

FASTGESTELD

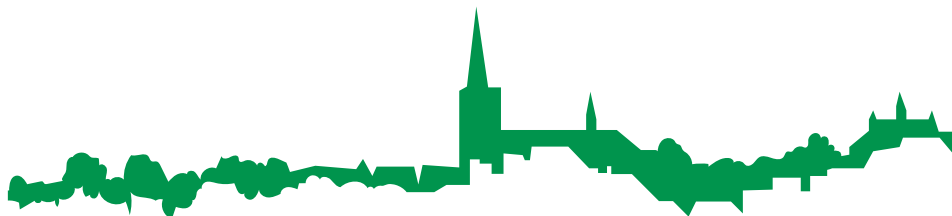
WIJZIGINGSPLAN BIERVLIET, I.C. VAN DER LINDESTRAAT





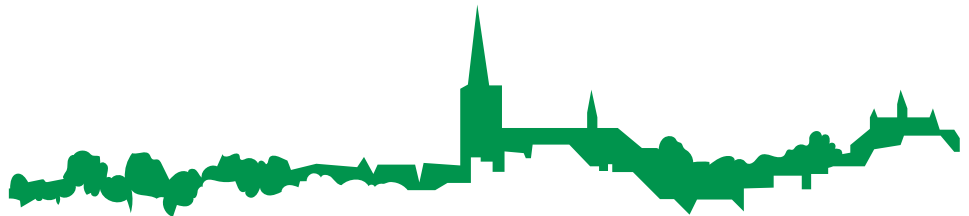
WIJZIGINGSPLAN BIERVLIET, I.C. VAN DER LINDESTRAT GEMEENTE TERNEUZEN

Planstatus	Vastgesteld
Datum	12 - 11 - 2020
Plan identificatie	NL.IMRO.0715.WPBVL07-VG01
Auteur(s)	Rinaldo Konings, Cristian van Kuijk



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

TOELICHTING



1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Geldend bestemmingsplan	3
1.4	Bij het plan behorende stukken	3
1.5	Leeswijzer	4
2	Bestaande en toekomstige situatie	5
2.1	Bestaande situatie	5
3.	Toekomstige situatie	6
3.1.	Stedenbouwkundig plan	6
3.2	Wijzigingsvoorwaarden	7
4.	Beleidskader	8
4.1	Rijksbeleid	8
4.2	Provinciaal beleid	10
4.3	Gemeentelijk beleid	11
5	Randvoorwaarden	14
5.1	Archeologie	14
5.2	Bedrijven en milieuzonering	19
5.3	Bodemkwaliteit	20
5.4	Cultuurhistorie	21
5.5	Externe veiligheid	24
5.6	Geluid	26
5.7	Luchtkwaliteit	27
5.8	Natuurwetgeving	28
5.9	Verkeer en parkeren	30
5.10	Water	30
5.11	Vormvrije mer	32
6.	Juridische aspecten	34
6.1	Planvorm	34
6.2	Systematiek van de regels	34
6.3	Regels met betrekking tot de bestemmingen	34
7.	Uitvoerbaarheid	35
7.1	Economische uitvoerbaarheid	35
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35

Bijlagen:

Bijlage 1: Archeologische quickscan I.C. van der Lindestraat

Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3: Stikstofberekening I.C. van der Lindestraat

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van een wijzigingsplan is het wijzigen van de bestemming op de locatie I.C. van der Lindestraat te Biervliet in de gemeente Terneuzen. De voormalige schoollocatie is momenteel ingericht als (tijdelijk) buurtpark.

In het geldende bestemmingsplan 'Biervliet' (2012) is voor de locatie IC van de Lindestraat een wijzigingsbevoegdheid naar 'Wonen' (maximaal 8 woningen) opgenomen. Het voornemen is om op deze voormalige schoollocatie de maatschappelijke bestemming, door middel van de wijzigingsbevoegdheid, te wijzigen in een woonbestemming. Hierbij betreft het een uitgifte van zes woonkavels op deze gronden.

Dit voorliggend wijzigingsplan 'Biervliet, I.C. van der Lindestraat' biedt het juridisch planologisch kader voor het mogelijk maken van de zes woonkavels.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

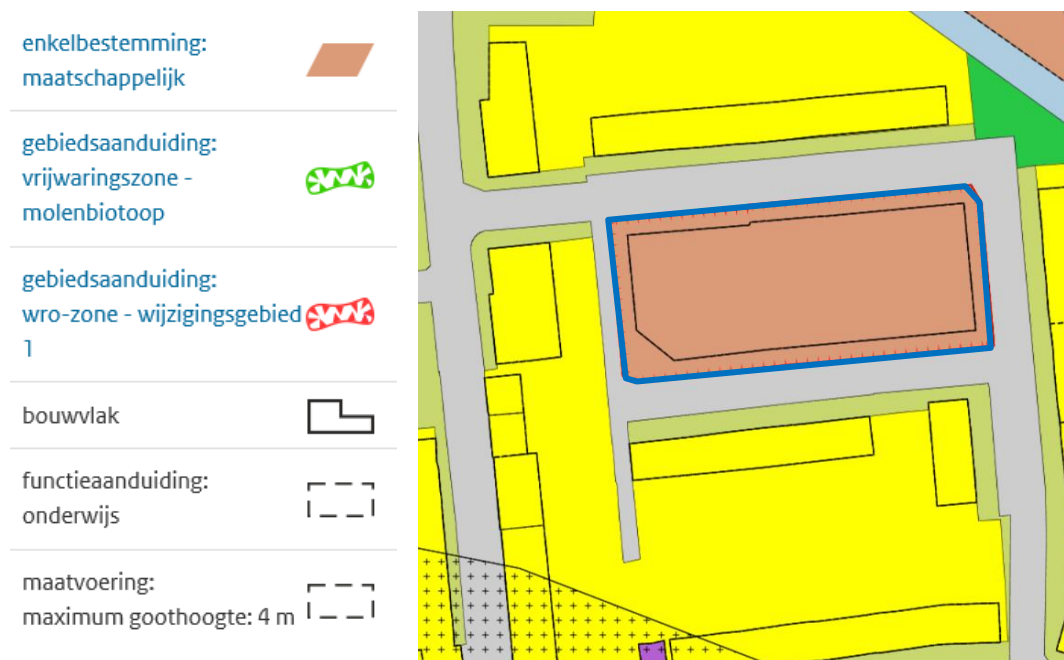
Het plangebied ligt aan de I.C. van der Lindestraat in de kern Biervliet, in de gemeente Terneuzen. In de directe omgeving wordt het plangebied omringd door bestaande woningen. Het plangebied ligt in het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente Terneuzen, sectie BC, nummer 941 en heeft een oppervlakte van circa 3.200 m².



Afbeelding 1 Ligging en begrenzing plangebied, plangebied is rood omlijnd

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Biervliet' dat op 26 januari 2012 door de gemeenteraad is vastgesteld. Daarnaast geldt voor deze locatie het facetbestemmingsplan 'parkeren Terneuzen', vastgesteld op 7 februari 2019. In het bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Maatschappelijk' met de gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone – molenbiotoop' en 'wro-zone – wijzigingsgebied 1'.



Afbeelding 2 Uitsnede geldend bestemmingsplan, plangebied is blauw omlijnd

Het plangebied is bestemd als 'Maatschappelijk' met de specifieke aanduiding 'onderwijs'. Op deze gronden zijn uitsluitend onderwijsinstellingen toegestaan, met de daarbij behorende wegen en paden. Gebouwen mogen enkel binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Voor het bouwen van gebouwen zijn een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter opgenomen. Het plangebied ligt tevens binnen de aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop', waardoor het onder andere verboden is om bebouwing hoger dan het de daarvoor geldende molenformule op te richten. Voor de maximale bouwhoogte geldt de regel $(\text{afstand tot molen}/50) + (0,2 \times 14,25) + 4,81$ (Niveauverschil NAP). Het dichtstbijzijnde deel van het plangebied ligt op circa 185 meter, waardoor een maximale bouwhoogte van 11 meter geldt.

Voor de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 1' geldt dat het college van burgemeester en wethouders bevoegd is om gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' voor maximaal 8 woningen, met inachtneming van een aantal voorwaarden.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- Verbeelding:
Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de regels opgenomen juridische regeling.

- Regels:
In de regels is het gebruik en de bouwhoogtes van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstallen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming is aangegeven wat binnen die bestemming mogelijk en/of toegestaan is.
- Toelichting:
In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van eventueel uitgevoerde onderzoeken opgenomen.

1.5 Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit verschillende hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige situatie van het plangebied, waarna in hoofdstuk 3 de beoogde toekomstige situatie wordt weergegeven. Een beschrijving en toetsing van het relevante beleidskader op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau staat in hoofdstuk 4. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 de milieukundige randvoorwaarden en onderzoeken aan de orde. De juridische opzet van het plan staat in hoofdstuk 6. De financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid worden in hoofdstuk 7 beschreven.

2 BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Eerst wordt de ruimtelijke structuur beschreven. Daarna wordt de ligging op grotere schaal toegelicht. Vervolgens komt de totstandkoming van het gebied aan bod.

2.1 Bestaande situatie

Ruimtelijke structuur

In de huidige ruimtelijke structuur van de kern Biervliet komt de historie duidelijk naar voren. De Hoogstraat, Molenstraat en Kerkstraat zijn als hoger gelegen Middeleeuwse straatjes herkenbaar. De bebouwing heeft hier de kleinste stedenbouwkundige korrel, de verkaveling is rafelig en de bebouwingsdichtheid is het hoogst. Op deze hogere en dus drogere delen bevinden zich de kerk en de molen. Het Middeleeuwse bebouwings- en verkavelingspatroon is ook terug te vinden in het verloop van de Oude Stad en de Burgemeester Marleveldstraat.

Het projectgebied ligt aan de noordzijde van de kern Biervliet. De locatie wordt omgeven door grondgebonden woningen. De meeste woningen zijn (half) vrijstaand.

Omgeving

Biervliet is de meest westelijk gelegen kern van de gemeente Terneuzen en ligt in het open agrarische gebied van West Zeeuws-Vlaanderen. In het centrum bevinden zich een kinderopvang, een bakkerij en een snackbar. Voetbalvereniging Biervliet ligt ten oosten van de kreek Nol Zeven.

Plangebied

Het plangebied betreft een voormalige schoollocatie die momenteel in gebruik is als (tijdelijk) buurttuin. De buurttuin is een initiatief van de omwonenden. Het plangebied bestaat voornamelijk uit gras met her en der struikgewas en een kleine moestuin. Verder staan er verschillende speelstoelstellen, zoals een glijbaan en een schommel.



Afbeelding 3 Bestaande situatie Buurttuin Biervliet

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1. Stedenbouwkundig plan

Het voorliggende wijzigingsplan betreft het mogelijk maken van zes woonkavels op de voormalige schoollocatie aan de I.C. van der Lindestraat in Biervliet. Deze woningen worden in 2 rijen gepositioneerd. Het planvoornemen betreft de ontwikkeling van twee woonkavels voor vrijstaande woningen aan de westzijde en vier woonkavels voor twee-onder-één-kap woningen aan de oostzijde. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid uit het geldende bestemmingsplan 'Biervliet'. Op grond van het geldende bestemmingsplan geldt voor het plangebied een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'Wonen' (maximaal 8 woningen).



Afbeelding 4 Toekomstig situatie plangebied

Voor de zes woonkavels gelden de bouwregels uit het geldende bestemmingsplan 'Biervliet'. De breedte van de voorgevel van de twee vrijstaande woningen mag niet meer dan 20 meter bedragen. Voor de twee-onder-één-kap woningen geldt een maximale breedte van 7,50 meter voor de voorgevel. Verder mag de goothoogte van de woningen maximaal 6 meter en de bouwhoogte maximaal 9 meter bedragen. De bouwhoogte mag niet hoger zijn dan 9 meter, gezien de ligging van het plangebied binnen de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop'. Voor de maximale bouwhoogte ter plaatse van het plangebied geldt de regel $(\text{afstand tot molen}/50) + (0,2 \times 14,25) + 2,00$ (Niveauverschil NAP). Gezien de afstand van circa 210 meter tussen de molen en het dichtstbijzijnde bouwvlak binnen het planvoornemen, volgt uit de regel een maximale bouwhoogte van 9 meter.

De gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' wordt meegenomen in het wijzigingsplan.

In het middengebied blijft een groene zone voor de buurttuin met een oppervlakte van ca. 795 m² behouden,

3.2 Wijzigingsvoorwaarden

Op basis van artikel 25.4.1 van het bestemmingsplan 'Biervliet' is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om de bestemming 'Maatschappelijk' (M) te wijzigen in de bestemming 'Wonen' (W). De volgende voorwaarden zijn daaraan verbonden:

1. Planwijziging dient te zijn gericht op het bereiken van maximaal acht woningen passend binnen de ruimtelijk-functionele structuur van de omgeving;
Middels voorliggend wijzigingsplan worden zes woonkavels mogelijk gemaakt.
2. Het aantal nieuwe woningen dient te passen binnen de provinciale en gemeentelijke woonvisie;
Het plan is passend in de regionale woningmarktafspraken en binnen de gemeentelijke woonvisie. Voor verdere onderbouwing, zie paragraaf 4.2 en 4.3 van onderhavig plan.
3. Voldaan moet worden aan de wettelijke vereisten inzake de bodemkwaliteit, geluid, flora- en faunawet, externe veiligheid, luchtkwaliteit, alsmede de economische uitvoerbaarheid;
In hoofdstuk 5 is het planvoornemen getoetst aan verschillende planologische en milieukundige randvoorwaarden. Daarnaast is in hoofdstuk 7 de maatschappelijke- en economische uitvoerbaarheid behandeld.
4. De nieuwe woningen mogen geen onnodige beperkingen opleveren voor de aanwezige (agrarische) bedrijven binnen en/of nabij het plangebied – als zij dat wel doen zijn de hieruit voortkomende planschadetekosten voor de rekening van de initiatiefnemer;
De nieuwe woningen leveren geen onnodige beperkingen op aan de omliggende bedrijven. Dit wordt getoetst in paragraaf 5.3 Bedrijven en milieuzonering.
5. In het wijzigingsplan dient aandacht te worden besteed aan de gemaakte belangenafweging;
In onderhavig wijzigingsplan is de belangenafweging toegelicht.
6. Vooraf dient het waterschap om advies te worden gevraagd;
Het waterschap Scheldestromen is in het kader van de watertoets om advies gevraagd.
7. Op eigen erf dient in de parkeerbehoefte te worden voorzien;
Het parkeren wordt opgelost op eigen terrein.
8. Een besluit tot planwijziging wordt pas opgenomen nadat, ingeval van ligging in een gebied dat aangewezen is op de IKAW en/of AMK, archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden en wanneer eenmaal aangetroffen archeologische waarden blijken rapportage van de archeologische deskundige in voldoende mate zijn zeker gesteld;
In paragraaf 5.1 van onderhavig plan is nader ingegaan op het aspect archeologie.
9. Bij het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid wordt de procedure genoemd in artikel 28 lid 2 doorlopen.
De procedure genoemd in artikel 28 lid 2 van het geldend bestemmingsplan 'Biervliet' wordt gevolgd en is opgenomen in paragraaf 7.2 maatschappelijke uitvoerbaarheid.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de ‘kapstok’ voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

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

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

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

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

De gemeente Terneuzen ligt in de MIRT-regio Zuidwestelijke Delta. De opgaven van nationaal belang in dit gebied richten zich met name op waterveiligheid (versterking van de primaire waterkering en kustfundament) en het tot stand brengen en beschermen van het Natuurnetwerk Nederland. Daarnaast gaat het om het uitvoeren van de MIRT–VAR–afspraken voor het faciliteren van de ontwikkeling van de ‘logistieke delta’, de bereikbaarheid voor de binnenvaart en aansluiting op het internationale transportnetwerk van de Zeeuwse havens, het robuust en compleet maken van het hoofdenrgie netwerk en het aanwijzen van voorkeursgebieden voor grootschalige windenergie in Zeeland en op en rond de Zuid-Hollandse eilanden.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ (verder: ‘de ladder’) als motiveringseis opgenomen. Doel van de ladder is het bereiken van een goede ruimtelijke ordening door optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Het begrip ‘stedelijke ontwikkeling’ is in artikel 1.1.1, lid 1 sub i van het Bro gedefinieerd als: “ruimtelijke ontwikkeling van bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”.

Per 1 juli 2017 is de nieuwe Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. De traditionele drie opeenvolgende treden van ‘de ladder’ zijn hierbij komen te vervallen. De wijziging heeft als doel de regeling te vereenvoudigen, waarbij de effectiviteit van het instrument behouden moet blijven. Een onderzoek naar de behoefte heeft slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Een aantal aspecten zijn van belang om te bepalen of en hoe de Ladder moet worden toegepast, waaronder de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling en of de stedelijke ontwikkeling ‘nieuw’ is. Als de woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied, dan wordt voldaan aan de Ladder. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Indien de Ladder niet van toepassing is op het plan, is een motivering nodig waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij moet onder andere aandacht besteedt worden aan de uitvoerbaarheid van het plan. In het kader van de uitvoerbaarheid moet de behoefte aan de beoogde ontwikkeling worden uitgewerkt.

Toetsing

Het planvoornemen voorziet in een wijziging van de bestemming ‘Maatschappelijk’ naar ‘Wonen’, waarbij zes woningen mogelijk worden gemaakt. De woningen zijn op basis van de wijzigingsbevoegdheid van het geldend bestemmingsplan toegestaan. De ontwikkeling wordt daarmee niet aangeduid als nieuwe stedelijke ontwikkeling.

De Ladder is niet van toepassing op het planvoornemen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is wel een beknopte onderbouwing van de behoefte aan woningen op deze locatie opgenomen.

Provincie Zeeland en gemeente Terneuzen hebben een plan van aanpak vastgesteld waarin afspraken zijn gemaakt over het terugdringen van de aanwezige plancapaciteit (deprogrammeringsopgave). In dit plan van aanpak is ook opgenomen wanneer sprake is van een kwalitatief gewenst woningbouwplan. Het wijzigingsplan ‘I.C. van der Lindestraat, Biervliet’ is opgestart voordat het plan van aanpak door de provincie Zeeland en gemeente Terneuzen is opgesteld. Hierdoor wordt het aantal wooneenheden dat binnen dit plan gerealiseerd wordt toegevoegd aan de al bestaande deprogrammeringsopgave.

Conclusie

Het planvoornemen sluit aan bij het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2018

Op 21 september 2018 hebben de Provinciale Staten van de Provincie Zeeland het Omgevingsplan Zeeland 2018 en de Omgevingsverordening 2018 vastgesteld. Het Omgevingsplan Zeeland 2018 geeft de provinciale visie op Zeeland. De bijbehorende regels zijn opgenomen in de verordening. Het omgevingsplan zal de transitie naar de Omgevingswet ondersteunen. Het Omgevingsplan Zeeland 2018 blijft geldig tot vaststelling van de Nieuwe Omgevingsvisie behorend bij de Omgevingswet, naar verwachting in 2021.

Het Omgevingsplan Zeeland 2018 vervangt het voorgaande Omgevingsplan Zeeland 2012-2018. Het overgrote deel is geen nieuw beleid, maar flink opgeruimd en opnieuw ingericht op basis van vier grote strategische opgaven. Daarbij is het uitgangspunt dat de kwaliteiten en kansen van Zeeland op het gebied van economie, ruimte, mobiliteit, natuur, cultuur, water en milieu worden versterkt. De hoofdlijnen van het beleid richten zich daarom ook op:

- Duurzame en concurrerende economie;
- Klimaatbestendige en –neutrale samenleving;
- Waardevolle leefomgeving;
- Toekomstbestendige bereikbare woon-, werk- en verblijfsomgeving.

De provincie heeft hierbij verschillende rollen en taken binnen het netwerk van samenwerkend Zeeland. Voor zover het past in het wettelijk kader wordt er uitgegaan van de filosofie uit de omgevingswet, namelijk het denken van ‘nee tenzij’ naar ‘ja, mits’ en het hanteren van loslaten en vertrouwen.

De provincie streeft daarbij naar een herkenbare, prettige, schone, veilige en aantrekkelijke leefomgeving, waar mensen graag wonen, werken en verblijven, die uitnodigt tot gezond gedrag en waar de druk op de gezondheid zo laag mogelijk is. Structuur, identiteit en inpassing van nieuwe ontwikkelingen in hun omgeving zijn belangrijk voor de ruimtelijke kwaliteit. Deze is op zijn beurt weer bepalend voor het woon- en leefklimaat van steden en dorpen.

Provinciale Omgevingsverordening Provincie Zeeland 2018, 4^e wijziging

Op 21 april 2020 hebben de Provinciale Staten van de provincie Zeeland de Provinciale Omgevingsverordening Provincie Zeeland 2018, 4e wijziging vastgesteld. De Omgevingsverordening Zeeland 2018 vervangt de verordening ruimte provincie Zeeland. De Omgevingsverordening richt zich – net zo breed als het Omgevingsplan – op de fysieke leefomgeving in de Provincie Zeeland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, maar ook op het gebied van mobiliteit, milieu, natuur, water en bodem.

In de Omgevingsverordening staat een specifieke regel voor woonbestemmingen in bestemmingsplannen. Deze regel geldt voor een bestemmingsplan waarin een nieuwe kleinschalige woningbouwlocatie in het landelijk gebied wordt toegelaten. Hierbij wordt aannemelijk gemaakt dat wordt voldaan aan de in Bijlage C bedoelde voorwaarden. Indien een dergelijk planvoornemen hier niet aan voldoet, wordt het niet toegelaten in een bestemmingsplan.

Het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied. Zodoende is de opgenomen regel in de Omgevingsverordening niet van toepassing voor het onderhavig planvoornemen. De beoogde ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsverordening Zeeland 2018.

Conclusie

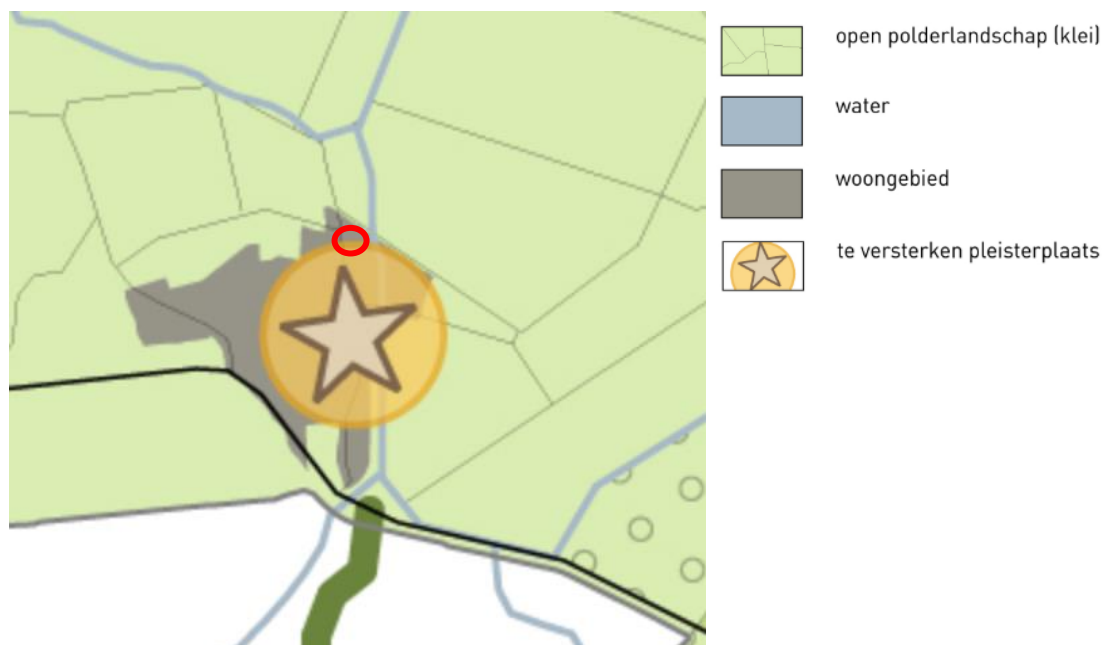
Het planvoornemen sluit aan bij het provinciaal beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie gemeente Terneuzen 2025

Op 16 december 2010 is de Structuurvisie Terneuzen vastgesteld. De structuurvisie geeft richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van een gebied, waardoor voor een ieder in algemene zin duidelijk is of bepaalde initiatieven daarbinnen passen. Voor het gemeentebestuur is de structuurvisie een belangrijk kader voor de afweging van concrete ruimtelijke beslissingen en voor de inzet daartoe van uitvoeringsinstrumenten, zoals het opstellen van bestemmingsplannen, het beschikbaar stellen van financiële middelen en het sluiten van (bestuurs)overeenkomsten. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop het gemeentebestuur zich voorstelt de voorgenomen ontwikkelingen te doen verwezenlijken.

De visiekaart kan gezien worden als een doorvertaling vanuit het duurzaam ruimtelijke structuurbeeld naar een te verwachten toekomstbeeld anno 2025, rekening houdende met de ontwikkelingen in de economie en in de leefomgevingskwaliteit (wonen, maatschappelijke voorzieningen, recreatie, natuur en water). Deze visiekaart is geënt op het gehele grondgebied van Terneuzen en doet derhalve geen concrete uitspraken over kleinschalige ontwikkelingen in kernen. Structuren, routes en zoneringen vormen de ingrediënten waarmee de visiekaart is opgebouwd.



Afbeelding 5 Uitsnede structuurvisie kaart gemeente Terneuzen, plangebied globaal rood omlijnd

Het perceel ligt in een gebied dat onder 'woongebied' valt. Vanuit de structuurvisie is de ruimtelijke strategie voor een dergelijk gebied 'Behouden'. Voor die strategie geldt dat men tevreden is over de huidige functie en kwaliteit, hierbinnen zijn kleinschalige aanpassingen mogelijk, maar er vindt geen actieve benadering plaats door de gemeente. De strategie 'Behouden' is daarvoor verder

onderverdeelt in verschillende gebieden, te weten ‘Westerschelde’, ‘Woongebieden’, ‘Werkgebieden’, ‘Voorzieningen’, ‘Infrastructuur’, ‘Landbouw’ en ‘Reservering Westelijke Kanaaloever’.

Het plangebied is gelegen in het gebied ‘Woongebieden’. Van de verschillende kernen binnen de gemeente vallen de meeste woonwijken binnen de strategie ‘behouden’. Dit zijn de woonwijken van Axel, Biervliet, Hoek, Koewacht, Sluiskil, Westdorpe, Zaamslag en Zuiddorpe. De functie en de kwaliteit van deze gebieden is goed en behoeft geen grootschalige ingrepen. Kleine invullingen binnen de bestaande structuur zijn mogelijk.

Het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid uit het vigerende bestemmingsplan Biervliet om zes woningen mogelijk te maken sluit aan bij het beleid voor het gebied ‘Woongebieden’ uit de ‘Structuurvisie 2025’. Het is namelijk kleinschalige invulling binnen de bestaande structuur.

Interim-beleid ‘Toetsingskader voor nieuwe woningbouwinitiatieven, 1ste wijziging’

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

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

- Deze worden gerealiseerd in een ‘compensatie’ situatie;
- Deze benodigd zijn voor het behouden van karakteristieke beeldbepalende bebouwing;
- Daarmee een bedrijfsbestemming kan worden gesaneerd;
- Sprake is van een bijzondere woonvorm, zoals arbeidsmigranten of mantelzorg;
- Sprake is van het kunnen oplossen van een ruimtelijk probleem.

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

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

Onderhavig wijzigingsplan betreft het planologisch mogelijk maken van zes woningen op grond van de wijzigingsbevoegdheid in het geldend bestemmingsplan. Aan de uitgangspunten van het interim beleid wordt voldaan: de omgeving wordt niet gehinderd en het planvoornemen sluit stedenbouwkundig goed aan op de omgeving.

Daarnaast wordt parkeren op eigen terrein afgewikkeld. In de toelichting van onderhavig wijzigingsplan is verder aangetoond dat voldaan wordt aan de regelgeving vanuit overige beleidsvelden.

Excessenregeling Terneuzen, Beleidsnota welstand (2013)

De gemeenteraad van Terneuzen heeft eind 2012 besloten het welstandsbeleid te herzien. Hierbij heeft de gemeenteraad tevens gebruik gemaakt van de mogelijkheid die de wetgever biedt om de welstandscommissie af te schaffen. Het nieuwe welstandsbeleid, de excessenregeling, wordt ambtelijk getoetst.

Het 'nieuwe' welstandsbeleid van de gemeente Terneuzen gaat uit van de gedachte dat burgers zelf voldoende inzicht hebben in redelijke eisen van welstand. De gemeente zorgt daarom slechts voor een minimaal noodzakelijk vangnet voor ruimtelijke kwaliteit. De gemeente grijpt alleen achteraf in bij een exces. Van een exces is sprake wanneer een bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand. Criteria hiervoor zijn opgenomen in de beleidsnota welstand. Voor monumenten en een aantal beeldbepalende boerderijen en schuren in het buitengebied zal welstandstoezicht vooraf blijven bestaan.

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

Conclusie

Het planvoornemen sluit aan bij het gemeentelijk beleid.

5 RANDVOORWAARDEN

Dit hoofdstuk bevat een beschouwing op die factoren die een beperking kunnen inhouden voor het planvoornemen. Het gaat hierbij om onder andere archeologie, bodem, externe veiligheid, luchtkwaliteit en water.

5.1 Archeologie

Wettelijk kader en beleid

Met de ondertekening van het Verdrag van Malta in 1992 door bijna alle Europese landen (waaronder Nederland), werd archeologie steeds meer een onderdeel van de ruimtelijke planvorming. Sinds het in werking treden van de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) op 1 september 2007 dienen alle bestemmingsplannen en beheersverordeningen voorzien te zijn van een archeologische paragraaf, waarin is opgenomen hoe wordt omgegaan met bekende en te verwachten archeologische waarden. De Erfgoedwet uit 2016 borduurt hier op voort.

Interim-beleid archeologie gemeente Terneuzen

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 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 worden in de toekomst ingevuld.

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 beleidsnota 'De onderste steen boven? Interim-beleid archeologie gemeente Terneuzen'. Wanneer archeologisch onderzoek verplicht is, dient de archeologische monumentenzorg cyclus (AMZ-cyclus) te worden doorlopen. 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.

Toetsingscriteria

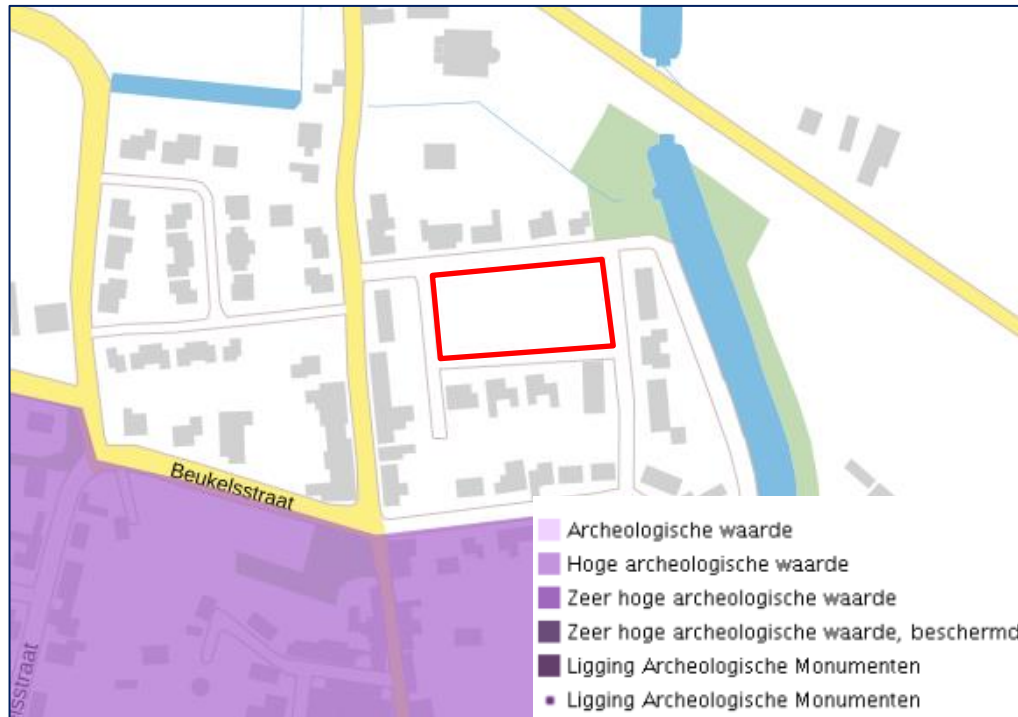
Om inzicht te krijgen in de archeologische verwachtingswaarde van een gebied of locatie dient aan vijf criteria te worden getoetst. Daarnaast dient de actuele vrijstellingenkaart archeologie van de gemeente geraadpleegd te worden.

1. De Archeologische Monumentenkaart (AMK). Deze kaart geeft de wettelijk beschermde archeologische monumenten weer, waarvoor het Rijk bevoegd gezag is. In de gemeente Terneuzen zijn dat restanten van kastelen in Axel en Zaamslag (Torenberg). Daarnaast bevat de kaart de door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) gewaardeerde gebieden met een (hoge) archeologische waarde. Dit betreft vele oude dorps- en stadskernen zoals Axel, de oude kern van Terneuzen en Zaamslag.
2. De Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Deze kaart geeft de trefkans weer op het aantreffen van archeologische vindplaatsen binnen de bovenste 1,20 meter 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 (Archeologisch Informatie Systeem) 3.0. 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 kunnen een hogere archeologische verwachtingswaarde geven aan een gebied.
4. Archief van het Zeeuws Archeologisch Depot (ZAD) en informatie die aanwezig is bij de beleidsmedewerker archeologie van de gemeente. In het ZAD berusten de verslagen van een aantal 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 kunnen een hogere archeologische verwachtingswaarde geven aan een gebied. In de praktijk wordt de toets op Archis, ZAD en gemeente gecombineerd, of in het kader van het bureauonderzoek uitgevoerd.
5. De bodemopbouw. Aan de hand van de Geologische kaart van Nederland kan nagegaan worden welke geologische, voor de archeologie relevante, bodemlagen aanwezig zijn. Daarbij kan gedacht worden aan de volgende bodemlagen:
 - Pleistoceen dekzand: vanaf de Steentijd
 - Hollandveen: vanaf de ijzertijd en Romeinse tijd
 - Duinkerke II, inclusief 'oudere afzettingen van Duinkerke': vanaf de middeleeuwen
 - Duinkerke IIIa/b: vanaf de Nieuwe Tijd

In de loop van 2014 werd door de gemeente de vrijstellingskaart archeologie opgesteld en deze werd in 2017 geactualiseerd. Op deze kaart is aangegeven waar en met welke diepte de vrijstellingsdiepte verruimd kan worden.

Toetsing

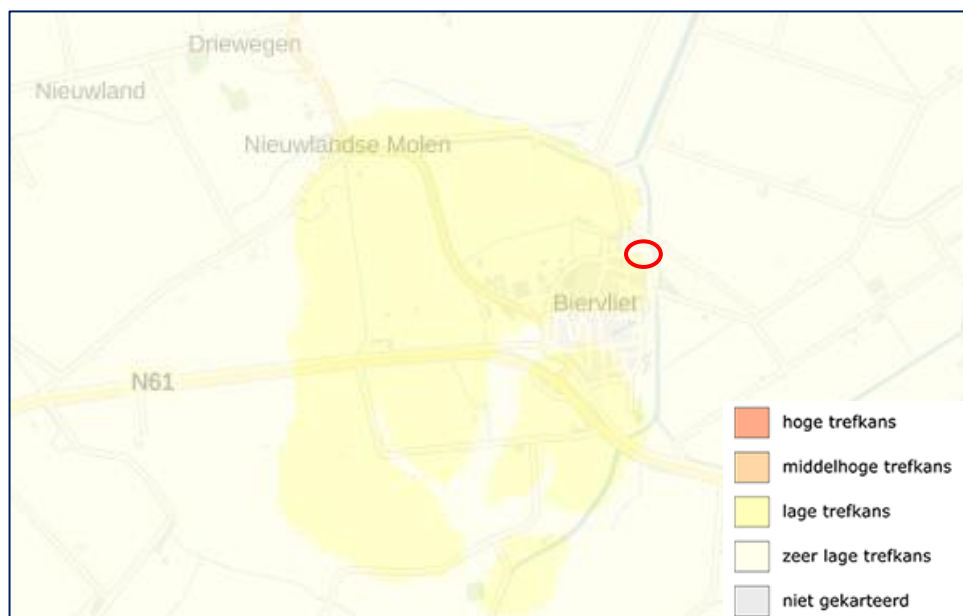
1. De Archeologische Monumentenkaart (AMK)
Binnen de grenzen van het plangebied bevinden zich volgens de Archeologische Monumentenkaart (AMK) geen terreinen met een vastgestelde archeologische waarden.



Afbeelding 6 Uitsnede Archeologische Monumentenkaart (AMK), plangebied is rood omlijnd

2. De indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW)

Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) ligt het plangebied op de grens van zones die worden gekenmerkt door een zeer lage trefkans en lage trefkans op het aantreffen van archeologische waarden.



Afbeelding 7 Uitsnede Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW), plangebied globaal rood omlijnd

3. Archeologische Informatie Systeem (Archis)

Door een archeoloog van Aeres Milieu is Archis 3 geraadpleegd. Binnen de omgeving van het plangebied is één archeologisch monument en zijn meerdere onderzoeksmeldingen en vindplaatsen bekend. De volledige resultaten uit Archis 3 zijn opgenomen in bijlage 1.

Monumentnummer 13.469

Op een afstand vanaf 80 meter ten zuiden van het plangebied ligt een monument van hoge archeologische waarde. Het betreft een terrein met daarin de (oude) stadskern van Biervliet, daterend uit de late middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd. Het oude Biervliet ontstond waarschijnlijk in de 11e eeuw en kreeg in 1183 stadsrechten. Het was naar verluidt een belangrijke handelsstad met een kasteel aan de oostzijde. Door watersnoden in de 15e en vooral 16e eeuw kwam het op een afkalvend eiland te liggen. In 1570 (Allerheiligenvloed) bezweek uiteindelijk het kasteel ten gevolge van wateroverlast en de stad verviel. Het tegenwoordige Biervliet is ontstaan uit een fort dat in opdracht van prins Maurits vlak ten noordoosten van de oude stad Biervliet is opgeworpen in circa 1600 (voltooid 1603). In feite is de kern van het huidige Biervliet, vergeleken met andere stads- en dorpskernen, dus betrekkelijk jong. De nieuwe nederzetting ligt gedeeltelijk op de wallen van de oude stad. In het zuidwesten van het dorp liggen de resten van de Mariakerk en van een klooster.

Zaakidentificatie 4817316100

Booronderzoek in 2020 op meerdere locaties ten behoeve van vernieuwingen van de riolering. Voor meerdere deellocaties werd een vervolgonderzoek geadviseerd. Voor het deel direct bij de huidige onderzoekslocatie (circa 30 meter ten westen van het plangebied) werd geen vervolg nodig geacht.

Zaakidentificatie 2468413100

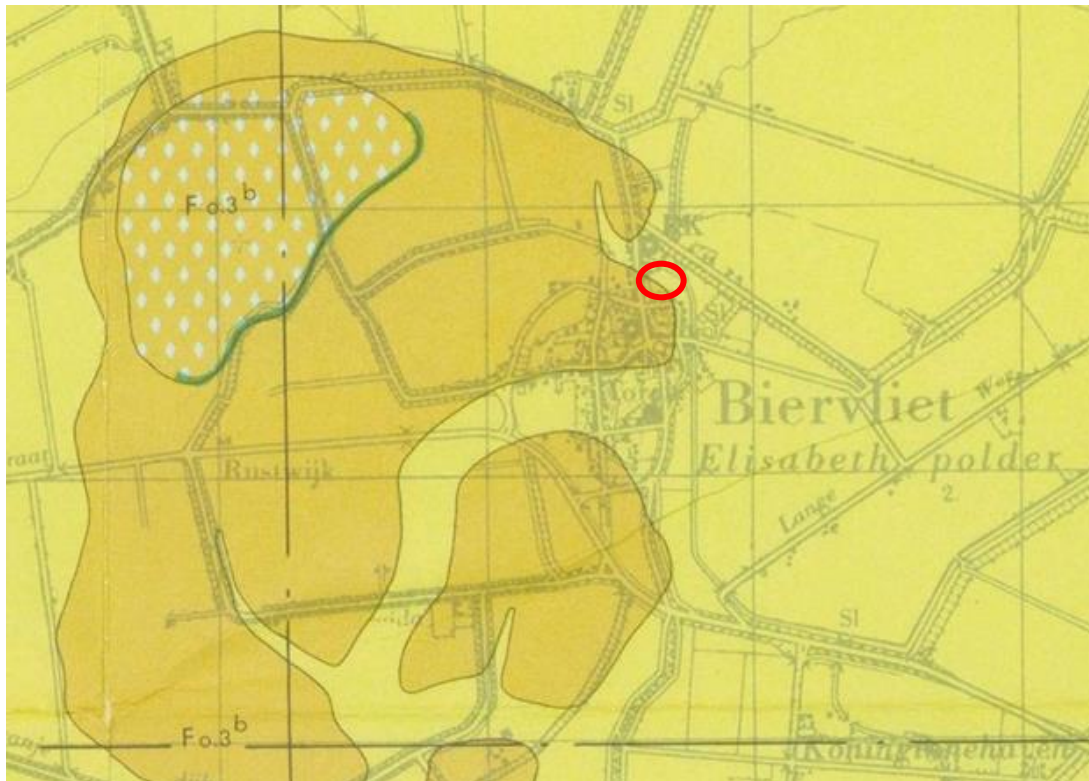
Tijdens de Archeologische Begeleiding op circa 220 meter ten zuiden van het plangebied werden geen behoudenswaardige archeologische waarden aangetroffen. In het zuidoosten van het plangebied werden resten aangetroffen van de toenmalige laat 19e - vroeg 20e-eeuwse openbare lagere school van Biervliet. Deze resten bevonden zich in een homogeen, antropogeen puinrijk ophoogpakket.

4. Zeeuws Archeologisch Depot (ZAD)

De archeoloog van Aeres Milieu heeft navraag gedaan bij Erfgoed Zeeland of er informatie bekend is van het plangebied of de omgeving in het Zeeuws Archeologisch Depot (ZAD). Erfgoed Zeeland heeft per mail (d.d. 23 juli 2020) laten weten dat in het archief van het ZAD geen aanvullende informatie bekend is, afgezien van een schenking in 2001 van laatmiddeleeuwse aardewerk (roodbakkend, grijsbakkend, circa 13e eeuw) dat werd gevonden in de Elisabethpolder. Dit is ten oosten van de onderzoekslocatie aangetroffen. De desbetreffende vinder kon geen duidelijke locatie aanwijzen. Om die reden staat deze vondst niet vermeld in Archis.

5. Bodemopbouw

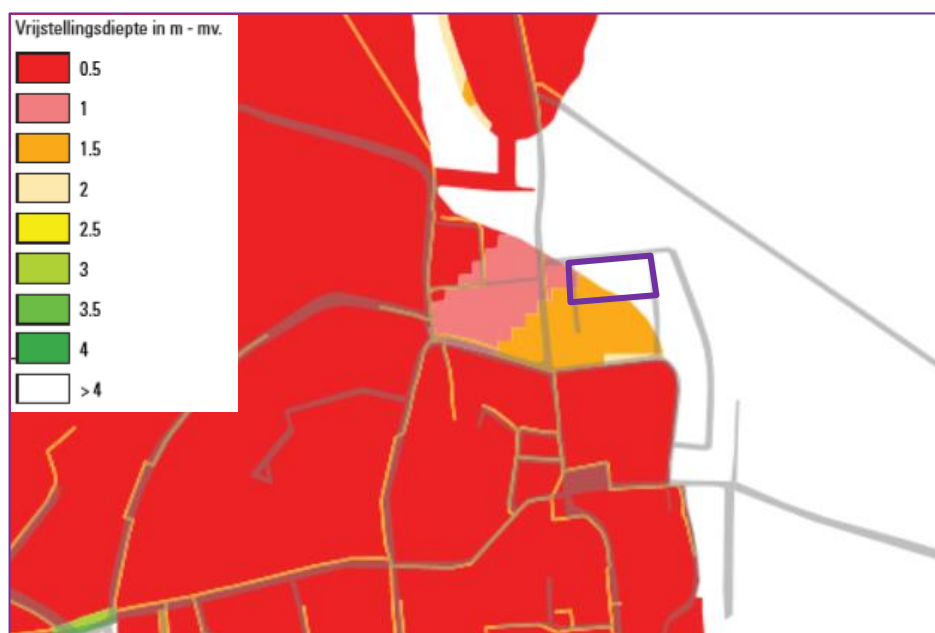
Uit de geologische kaart van Van Rummelen blijkt dat het plangebied zich aan de noordoostzijde bevindt op kreekafzettingen van Duinkerke IIIb en aan de zuidwestzijde op afzettingen van Duinkerke ontwikkeld als Duinkerke IIIb transgressie – op Hollandveen op Pleistoceen. Op gronden met afzettingen van Hollandveen geldt een onderzoeksplicht bij bodemverstoringen vanaf 1.000 m² en 0,5 m-mv. Gronden met afzettingen van Pleistoceen kennen een onderzoeksplicht bij bodemverstoringen variërend van 100 m² tot 1.000 m².



Afbeelding 8 Uitsnede geologische kaart Van Rummelen, plangebied globaal rood omlijnd

6. Vrijstellingenkaart

Volgens de Archeologische Vrijstellingenkaart van de gemeente Terneuzen geldt voor het noordwestelijke deel van de onderzoekslocatie een vrijstellingsdiepte van 1,0 meter –mv, voor het zuidwestelijke deel geldt een vrijstellingsdiepte van 1,5 meter –mv. Het overige deel ligt in een zone met een vrijstellingsdiepte dieper dan 4,0 meter –mv.



Afbeelding 9 Uitsnede vrijstellingenkaart gemeente Terneuzen 2017, plangebied is paars omlijnd

Conclusie

Het planvoornemen vermeldt geen oppervlakten of verstoringdiepten, maar het totale plangebied is groter dan 3.000 m². Circa 2/3^e van het plangebied heeft een vrijstellingsdiepte tot 4 m -mv vanwege de aanwezigheid van enkel Duinkerke IIIb. Daar hoeft geen onderzoek plaats te vinden. Dit betreft de gronden aan de noordoostzijde van het plangebied. Het overige deel van het plangebied (aan de zuidwestzijde) heeft een vrijstellingsdiepte tot 1,5 m -mv vanwege de aanwezigheid van andere bodemlagen en mogelijke archeologische waarden daarin, waardoor een vrijstellingsoppervlakte geldt tot 500 m². Dit deel van het plangebied lijkt echter groter te zijn dan 1.000 m². Er dient daarom voor dit deel van het plangebied een dubbelbestemming 'Waarde Archeologie – 2' te worden opgenomen. Het aspect archeologie vormt zodoende geen belemmering voor het planvoornemen.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

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

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

Onderzoek

De benodigde afstand tussen bedrijven en woonbuurten is afhankelijk van aard en omvang van het bedrijf en de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijk gebied. Het plangebied ligt in een woonomgeving aan de rand van de dorpskern Biervliet. Gelet op de omgevingskarakteristieken kan voor dit gebied gesproken worden van het omgevingstype rustige woonwijk.

In de nabijheid van het plangebied komen de volgende bedrijven en instellingen voor:

Locatie	Soort bedrijf/instelling	Milieucategorie	Richtafstand	Werkelijke afstand
Noordstraat 46	Kerkgebouw	2	30 meter	Circa 90 meter
Noordstraat 46	Begraafplaats	1	10 meter	Circa 60 meter
Noordstraat 18	Detailhandel	1	10 meter	Circa 90 meter

Tabel 1 Milieuzonering plangebied (op basis van richtafstanden omgevingstype rustige woonwijk)

De milieugevoelige bebouwing binnen het plangebied ligt op voldoende afstand van de milieubelastende activiteiten, waardoor sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast zijn reeds meerdere woningen aanwezig tussen de bedrijvigheid en het plangebied, waardoor gesteld kan worden dat omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.3 Bodemkwaliteit

Wettelijk kader en beleid

Bij het opstellen/wijzigen van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik (functie) van die bodem, of dat beiden alsnog op elkaar kunnen worden afgestemd. Bodemgebruiksfuncties nemen namelijk af naarmate bodemverontreinigingen en gerelateerde risico's toenemen. Sanerende maatregelen kunnen nodig zijn. 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 niet mag verslechteren. Verontreinigingen in stabiele eindsituaties worden daarbij niet vanzelfsprekend geaccepteerd; voor mobiele verontreinigingen moeten maatregelen gericht zijn op verwijderen en soms is het inpassen van immobiele verontreinigingen onder voorwaarden toelaatbaar. De oppervlakte van het plangebied en de conclusie van een vooronderzoek (historisch onderzoek) zijn bepalend voor het uitvoeren van eventueel veld- en laboratoriumonderzoek, op basis waarvan (on)mogelijkheden inzichtelijk worden.

Het planvoornemen betreft het mogelijk maken van zes woonkavels op een braakliggend stuk grond waar voorheen een schoolgebouw gevestigd was en nu is ingericht als stadspark. De bestemming 'Maatschappelijk' wordt omgezet naar de bestemming 'Wonen'. Voor deze ontwikkeling dient een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

Onderzoek

Ten behoeve van de wijziging van een maatschappelijke bestemming naar een woonbestemming met zes woonkavels is door Buro Antares een verkennend bodemonderzoek (opgenomen als bijlage) uitgevoerd ter plaatse van de I.C. van de Lindestraat te Biervliet. Het doel van het onderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische bodemkwaliteit.

Met veldwaarnemingen zijn tot een maximale diepte van 1,5 m -mv afwijkende materialen waargenomen bestaande uit baksteen en beton. In de actuele contactzone zijn geen verhoogde waarden gemeten. In ondergrond zijn geen tot maximaal licht verhoogde gehalten aan cadmium, koper, lood en zink gemeten. In het grondwater is slechts een licht verhoogde concentratie aan molybdeen gemeten.

De onderzoekslocatie is geschikt voor de realisatie van woningen met tuin. De actuele contactzone voldoet aan de bodemfunctieklasse Wonen bijbehorende kwaliteit. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek omdat de bodemkwaliteit in voldoende mate in kaart is gebracht. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het onderzoek een steekproef betreft. Aanbevolen wordt om bij werkzaamheden in de bodem (altijd) alert te zijn op zintuiglijke afwijkingen.

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.4 Cultuurhistorie

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

Handreiking landschap

De gemeente Terneuzen heeft samen met de gemeenten Sluis en Hulst de Handreiking Landschap Provincie Zeeland opgesteld. Hierin is van relevante cultuurhistorische elementen en objecten beschreven hoe bepalend en leesbaar ze zijn, op welk bestuurlijk niveau en met welk planologisch instrument regulering plaats zal vinden en welke strategie eraan gekoppeld kan worden.

De Handreiking Landschap noemt vier strategieën die gekoppeld kunnen worden aan cultuurhistorische elementen en objecten:

1. Behoud: hierbij gaat het voornamelijk om monumentale objecten met landschapshistorische waarde (molens, vliedberg e.d.), alsmede de landschapsreservaten en delen van het landschap met zeer hoge mate van bepaaldheid en gaafheid;
2. Behoud ruimtelijke karakteristiek: conservering van de bestaande ruimtelijke kenmerken van het landschap staat voorop. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen toegestaan die deze ruimtelijkheid veranderen. Het gebied hoeft echter niet bij voorbaat zijn huidige functie te behouden. Deze strategie komt in Terneuzen in de praktijk niet voor;
3. Behoud door ontwikkeling: de bestaande landschapsstructuur en mate van verdichting is richtinggevend voor mogelijk veranderingen. De veranderingen moeten passen in de structuur. Verandering van functie is nadrukkelijk een optie. De mate waarin veranderingen optreden kan per gebied verschillend zijn. Nadere afweging is hierbij noodzakelijk;
4. Vernieuwing: de bestaande landschapsstructuur verandert ingrijpend. Functies veranderen. De veranderingen zijn echter passend binnen het DNA van het betreffende gebied.

Cultuurhistorische waardenkaart

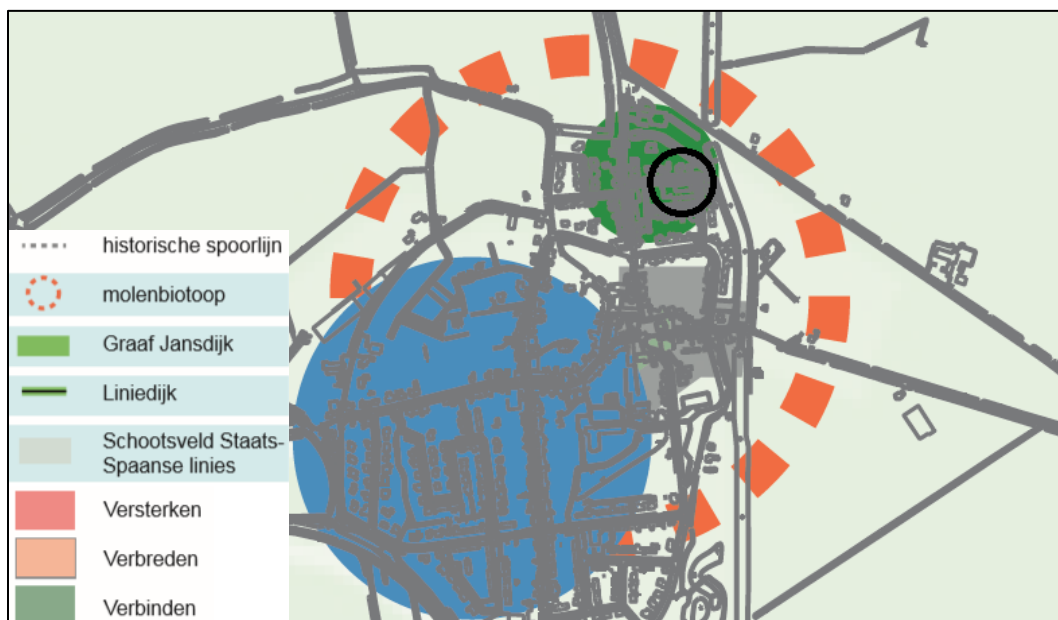
De cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Terneuzen bestaat uit drie kaartbladen: 'behoud', 'behoud door ontwikkeling' en 'vernieuwing mogelijk'. In afbeelding 10, 11 en 12 is een uitsnede van de drie kaartbladen voor het beoogde plangebied weergegeven inclusief legenda. Per kaartblad wordt uitgelegd welke strategie voor de locatie geldt.

Behoud: In de nabije omgeving van het plangebied zijn enkele gemeentelijke- en rijksmonumenten aanwezig. Deze monumenten bevinden zich in het centrum van de dorpskern Biervliet. Daarnaast wordt een groot deel van de dorpskern Biervliet aangeduid als 'stedelijk vestingswerk'. Gezien de ligging van deze gebieden buiten het plangebied heeft dit geen invloed op het planvoornemen. De strategie voor het plangebied is gericht op het behouden (zie afbeelding 10)



Afbeelding 10 Cultuurhistorische waardenkaart (gem. Terneuzen), kaartblad 'Behoud' met plangebied in geel

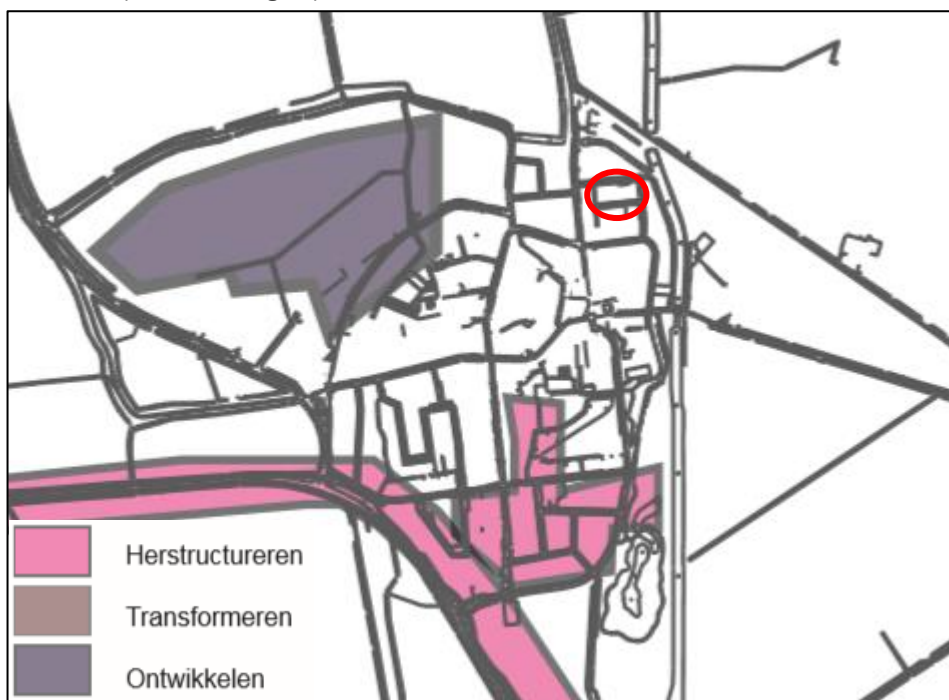
Behoud door ontwikkeling: Het gehele plangebied valt binnen de zone behorend bij het molenbiotoop. Met betrekking tot het molenbiotoop zijn hoogtebeperkingen opgenomen in het geldende bestemmingsplan. In onderhavig planvoornemen is rekening gehouden met de gestelde hoogtebepalingen. De strategie voor het plangebied is niet gericht op versterken, verbreden of verbinden (zie afbeelding 11).



Afbeelding 11 Cultuurhistorische waardenkaart (gem. Terneuzen), kaartblad 'Behoud door ontwikkeling' met plangebied in zwart

Vernieuwing mogelijk:

De strategie voor het projectgebied is niet specifiek gericht op herstructureren, transformeren of behouden (zie afbeelding 12).



Afbeelding 12 Cultuurhistorische waardenkaart (gem. Terneuzen), kaartblad 'Vernieuwing mogelijk' met plangebied in rood

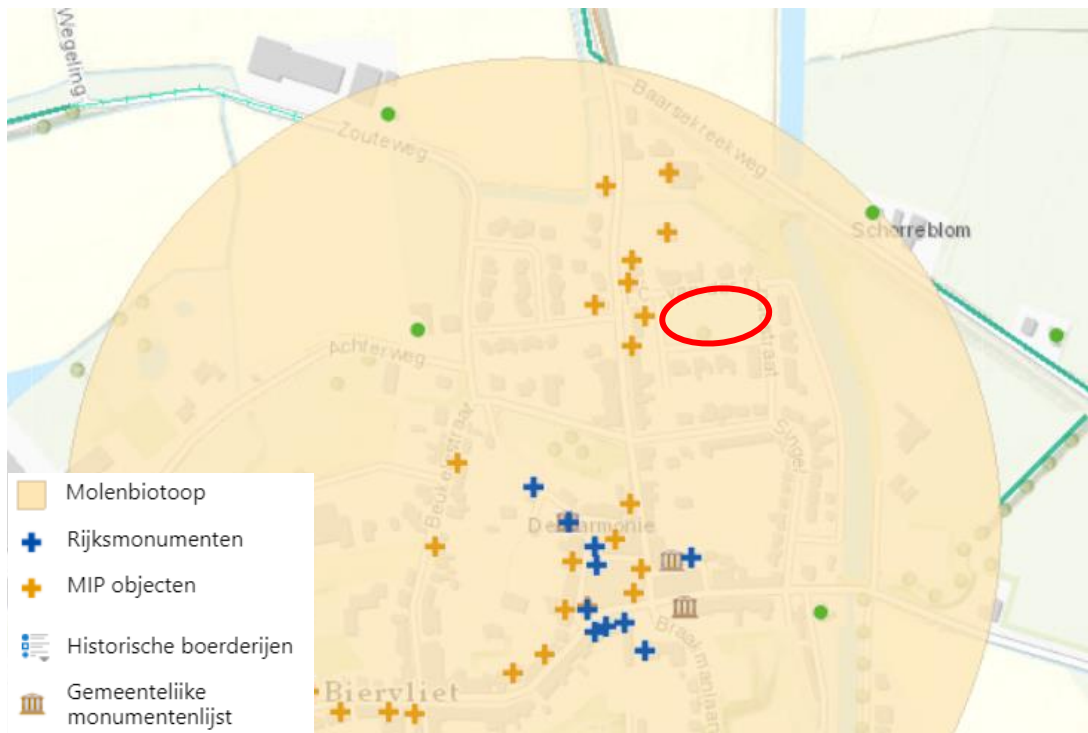
Op grond van de Cultuurhistorische waardenkaart zijn in het projectgebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Hiervoor is echter al aangegeven dat het plangebied valt binnen de molenbiotoop. Hier gelden beperkingen ten aanzien van de maximale bouwhoogte. Op grond van de waardenkaart valt de locatie binnen de strategie om cultuurhistorische waarden te behouden. Hierbij gaat het voornamelijk om monumentale objecten met landschapshistorische waarde (molens, vliedberg e.d.), alsmede de landschapsreservaten en delen van het landschap met een zeer hoge mate van bepalendheid en gaafheid. Binnen dit landschap zijn kleinschalige aanpassingen mogelijk. Het planvoornemen wordt mogelijk gemaakt middels een wijzigingsbevoegdheid uit het vigerend bestemmingsplan. Het voornemen past daarmee binnen de functionele omgeving van het plangebied. De ontwikkeling kan beschouwd worden als kleinschalige aanpassing. Verder valt de locatie niet binnen een andere strategie met betrekking tot de cultuurhistorische waarden.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) zet karakteristieke landschappelijke kenmerken letterlijk op de kaart. Het bevordert de beleving van het landschap door aan te geven waar cultuurhistorische waardevolle aspecten van het landschap binnen en buiten de bebouwde kom gevonden kunnen worden.

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur geeft aan dat het plangebied aan de I.C. van der Lindestraat in Biervliet valt binnen de aanduiding 'Molenbiotoop: De Harmonie'. Hierbinnen valt het gebied rondom de molen dat van essentieel belang is voor de vrije windvang en het zicht op de molen. Een regeling over de maximale bouwhoogte is opgenomen in het vigerend bestemmingsplan en deze regeling blijft gewaarborgd met het planvoornemen. Verder liggen in de nabije omgeving van het plangebied enkele monumentale objecten. Het planvoornemen leidt niet tot enige vorm van aantasting van deze monumentale objecten. De Cultuurhistorische Hoofdstructuur heeft zodoende

geen invloed op het planvoornemen om de maatschappelijke bestemming te wijzigen naar een woonbestemming.



Afbeelding 11 Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS), plangebied is rood omlijnd

Conclusie

Met uitzondering van de bouwhoogte beperking voor het plangebied vormt het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.5 Externe veiligheid

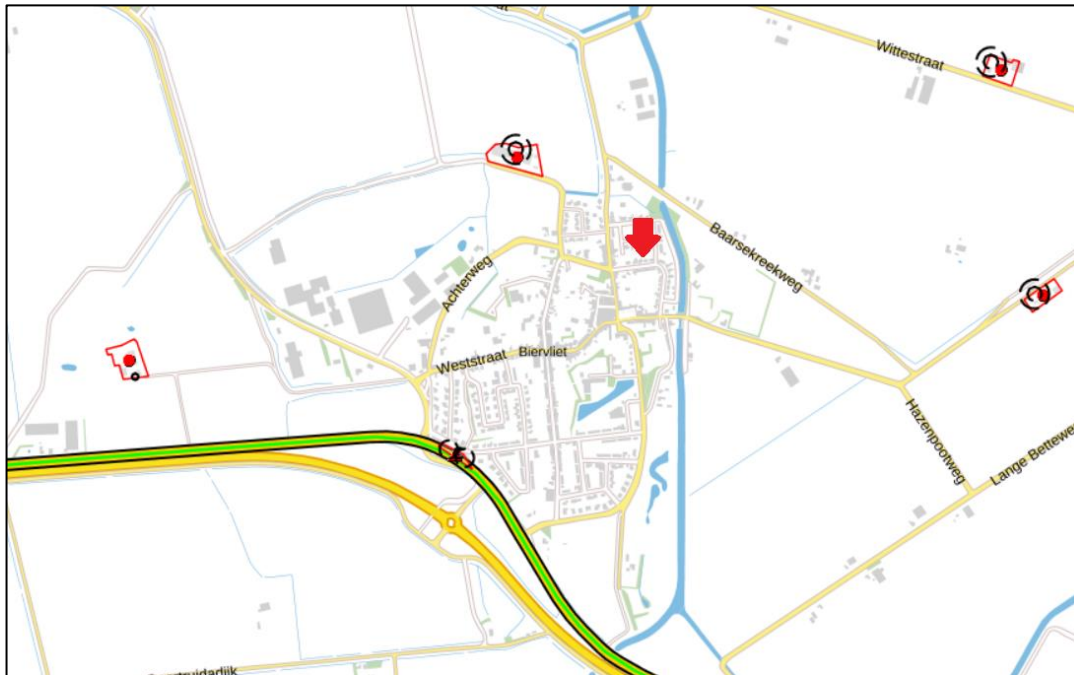
Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren voor de directe omgeving in het geval dat er iets mis gaat tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De verbonden risico's moeten binnen de perken blijven. Hiervoor worden normstellingen gehanteerd:

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

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

Onderzoek

Het planvoornemen betreft het realiseren van zes kwetsbare objecten aan de I.C. van der Lindestraat te Biervliet.



Afbeelding 10 Uitsnede Risicokaart Nederland, plangebied is aangegeven met rode pijl

Risicovolle inrichtingen buiten het plangebied

Op afstanden van 250 tot 1300 meter van het plangebied bevinden zich vier bovengrondse propaan tanks met vulpunt. Voor alle vier de tanks geldt dat de 10^{-6} contour op 40 meter ligt. Het plangebied ligt ruim buiten de 10^{-6} -contour.

Tevens bevindt zich op circa 730 meter van het plangebied een tankstation met vulpunt, een LPG-reservoir en een LPG-afleverstation. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van 150 meter van het tankstation.

Wel ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van drie bedrijven, te weten:

- Oil tanking Terneuzen (invloedsgebied: 7.559 meter, afstand tot plangebied: Ca. 4.850 meter)
- Bertschi (invloedsgebied: 7.924, afstand tot plangebied: Ca. 4.350)
- Katoen Natie Westerschelde Terminal (invloedsgebied: 7.659 meter, afstand tot het plangebied: Ca. 4.830 meter).

Verder ligt het plangebied buiten het invloedsgebied (3.800 meter) van Dow Benelux (4.003 meter). Vanwege de grote afstand van het plangebied tot de risicobronnen en de beperkte toename van de personendichtheid ten opzichte van de bestaande situatie zal geen sprake zijn van een significante toename van het groepsrisico.

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

Transport per buisleidingen

In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen leidingen gelegen die planologisch relevant zijn.

Transport over de weg of spoor

In de omgeving van het plangebied is geen spoorweg gelegen. Het plangebied bevindt zich nabij de N61, welke een belangrijke functie heeft als regionale ontsluitingsroute en transportroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. In het Besluit externe veiligheid transportroutes is opgenomen dat voor ontwikkelingen op een afstand van meer dan 200 meter geen ruimtelijke beperkingen worden gesteld. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan (circa 900 meter).

Transport over water

Het plangebied ligt op geruime afstand van de Westerschelde (circa 5 km). Het plangebied ligt daarmee ver buiten de risicocontour en het invloedsgebied.

Groepsrisico

Het plangebied ligt op voldoende afstand van eventueel risicovolle bronnen. De toevoeging van zes kwetsbare objecten leidt, gelet op de afstand en de tussenliggende functies, niet tot een toename van het groepsrisico. Een verantwoording van het groepsrisico is dus niet aan de orde.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.6 Geluid

Beleidskader

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

Toetsing

Het plangebied ligt enkel binnen de geluidzone van een verkeersweg. Geluidszones met betrekking tot industrieterreinen of spoorwegen liggen niet binnen het plangebied. Bij het vaststellen van geluidbelasting voor geluidsgevoelige functies zoals 'Wonen' dient op grond van de Wgh iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij de weg binnen een woonerf is gelegen of voor de weg een maximum snelheidsregime geldt van 30 km/uur.

De wegen in de kern Biervliet zijn allemaal 30 km/uur wegen. Formeel gezien valt het plangebied binnen de onderzoekszone van de Baarsekreekweg (buitengebied, 60 km/uur, op circa 135 m afstand). Als gevolg hiervan is akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai in principe noodzakelijk. Maar gezien het smalle profiel van de weg en de aanwezigheid van uitsluitend bestemmingsverkeer voor slechts enkele percelen zal de verkeersintensiteit op de Baarsekreekweg erg beperkt zijn. Tevens ligt er een dijk tussen deze weg en de kern Biervliet. De verwachting is dat de geluidbelasting op de nieuwe woningen als gevolg van de Baarsekreekweg onder de voorkeursgrenswaarde ligt. Een akoestisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Wel moet aangetoond worden dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Het betreft een locatie te midden van bestaande woonbebouwing. In de huidige situatie zijn er geen klachten over geluidsoverlast. De woningen moeten verder voldoen aan de kwaliteitseisen uit het Bouwbesluit.

Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.7 Luchtkwaliteit

Beleidskader

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

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

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

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

Beoordeling

De regeling NIBM geldt onder andere voor woningbouwlocaties die in het geval van één ontsluitingsweg niet meer dan 1.500 nieuwe woningen mogen omvatten. Bij twee ontsluitingswegen mogen uitbreidingslocaties niet meer dan 3.000 woningen bevatten. Voor kantoorlocaties gelegen aan één ontsluitingsweg geldt een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m². Wanneer projecten wel in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit dient luchtonderzoek uitgevoerd te worden, waarbij getoetst wordt aan de normen. Het realiseren van zes woningen ligt ver beneden de grens en kan worden aangemerkt als een plan dat niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan de luchtverontreiniging.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.8 Natuurwetgeving

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet zijn opgegaan in deze wet. Deze wet bestaat uit minder regels en is overzichtelijker dan de drie voorgaande wetten. De uitvoering van de Wet natuurbescherming komt grotendeels in handen van de provincies. De wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland.

Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit Europees perspectief. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhouding)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000 gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

De provincies hebben de bevoegdheid om bijzondere provinciale landschappen of bijzonder provinciale natuurgebieden aan te wijzen. Zij kunnen in een later stadium door de Minister worden toegevoegd aan de Natura 2000-gebieden.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), is het Nederlandse netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter met elkaar en het omringende agrarische gebied verbinden. Het NNN is gebaseerd op provinciale regelgeving die met ingang van de Wnb niet is veranderd.

In het Natuurpact hebben de provincies met het Rijk afgesproken om tot 2027, 80.000 ha natuur in te richten. Het NNN moet uiteindelijk samen met de natuurgebieden in andere Europese landen een aaneengesloten Pan-Europese Ecologische Netwerk (PEEN) vormen.

Beschermde planten en dieren

Met de Wet natuurbescherming is de lijst van beschermde soorten gewijzigd. Er zijn soorten die voorheen beschermd waren en met de komst van de Wnb niet meer en andersom. De Wnb kent drie algemene beschermingsregimes:

1. Soorten Vogelrichtlijn: dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn);
2. Soorten Habitatrichtlijn: dit zijn soorten die genoemd worden in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd;
3. Andere soorten: dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage A van de Wnb. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

De beschermde status van soorten kan echter per provincie verschillen, provincies hebben de bevoegdheid om bij een provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten.

Voor soorten die ook niet in de bijlage van de Wnb worden genoemd, fungeert de zorgplichtbepaling (artikel 1.11 Wnb) als vangnet. Op grond van deze bepalingen moeten schadelijke behandelingen voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving in beginsel achterwege worden gelaten, dan wel moeten maatregelen worden genomen om schadelijke gevolgen (zoveel mogelijk) te beperken.

