen, dat inmiddels midden in de kern Terneuzen is gelegen.

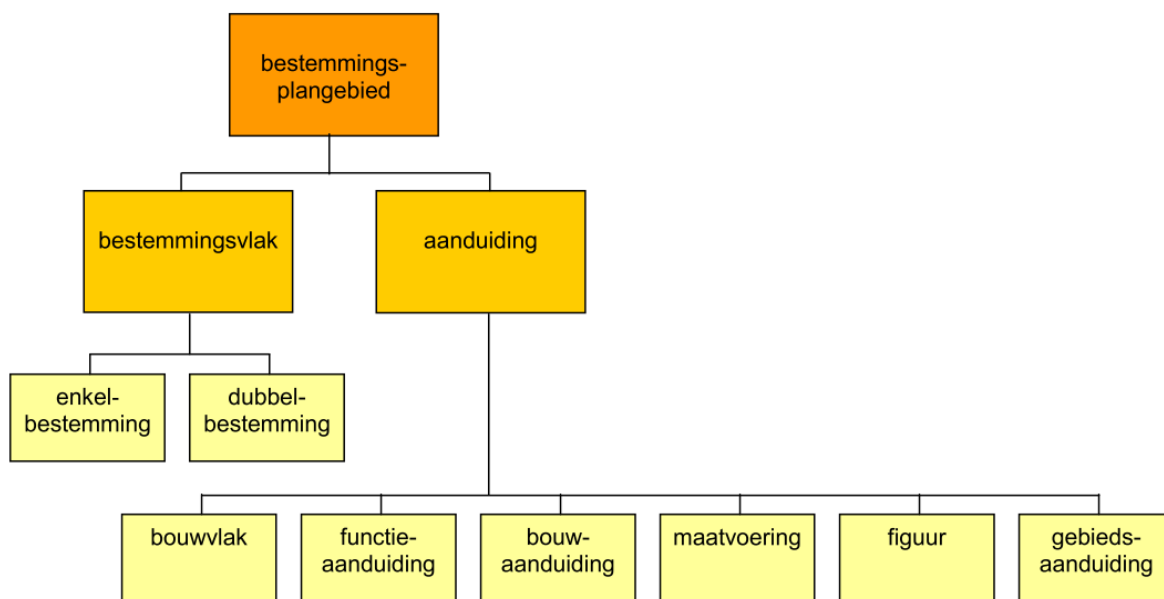
5. JURIDISCHE ASPECTEN

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

5.1 Planvorm

Het bestemmingsplan “Terneuzen Zuidoost, Oudelandseweg 43” kan worden gekarakteriseerd als een zogenaamde partiële herziening. In een dergelijke bestemmingsregeling ligt het accent vooral op het inpassen van een kleinschalige ontwikkeling in een groter bestemmingsplan. Vooral vanwege de geringe omvang van het plangebied heeft dit plan slechts een beperkt aantal bestemmingsregels en een eenvoudig kaartbeeld. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding met de daarbij horende planregels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De verbeelding bestaat uit één kaartblad.

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



5.2 Toelichting op de bestemmingen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

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

Artikel 4 Wonen

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

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

Artikel 5 Waarde - Archeologie

In dit artikel is de dubbelbestemming voor archeologie geregeld. Voor ingrepen in een gebied groter dan 500 m2 en dieper dan 0,5 meter is een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

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 Procedureregels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind.

Artikel 12 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 "Oudelandseweg 43, Terneuzen".

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan voldoende aangetoond.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf donderdag 12 november 2015 voor een periode van 6 weken ter visie gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen.