

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 – 5225262

fax 076 – 5213812

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Terneuzen

Bestemmingsplan

“Kamerlingh Onnesstraat”



Gemeente Terneuzen

Bestemmingsplan "Kamerlingh Onnesstraat"

Inhoud

1. Toelichting
 2. Bestemmingsplanregels
 3. Verbeelding
- id.nr. : NL.IMRO.0715.BPTZW05-VG99
d.d. : 12-06-2013

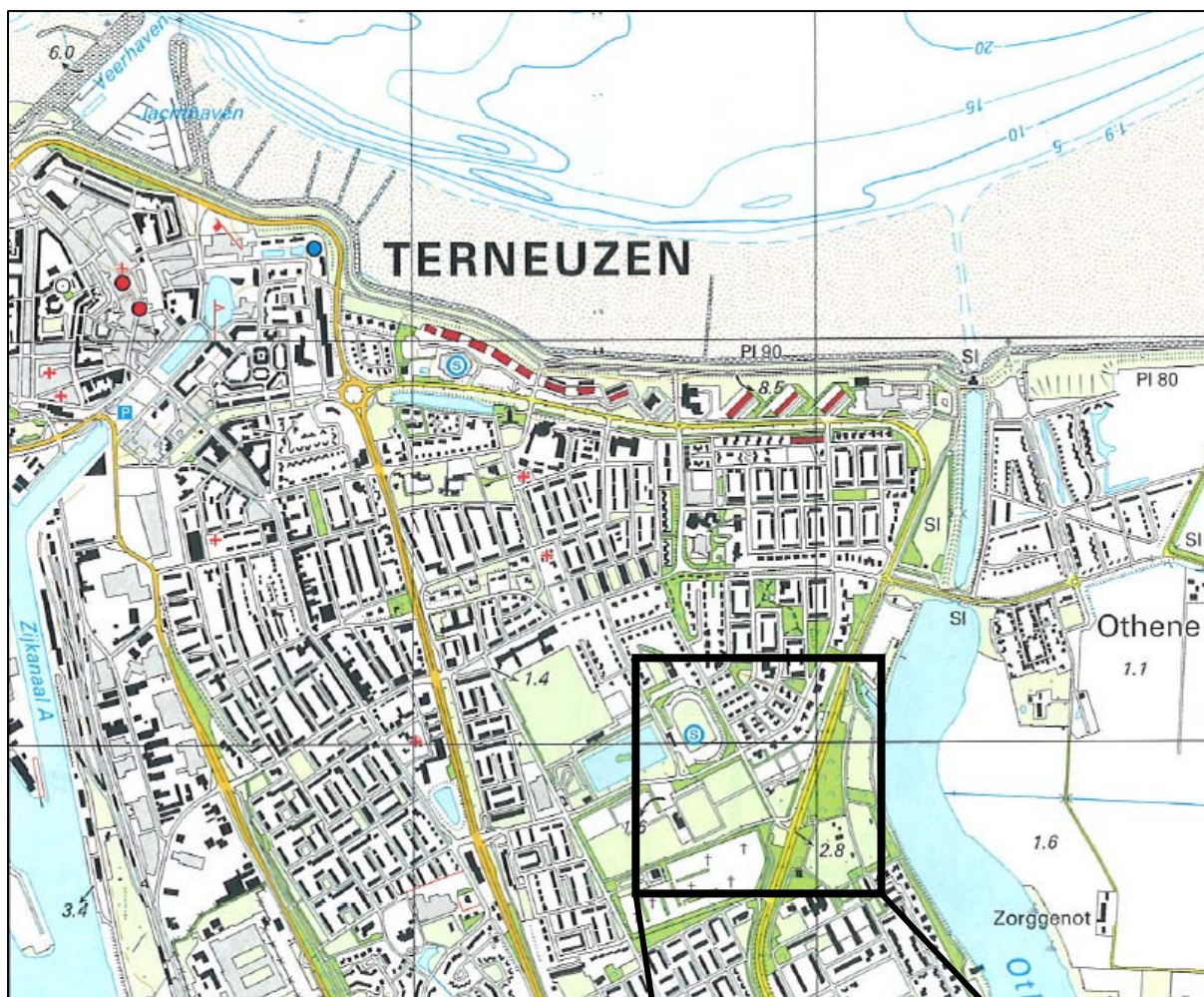
Projectleider: dhr. ing. T.A.B.M. de Kousemaeker
Collegiale toets: dhr. drs. M.C.M. Reijnaars
Status: bestemmingsplan

Toelichting

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Inleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied.....	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	BELEIDSKADERS	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Nationaal beleid	7
2.3	Provinciaal beleid	9
2.4	Gemeentelijk beleid	11
2.5	Conclusie.....	15
3	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	17
3.1	De omgeving van het plangebied	17
3.2	Beschrijving van het plangebied.....	18
4	PLANBESCHRIJVING	19
5	MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	21
5.1	Inleiding	21
5.2	Bodem.....	21
5.3	Waterhuishouding	22
5.4	Cultuurhistorie en archeologie	27
5.5	Flora en fauna.....	32
5.6	Geluid.....	36
5.7	Bedrijven en milieuzonering.....	37
5.8	Externe veiligheid	38
5.9	Kabels en leidingen.....	40
5.10	Luchtkwaliteit	41
5.11	Ladder van duurzame verstedelijking	43
5.12	Toetsing Besluit m.e.r.	44
6	WIJZE VAN BESTEMMEN	47
6.1	Algemene opzet.....	47
6.2	Opbouw van het bestemmingsplan	47
6.3	Bestemmingsplanregels	48
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	51
7.1	Inleiding	51
7.2	Economische uitvoerbaarheid	51
8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	53
8.1	Inleiding	53
8.2	Procedure	53

Bijlagen



Ligging van het plangebied weergegeven op een topografische kaart. Het plangebied is geduid met een rode contour. Bron: Topografische Atlas Zeeland, 2005



1 INLEIDING

1.1 Inleiding

Aanleiding

De gemeente Terneuzen is voornemens om de mogelijkheid te scheppen vier vrijstaande woningen met ruime tuinen te realiseren aan de Kamerlingh Onnesstraat in het zuidwesten van Terneuzen. Daarnaast wordt beoogd de verkeerskundige en waterhuishoudkundige situatie ter plaatse van de Kamerlingh Onnesstraat en de Rooseveltlaan te wijzigen in relatie tot het plangebied. Ten zuiden van de woningen wordt een wadi aangelegd. De gronden waarop de woningbouw plaatsvindt waren tot voor kort in gebruik bij de gemeentelijke kwekerij. De kwekerij heeft zijn functie verloren; de aanwezige bebouwing wordt in dat kader geamoveerd. De vrijkomende locatie wordt ingevuld met woningbouw.

Doel en reikwijdte bestemmingsplan

De voorgenomen woningbouwontwikkeling aan de Kamerlingh Onnesstraat 32 is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan "Terneuzen Zuid-West" uit 2008 van de gemeente Terneuzen. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient derhalve voor dit perceel een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. Daarnaast worden ook de gronden waarop de Kamerlingh Onnesstraat en de Rooseveltlaan zijn gelegen gedeeltelijk meegenomen in dit bestemmingsplan.

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische basis voor de voorgenomen ontwikkeling. Het plan kent samengevat de volgende doelen, namelijk:

- het juridisch-planologisch verankeren van het amoveren van de voormalige gemeentekwekerij op het perceel E4569, de bestemming 'Maatschappelijk' is hier niet meer aan de orde;
- het herbestemmen van de gronden van de voormalige kwekerij op het perceel E4569 ten behoeve van de realisatie van vier vrijstaande woningen met bijbehorende tuinen en waterhuishoudkundige- en groenvoorzieningen en het juridisch-planologisch wijzigen van de bestemming op de gronden waarop de Kamerlingh Onnesstraat en de Rooseveltlaan zijn gelegen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied omvat twee verschillende onderdelen, namelijk gronden aan de Kamerlingh Onnesstraat 32 (voormalige kwekerij) en de gronden waarop de Kamerlingh Onnesstraat (gedeeltelijk) en de Rooseveltlaan (gedeeltelijk) zijn gelegen te Terneuzen. De twee onderdelen grenzen aan elkaar, de voormalige kwekerij is gelegen in de 'oksel' van de kruisende infrastructuur Kamerlingh Onnesstraat en Rooseveltlaan. De percelen zijn kadastraal bekend als:

- Voormalige kwekerij: gemeente Terneuzen, sectie E, perceelnummer 4569;
- Kamerlingh Onnesstraat / Rooseveltlaan: verdeeld over meerdere percelen.

Het plangebied wordt in het noorden begrensd door de achterste perceelsgrens van de woningen die zijn gelegen aan de Van der Waalsstraat 1 tot en met 7. Voorts 'steekt' de plangrens de Kamerlingh Onnesstraat over en verloopt in het westen evenwijdig aan de

verharding van de Kamerlingh Onnesstraat tot aan de kruising met de Rooseveltlaan. Vanaf deze kruising verloopt de plangrens circa 80 meter evenwijdig aan de westelijke rijbaan van de Rooseveltlaan in zuidelijke richting. Vanaf dat punt 'steekt' de plangrens de weg over en verloopt dan over circa 300 meter evenwijdig aan de oostelijke rijbaan van de Rooseveltlaan in noordelijke richting. Daar 'steekt' de plangrens weer de weg over en volgt dan de afscheiding van de voormalige kwekerij tot aan de achtererven van de woningen aan de Van der Waalsstraat.

Onderstaande satellietfoto geeft de ligging en de globale begrenzing van het plangebied weer. Op de foto is tevens aangegeven op welke gronden binnen het plangebied de voormalige kwekerij is gelegen. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de bij dit bestemmingsplan horende verbeelding.



Satellietfoto van het plangebied en directe omgeving. Met een rode contour is de begrenzing van het plangebied weergegeven. Met een oranje contour is de ligging van de voormalige gemeentekwekerij binnen het plangebied weergegeven. Bron: Google Earth

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het gehele plangebied vigeert thans het bestemmingsplan "Terneuzen Zuid-West", welke is vastgesteld door de gemeenteraad van Terneuzen op 18 december 2008. Het plangebied kent in dit bestemmingsplan drie verschillende bestemmingen. Ter plaatse van de voormalige kwekerij geldt de bestemming 'Maatschappelijk'. Gronden met deze bestemming mogen

worden gebruikt voor de meest gangbare maatschappelijke voorzieningen, zoals scholen, gezondheidszorgvoorzieningen en sociaal-culturele voorzieningen. Ook de voorzieningen van overheidswege vallen onder deze bestemming. De bestaande bebouwing is mogelijk gemaakt middels twee bouwvlakken. De groenstrook die is gelegen tussen de Kamerlingh Onnesstraat en de Rooseveltlaan kent de bestemming 'Groen', hierbinnen zijn groenvoorzieningen mogelijk. De beide wegen kennen de bestemming 'Verkeer', naast verkeersdoeleinden zijn op deze gronden ook kleine algemene voorzieningen mogelijk.



1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een omschrijving van de vigerende ruimtelijke beleidskaders gegeven. Hoofdstuk 3 gaat in op de bestaande situatie in het plangebied. Het vierde hoofdstuk gaat in op de planbeschrijving, waarna in hoofdstuk 5 de milieuhygiënische en planologische uitvoeringsaspecten aan bod komen. Hoofdstuk 6 beschrijft de wijze van bestemmen en in het hierop volgende hoofdstuk komt de economische uitvoerbaarheid van het plan aan bod. In het laatste hoofdstuk komt tenslotte de maatschappelijke uitvoerbaarheid aan bod. In dit hoofdstuk worden de resultaten van de planologische procedure verwerkt.

2 BELEIDSKADERS

2.1 Inleiding

De gemeente Terneuzen heeft te maken met de vigerende beleidskaders van de landelijke en provinciale overheid; ontwikkelingen dienen te voldoen aan dit beleid. Daarnaast dient de voorgenomen ontwikkeling zich eveneens te voegen binnen de marges van het gemeentelijke beleid. Het ruimtelijk beleid van de drie voorgenomde overheden is per overheidslaag neergelegd in één of meerdere zogenoemde structuurvisies. Voor de realisatie van het beleid zetten de verschillende overheden een mix van instrumenten in; één van die instrumenten betreft het vertalen van het beleid uit de structuurvisie naar een juridisch bindende verordening. Hieronder zijn de voor dit bestemmingsplan relevante structuurvisies en verordeningen per overheidslaag weergegeven en wordt getoetst of de onderhavige ontwikkeling passend is binnen het beleid.

2.2 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De aanleiding voor het opstellen van deze structuurvisie is gelegen in het feit dat er nieuwe politieke accenten zijn gelegd en doordat er veranderende omstandigheden zijn zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Dit laatste onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De structuurvisie vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte), behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan.

Het Rijk zet twee zaken helder neer: een kader voor prioritering van investeringen om Nederland in beweging te krijgen en een selectief ruimtelijk beleid dat meer loslaat en overlaat aan provincies en gemeenten. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van:

1. een onderwerp dat nationale baten en / of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeenten overstijgt (bv. mainports);
2. een onderwerp waarvoor internationale verplichtingen zijn aangegaan (bv. werelderfgoederen);
3. een onderwerp dat (provincie-) of landsgrens overschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer bij het rijk is (bv. infrastructuur).

Het is de uitdaging om Nederland in de wereldeconomie van de toekomst concurrerend te houden. Dat betekent dat onze stedelijke regio's en netwerken versterkt moeten worden door de kwaliteit voor de leefomgeving te verbeteren, hoogwaardige en klimaatbestendige woon- en werkmilieus te realiseren, de bereikbaarheid te verbeteren en mobiliteit te verduurzamen, maatregelen te treffen ten behoeve van waterveiligheid, zoetwatervoorziening en ruimte te maken voor de noodzakelijke transitie naar duurzame energie.

Het Rijk onderscheidt hiertoe 13 nationale belangen in de SVIR. Daarnaast kiest ze nadrukkelijk voor een vereenvoudiging van de regelgeving en brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degenen die het aangaat: burgers en bedrijven. Zo beëindigt het Rijk zijn rol bij nationale landschappen, rijksbufferzones, binnenstedelijk bouwen, landsbrede verstedelijkingsafspraken, sport- en recreatievoorzieningen. Nationaal belang 13 vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de 'ladder van duurzame verstedelijking' worden onderbouwd.

Beoordeling

De onderhavige ontwikkeling betreft de ontwikkeling van vier woningen in het bestaande stedelijke gebied van de gemeente Terneuzen. De ontwikkeling is als kleinschalig aan te merken; geen van de onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is van directe invloed op de ontwikkeling. De borging van nationaal belang 13, welke onder meer invloed heeft op de inhoud van bestemmingsplannen, komt elders in deze toelichting aan bod.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling niet in strijd is met het beleid van het Rijk.

Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012

Toetsingskader

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van aard (procesmatig versus beleidsmatig):

- Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden (o.a. nationaal belang 13 uit de SVIR). De 'ladder van duurzame verstedelijking' is in 2012 opgenomen in het Bro. Op de procesmatige vereisten waaraan dit bestemmingsplan moet voldoen wordt teruggekomen in hoofdstuk 5, in dit hoofdstuk komen de planologische en milieuhygiënische uitvoerbaarheid aan bod.
- Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen. Het Barro is vastgesteld op 22 augustus 2011 en in werking getreden op 30 december 2011. Op 1 oktober 2012 is een wijziging van het Barro vastgesteld. Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen, bv. voor defensie en waterveiligheid, de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Naar aanleiding van een advies van de Raad van State voorziet het Barro ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Rarro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro.

Beoordeling

Ten aanzien van het onderhavige plangebied zijn er geen regels uit het Barro van toepassing, aangezien er bij de onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen, anders dan de 'ladder duurzame verstedelijking', zijn gemoeid.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling passend is binnen de regels zoals gesteld in het Barro.

2.3 Provinciaal beleid

Omgevingsplan 2012 – 2018, 2012

Toetsingskader

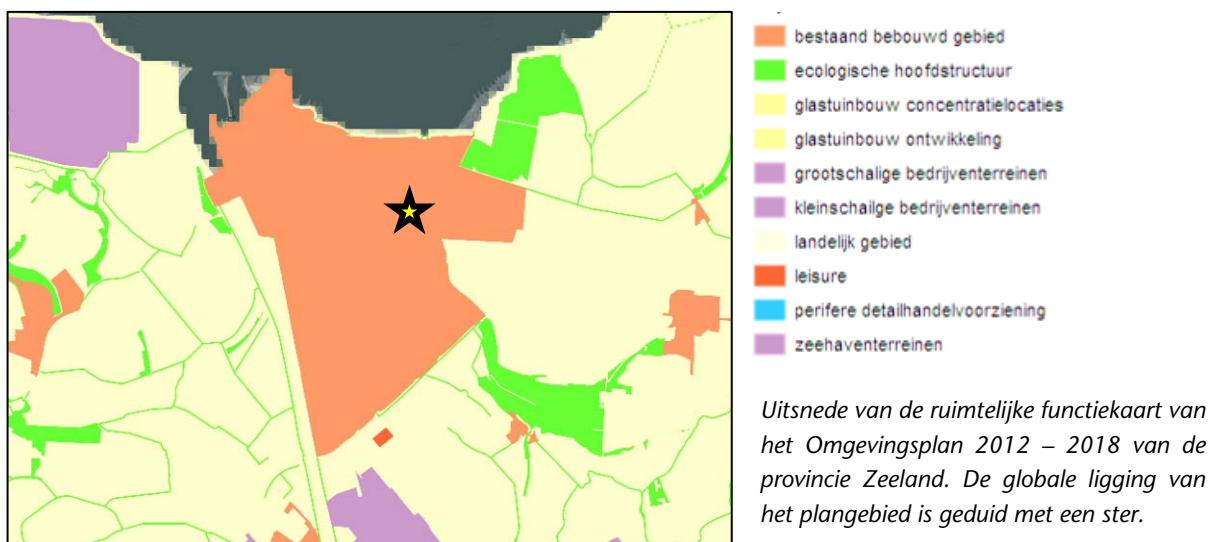
Op 28 september 2012 hebben de Provinciale Staten van de provincie Zeeland het Omgevingsplan Zeeland 2012 – 2018 vastgesteld. In het nieuwe Omgevingsplan, wat in de plaats komt van het Omgevingsplan 2006 – 2012 en de status heeft van structuurvisie, wordt een nieuwe taakverdeling geïntroduceerd tussen Rijk, provincie, waterschap en gemeenten. In de nieuwe verdeling, gebaseerd op de beginselen van de Wet ruimtelijke ordening en het meest recente Rijksbeleid, beperkt de Provincie zich tot de kerntaken. De Provincie schept de kaders, gemeenten maken met elkaar afspraken over hoe deze kaders regionaal kunnen worden ingevuld.

In het Omgevingsplan komt naar voren dat Zeeland een onderscheidende karakteristiek heeft binnen Nederland. Zeeland is door de schaal, lage bevolkingsdichtheid en (eilanden)structuur in geografisch en bestuurlijk opzicht anders dan andere gebieden. De bijzondere positie en potenties van Zeeland, kenmerken en onderscheidende landelijke karakteristiek, geven een sterk concurrerend en aantrekkelijk vestigingsklimaat op het gebied van wonen, bedrijvigheid en recreatie. Voor een blijvend krachtig Zeeland zijn in toekomst economische groei, ontwikkeling en innovatie nodig.

Bij het landelijke karakter van Zeeland hoort ook het wonen in het landelijke gebied. In Zeeland woont bijna de helft van de bevolking in het landelijke gebied in dorpen tot 5000 inwoners. Slechts een derde van de bevolking woont in de vier grotere steden. Op de meeste plaatsen is de kwaliteit van de woonomgeving hoog. Geconstateerd wordt dat bijzondere aandacht nodig is voor veranderingen in de bevolking door minder groei, vergrijzing, ontgroening en de toenemende trek naar de steden. Van belang hierbij zijn de sterke afname van het aan tal mensen in de leeftijdsgroep 30 – 65 jaar en de sterke toename van het aantal ouderen. Hierdoor ontstaan flinke verschuivingen in vraag en aanbod op onder andere het gebied van woningvoorraad en voorzieningen. De Provincie constateert in dezen dat de woonomgeving minstens zo belangrijk is voor de aantrekkelijkheid van Zeeland als de kwaliteit van de woningen. De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de kwaliteit van de lokale woonomgeving; de Provincie ziet toe op een optimale scheiding tussen woningen en hindergevende bedrijvigheid.

De provincie Zeeland ziet het als provinciaal belang dat de regionale woningmarkten goed functioneren; dynamisch zijn, met voldoende nieuwbouw, doorstroming en verandering van de bestaande woningvoorraad. Bij de woningbouw staan de ruimtelijke doelen van bundeling en

zorgvuldig ruimtegebruik hoog op de agenda. Deze doelen gaan boven exacte woningbouwpercentages. Dit houdt niet in dat woningbouw zonder meer kan plaatsvinden. De Provincie ziet het toepassen van de 'ladder van duurzame verstedelijking', geïntroduceerd door het Rijk, als een provinciaal belang. Er worden daartoe regionale kaders opgesteld die ingaan op het woonbeeld van de regio, de huidige woningvoorraad en de bevolkings- en huishoudenssamenstelling en de te verwachten ontwikkelingen daarin. Daarnaast wordt een indicatie gegeven van de kwalitatieve woningbehoefte.



Beoordeling

De onderhavige locatie voor de bouw van vier vrijstaande woningen aan de Kamerlingh Onnesstraat is gelegen binnen het bestaande bebouwde gebied van Terneuzen. Reeds voldaan wordt aan de eerste stap van de duurzaamheidsladder; er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast wordt, door de positionering op ruime kavels midden in het stedelijke gebied, een bijzonder woonmilieu gecreëerd in aansluiting op het bestaande woonmilieu. Het creëren van bijzondere en kwalitatief hoogstaande woonmilieus is één van de door de Provincie aangedragen wijzen voor het behouden van een aantrekkelijk en krachtig Zeeland. Het onderhavige plan is passend binnen de gemeentelijke initiatievenlijst. De Provincie heeft regionale woningmarktverkenningen opgesteld, als handvat voor het halen van de doelstellingen uit het Omgevingsplan. Het onderhavige plan is passend binnen de verkenningen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan zowel qua zorgvuldig ruimtegebruik als qua woningbouwaantallen passend is binnen het beleid uit het Omgevingsplan 2012 – 2018 van de provincie Zeeland.

Verordening ruimte provincie Zeeland, 2012

Toetsingskader

Op 28 september 2012 hebben de Provinciale Staten van de provincie Zeeland, gelijktijdig met het Omgevingsplan Zeeland 2012 – 2018, de Verordening ruimte Provincie Zeeland vastgesteld. In de verordening zijn, 'indien provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken', regels opgenomen waar bestemmingsplannen aan

moeten voldoen. Bij de vaststelling van het Omgevingsplan is besloten dat slechts een select aantal provinciale belangen (onderdelen uit het Omgevingsplan) worden geregeld in de verordening. Het betreft een aantal concreet geformuleerde provinciale beleidsdoelen waarvoor, met het oog op het gewicht dat vanuit het provinciaal belang daaraan wordt toegekend en met het oog op een goede ruimtelijke ordening, regeling bij verordening noodzakelijk wordt geacht (en niet de inzet van lichtere instrumenten). Tevens wordt beoogd ten aanzien van de in de verordening geregelde onderwerpen een bepaalde mate van rechtszekerheid te bieden. Bij het 'vertalen' van de beleidsdoelen uit het Omgevingsplan in de verordening is getracht zoveel mogelijk 'beleidsneutraal' te werken; in de verordening staan derhalve geen onderwerpen die niet ook in het Omgevingsplan staan.

Beoordeling

Op de onderhavige ontwikkeling van vier woningen zijn de regels met betrekking tot duurzame verstedelijking van toepassing (art. 2.0 van de Verordening ruimte). De regels in dit artikel zijn van eenzelfde strekking als de 'ladder van duurzame verstedelijking', zoals toepassing daarvoor door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt voorgeschreven. Nadere toetsing aan de ladder vindt plaats in hoofdstuk 5 van deze toelichting, waarin de planologische en milieuhygiënische uitvoerbaarheid wordt beschreven. Gesteld kan worden dat het onderhavige plan voldoet aan de 'ladder van duurzame verstedelijking'.

Conclusie

Het onderhavige plan is passend binnen de regels van de Verordening ruimte.

2.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Terneuzen 2025, 2010

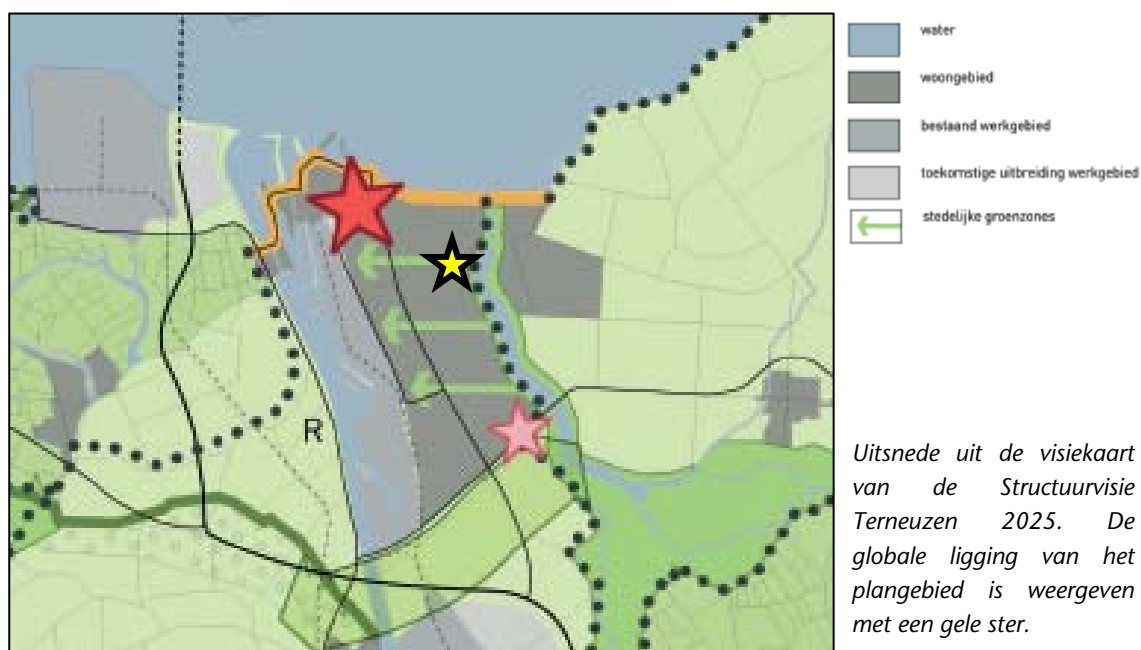
Toetsingskader

Op 16 december 2010 heeft de gemeenteraad van Terneuzen de "Structuurvisie Terneuzen 2025" vastgesteld. In de structuurvisie wordt op hoofdlijnen vastgelegd waar de gemeente op maatschappelijk, economisch en ruimtelijk gebied zou moeten staan in 2025. Hierbij is het van belang dat de structuurvisie voldoende ruimte biedt om nadere afwegingen te maken, zonder dat alles is dichtgespijkerd. In de visie wordt geconstateerd dat Terneuzen een gemeente is met vele contrasten, met name in maat en schaal. Kleinschalige woongemeenschappen en recreatievoorzieningen bestaan zichtbaar naast grootschalige industrieën en infrastructuur. De contrasten vormen voor de Zeeuws-Vlaming een kwaliteit omdat het geassocieerd wordt met een 'boterham verdienen' in een landschappelijk aantrekkelijke omgeving.

In Terneuzen staat ongeveer de helft van de totale woningvoorraad van Zeeuws-Vlaanderen. De woningmarkt wordt gekenmerkt door een zeer laag percentage woningen dat in bezit is bij een woningcorporatie en een aanzienlijk deel van de woningvoorraad dat bestaat uit gedateerde bebouwing. De prijzen zijn laag en de omvang van de woningvoorraad stijgt uit boven het aantal huishoudens. Als gevolg van de afname van de huishoudensgroei of zelfs daling zal de woningmarkt verder ontspannen, er is minder vraag dan aanbod. Dit leidt tot een waardedaling van het vastgoed, waardoor de dynamiek (doorstroming en verbetering) op de woningmarkt afneemt en kan stagneren. Om deze trend tegen te gaan wordt ingezet op het behouden van de vastgoedwaarde van woningen door in te zetten op herstructurering, slopen en slimmer plannen van nieuwe woningen. Voor de gemeente Terneuzen blijft een duurzame versterking

van de woonbeleving het centrale uitgangspunt. De focus daarbij ligt op de verbetering van het bestaand bebouwd gebied.

Het in de structuurvisie opgenomen herstructureringsbeleid houdt in dat er minder gebouwd, meer gesloopt en dat er andere woningen gebouwd moeten worden. Nieuwbouw zal zich nog meer toe moeten spitsen op de vragen uit de markt (levensloopbestendigheid). Knelpunt hierbij is dat door de lage woningwaarde in Zeeuws-Vlaanderen het 'opbrengend vermogen' van woningen sterk vermindert of afwezig is. De forse herstructureringsopgave trekt een zware wissel op de verdieneffecten van woningbouw. Geconstateerd wordt dat opbrengend vermogen juist nodig is, niet alleen om het bestaande vastgoed op te knappen maar ook om de woonomgeving te verbeteren. Juist de kwaliteit van de woonomgeving is sterk bepalend voor de woonbeleving.



Terneuzen staat de komende periode voor de opgave om in de (te) ontspannen woningmarkt de huidige woningvoorraad van lage kwaliteit te herstructureren. In Terneuzen vragen met name de vroeg naoorlogse wijken om aandacht. Ingrepen in deze wijken kunnen gepaard gaan met een versterking van stedelijke groenzones, waardoor de ruimtelijke structuur van de stad wordt verbeterd.

Beoordeling

Het onderhavige plan voorziet in de realisatie van vier grote vrijstaande woningen op kavels tussen de 1200 m² en 3300 m² midden in bestaand stedelijk gebied. Ten zuiden van de woningen wordt een groene zone aangelegd. Gesteld kan worden dat een woonomgeving van hoge kwaliteit wordt gerealiseerd, welke kan zorgen voor voldoende 'opbrengend vermogen' om andere delen van de woningvoorraad in Terneuzen te herstructureren. Met de realisatie van groen wordt aangesloten bij de gedachte om de bestaande stad op onderdelen te vergroenen.

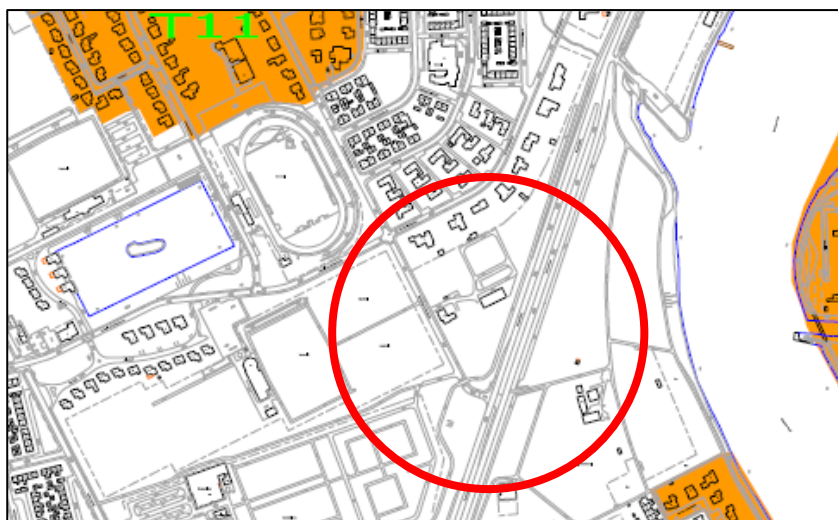
Conclusie

Gesteld kan worden dat het onderhavige plan, door zijn potentiële 'opbrengend vermogen', bijdraagt aan de herstructureringsdoelen die zijn geformuleerd in de visie. Door het ontwikkelen op deze stedelijke locatie wordt eveneens het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toegepast.

Welstandsnota Terneuzen, 2004 e.v.

Toetsingskader

Op 27 mei 2004 heeft de gemeenteraad, als gevolg van nieuwe welstandsbepalingen in de Woningwet, de beleidsnota "Welstand Terneuzen" vastgesteld. In 2005 is deze nota integraal herzien, waarbij een indeling in twee typen gebieden is gemaakt. Als gevolg van het principe van deregulering zijn in Terneuzen gebieden aangewezen met een regulier toezicht en gebieden met een repressief regime. In dit laatste type gebied zijn bouwontwikkelingen welstandsvrij, met dien verstande dat alleen nog achteraf een welstandstoets kan plaatsvinden indien zich een exces voordoet. In 2010 is de nota aangevuld met een lijst van gemeentelijke monumenten.



Uitsnede uit de kaart met welstandsgebieden binnen Terneuzen-Noord. In oranje zijn de welstandsgebieden aangewezen.

Beoordeling

Op de kaart met gebiedstyperingen is weergegeven dat voor het onderhavige plangebied een repressief welstandsregime van toepassing is. Bij excessen vindt achteraf toetsing plaats aan de welstandsnota.

Conclusie

Het onderhavige plan behoeft geen nadere toetsing aan de welstandsnota.

Woonvisie Terneuzen 2005 - 2009, 2005

Toetsingskader

In 2005 is door de gemeenteraad van Terneuzen de Woonvisie Terneuzen 2005 – 2009 vastgesteld. Ondanks de gestelde tijdshorizon, is deze visie nog steeds het relevante kader waarbinnen woningbouwontwikkelingen plaatsvinden. In de visie wordt beschreven op welke wijze de gemeente in samenwerking met andere partijen op het gebied van wonen, in kwantitatieve en kwalitatieve zin, zorg zal dragen voor het creëren van het gewenste aanbod aan woningen en woonmilieus. Gelieerd aan eerder uitgesproken ambities luidt de taakstelling als volgt: 'aanbieden van aantrekkelijke woonlocaties voor alle leeftijdscategorieën, stimuleren

van de aanleg van niet-traditionele woonwijken, voortzetten van het beleid van herstructurering, zorgdragen voor veiligheid in de wijk, benutten en uitbouwen van toeristisch-recreatieve mogelijkheden van het gebied'. Uitgangspunt daarbij is dat de woonbeleving wordt versterkt door met name de landschappelijke waarden water en groen uit te nutten.

In de Woonvisie wordt eveneens geconstateerd dat in Terneuzen een tekort is aan middeldure en dure koopwoningen in een groenstedelijk woonmilieu. Het beleid gaat uit van stimulering van de bouw van dit type woningen. Daarbij is het van belang om kwalitatief hoogwaardige woningen te realiseren met aansprekende woonconcepten. In januari 2013 is de beleidsnota Wonen door de gemeenteraad van Terneuzen vastgesteld; hierin wordt het woonbeleid van Terneuzen verder uitgewerkt en geactualiseerd.

Beoordeling

Het onderhavige plan voorziet in de aanleg van een niet-traditionele woonwijk, een aansprekend woonconcept en kwalitatief hoogwaardige woningen. Door het creëren van vastgoedwaarde draagt het onderhavige plan bij aan de herstructurering van andere delen van Terneuzen. Bij de woningen wordt een wadi aangelegd met diverse groenvoorzieningen; toevoeging van deze elementen sluit aan bij het uitgangspunt om de landschappelijke waarden van Terneuzen en omgeving beter uit te nutten. Het realiseren van dit type woonmilieu past binnen de doelen van de Woonvisie. In de nieuwe beleidsnota Wonen wordt het bovengenoemde uitgangspunt overgenomen.

Conclusie

Het onderhavige plan is passend binnen de uitgangspunten van de Woonvisie en de beleidsnota Wonen.

Parkeernota 2012 – 2016, 2012

Toetsingskader

In 2012 is door de gemeenteraad van Terneuzen de Parkeernota 2012 – 2016 vastgesteld. In deze nota wordt geconstateerd dat gezien de toegenomen mobiliteit en de sterke toename van het autobezit, het in bestaande woonwijken voorkomt dat men niet meer voor de deur kan parkeren. Voor nieuwe ontwikkelingen dient daarom, conform het Bouwbesluit, de ontwikkeling te voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Uitgangspunt is dat zoveel mogelijk op eigen terrein wordt geparkeerd. De maximale loopafstanden van de functie 'wonen' tot aan de parkeerplaats bedraagt 100 meter. Om het aantal parkeerplaatsen te bepalen wordt de CROW-normering gehanteerd.

Beoordeling

Terneuzen kan worden aangemerkt als een 'weinig stedelijk gebied' volgens de gebiedscategorisering van het CROW. Voor Terneuzen kan worden uitgegaan van een gemiddelde parkeernorm, als gevolg van de decentrale ligging van het centrum en het beperkte openbaar vervoer in Zeeuws-Vlaanderen. De CROW-norming onderscheidt verschillende normen voor woningen in diverse prijsklassen. De woningen in het onderhavige gebied kunnen worden geschaard in de categorie 'duur'. Voor dure woningen in de 'rest bebouwde kom', waarin het plangebied is gelegen, geldt een parkeernorm van 2,1 parkeerplaats per woning. Het onderhavige plan voorziet in ruime kavels; parkeren wordt bij de woningen op eigen terrein opgelost.

Conclusie

Gesteld kan worden dat wordt voldaan aan de normen uit de Parkeernota.

Wegencategoriseringsplan gemeente Terneuzen, 2009*Toetsingskader*

In 2009 is voor de gemeente Terneuzen een wegcategoriseringsplan opgesteld. Geconstateerd wordt dat rondom de kern Terneuzen veel ruimtelijke projecten worden uitgevoerd met invloed op de verkeersstromen. Daarnaast is in 2003 de Westerscheldetunnel geopend, hierdoor zijn de verkeersstromen in de regio fors gewijzigd. Om adequaat in te spelen op deze aspecten is dit plan opgesteld, vooruitlopend op een nog op te stellen gemeentelijk verkeers- en vervoersplan. In het plan worden de verschillende wegen in een gebied ingedeeld in categorieën. De categorie is onder andere afhankelijk van de functie van de weg. Voor iedere categorie wordt een dwarsprofiel en wensbeeld opgesteld.

Beoordeling

Onderdeel van het onderhavige plangebied vormen de Kamerlingh Onnesstraat en de Rooseveltlaan. De eerstgenoemde straat wordt niet specifiek benoemd in het wegcategoriseringsplan; de straat valt aan te merken als een reguliere erftoegangsweg. Hier wordt geen specifiek beleid op gevoerd. De Rooseveltlaan is wel opgenomen in het wegcategoriseringsplan; de weg valt aan te merken als een gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom (type II). In het plan wordt in het toekomstbeeld voor 2020 geen wijziging van categorie voor deze weg voorgestaan. Gesteld kan worden dat de weg als gebiedsontsluitingsweg kan blijven functioneren.

Conclusie

Het onderhavige plan is passend binnen het beleid zoals weergegeven in het wegcategoriseringsplan van de gemeente Terneuzen.

2.5 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan passend is binnen het nationale, provinciale en gemeentelijke beleid.

3 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

3.1 De omgeving van het plangebied

Historische ontwikkeling

Het plangebied is gelegen in de gemeente Terneuzen, welke verschillende dorpen omvat. De eerste dorpen binnen de gemeente werden daar gesitueerd waar ze strategisch, droog en dicht tegen het water aanlagen waardoor ze een goede positie hadden voor de handel. Zo ook het dorp Terneuzen, waarin het onderhavige plangebied gelegen is. Ter hoogte van het dorp Terneuzen lag vanaf de Westerschelde een gekanaliseerde waterloop naar de Honte, waarover scheepvaart plaatsvond. Als gevolg van overstromingen raakte deze vaart buiten gebruik, maar ontstond ook de 'Braakman', een zeearm die ver landinwaarts reikte. Hierdoor is een natuurlijke vaarweg naar Gent ontstaan. Als gevolg van de strategische ligging werd Terneuzen gefortificeerd. Tot de aanleg van het Kanaal van Gent naar Terneuzen in de eerste helft van de 19^e eeuw ontwikkelden de verschillende dorpen zich gelijkmatig, daarna werd de ruimtelijke ontwikkeling gedomineerd door de industriële ontwikkeling. Belangrijk in dit proces is de aanwijzing van Terneuzen tot industriekern in 1959, waarna verschillende grote bedrijven zich rondom Terneuzen vestigen. Dit zorgde voor een stimulans voor toeleverende bedrijven, waardoor een economisch complex ontstond dat thans nog steeds aanwezig is. In 1968 werden de kanaalverbreding en de nieuwe sluizen opgeleverd. Deze hebben er voor gezorgd dat Terneuzen, onder andere ten opzichte van de andere dorpen, behoorlijk ging groeien. Mede door de komst van chemiebedrijf Dow is Terneuzen gegroeid tot de grootste kern van Zeeuws-Vlaanderen. Parallel aan de industriële ontwikkeling is ook de hoeveelheid woningbouw in Terneuzen sterk toegenomen. Terneuzen Zuid-West, waarbinnen het onderhavige plangebied is gelegen, is gerealiseerd in de jaren '60 en '70 van de vorige eeuw.

Ruimtelijke karakteristiek

Terneuzen is, met uitzondering van het terrein van Dow en Nieuw-Othene, gelegen binnen duidelijke ruimtelijke structuren. Dit zijn de Westerschelde, het Kanaal van Gent naar Terneuzen, de N61 en de Otheense Kreek. De ruimtelijke opbouw van het dorp is duidelijk gelaagd, en wordt beschouwend van noord naar zuid steeds jonger. De Guido Gezellestraat vormt binnen deze gelaagdheid als het ware een samenbindende factor; de weg vormt de verbinding tussen het centrum van Terneuzen aan de Westerschelde en de woonwijken van Terneuzen. Iedere woonwijk vormt een duidelijke afspiegeling van de periode waarin deze tot stand is gekomen.

Het onderhavige plangebied is gelegen in het stadsdeel Terneuzen Zuid-West, welke ondanks de naam relatief centraal is gepositioneerd in het stedelijke weefsel. Het stadsdeel bestaat uit verschillende wijken, welke voornamelijk worden gekenmerkt door monofunctionele woongebieden. De wijken en buurten binnen Terneuzen Zuid-West worden van elkaar gescheiden door groenstructuren, sportterreinen, maatschappelijke functies en een winkelcentrum. Het onderhavige plangebied is gelegen in het uiterste oosten van het stadsdeel. Ten noorden van het plangebied is een buurt met bebouwing in de vorm van bungalows op ruime kavels gelegen, ten westen van het plangebied ligt een groot complex met sportvelden. In het oosten grenst het plangebied aan de Rooseveltlaan, een doorgaande weg met veel verkeersbewegingen. Aan de overzijde van de weg is een kinderboerderij gelegen.

3.2 **Beschrijving van het plangebied**

Het plangebied bestaat uit twee verschillende onderdelen. Het eerste en belangrijkste onderdeel wordt gevormd door de gronden van de voormalige gemeentekwekerij aan de Kamerlingh Onnesstraat 32. Deze gronden, met een oppervlakte van 18.108 m², waren in gebruik bij de kwekerij van de gemeentelijke groenvoorziening. Ten behoeve van de kwekerij is, gelegen aan de Kamerlingh Onnesstraat, bebouwing aanwezig die diende als kantoorruimte. Ten noorden van de kantoorruimte is de huidige ontsluiting van het plangebied gelegen. Deze centrale ontsluitingsweg, welke is omgeven door groenvoorzieningen, loopt van west naar oost over het perceel. In de belendingen van deze weg zijn verhardingen gelegen ten behoeve van het parkeren. Ten zuiden van deze ontsluitingsweg zijn, lopend in een spie richting de kruising van de Kamerlingh Onnesstraat en de Rooseveltlaan, een hangar en grasvelden gelegen. Ten noorden van de ontsluitingsweg is een braakliggend terrein gelegen waar voorheen het plantgoed stond opgekuild. In dit noordelijke deel van de kwekerij is tevens een barak gelegen. Het gehele gebied wordt omzoomd door dichte houtopstanden en bosschages, waardoor de kwekerij vanaf de openbare weg aan het zicht wordt onttrokken.



Op de gronden van de voormalige kwekerij zijn gelegen een kantoorgebouw, hangar en barakken. Het overige terrein is braakliggend.

Het tweede onderdeel van het plangebied wordt gevormd door de weginfrastructuur die ten westen en ten oosten van het plangebied is gelegen. Dit betreft de Kamerlingh Onnesstraat in het westen en de Rooseveltlaan in het oosten. De Kamerlingh Onnesstraat kan worden getypeerd als een erftoegangsweg een heeft een kaarsrecht verloop. Ter plaatse van het plangebied heeft de weg aan de zijde van de kwekerij een trottoir. De Rooseveltlaan bestaat uit vier rijbanen en heeft het karakter van een stroomweg, hier is aan de zijde van de kwekerij een parallelstructuur voor langzaam verkeer gelegen. Ter plaatse van het plangebied is de kruising van de Kamerlingh Onnesstraat en de Rooseveltlaan gelegen. De groenstructuur aan weerszijden van de Rooseveltlaan maakt eveneens deel uit van het plangebied.

4 PLANBESCHRIJVING

Planopzet

Het onderhavige plan voorziet in de oprichting van vier vrijstaande woningen op de noordelijk gelegen gronden van de voormalige kwekerij en de aanleg van een wadi op de zuidelijk gelegen gronden van de voormalige kwekerij. Ter hoogte van de bestaande ontsluiting van de gronden op de Kamerlingh Onnesstraat wordt een nieuwe ontsluitingsweg aangelegd ten behoeve van het bereiken van de vier woningen. De weg is voorlopig uitsluitend bedoeld voor bestemmingsverkeer en is voor automobilisten doodlopend. De weg wordt aangesloten op de Kamerlingh Onnesstraat. Ten behoeve van de ontsluiting wordt aan het einde van de doodlopende weg een keerlus aangelegd. Tussen de ontsluitingsweg en de Rooseveltlaan wordt een doorsteek gemaakt, voorlopig uitsluitend bestemd voor langzaam verkeer. In de toekomst kan het noodzakelijk worden deze weg te gaan gebruiken als wijkontsluitingsweg. Indien deze noodzaak aanwezig is bestaan er twee opties om deze opschaling mogelijk te maken. Een eerste mogelijkheid is dat deze nieuwe weg wordt aangesloten op de Rooseveltlaan, waarbij de bestaande aansluiting van de Kamerlingh Onnesstraat op de Rooseveltlaan komt te vervallen. Een tweede mogelijkheid is om de thans doodlopende weg en de Kamerlingh Onnesstraat niet aan te laten sluiten op de Rooseveltlaan, waarbij het verkeer via een andere route op de Rooseveltlaan wordt aangesloten.

Bebouwing

De vier vrijstaande woningen worden ten noorden van de nieuwe ontsluitingsweg gebouwd. De woningen zijn gelegen op vier ruime kavels, variërend in grootte van 1276 m² tot 3300 m². Aan de zuidzijde van de kavels worden de hoofdgebouwen gesitueerd, de afstand van het hoofdgebouw tot de voorste perceelsgrens bedraagt 9 meter. Zodoende beschikken de woningen over ruime achtertuinen. Het stedenbouwkundige plan voorziet in de realisatie van bebouwing van maximaal 15 meter diep. Om het vrijstaande karakter van de woningen te benadrukken wordt de bebouwing op minimaal 2,5 meter uit de zijdelingse perceelsgrens opgericht. De goothoogte van de woningen bedraagt maximaal 3 meter, de bouwhoogte 7 meter. Met deze maatvoering van de bebouwing, gecombineerd met de situering van de bebouwing op de kavel, wordt aangesloten op het reeds bestaande woongebied aan de Van der Waalsstraat. Dit gebied kent een vergelijkbare bebouwingsopzet. Door de realisatie van de vier vrijstaande woningen ontstaat een passende afronding van het woongebied en ontstaat een duidelijke entree van de wijk vanaf de Kamerlingh Onnesstraat.

Openbare ruimte

De centraal door het plangebied aan te leggen ontsluitingsweg wordt aan de zuidzijde begeleid door een bomenrij en door kleinschalige groenvoorzieningen als heesters en gazon. Ten zuiden van de weg wordt een wadi aangelegd, waarvan de diepte nog nader bepaald wordt. De wadi wordt aan de zijde van de kruising van de Kamerlingh Onnesstraat en de Rooseveltlaan en aan de zijde van de Rooseveltlaan omzoomd door een bosplantsoen. Het bosplantsoen aan de zijde van de Rooseveltlaan wordt geplant op een mogelijk aan te leggen wal. De grond die afkomstig is uit de afgraving voor de wadi kan worden aangewend voor de aanleg van de wal. De wal wordt in het midden onderbroken ten behoeve van de realisatie van de voorlopige langzaamverkeersverbinding tussen de ontsluitingsweg / keerlus en de Rooseveltlaan. De wegenstructuur van de Rooseveltlaan en de Kamerlingh Onnesstraat blijft, op de realisatie van

de kruisingsvlakken met de ontsluitingsweg na, voorlopig ongewijzigd. Aan de zijde van de Kamerlingh Onnesstraat wordt ter hoogte van de wadi geen opgaande begroeiing aangelegd, zodat vanaf de straat een weide blik over het plangebied ontstaat.



Weergave van het stedenbouwkundige plan. Zichtbaar is dat in het noorden van het plangebied vier vrijstaande woningen worden gerealiseerd en dat aan de zuidzijde een wadi en groenvoorzieningen worden aangelegd.

Verkeer

De ontsluiting van de woningen vindt voor automobilisten plaats vanaf de Kamerlingh Onnesstraat. Ten behoeve van de geleiding van het autoverkeer wordt aan het einde van de weg een keerlus gerealiseerd. Voor langzaam verkeer is het gebied vanuit twee zijden bereikbaar. Met het oog op toekomstige ontwikkelingen is de weg zodanig gedimensioneerd dat de weg tot wijkontsluitingsweg kan worden getransformeerd. In dat geval is de weg niet doodlopend, maar kan voor automobilisten van twee kanten worden ingereeden.

5 MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

5.1 Inleiding

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. Daarnaast is bepaald dat, op basis van regelgeving uit het Barro, als procesvereiste dient te worden getoetst aan de 'ladder van duurzame verstedelijking'. Tenslotte moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Ten behoeve van de voorgenomen realisatie van het beoogde bouwplan heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als (separate) bijlagen gevoegd bij dit bestemmingsplan.

Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- flora en fauna;
- akoestiek;
- bedrijven en milieuhinder;
- externe veiligheid;
- kabels en leidingen;
- luchtkwaliteit.

Vervolgens wordt ingegaan op de toetsing aan de 'ladder van duurzame verstedelijking' en de toetsings aan het Besluit m.e.r..

5.2 Bodem

Toetsingskader

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. 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. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan vervolgens

worden nagegaan of er vervolgmataregelen getroffen moeten worden, zoals een nader onderzoek of eventueel een (functiegerichte) sanering.

Het gemeentelijk bodemkwaliteitsbeleid van Terneuzen 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.

Beoordeling

In april 2008 is door ingenieursbureau Oranjewoud b.v. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het gehele terrein (projectnummer 162342-109 april 2008). Uit de resultaten blijkt dat de bovengrond ter plaatse van de bestrijdingsmiddelenkast en ter plaatse van de noordkant van de locatie licht verontreinigd is met bestrijdingsmiddelen (DDT/DDE/DDD). Ter plaatse van de overige locaties zijn in de bovengrond en voor het gehele terrein in de ondergrond geen verhoogde concentraties aangetroffen. Het grondwater is op een tweetal plaatsen matig verontreinigd met arseen en licht verontreinigd met chroom. De matig verhoogde concentratie aan arseen is vermoedelijk het gevolg van een verhoogde achtergrondconcentratie (komt van nature voor).

Na april 2008 hebben nog enkele bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden op het terrein. Om die reden heeft ABO-Milieuconsult B.V. in april 2012 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de bodembedreigende locaties. De boven- en ondergrond ter plaatse van de bestrijdingsmiddelenopslag en vulplek op het buitenterrein is licht verontreinigd met DDT. De boven- en ondergrond van de wasplaats is licht verontreinigd met minerale olie. Het grondwater ter plaatse van de wasplaats is licht verontreinigd met xylenen. Ter plaatse van de opslag van olie en de stalling van de voertuigen zijn in de grond en in het grondwater geen verhoogde gehalten aangetroffen.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

5.3 Waterhuishouding

Toetsingskader

De laatste jaren dient in ruimtelijke plannen steeds meer aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen wordt landelijk ondersteund. In de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw tussen rijk, provincies, waterschappen en gemeenten (d.d. 14 februari 2001) is overeengekomen dat vanaf de ondertekening van deze overeenkomst

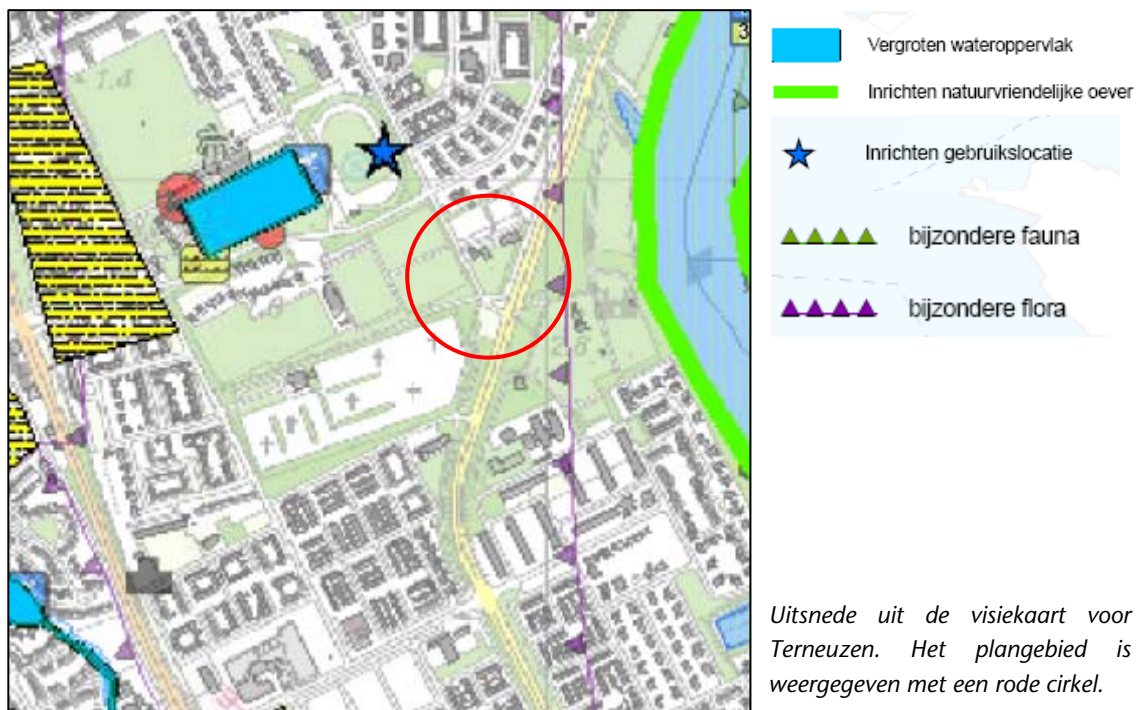
op alle voor de waterhuishouding relevante nieuwe ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden. Concreet betekent de invoering van de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.1 lid 6, sub b Bro.

Het Nationaal Waterplan dat in december 2009 is vastgesteld, bevat het nationale beleid ten aanzien van de omgang met water tot 2015. Hoofddoel is het voor volgende generaties garanderen van een veilig en welvend waterland. In dit plan worden antwoorden geformuleerd op samenhangende ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie, economie en het investeren in een duurzaam waterbeheer. Belangrijk in het Waterplan zijn die antwoorden die zorgen voor bescherming tegen overstromingen, het grotendeels voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit. Het Nationaal Waterplan betreft tevens de eerste uitwerking van het Deltaprogramma. Het Deltaprogramma heeft als doel een duurzame waterveiligheid en zoetwatervoorziening te realiseren. Het Nationaal Waterplan stuurt op het bereiken van deze doelen door de samenwerking tussen overheden te intensiveren; solidariteit, flexibiliteit en duurzaamheid zijn hierbij de leidende basiswaarden. Het is van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn. Het Nationaal Waterplan (met name ruimtelijke aspecten hierin) heeft daarom ook de status van structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening, en vervangt op onderdelen het beleid uit de Nota Ruimte.

In het kader van de kwaliteit van de woonomgeving wordt in het Omgevingsplan 2012 – 2018 van de provincie Zeeland onder meer gestreefd naar het voorkomen van wateroverlast. Eén van de middelen hiervoor is de waterkansenkaart. De kaart geeft aan waar functies vanuit het watersysteem/beheer optimaal bediend kunnen worden (kleine risico's voor wateroverlast en vochttekort) en het waterbeheer in beginsel tegen de laagste kosten kan worden uitgevoerd. De deelstroomgebiedsvisie is een gezamenlijk product van de waterschappen, gemeenten en de provincie als trekker. Hierin spelen 'ruimte voor water' en 'water als ordenend principe' een belangrijke rol. De visie richt zich primair op het voorkomen van wateroverlast door overstroming door veel neerslag in een korte tijd. Hieruit volgen richtlijnen voor de ruimtelijke inrichting van het gebied om wateroverlast tegen te gaan en een aantal mogelijke technische maatregelen welke kunnen worden ingezet. De maatregelen kunnen worden ingedeeld in de voorkeursvolgorde van 'vasthouden - bergen - afvoeren'. De doelstelling van deze maatregelen is een afvoer te krijgen die niet groter is dan de landbouwkundige afvoer. Het Waterschap Scheldestromen richt zich in het Waterbeheerplan 2010-2015 'Met het water mee' op het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen. Het oppervlaktewater wordt niet los gezien van het grondwater. Ruimtelijke plannen moeten daartoe getoetst worden op de gevolgen voor de waterhuishouding.

In oktober 2005 is het Stedelijk Waterplan Zeeuws-Vlaanderen opgesteld door de gemeenten Hulst, Sluis en Terneuzen en het toenmalige waterschap Zeeuws-Vlaanderen. Het plan heeft betrekking op de bebouwde gebieden van Zeeuws-Vlaanderen. Het stedelijk waterplan heeft tot doel om een gezamenlijke visie te verkrijgen op stedelijk waterbeheer, inclusief de plaats van het stedelijk water binnen de inrichting van het stedelijk gebied. De visie wordt vertaald in normen. Daarnaast wordt door het plan het waterbeleid in diverse gemeenten afgestemd en

wordt doorwerking in de ruimtelijke ordening beoogd. Ten behoeve van het laatste doel geeft het waterplan oplossingen voor knelpunten die er in de huidige situatie zijn, inzicht in de aanwezige kansen voor water en randvoorwaarden voor toekomstige ontwikkelingen.



Op de visiekaart voor Terneuzen, behorend bij het Stedelijk Waterplan is aangegeven dat het plangebied is gelegen in een gebied met bijzondere flora. Dit gebied is gelegen over een groot gedeelte van de bebouwde kom van Terneuzen. Aan het plangebied zijn geen bijzondere waterhuishoudkundige functies toegekend.

Beoordeling

Met de brief van 4 februari 2013 (ontvangst) heeft het Waterschap Scheldestromen ingestemd met het onderhavige plan. De brief met het waterschapsadvies is opgenomen in de bijlagen.

In de huidige situatie is op het perceel de bebouwing en verharding van de voormalige gemeentelijke kwekerij aanwezig. Er is geen riolering in het plangebied aanwezig. De vuilwaterafvoer van de kwekerij was aangesloten op een septictank die regelmatig geleegd werd. Het regenwater stroomde in de bermen en tuinen om aldaar in de ondergrond te infiltreren. Ook het water van de Kamerlingh Onnesstraat en de Rooseveltlaan wordt afgevoerd via de naastgelegen bermen en groenstroken. Er zijn geen problemen met wateroverlast en met het grondwater. De maaiveldhoogte varieert van 1.30 m + NAP langs de noordzijde van de voormalige kwekerij tot 3.00 m + NAP op de middenberm van de Rooseveltlaan. De gemeten grondwaterstand bedraagt ca. 0.60 m – NAP. De bodemopbouw is hoofdzakelijk zand en zandige klei.

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.	Het plangebied ligt niet in of nabij primaire/secundaire waterkeringen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen over water. Het aspect veiligheid is derhalve niet aan de orde.
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)	Voldoende ruimte voor vasthouden/ bergen/afvoeren van water. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	Op de locatie zal het verhard oppervlak afnemen. De huidige bebouwing (kantoor, hangar, barak) en alle bijbehorende verhardingen worden geamoveerd. Daarnaast wordt extra berging gerealiseerd door middel van de aanleg van een wadi. De nieuwe verhardingen zullen zoveel mogelijk op de wadi afvoeren. Dit betreft de nieuwe weg met trottoir, de daken van de woningen alsmede de opritten en verhardingen aan de voorzijde, in totaal 1600 m². De norm is dat 75 mm per m² geborgen dient te worden zodat in totaal 120 m³ berging benodigd is. In de wadi is geen slokop nodig vanwege de grote mate van infiltratie en de lage grondwaterstand. (meer dan 2,00 m onder het maaiveld en 0,50 m onder de bodem van de wadi). Overlast (inundatie) vanuit oppervlaktewater wordt niet verwacht.
Watervoorziening/ -aanvoer	Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte-)water van de juiste kwaliteit water en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	De waterbeheerder vraagt aandacht voor hergebruik van water in het bouwontwerp. Neerslagwater is van goede kwaliteit. Door het gebruik van regenwater (via een grijswatersysteem) door middel van het opvangen van regenwater in een regenwatertank kan op het drinkwatergebruik worden bespaard. Regenwater kan nuttig gebruikt worden, bijvoorbeeld voor het doorspoelen van het toilet.
Volksgezondheid (watergerelateerd)	Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen	Er zijn geen overstorten die uitkomen op het oppervlaktewater in het plangebied. Verdrinkingsgevaar bij de wadi zal worden

	van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	tegeengegaan door: - het minimaliseren van de waterdiepte in de wadi. De maximale waterdiepte zal ca. 0,40 m bedragen; - het hanteren van een flauw talud met een geringe hellingshoek in de verhouding 1 : 4 of flauwer.
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.	Het regenwater van de daken en daken en de nieuwe verharde oppervlakken zal naar de wadi worden geleid, om aldaar in de bodem te infiltreren. Voor het huishoudelijk afvalwater zal een nieuw vuilwaterriool worden gelegd in de Kamerlingh Onnestraat en ter hoogte van de Van der Waalstraat op het gemend rioolstelsel worden aangesloten. De capaciteit van het huidige rioolstelsel is voor wat de uitbreiding van het afvalwater voldoende.
Bodemdaling	Voorkómen van maatregelen die (extra) maaiveldalings met name in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Het peilregiem van het plangebied is afgestemd op bebouwd gebied. Er zullen geen veranderingen in het peilregiem plaatsvinden die voor bodemdaling zorgen.
Grondwateroverlast	Tegengaan/ Verhelpen van grondwateroverlast.	Bij de ontwikkeling dient de in de Verordening Waterhuishouding Zeeland opgenomen richtlijn voor de ontwateringdiepte van minimaal 0,70 meter beneden het maaiveld aangehouden te worden. In het onderzoeksgebied is geen sprake van wateroverlast.
Oppervlaktewaterkwaliteit	Behoud/Realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur.	Het hemelwater wordt afgekoppeld/ niet aangesloten op de riolering. Om diffuse verontreiniging van bodem en grondwater te voorkomen, dient het bouwplan te worden gerealiseerd met duurzame (niet-uitlogbare) bouwmaterialen.
Grondwaterkwaliteit	Behoud/Realisatie van goede waterkwaliteit voor	Er wordt niet gebouwd in een infiltratiegebied, natuurgebied of gebied

	mens en natuur.	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 met als doel het later weer op te pompen in het plangebied, dus verdroging is hier niet aan de orde.
Natte natuur	Ontwikkeling en bescherming van een rijke, gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	Het plangebied grenst niet aan natte natuurgebieden. Er zijn daarom geen bijzondere maatregelen te treffen. De ontwikkeling van de wadi zorgt voor de aanleg van een rijke gevarieerde aquatische natuur. Bij de aanleg van de wadi wordt rekening gehouden met de oeverinrichting, bijvoorbeeld door de plaatsing van bomen en struiken. Met deze inrichtingseisen wordt rekening gehouden met de geschiktheid voor flora als genoemd in het Stedelijk Waterplan.
Onderhoud (mogelijkheden)	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te kunnen worden.	Bij de aanleg van de wadi zal rekening worden gehouden dat deze goed kan worden onderhouden middels de aanleg van flauwe taluds (1 : 4 of flauwer) en deze goed bereikbaar is.
Waterschapswegen	Binnen het plangebied komen geen waterschapswegen voor.	Niet van toepassing.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect water geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling, mits mitigerende maatregelen worden getroffen als voorgesteld in de watertoets. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning zal middels het aantonen van een onderbouwd civiel plan worden voldaan aan de minimale eisen ten aanzien van het infiltreren, hergebruiken en afvoeren van water.

5.4 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Toetsingskader

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet

1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald.

Beoordeling

Uit toetsing van het plangebied aan de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Zeeland blijkt dat het plangebied geen cultuurhistorische waarden bevat. In het plangebied zijn eveneens geen rijksmonumenten aangewezen. De gemeentelijke monumentenlijst Terneuzen, vastgesteld op 27 april 2010, telt ook geen monumenten op de locatie van de voormalige gemeentekwekerij.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

Archeologie

Toetsingskader

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. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Op basis van deze wet zijn gemeenten verplicht een archeologisch beleid te voeren. Daarbij hoort ook dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt moeten worden. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen. Het doel hiervan is om het 'bodemarchief' zoveel mogelijk te beschermen. De archeologische resten in de bodem vormen een belangrijke bron van informatie over het verleden. In het bijzonder voor die perioden of aspecten van het verleden waarvan geen of weinig schriftelijke bronnen bewaard zijn gebleven of waarover niet of nauwelijks is geschreven.

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

met een archeologische verwachtingswaarde. Deze verwachtingswaarde kan per gebied en per geologische laag verschillen. De insteek is daarbij soepel waar het kan en streng waar nodig.

Voor een aantal gebieden is de huidige kennis ontoereikend. Deze leemten zullen in de toekomst ingevuld worden. Aan de hand van de archeologische verwachtingswaarde wordt per deelgebied een grens gesteld waarboven archeologisch onderzoek verplicht is en waaronder vrijstelling wordt verleend. Een en ander is uitgewerkt in een stroomschema in bijlage 1 van *'De onderste steen boven? Interim-beleid archeologie gemeente Terneuzen'*. Wanneer archeologisch onderzoek verplicht is, dient de Archeologische monumentenzorg cyclus (AMZ-cyclus) doorlopen te worden. Deze cyclus is er op gericht om te beoordelen of verdergaand onderzoek of behoud noodzakelijk is. Voor de uitvoering en de beoordeling van de onderzoeken wordt aangesloten bij de landelijke en provinciale regelgeving. Door deze cyclus op een goede manier te doorlopen kan een gedegen afweging gemaakt worden waar behoud ter plaatse (in-situ) of een opgraving (ex-situ) noodzakelijk is of achterwege kan blijven.

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

1. De Archeologische Monumentenkaart (AMK). Deze kaart geeft de wettelijk beschermde archeologische monumenten weer, waarvoor het Rijk bevoegd gezag is. In onze gemeente zijn dat restanten van kastelen in Axel en Zaamslag (Torenberg). Daarnaast bevat de kaart de door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) gewaardeerde gebieden met een (hoge) archeologische waarde.
2. 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.
3. 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.
4. 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.

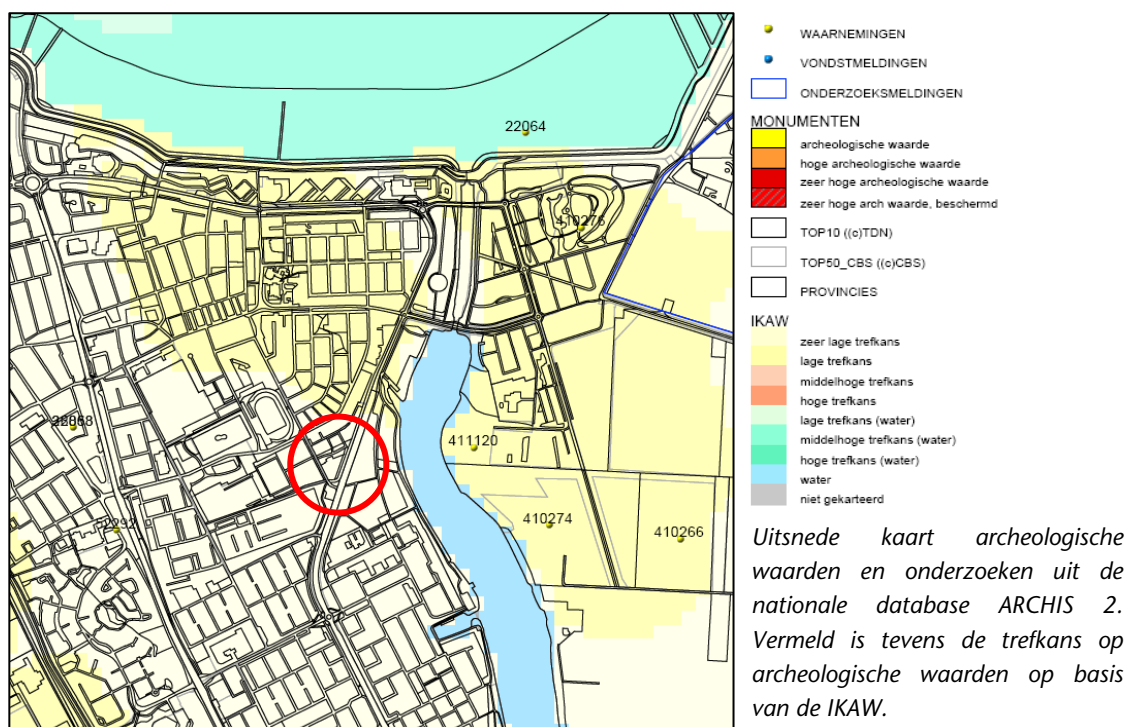
In de praktijk wordt de toets op Archis en ZAA gecombineerd, of in het kader van het bureauonderzoek uitgevoerd.

5. De bodemopbouw. Aan de hand van de geologische kaart kan nagegaan worden welke geologische, voor de archeologie relevante, bodemlagen aanwezig zijn.
 - o Pleistoceen: vanaf de Steentijd
 - o Hollandveen: vanaf de IJzertijd en Romeinse tijd
 - o Duinkerke II, inclusief 'oudere afzettingen van Duinkerke': vanaf de Middeleeuwen
 - o Duinkerke III: vanaf de nieuwe tijd

Beoordeling

Aan de hand van de vijf criteria kan het plangebied als volgt worden beoordeeld. Het plangebied:

1. maakt geen deel uit van een terrein met een vastgestelde archeologische waarde op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) Zeeland;
2. is, op basis van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW), gelegen in een gebied dat wordt gekenmerkt door een lage verwachting. Dit betekent dat de kans op het aantreffen van archeologische resten volgens deze kaart laag is;
3. is, op basis van de nationale database voor vindplaatsen in Nederland Archis2, niet als waardevol aangemerkt. Ter plaatse van het plangebied worden geen waarnemingen, vondstmeldingen en/of onderzoeksmeldingen vermeld. Waarnemingsnummer 52292, gelegen nabij het plangebied, heeft betrekking op het verdrongen dorp Triniteit. Deze waarneming is niet van invloed op het onderhavige plangebied. De andere nummers in de bredere omgeving zijn losse(re) vondstmeldingen.



Het is van belang om niet alleen de vondsten op of direct rondom het plangebied te bestuderen. Van vindplaatsen uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd, zoals verdrongen dorpen en vestingwerken is de ligging vaak (globaal) bekend. Vindplaatsen uit de prehistorie en Romeinse tijd die op ruimere afstand van een plangebied zijn gelegen, kunnen wel zeker informatief zijn voor de archeologische verwachtingswaarde van een plangebied. Zo zijn steentijdvindplaatsen vaak op hogere dekzandkopjes en in een landschappelijke gradiënt gelegen van hogere naar lagere gronden en van droge naar natte gebieden. Nederzettingen uit de Late IJzertijd / Romeinse tijd bevinden zich vaak aan de randen van veengebieden aan (kleinere) kreken en of op goed ontwaterde veenkussens. Zijn dergelijke gebieden aanwezig / te verwachten binnen een plangebied en zijn vindplaatsen in de buurt aanwezig, dan geldt een hoge verwachting voor vindplaatsen uit deze perioden binnen het plangebied. Ten aanzien van het onderhavige plangebied kan worden geconcludeerd dat van geen van de bovengenoemde vindplaatsen sprake is.

4. Is, op basis van bronnenonderzoek in het Zeeuw Archeologisch Archief, niet nader geduid als zijnde van archeologische waarde;
5. Is gelegen in een zone met kreekafzettingen. Uit de geologische kaart van Van Rummelen blijkt dat het plangebied zich geheel bevindt in een zone met kreekafzettingen van Duinkerke IIIa. In de beleidsnota 'De onderste steen boven' is in bijlage 1 een stroomschema opgenomen voor de eventuele aanwezigheid van een onderzoeksplicht in een gebied. Voor gebieden waar volgens de kaart van Van Rummelen blijkt dat Duinkerken III aanwezig is, geldt geen onderzoeksplicht. Zoals aangegeven ligt het onderhavige plangebied geheel in Duinkerken III, daardoor geldt er geen onderzoeksplicht.



Uitsnede uit de kaart van Van Rummelen.



Detailuitsnede van de kaart van Van Rummelen met daarop aangegeven het plangebied. Zichtbaar is dat het plangebied geheel is gelegen in het gebied Duinkerken III.

In de beleidsnota 'De onderste steen boven' wordt aangegeven dat op het moment dat een locatie niet als AMK-terrein kan worden aangemerkt, de gemeente het bevoegde gezag is om te bepalen of een onderzoeksplicht van toepassing is op een locatie waar de bodem wordt verstoord. Voor de gemeente Terneuzen treedt vervolgens de zogenoemde 'vrijstellingsregeling' in werking. Vrijstelling van archeologisch onderzoek kan worden verleend als de verstoring geringer is dan 100 m² en minder diep dan 0,5 meter, eerder een verstoring of onderzoek heeft plaatsgevonden of als uitkomst van een archeologische beoordeling (aan de AMK, IKAW, Archis / Zaa en de bodemkaart) blijkt dat er geen onderzoeksplicht geldt. Ten aanzien van het onderhavige initiatief kan worden gesteld dat uit de archeologische beoordeling blijkt dat geen onderzoeksplicht geldt.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

5.5 Flora en fauna

Toetsingskader

Het onderhavige bestemmingsplan heeft mogelijk effecten op de natuurwaarden ter plaatse en in de directe omgeving. Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning zijn besluiten die ingrepen mogelijk maken met een aantasting van een dier- of plantensoort tot gevolg. Dit betekent dat bij de voorbereiding van deze besluiten inzicht moet zijn in de aanwezigheid van beschermde planten- en diersoorten en in de effecten van de gevolgen van de besluiten voor deze soorten.

De Nederlandse natuurwetgeving valt uiteen in soortbescherming en gebiedsbescherming. Op 1 april 2002 is de Flora- en Faunawet (Ffw) in werking getreden. Het doel van deze wet is de bescherming van dier- en plantsoorten in hun natuurlijk leefgebied. De Ffw kent geen afstemmingsbepalingen met de Wet ruimtelijke ordening. Dit neemt niet weg dat er een belangrijke samenhang bestaat tussen ruimtelijk relevante besluiten en de door de Ffw beoogde bescherming van soorten. Uiterlijk bij het nemen van een besluit dat ruimtelijke veranderingen mogelijk maakt zal daarom zekerheid moeten zijn verkregen of verlening van ontheffing op grond van de Ffw nodig zal zijn en of het reëel is te verwachten dat deze zal worden verleend. Met de inwerkingtreding van de Wabo (1 oktober 2010) is er meer afstemming gekomen tussen ruimtelijke besluiten (omgevingsvergunningen) en de Ffw. Wanneer deze twee besluiten samenlopen, zal de Flora en Faunawet door middel van een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) aanhaken aan de omgevingsvergunning.

Op grond van de Ffw is een groot aantal dier- en plantensoorten aangewezen als beschermde inheemse soort. Ten aanzien van de beschermde inheemse diersoorten kent de Ffw een verbod op het verontrusten, vangen en doden van soorten en het verstoren, vernielen en beschadigen van hun nesten, voortplantings-, rust- en verblijfplaatsen (artikel 9 tot en met 12). Ten aanzien van de beschermde inheemse plantensoorten geldt een verbod op het plukken en anderszins beschadigen (artikel 8). Voor alle soorten (beschermde en onbeschermde) kent de Ffw een zorgplicht. De zorgplicht houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende dieren en planten en hun leefomgeving. Dit is een algemene eis die voor iedereen geldt en verder gaat dan de beschermde plant- en diersoorten. De beschermde dier- en plantensoorten, die zijn opgenomen in de Ffw, zijn verdeeld in tabellen. Tabel 1 geeft de algemene soorten weer, die licht beschermd zijn. Tabel 2 geeft de minder algemene, middelzwaar beschermde soorten weer. In tabel 3 staan soorten die worden genoemd in bijlage 1 van de Algemeen Maatregelen van Bestuur (AMvB) Ffw en soorten vermeld in bijlage IV van de Habitatrichtlijn; deze zijn zwaar beschermd. Alle inheemse vogelsoorten vallen onder dezelfde bescherming als de tabel 3-soorten. Het aanvragen van ontheffing voor het verstoren van broedende vogels en/of hun nesten is in principe niet mogelijk. Er is immers altijd een alternatief, namelijk werken buiten het broedseizoen.

De Natuurbeschermingswet 1998 (Nb-wet 1998) biedt de juridische basis voor de aanwijzing van te beschermen gebieden en landschapsgezichten, vergunningverlening, schadevergoeding, toezicht en beroep. Internationale verplichtingen uit de Vogelrichtlijn (VR) en Habitatrichtlijn (HR), maar ook verdragen als bijvoorbeeld het Verdrag van Ramsar (Wetlands) zijn hiermee in nationale regelgeving verankerd. De Nb-wet 1998 is, na een aanpassing in 2005, op 1 februari

2009 nogmaals gewijzigd. Sindsdien zijn de bepalingen vanuit de Europese VR en HR strikter in de Nb-wet 1998 verwerkt. Ook is vastgesteld dat voor bestaand gebruik (voor een bepaalde peildatum) in Natura 2000-gebieden met mogelijke verslechterende of significant verstorende gevolgen geen vergunning vereist is, totdat een beheersplan is vastgesteld.

De volgende gebieden worden aangewezen en beschermd op grond van de Nb-wet 1998:

- a. Natura 2000-gebieden (VR- en HR-gebieden);
- b. beschermde Natuurmonumenten (niet aanwezig in de gemeente Terneuzen)
- c. gebieden die de Minister aanwijst ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen (uitgezonderd verplichtingen op grond van de VR en HR), zoals Wetlands (niet aanwezig in de gemeente Terneuzen)

De gemeente Terneuzen kent twee Natura 2000-gebieden. Het Natura 2000-gebied Canisvliet (gebiedsnummer 125) is op 30 december 2010 definitief aangewezen. Op dit moment doorloopt het Natura 2000-gebied Westerschelde & Saeftinghe (gebiedsnummer 122) de definitieve aanwijzingsprocedure tot Natura 2000-gebied. Voor wat betreft het Natura 2000-gebied Canisvliet vindt de toetsing plaats op basis van het definitieve aanwijzingsbesluit met instandhoudingdoelstellingen. Voor het Natura 2000-gebied Westerschelde & Saeftinghe vindt de toetsing plaats op basis van de eerder vrijgegeven voorlopige (concept) instandhoudingdoelstellingen die onderdeel zijn van het ontwerp-aanwijzingsbesluit. Instandhoudingdoelstellingen beschrijven de doelen voor natuurlijke habitats of populaties van de in het wild levende dier- en plantensoorten om een gunstige staat van instandhouding te waarborgen.

De beleidsmatige basis voor het afwegingskader voor de Ecologische hoofdstructuur (EHS) is het nationale ruimtelijke beleid. Dit beleid heeft een provinciale vertaling gekregen. De EHS beoogt de realisatie van een samenhangend netwerk van natuurgebieden en verbindingszones. Door natuur te verbinden, blijft diversiteit behouden en verkleint de kans op uitsterven van soorten.

De EHS bestaat uit:

- bestaande natuurgebieden en nieuwe natuurgebieden, reservaten, natuurontwikkelingsgebieden en zogenaamde robuuste verbindingen;
- landbouwgebieden met mogelijkheden voor agrarisch natuurbeheer (beheergebieden);
- grote wateren (zoals de kustzone van de Noordzee, het IJsselmeer en de Waddenzee).

De EHS is een plan in uitvoering en moet in 2018 klaar zijn. De droge en natte natuur van de EHS zal uiteindelijk een aaneengesloten netwerk vormen dat over de grenzen met andere landen aansluit bij het Pan-Europees Ecologisch Netwerk (PEEN). De zogenaamde robuuste verbindingen maken deel uit van de EHS. Een gebied kan tegelijk een Natura 2000-gebied zijn en onderdeel zijn van de EHS. Als er sprake zou zijn van tegenstrijdige eisen, dan is het Natura 2000-beschermingsregime leidend. De specifieke waarden en kwaliteiten van een EHS-gebied bepalen op welke wijze ruimtelijke initiatieven doorgang kunnen vinden. De provincie Zeeland heeft deze voorwaarden in een zogeheten compensatiebeginsel 'vastgelegd'. Over het algemeen geldt dat er geen bestemmingswijzigingen mogelijk zijn als daardoor de wezenlijke

kenmerken en waarden van het gebied significant worden aangetast. Dit alles tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang. Indien hiervan sprake is, dient er gecompenseerd te worden. Om te kunnen bepalen of de wezenlijke kenmerken en waarden van een gebied significant worden aangetast, moet het bevoegd gezag (de gemeente) erop toezien dat hiernaar door de initiatiefnemer onderzoek wordt verricht. Om een zorgvuldige afweging te kunnen maken heeft de provincie Zeeland de te behouden wezenlijke kenmerken en waarden per gebied gespecificeerd.

In februari 2012 is voor de gemeente Terneuzen een natuurwaardenkaart opgesteld. Geconstateerd wordt dat Zeeuws-Vlaanderen, waarin de gemeente Terneuzen gelegen is, een hoge dichtheid aan beschermde soorten kent. Dit komt enerzijds door de aanwezigheid van waardevolle landschapselementen en anderzijds is een grote diversiteit aan leefgebieden voor planten en dieren. De aanwezigheid van beschermde soorten en beschermde gebieden heeft consequenties voor de planning en uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen; de gemeente hecht namelijk veel waarde aan het behoud van de aanwezige natuurwaarden. De natuurwaardenkaart geeft informatie voer waar binnen de gemeente veel en waar weinig strikt beschermde soorten voorkomen, in welke habitattypen deze beschermde soorten voorkomen, welke lijnvormige landschapselementen van belang zijn voor dieren als vlieg- of migratieroute en waar beschermde gebieden liggen. De natuurwaardenkaart bestaat uit een aantal deelkaarten, per kaart is op het niveau van een kilometerhok bepaald welke waarden aanwezig zijn.

Beoordeling

Door adviesbureau Wieland is in september 2012 een natuurtoets uitgevoerd ter plaatse van de locatie Kamerlingh Onnesstraat 32. De rapportage is bijgesloten in de bijlagen. De natuurtoets gaat in op de aanwezige soorten flora- en fauna en op de gebiedsbescherming. Als eerste wordt ingegaan op de geconstateerde flora- en fauna in het plangebied. In en nabij het studiegebied zijn de volgende beschermde zoogdiersoorten vastgesteld en zijn gezien het biotoop ook in het studiegebied te verwachten: Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis, Laatvlieger, Gewone grootoorvleermuis, Watervleermuis, Huisspitsmuis, Bosmuis, Veldmuis, Rosse woelmuis, Bosspitsmuis, , Konijn, Mol, Haas en Egel. De bestaande beplantingsstroken en het braakland vormen leefgebied voor zoogdieren. Vleermuizen gebruiken de groensingel (oostzijde) als vliegroute en fourageergebied. Er zijn enkele bomen die geschikt zijn als dagverblijf voor vleermuizen. Tijdens het onderzoek zijn hier echter geen sporen van vleermuizen aangetroffen. Enkele uitvliegende vleermuizen (Gewone dwergvleermuis) zijn uitvliegend waargenomen (tijdens de laatste inventarisatieronde) aan de noordzijde van het kantoorgebouw. Dit is waargenomen tijdens het onderzoek in september. Tijdens de voorgaande inventarisaties is hier niets vastgesteld. Vleermuizen wisselen zeer regelmatig van dagverblijf. Ook in de aangrenzende woonwijk zijn diverse dagverblijven aanwezig. De volgende broedvogels zijn in of nabij het plangebied vastgesteld: Heggemus, Merel, Koolmees, Pimpelmees, Putter, Houtduif, Turkse tortel, Kauw, Winterkoning, Groene specht, Grote bonte specht, Grote lijster, Ekster, Zwarte kraai, Vlaamse gaai, Houtduif, Tjiftjaf, Zwartkop, Ransuil. Van een aantal soorten is de broedplaats beschermd. De volgende watervogels zijn gesignaleerd: Wilde eend, Blauwe reiger, Meerkoet, Waterhoen, Ijsvogel, Stormmeeuw, Kokmeeuw, Scholekster. De volgende amfibieën zijn gesignaleerd: Bruine kikker, Groene kikker, Kleine watersalamander en Gewone pad. Ten aanzien van flora komen in het plangebied de volgende soorten voor: Grote kaardenbol, Brede wespenorchis.

Ten aanzien van gebiedsbescherming kan worden gesteld dat het plangebied geen Beschermd Natuurmonument of Natura 2000 gebied betreft. De afstand tot een Natura 2000 gebied bedraagt 2 kilometer. Er zijn hierop geen effecten. Het plangebied is niet aangewezen in het kader van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ten oosten van het gebied ligt de Otheense kreek. Gezien de afstand en de aard van de activiteiten zijn geen nadelige effecten te verwachten op de natuurwaarden van de Otheense kreek.



Uitsneden deelkaarten van de Natuurwaardenkaart gemeente Terneuzen. Aantal verwachte soorten per kilometerhok zijn achtereenvolgens weergegeven voor wateren, bomen en bos, dijken, bermen en ruigten, gebouwen en geschikte migratieroutes voor beschermde soorten (van links naar rechts, van boven naar onder)

Conclusie

In het plangebied komen beschermde natuurwaarden voor die nadelige effecten kunnen ondervinden van de voorgenomen werkzaamheden indien er geen mitigerende voorwaarden worden getroffen. Het betreft vleermuizen en broedvogels (waarvan nestlocatie jaar rond beschermd is). De mitigerende voorwaarden zijn omschreven in de rapportage van de uitgevoerde natuurtoets. Voor het uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden worden deze mitigerende maatregelen uitgevoerd. Nader onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

5.6 Geluid

Toetsingskader

Indien een bestemmingsplan nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk maakt binnen zones van industrieterreinen, wegen en spoorwegen én voor deze objecten niet eerder een omgevingsvergunning is afgegeven, een projectbesluit is genomen of een vrijstelling is verleend ingevolge artikel 19 van de Wet op de ruimtelijke ordening, dan dient voor deze objecten een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. Ook dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd indien een bestemmingsplan de aanleg van nieuwe of het wijzigen van bestaande wegen, spoorwegen of industrieterreinen mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek mag ook na de vaststelling van het bestemmingsplan worden uitgevoerd in het geval de bouw van nieuwe geluidsgevoelige objecten, de aanleg of wijziging van bestaande wegen, spoorwegen of industrieterreinen pas mogelijk is nadat een wijzigings- of uitwerkingsplan is vastgesteld.

Onder geluidsgevoelige objecten worden verstaan: (bedrijfs)woningen, woonwagendstandplaatsen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen alsmede terreinen behorende bij verpleeghuizen of andere gezondheidszorggebouwen. Voorts heeft de provincie Zeeland in het Omgevingsplan Zeeland ook verblijfsrecreatie, zoals campings en bungalowparken, niet zijnde minicampings, als geluidsgevoelig objecten aangemerkt.

In het Geluidsbeleidsplan 2010-2015 (vastgesteld door de raad op 27 december 2009) zijn de doelstellingen uit het Visiedocument Geluid (vastgesteld door de raad op 6 september 2007) voor de geluidthema's industrielawaai, wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai, horeca en evenementen nader uitgewerkt in concrete ambities en actiepunten: Deze doelstellingen zijn het voorkomen van nieuwe geluidhinder, via zonering en segmentering de maximale geluidsbelasting vastleggen, het beheersen van bestaande geluidhindersituaties, het opheffen van niet-acceptabele geluidhindersituaties en het ontwikkelen van beleid om geluidhinder op langere termijn te beperken of te voorkomen.

Beoordeling

Het onderhavige plangebied is niet gelegen nabij spoorwegen. Ook is het plangebied niet gelegen binnen zones van industrieterreinen. Het plangebied is wel gelegen in de onderzoekszone van de Rooseveltlaan. Ten behoeve van de aanleg van deze weg en de bouw van woningen is in december 2012 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai verricht door Tritium Advies. De rapportage is bijgesloten in de bijlagen. De aan te leggen weg in het plangebied heeft geen onderzoekszone, omdat de maximaal toegestane rijsnelheid op deze weg 30 km / uur bedraagt.

Geconstateerd wordt dat voor wegverkeerslawaaï het plan enkel gelegen is binnen de geluidzone van de Rooseveltlaan. Voor de omliggende Kamerlingh Onnesstraat, Frederik van Eedenstraat, Van der Waalsstraat en de inrit van de nieuwe woningen geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt. Voor de Rooseveltlaan geldt dat de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB enkel ter plaatse van de meest oostelijk gelegen woning op één gevel overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt echter nergens overschreden. Het is mogelijk om een beschikking hogere grenswaarde vast te stellen indien er overwegende bezwaren bestaan de geluidsbelasting door bron- en overdrachtsmaatregelen terug te brengen. In de onderhavige situatie zijn er geen overwegende bezwaren tegen het toepassen van bron- of overdrachtsmaatregelen, doch wordt er voor gekozen deze maatregelen niet te nemen. Ten behoeve van het garanderen van een goed woon- en leefklimaat wordt er voor gekozen om de bewuste gevel, oostelijke gevel van de meest oostelijk gelegen woning, uit te voeren als een dove gevel. Het uitvoeren hiervan wordt vastgelegd in de bestemmingsplanregels van dit bestemmingsplan.

Conclusie

Ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling wordt aan de oostelijke gevel van de meest oostelijk gelegen woning de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet gehaald. Om te voldoen aan de wettelijke vereisten wordt de oostelijke gevel uitgevoerd als dove gevel. Het uitvoeren van een dove gevel is vastgelegd in de bestemmingsplanregels van dit plan.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering

Toetsingskader

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk of bij afwijkende bedrijven. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Beoordeling

In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die als milieubelastend kunnen worden aangemerkt. Twintig meter ten westen van het plangebied is wel een veldsportcomplex gelegen. Veldsportcomplexen (met verlichting) zijn opgenomen in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG en kennen een richtafstand van 50 meter ten aanzien van het aspect geluid. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met het aspect lichtoverlast. Het naastgelegen veldsportcomplex kent geen verlichting doch is deze

volgens het vigerende bestemmingsplan wel op te richten. Tussen de meest westelijk gelegen beoogde woning is nog een ruime tuin gelegen alsmede de Kamerlingh Onnesstraat en een groenstrook. Gezien de afstand van de te bouwen woningen tot de sportvelden kan worden gesteld dat dit complex geen hinder veroorzaakt voor de te realiseren woningbouw.

Conclusie

Het aspect Bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

5.8 Externe veiligheid

Wettelijk toetsingskader

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals bijvoorbeeld omwonenden. Bij ruimtelijke plannen dient aandacht te worden besteed aan de vraag of er risicovolle activiteiten in en/of nabij het plangebied aanwezig zijn c.q. komen en zo ja, of er sprake is van een toelaatbaar risico.

Het veiligheidsbeleid in Nederland is gebaseerd op een tweetal begrippen, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat, één persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handeling van gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De risico's worden weergegeven in PR risicocontouren. Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van een transportroute of een inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde kan gezien worden als een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag gemotiveerd wordt middels een verantwoordingsverplichting.

Het beleid inzake externe veiligheid is gericht op de beheersing van risico's voor de omgeving met betrekking tot:

1. het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
2. het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen, wegen en spoorwegen);
3. het gebruik van luchthavens.

Ad. 1 Inrichtingen

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Dit besluit heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Ad. 2 Transport

Het vervoer van gevaarlijke stoffen leidt tot risico's voor de omgeving. Er is daarom beleid opgesteld om te komen tot een afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving. Dit beleidskader wordt momenteel gevormd door de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (cRvgs van 22 december 2009) en de Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (nota Rnvgs). De circulaire is een operationalisering en verduidelijking van het beleid uit de nota.

Het nieuwe beleid is onder andere gericht op het verminderen van de spanning tussen belangen op het gebied van veiligheid, ruimtelijke ontwikkeling en vervoer. Die vermindering moet plaatsvinden door het wettelijk vastleggen van een Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. Op het Basisnet wordt een gebruiksruimte voor het vervoer vastgesteld en langs het Basisnet worden veiligheidszones vastgelegd (ruimtelijke ordening). In het Basisnet worden de rijkswegen opgenomen.

Per 1 januari 2011 vigeert tevens het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Bij het vaststellen van de externe veiligheidscontouren rondom buisleidingen zijn twee waarden van belang, het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het Besluit externe veiligheid buisleidingen stelt op basis van deze twee risico's een basisveiligheidsniveau vast.

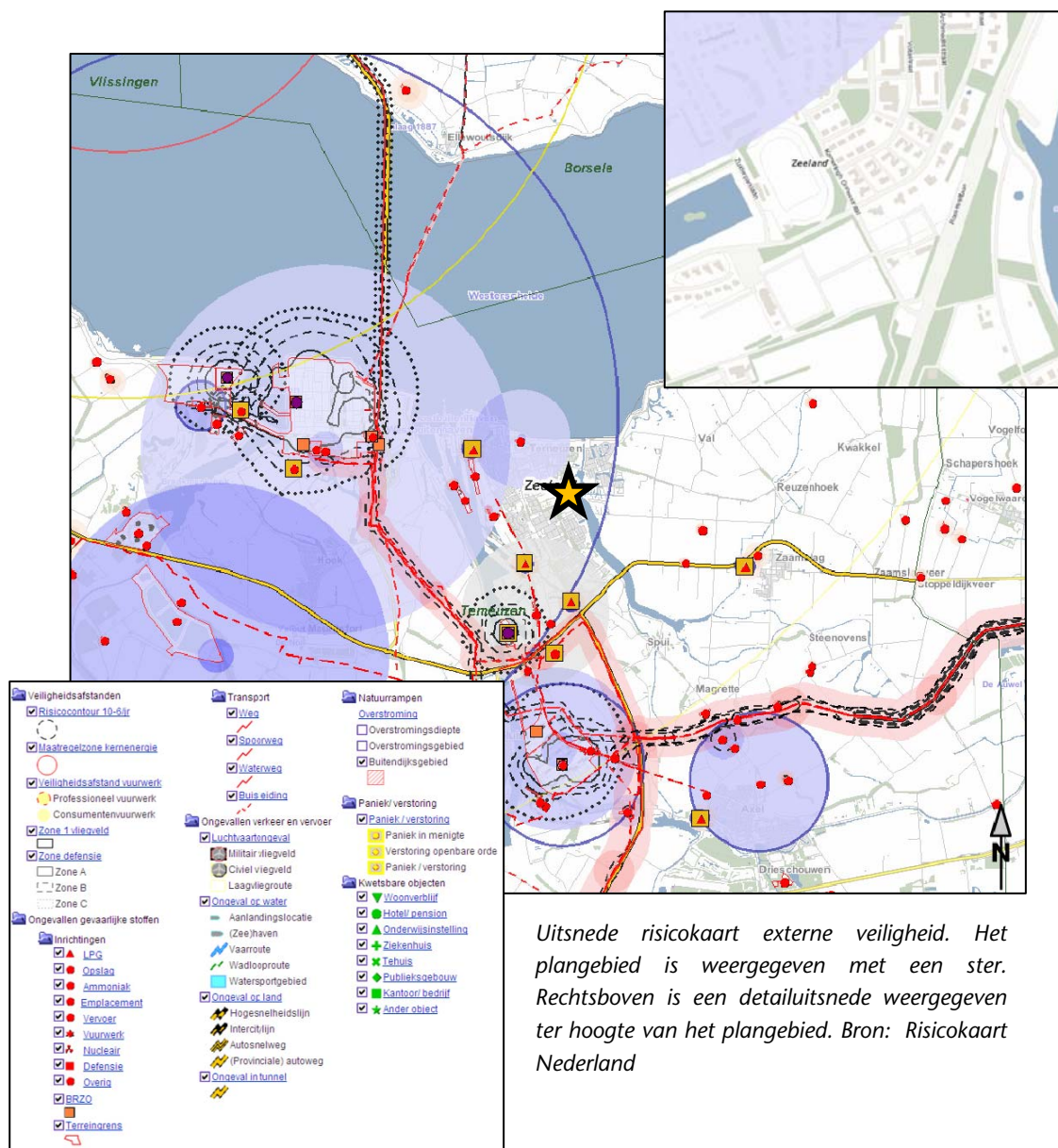
Ad. 3 Luchthavens

Vastgesteld dient te worden of bebouwing in het plangebied gelegen is binnen verstoringszones van vliegvelden.

Beoordeling

Om eventuele belemmeringen op het gebied van externe veiligheid in beeld te brengen is de risicokaart geraadpleegd. De kaart wordt door de provincie Zeeland en al haar gemeenten gebruikt om informatie te verschaffen over risico's in Zeeland.

Ten aanzien van het deelaspect inrichtingen kan geconcludeerd worden dat in de omgeving van het plangebied één Bevi-inrichting aanwezig is die een contour heeft die over het plangebied valt. Het betreft de inrichting Katoennatie Westerschelde Containerterminal, gelegen aan de Savoyaardsweg 1. De containerterminal beschikt over laad-, los- en overslagfaciliteiten ten behoeve van zeeschepen. Alhier vindt op- en overslag van 500 containers plaats, waarvan 28 containers voor gevaarlijke stoffen. Een groot gedeelte van het bestaande stedelijke gebied van Terneuzen valt binnen de contour. Geconstateerd is dat dit gebied zo groot is dat fysieke maatregelen weinig relevant zijn. Het risico wordt beperkt door een goede risicocommunicatie. Voor mogelijke incidenten bij kerncentrales zijn vooraf bepaalde maatregelzones vastgesteld: voor evacuatie, jodiumprofylaxe en schuilen. Het plangebied is gelegen in de maatregelzone van de kerncentrale in Borsele. Deze zone levert geen belemmeringen op voor de onderhavige ontwikkeling. Ten aanzien van het deelaspect transport kan worden geconcludeerd dat er geen transportroutes in de omgeving zijn die een belemmering vormen. Ook is het plangebied niet gelegen nabij buisleidingen. Tenslotte kan ten aanzien van het deelaspect luchthavens geconcludeerd worden dat het plangebied niet gelegen is in een radarverstoringgebied.



Uitsnede risicokaart externe veiligheid. Het plangebied is weergegeven met een ster. Rechtsboven is een detailuitsnede weergegeven ter hoogte van het plangebied. Bron: Risicokaart Nederland

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5.9 Kabels en leidingen

Toetsingskader

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer.¹⁾

- hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;

- e. buisleidingen voor transport van afvalwater tussen de afvalwaterzuiveringsinstallatie van het Waterschap aan de Frankrijkweg en het lozingspunt in de Westerschelde;
- f. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken²⁾

1. *'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (Laatgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).*
2. *Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.*

Beoordeling

Ter plaatse van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Indien nodig zal in een later stadium van onderhavig project een KLIC-melding worden uitgevoerd.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen.

5.10 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht.

Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' (Wlk) in werking getreden. Met de Wlk wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Stb. 2007, 414) bedoeld. De Wlk vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De aanleiding daartoe is de maatschappelijke discussie die ontstond als gevolg van de directe koppeling tussen ruimtelijke ordeningsprojecten en luchtkwaliteit. De directe koppeling had tot gevolg dat veel geplande (en als noodzakelijk of gewenst ervaren) projecten geen doorgang konden vinden in overschrijdingsgebieden. Bovendien moest voor ieder klein project met betrekking tot luchtkwaliteit een uitgebreide toets gedaan worden. Met de nieuwe Wlk en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De Ministeriële Regeling (MR) beoordeling luchtkwaliteit 2007 regelt dat zeezout in de lucht niet of gecorrigeerd meegerekend hoeft te worden bij de vaststelling van de concentraties fijn stof. Zeezout is namelijk van natuurlijke oorsprong en het gevaar voor de gezondheid hiervan is niet aangetoond. Voor het gehele grondgebied van de gemeente Terneuzen bedraagt de correctie fijn stof (PM10) voor zeezout 5 µg/m³.

Het beleid ten aanzien van luchtkwaliteit in de gemeente Terneuzen is vastgelegd in de Visie Luchtkwaliteit (11 juni 2006). Aangezien er op dit moment geen knelpunten zijn, is er thans geen dringende reden om luchtkwaliteitbeleid op te stellen.

In de Wlk zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) worden beleidsmatig relevant geacht. Het luchtkwaliteitonderzoek beperkt zich dan ook tot deze twee stoffen. De grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ uit de Wet luchtkwaliteit zijn weergegeven in onderstaande tabel. Hierbij is tevens weergegeven wanneer deze grenswaarden in werking treden.

stof	criterium	grenswaarde (µg/m ³)	ingangsdatum (inclusief derogatie)
NO ₂	jaargemiddelde concentratie	40	1 januari 2015
	uurgemiddelde concentratie (mag maximaal 18 keer per jaar worden overschreden)	200	1 januari 2015
PM ₁₀	jaargemiddelde concentratie	40	1 januari 2005
	etmaalgemiddelde concentratie (mag maximaal 35 keer per jaar worden overschreden)	50	11 juni 2011

Het bestemmingsplan kan worden vastgesteld indien aannemelijk kan worden gemaakt dat:

- door de vaststelling (van het bestemmingsplan), al dan niet in combinatie met maatregelen, de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechtert (maximaal 1,2 µg/m³) (Wm artikel 5.16.1.c), ofwel dat;
- de luchtkwaliteit door de vaststelling (van het bestemmingsplan), al dan niet in combinatie met de maatregelen, per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft (Wm artikel 5.16.1.b.1°), ofwel dat;
- bij een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit vanwege de vaststelling (van het bestemmingsplan), de luchtkwaliteit in een gebied rondom de inrichting per saldo verbetert (Wm artikel 5.16.1.b.2°). De verbetering en verslechtering zullen beide moeten gelden voor overschrijdingssituaties en dienen te worden betrokken op de concentraties van NO₂ en/of PM₁₀, ofwel dat;
- er geen grenswaarden worden overschreden.

In het Besluit 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Hierin is bepaald dat de concentratiebijdragen NO₂ en PM₁₀ als NIBM mogen worden beschouwd wanneer deze het jaargemiddeld maximaal 1,2 µg/m³ bedragen. Wanneer hiervan sprake is, wordt voldaan aan artikel 5.16 eerste lid, onder c van de Wm en kan een uitgebreid luchtonderzoek achterwege blijven.

Op 19 december 2008 is een wijziging van de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 (RBL) in werking getreden. Met deze wijziging wordt het 'toepasbaarheidbeginsel' geïntroduceerd. Dit beginsel geeft aan op welke plaatsen de luchtkwaliteitseisen toegepast moeten worden: de

werkingsfeer en de beoordelingssystematiek. Dit is een uitwerking van bijlage III uit de nieuwe Europese Richtlijn luchtkwaliteit (2008). De belangrijkste gevolgen van de gewijzigde RBL zijn:

- geen beoordeling van de luchtkwaliteit op plaatsen waar het publiek geen toegang heeft en waar geen bewoning is;
- geen beoordeling van de luchtkwaliteit op bedrijfsterreinen of terreinen van industriële inrichtingen (hier gelden de ARBO regels). Dit omvat mede de (eigen) bedrijfswoning. Uitzondering: publiek toegankelijke plaatsen zoals voetpaden, fietspaden en groenvoorzieningen; deze worden wél beoordeeld (hierbij speelt het zogenaamde blootstellingscriterium een rol). Toetsing vindt plaats vanaf de grens van de inrichting of bedrijfsterrein;
- geen beoordeling van de luchtkwaliteit op de rijbaan van wegen, en op de middenberm van wegen, tenzij voetgangers normaliter toegang hebben tot de middenberm.

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van vier woningen. Gesteld kan worden dat dit plan in verhouding tot de wettelijke ondergrens voor onderzoek, gelegen op de bouw van 1500 woningen, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5.11 Ladder van duurzame verstedelijking

Toetsingskader

Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder van duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro. Het Barro verwijst naar het Bro; geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoorlocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. De toetsing aan de ladder van duurzame verstedelijking werkt volgens drie stappen:

1. beoordeling door betrokken overheden of beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en gemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
2. indien er een vraag is aangetoond, beoordeling door betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. indien herstructurering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Beoordeling

Doordat in het onderhavige plan sprake is van woningen in het duurdere segment, welke passend zijn binnen de regionale woningbouwverkenningen, kan worden gesteld dat aan de eerste trede wordt voldaan. Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestaand bebouwd gebied. Daarmee is sprake van inbreiding.

Conclusie

Het onderhavige plan voldoet aan de ladder van duurzame verstedelijking.

5.12 Toetsing Besluit m.e.r.*Toetsingskader*

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland) Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

In het plangebied wordt de bouw van vier vrijstaande woningen mogelijk gemaakt. De ontwikkeling dient getoetst te worden aan activiteit D 11.2 uit de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Deze activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r..

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit het onderhavige hoofdstuk, waaraan de resultaten van de toetsing juncto art. 3.1.6 Bro worden weergegeven, blijkt dat het plangebied niet ligt in of nabij een

gebied dat beschermd wordt ten gevolge van de natuurwaarden. Het plan ligt niet in de directe nabijheid van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied en overig beschermd natuurgebied (Natura 2000). Op basis van de in het kader van het onderhavige plan uitgevoerde onderzoeken blijkt dat van externe werking op een Natura 2000 gebied geen sprake kan zijn. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Bèlvéderegebied. In dit hoofdstuk zijn tevens de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

6 WIJZE VAN BESTEMMEN

6.1 Algemene opzet

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die de ontwikkeling van het plangebied mogelijk maakt.

6.2 Opbouw van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit (bestemmings)planregels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De planregels zijn zodanig opgesteld dat wordt aangesloten bij het recent vastgestelde bestemmingsplannen en de meest recente systematiek.

De *verbeelding* heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De *bestemmingsplanregels* regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

De bestemmingsplanregels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

Het stramien voor de bestemmingsplanregels is vastgelegd in de SVBP 2008. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid;

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

In de *toelichting* wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

6.3 **Bestemmingsplanregels**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk omvat de op de afzonderlijke bestemming gerichte regels en omvat bij onderhavig bestemmingsplan de volgende artikelen.

Groen

Het zuidelijk deel van het plangebied en de strook gelegen tussen de woningen en de Rooseveltlaan hebben de bestemming 'Groen' verkregen. De gronden mogen worden gebruikt voor onder andere groenvoorzieningen, paden en voorzieningen voor de waterhuishouding (wadi). Op deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Tuin

Het is gewenst de gronden die zijn gelegen tussen de nieuwe woning en de nieuwe ontsluitingsweg en tussen de meest westelijke woning en de Kamerlingh Onnesstraat zoveel mogelijk te vrijwaren van bebouwing. Zodoende zullen de woningen prominent in het zicht komen te staan en ontstaat ter plaatse een rustig straat- en bebouwingsbeeld. Aan de gronden is derhalve de bestemming 'Tuin' toegekend. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 1 meter.

Verkeer

De gronden aangewezen voor 'Verkeer' zijn bestemd voor wegen, straten en paden, voet- en rijwielpaden, groenvoorzieningen, voorzieningen voor de waterhuishouding en een wal. Parkeervoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut, waaronder ondergrondse bergbezinkbassins en afvalophaalvoorzieningen zijn daaraan ondergeschikt toegestaan. Uitsluitend ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut (zoals nutsgebouwtjes, urinoirs en dergelijke) zijn kleine gebouwtjes toegestaan. Voor het overige zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Wonen

Op de gronden die zijn bestemd als 'Wonen' mogen vier vrijstaande woningen gerealiseerd worden, met de bijbehorende tuinen en erven. In de regels is bepaald dat de hoofdgebouwen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak mogen worden gebouwd. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. Door middel van een afwijking zijn beroep-aan-huis en bedrijfsmatige activiteiten toegestaan. Ter plaatse van de meest oostelijke woning is een 'specifieke bouwaanduiding – dove gevel' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding moet de oostelijke gevel van de woning worden uitgevoerd als een dove gevel.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Een anti-dubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De formulering van de anti-dubbeltelregel wordt bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (3.2.4 Bro).

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is bepaald dat bestaande maten en hoeveelheden, die afwijken van het bepaalde in dit bestemmingsplan en legaal aanwezig zijn, mogen worden aangehouden.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen ten aanzien van het afwijken voor maten, afmetingen en percentages.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het bevoegd gezag om het overschrijden van bebouwingsgrenzen toe te staan.

Overige regels

In dit artikel is vastgelegd welke wetgeving geldt voor onderhavig bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

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. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het

bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan 'Kamerlingh Onnesstraat'.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Toetsingskader

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan of een projectafwijkingsbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld. Recent is de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd, waardoor voor onbenutte bouwruimte die al opgenomen was in een bestemmingsplan dat nog op basis van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening was opgesteld en vastgesteld en bij de herziening van dat bestemmingsplan na 1 juli 2008 geen andere bestemmingsregeling is vastgesteld, geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld. Door als gemeente alle gronden en opstallen in eigendom te hebben, zelf de grondexploitatie te voeren en de bouwgrond uiteindelijk bouwrijp tegen een marktconforme prijs te leveren wordt ook voldaan aan de eis van verplichte kostenverhaal. De kosten van grondexploitatie worden in dat geval verhaald via de gronduitgifteprijs.

Beoordeling

De gemeente is zelf exploitant van het inbreidingsgebied en ontwikkelt dit voor eigen rekening en risico via actieve grondpolitiek. De gemeente was reeds eigenaar van de gronden waarop de kwekerij was gevestigd. Voor de inbreiding heeft de gemeenteraad een krediet verleend. In dit krediet zijn alle inkomsten en uitgaven opgenomen voor het in ontwikkeling brengen van dit plan. De grondexploitatie heeft een positief eindresultaat.

Conclusie

De economische uitvoerbaarheid van het onderhavige plan is verzekerd.

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp bestemmingsplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie op het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

8.2 Procedure

Vooroverleg

Vóór het opstarten van de procedure is dit bestemmingsplan ex. artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening ter vooroverleg opgestuurd naar de betrokken overlegpartners. De uitkomst van het overleg met het Waterschap is verwerkt in paragraaf 5.3. De Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) heeft laten weten dat wanneer geen nationaal belang gemoeid is, er geen vooroverleg gevoerd hoeft te worden. In dit geval is er inderdaad, zoals bij het beleidskader beschreven, geen nationaal belang gemoeid. De reactie van de Veiligheidsregio Zeeland geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De Provincie Zeeland heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben op het concept ontwerp bestemmingsplan.

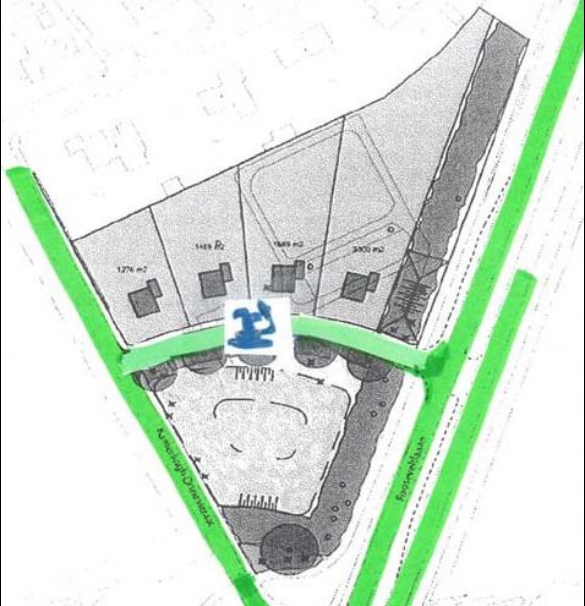
Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 18 april tot en met 29 mei 2013 gedurende zes weken voor eenieder ter visie gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen op het bestemmingsplan ingediend.

Bijlage
Nota van Beantwoording

A

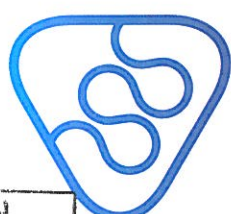
ANTWOORDNOTA BURGERPARTICIPATIE EN VOOROVERLEG BESTEMMINGSPLAN KAMERLINGH ONNESSTRAAT			
DATUM	INGEDIEND DOOR	REACTIE	ANTWOORD
30-1-2013	Waterschap Scheldestromen Postbus 1000 4330 ZW MIDDELBURG	Het concept ontwerpbestemmingsplan Kamerlingh Onnesstraat geeft het waterschap geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. In de waterparagraaf is aan de hand van de relevante thema's uiteengezet wat de consequenties zijn van het plan en hoe daarmee wordt omgegaan. Deze brief is tevens het wateradvies.	
21-2-2013	VeiligheidsRegio Zeeland Postbus 8016 4330 EA MIDDELBURG	Risicobronnen In paragraaf 5.8 van de toelichting op het bestemmingsplan is het onderwerp externe veiligheid uitgewerkt. De VRZ concludeert dat de risicobron, de kerncentrale Borsele, welke met het invloedsgebied over het plangebied reikt, op voldoende wijze is verantwoord in de toelichting. Tevens is de risicobron, de inrichting Katoennatie Westerschelde Containerterminal, in de verantwoording meegenomen. Ook deze is in voldoende mate verantwoord. Wanneer er echter verder wordt gekeken naar de ontwikkelingen binnen het plangebied concludeert de VRZ dat over de bestrijdbaarheid wel een advies kan worden gegeven. Bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen In figuur 1. is te zien wat de adviezen zijn ten aanzien van bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen. De woningen dienen bereikbaar te zijn conform het toetskader bluswatervoorziening Terneuzen.	Op 7 maart jl. hebben wij een overleg gehad met mevrouw T. Westhuis en de heer A. van den Berge van de VeiligheidsRegio Zeeland. Hierbij is ondermeer gesproken voor het Toetskader Bluswatervoorzieningen Terneuzen, onze onbekendheid hiermee en of dit toetskader wel onderdeel uit zou moeten maken van advisering m.b.t. bestemmingsplannen. Omdat in deze situatie sprake is van een zogenaamd ontwikkelplan zullen wij met de ontwikkelaar afspraken maken over de bluswatervoorzieningen. Hierin zal uw advies worden betrokken. Wat betreft uw advies m.b.t. de bereikbaarheid merken wij op dat het terrein vooralsnog langs een zijde (Kamerlingh Onnesstraat) zal worden ontsloten. Ontsluiting langs de Rooseveltlaan is op dit moment nog niet te realiseren omdat dit

		 Figuur 1 Daarnaast dient er een waterwinning te worden gerealiseerd, bijvoorbeeld een ondergrondse brandkraan. De waterwinning dient te midden van de bebouwing in het openbare groen en/of de openbare weg gelegd te worden. Wel dusdanig dat deze te allen tijde bereikbaar is en er geen voertuigen op geparkeerd kunnen staan. Uitvoering bluswater dient te voldoen aan het toetskader bluswatervoorziening Terneuzen.	tevens een vrij forse aanpak van de wegstructuur van de Rooseveltlaan kan inhouden, welke op dit moment nog niet aan de orde is. Bovendien gaan wij er rekeninghoudend met de aanleg van de bluswatervoorziening en het feit dat in de gemeente meerdere woningen langs een zijde bereikbaar zijn en hiervoor voldoende adequaat brandweermaterieel beschikbaar is van uit dat de veiligheid ook op dit terrein voldoende geborgd is.
13-03-2013	Provincie Zeeland Postbus 6001 4330 LA MIDDELBURG	Op 15 januari 2013 hebben wij van u het voorontwerp van de bestemmingsplan "Kamerlingh Onnestraat te Terneuzen" ontvangen in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Wij hebben naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan geen opmerkingen.	

Origineel

Gemeente Terneuzen
Postbus 35
4530 AA TERNEUZEN

Maaien



GEMEENTE TERNEUZEN			
Nr.	1775		
Insch.			
INGEKOMEN D.D.	- 4 FEB. 2013		
door	0+3	rust	amb.
Afgeen voor	Waterschap Scheldestromen		
Gezien			

Waterschap Scheldestromen

uw brief	: 15 januari 2013	behandeld door	: drs. ing. J.M. Schipper
uw kenmerk	: e-mail van dhr. M. van der Ploeg	doorkiesnummer	: 088-2461266
ons kenmerk	: 2013003206	e-mail	: info@scheldestromen.nl
bijlagen	:		
onderwerp	: wateradvies concept ontwerp bestemmingsplan 'Kamerlingh Onnestraat te Terneuzen' (4 woningen)		

Terneuzen, 30 januari 2013

Geachte heer, mevrouw,

VERZONDEN 1 FEB 2013

Het concept ontwerp bestemmingsplan 'Kamerlingh Onnestraat' (versie 7 januari 2013) dat aan het waterschap is voorgelegd geeft ons geen aanleiding opmerkingen te maken.

In de waterparagraaf is aan de hand van de relevante thema's uiteengezet wat de consequenties zijn van het plan en hoe daarmee wordt omgegaan.

Deze brief is tevens het wateradvies.

Hoogachtend,

namens het dagelijks bestuur
van waterschap Scheldestromen


dr. J.F.C. de Brouwer,
hoofd afdeling Beleid Waterbeheer

Postadres:

Postbus 1000,
4330 ZW Middelburg

Bezoekadressen:

Kanaalweg 1,
4337 PA Middelburg

Kennedylaan 1,
4538 AE Terneuzen

t 088 2461000 (lokaal tarief)
f 088 2461990
e info@scheldestromen.nl
s www.scheldestromen.nl



Het College van Burgemeester en Wethouders
van de Gemeente Terneuzen
T.a.v. de heer M. van der Ploeg
Postbus 35
4530 AA TERNEUZEN

GEMEENTE TERNEUZEN			
Nr.	2749		
class:hr.			
INGEKOMEN D.D.	22 FEB. 2013		
sector	aid	048	aanvraag
Aldoer voor	Bewaking ontvangst		
Gezien			

Onderwerp: Advies inzake bestemmingsplan Kamerlingh Onnesstraat

Geachte heer Van der Ploeg,

Op 15 januari 2013 heeft u de Veiligheidsregio Zeeland verzocht om in het kader van veiligheid te adviseren over het concept bestemmingsplan 'Kamerlingh Onnesstraat'.

Doel bestemmingsplan

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om de gronden aan de Kamerlingh Onnesstraat / Rooseveltlaan te amoveren en te bestemmen als wonen, groen en verkeer.

Risicobronnen

In paragraaf 5.8 van de toelichting op het bestemmingsplan is het onderwerp externe veiligheid uitgewerkt. Ik kan concluderen dat de risicobron, de kerncentrale Borsele, welke met het invloedsgebied over het plangebied reikt, op voldoende wijze is verantwoord in de toelichting. Tevens is de risicobron, de inrichting Katoennatie Westerschelde Containerterminal, in de verantwoording meegenomen. Ook deze is in voldoende mate verantwoord.

Wanneer er echter verder wordt gekeken naar de ontwikkelingen binnen het plangebied concludeer ik dat over de bestrijdbaarheid wel een advies kan worden gegeven.

Bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen

In figuur 1 is te zien wat onze adviezen zijn ten aanzien van bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen. De woningen dienen bereikbaar te zijn conform toetskader bluswatervoorziening Terneuzen*.

Daarnaast dient er een waterwinning te worden gerealiseerd, bijvoorbeeld een ondergrondse brandkraan. De waterwinning dient te midden van de bebouwing in het openbaar groen en/of de openbare weg gelegd te worden. Wel dusdanig dat deze te allen tijde bereikbaar is en er geen voertuigen op geparkeerd kunnen staan. Uitvoering bluswater dient ook te voldoen aan het toetskader bluswatervoorziening Terneuzen*.

- Crisisbeheersing en Rampenbestrijding
- Brandweezorg
- Geneeskundige Hulpverleningsorganisatie in de Regio (GHOR)
- Gemeenschappelijke Meldkamer Zeeland (GMZ)

Datum:

21 februari 2013

Inlichtingen:

T. Westhuis / D. Willemse
Tel.: 0118 - 42 11 00
Fax: 0118 - 42 11 01
E-mail:
t.westhuis@vrzeeland.nl /
d.willemse@vrzeeland.nl

Ons kenmerk:

VRZ/Ris.Beh./DW/2013/00509

Uw kenmerk:

Blad:

1 van 2

Aantal bijlagen:

-

Adres:

Postbus 8016
4330 EA Middelburg
Segeerssingel 10
4337 LG Middelburg

Internet:

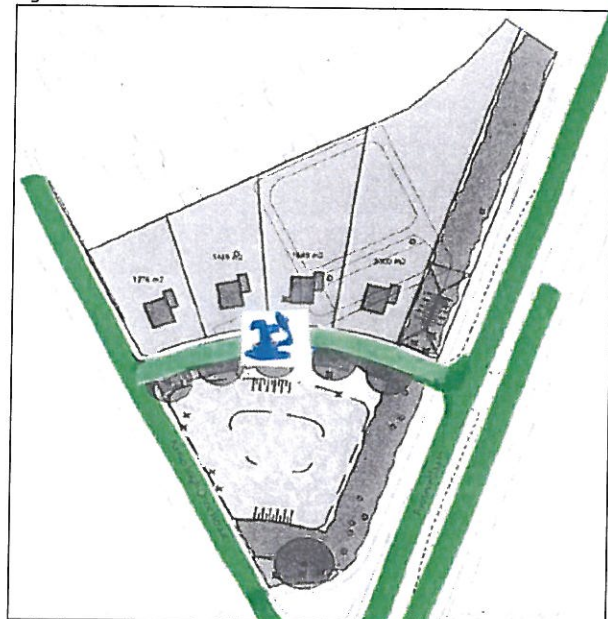
www.vrzeeland.nl

Bank:

BNG 28.50.27.956
t.n.v. Veiligheidsregio
Zeeland

* Het toetskader bluswatervoorziening Terneuzen van d.d. 8 februari 2010, vastgesteld door College van B&W d.d. 2 maart 2010, no.7.

Figuur 1



Ondergrondse brandkraan



Bereikbaarheid

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
het Dagelijks Bestuur van Veiligheidsregio Zeeland,
namens deze,

G.J.M. Ruijs
Directeur / Commandant Regionale Brandweer
Veiligheidsregio Zeeland

bericht op brief van: 15 januari 2013
uw kenmerk: -
ons kenmerk: 13002668/NWR.13.010
afdeling: Ruimte
bijlage(n): -
behandeld door: J.W. Adriaanse
doorkiesnummer: 0118-752122
onderwerp: Vooroverlegreactie voorontwerp bestemmingsplan
"Kamerlingh Onnestraat te Terneuzen", gemeente Terneuzen

het college van burgemeester en wethouders
van gemeente Terneuzen
Postbus 35
4530 AA TERNEUZEN

GEMEENTE TERNEUZEN	
Nr.	4069
class.nr.	
INGEKOMEN D.D.	21 MAART 2013
SECTOR	O+E
Afgeleverd voor	
Beleids	

verzonden: 20 MAART 2013

Middelburg, 18 maart 2013

Geacht college,

Op 15 januari 2013 hebben wij van u het voorontwerp van het bestemmingsplan "Kamerlingh Onnestraat te Terneuzen" ontvangen in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Wij hebben naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan geen opmerkingen.

Hoogachtend,

gedeputeerde staten,
namens dezen,


ir. P. Goossen,
hoofd afdeling Ruimte.