Onderzoek

Effecten op Natura 2000-gebieden

In de nabijheid van het plangebied liggen geen Natura 2000-gebieden. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is te groot om directe effecten door geluid of visuele hinder op de daar aanwezige soorten en habitat te hebben.

Effecten op Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied bevat geen gebieden vallend binnen het natuurnetwerk. De afstand tot het dichtstbijzijnde natuurnetwerk is te groot om directe effecten door geluid of visuele hinder op de daar aanwezige soorten en habitat te hebben.

Effect op beschermde soorten

Het plangebied betreft een braakliggend terrein. Het voormalige schoolgebouw is enkele jaren geleden gesloopt, waarbij geen beschermde planten en dieren zijn aangetroffen. Daarnaast is het terrein momenteel in gebruik als buurttuin, waardoor gesteld kan worden dat er geen beschermde planten en dieren aanwezig zijn. Deze buurttuin blijft (deels) behouden. Het overige deel van het plangebied is ingericht als kort gemaaid gazon. Wel geldt altijd de zorgplicht (artikel 1.11 Wnb): deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zo veel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten tijdens het werk aangetroffen dieren zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

Stikstofdepositie

Voor het planvoornemen omtrent de wijziging naar een woonbestemming met 6 woningen is een berekening gemaakt met behulp van de Aeries calculator 2019 (toegevoegd als bijlage 2). Deze berekening moet uitwijzen dat de stikstofdepositie van de aanlegfase (bouwperiode) en gebruiksfase van het planvoornemen geen invloed heeft op de omliggende Natura 2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden is 'Westerschelde & Saeftinghe'. Deze ligt op circa 2,7 van het plangebied. Bij de bouwperiode van het planvoornemen worden enkele mobiele werktuigen (en de daarbij behorende verkeersgeneratie) ingezet welke stikstof uitstoten. Bij de gebruiksfase wordt afhankelijk van de functie, oppervlak en verkeersgeneratie ook een bepaalde hoeveelheid stikstof uitgestoten.

Uit de rekenresultaten blijkt dat (bij een overschatting van de in te vullen gegevens) geen rekenresultaat hoger is dan 0,00 mol/ha/j. De ontwikkelingen in het plangebied hebben dus geen invloed op de omliggende Natura 2000-gebieden.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.9 Verkeer en parkeren

Het planvoornemen heeft een gewijzigde verkeersgeneratie als gevolg. Hierdoor dient aangetoond te worden dat het omliggende wegennetwerk de nieuwe verkeersdruk kan verwerken. Daarnaast dient aangegeven te worden hoe omgegaan wordt met parkeren.

Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten via de I.C. van der Lindestraat naar vervolgens de Noordstraat of Singel. De verkeersgeneratie behorende bij deze woningen is volgens de CROW-uitgave “Toekomstbestendig parkeren 2018” maximaal 8,6 mvt/etmaal per vrijstaande woning en maximaal 8,2 mvt/etmaal per twee-onder-één-kapwoning. De maximale verkeersgeneratie bij de beoogde plantonwikkeling van 2 vrijstaande woningen en 4 twee-onder-één-kapwoningen is zodoende 50 mvt/etmaal. Met de realisatie van het planvoornemen neemt het aantal verkeersbewegingen niet significant toe. De minimale toename van het aantal verkeersbewegingen kan worden opgevangen door de bestaande infrastructuur.

Parkeren

Het parkeren is geregeld in de Parkeernota 2015-2020 van de gemeente Terneuzen. Voor de woningen geldt een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen per woning. Hierbij dienen minimaal 2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein te worden voorzien. Op eigen terrein wordt voldoende ruimte vrij gemaakt om te voorzien in het benodigde aantal parkeerplaatsen.

5.10 Water

Inleiding

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

Huidige watersysteem

In het plangebied liggen geen waterkering of oppervlaktewaterlichamen uit de Legger van het waterschap Scheldestromen.

Toekomstig watersysteem

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

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Het plangebied ligt niet binnen het beschermingszone van een primaire of regionale waterkering. De ontwikkeling heeft dan ook geen gevolgen voor de waterveiligheid.</i>
Voorkomen overlast door oppervlaktewater	<i>Vermeld de totale oppervlakken (in m2) van:</i>

Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	<table><tr><td></td><td>huidige situatie</td><td>na realisatie</td><td></td></tr><tr><td>dakoppervlak</td><td>1250</td><td>520</td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodemverharding</td><td>650</td><td>430</td><td>2</td></tr><tr><td>doorlatende bodemverharding</td><td>0</td><td>0</td><td>3</td></tr><tr><td>wateroppervlak</td><td>0</td><td>0</td><td>4</td></tr></table> - Er is geen doorlatende verharding in het plan voorzien - Het totaal oppervlak van het plangebied is ca. 3200 m2. Ten opzichte van de vroegere school nemen zowel de dakoppervlakken als de bodemverhardingen fors af. Er hoeft dus geen verdere compensatie plaats te vinden.		huidige situatie	na realisatie		dakoppervlak	1250	520	1	dichte bodemverharding	650	430	2	doorlatende bodemverharding	0	0	3	wateroppervlak	0	0	4
	huidige situatie	na realisatie																			
dakoppervlak	1250	520	1																		
dichte bodemverharding	650	430	2																		
doorlatende bodemverharding	0	0	3																		
wateroppervlak	0	0	4																		
Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	Het huishoudelijk afvalwater kan worden afgevoerd op het in de straat aanwezige gemeentelijke afvalwaterriool. Het regenwater van de verhardingen kan worden afgevoerd op het gemeentelijke HWA-riool in de IC van der Lindenstraat wat afwatert op het oppervlaktewater van de Singel.																				
Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking																				
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	Grondwateroverlast is niet aanwezig. De (nieuwe) bebouwing wordt op hetzelfde peil gebouwd als het vroegere schoolgebouw. De ontwikkeling voorziet niet in het onttrekken van grondwater.																				
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	Er wordt niet gebouwd in een infiltratiegebied, natuurgebied of gebied voor drinkwatervoorziening. Zowel tijdens de bouwfase als tijdens de gebruiksfase worden geen uitloogbare materialen gebruikt. Er zijn geen nadelige gevolgen voor de grondwaterkwaliteit																				
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	Het plan heeft geen invloed op de oppervlaktewaterkwaliteit																				
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	De ontwikkeling heeft geen water-gerelateerde consequenties zijn voor de volksgezondheid. Er is geen oppervlaktewater aanwezig en dus geen verdrinkingsgevaar.																				
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Gelet op de eerdere bebouwing die hier aanwezig was (basisschool) is hier geen risico aanwezig. Er zullen ook geen veranderingen in het peilregiem plaatsvinden voor deze ontwikkeling.																				
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	In de directe omgeving van de ontwikkeling is geen natte natuur aanwezig. De ontwikkeling heeft hier dus ook geen invloed op.																				

Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>Het plan geeft geen wijziging ten opzichte van het huidige onderhoud en is derhalve niet van toepassing.</i>
Andere belangen waterbeheer	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>Er zijn in het plangebied en de directe omgeving geen eigendommen van de waterbeheerder waarmee rekening moet worden gehouden.</i>
Wegen in beheer bij het waterschap (alleen invullen voor zover van toepassing) * in de bouwfase: <i>Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen?</i> * na realisatie: verkeersaantrekkende werking <i>Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer?</i> * na realisatie: bereikbaarheid <i>Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken. Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd?</i> * na realisatie: parkeren <i>Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd?</i> * na realisatie: (ver)bouwen <i>Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd)).</i>	<i>Er vinden geen (bouw)transporten plaats over waterschapswegen</i> <i>De ontwikkeling vormt geen extra verkeer. Zeker niet in vergelijking tot voorheen toen hier een school stond.</i> <i>Over de bestaande weg.</i> <i>Nee.</i> <i>Ja, er worden 12 parkeerplaatsen op eigen terrein bij de woningen voorzien in het plan.</i> <i>Nee, er zijn geen waterschapswegen in of nabij het plan. Het betreft hier een binnenstedelijke ontwikkeling.</i>

Watertoets

De waterparagraaf is voorgelegd aan het waterschap Scheldestromen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het planvoornemen niet strijdig is met de waterdoelstelling.

5.11 Vormvrije mer

Beleid en normstelling

In onderdeel C en D van de bijlage van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten mer-plichtig zijn, of mer-beoordelingsplichtig. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarde opgenomen. Het bevoegd gezag moet bij dergelijke activiteiten, voor zover deze niet aan de drempelwaarde voldoen, nagaan of er sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling moeten hierbij in beschouwing genomen worden. Deze omstandigheden betreffen:

- De kenmerken van het project;
- De plaats van het project;
- De kenmerken van de potentiële effecten.

Onderzoek en conclusie

Gelet op de kenmerken van het plan, zoals de kleinschaligheid in vergelijking met de norm van de drempelwaarde, de plaats van het project en de kenmerken van potentiële effect, zal uitvoering van het plan niet leiden tot belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu. Dit blijkt ook uit de onderzoeken voor de verschillende milieuaspecten zoals die in voorgaande paragrafen zijn opgenomen. Voor dit bestemmingsplan is geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Planvorm

Dit wijzigingsplan sluit wat betreft de juridische regelgeving aan op de regeling van het bestemmingsplan 'Biervliet' van de gemeente Terneuzen.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden, door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de daarop betrekking hebbende regels, de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinde aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden.

6.2 Systematiek van de regels

De opzet van de regels is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012). Daarnaast is in landelijke standaarden (SVBP2012 en IMRO 2012) vastgelegd welke kleuren, lijnen, symbolen e.d. toegepast worden bij het opstellen van de verbeelding. In de volgende paragraaf worden de bestemmingen nader toegelicht. Hieronder wordt een toelichting gegeven op welke wijze het een en ander in de regels is vastgelegd.

De regels zijn als volgt ingedeeld:

Hoofdstuk 1: inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat één artikel. In dit artikel zijn de begripsomschrijvingen opgenomen.

Hoofdstuk 2: Regels met betrekking tot de bestemmingen

Dit hoofdstuk bestaat uit een uiteenzetting van de van toepassing zijnde regels voor het wijzigingsplan.

Hoofdstuk 3: Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk wordt aangegeven onder welke naam de regels aangehaald kunnen worden.

6.3 Regels met betrekking tot de bestemmingen

In artikel 2 staan de regels die van toepassing zijn op het wijzigingsplan 'Biervliet, I.C. van der Lindestraat'. Voor het wijzigingsplan zijn de regels uit het bestemmingsplan 'Biervliet' van de gemeente Terneuzen van toepassing.

7. UITVOERBAARHEID

Dit hoofdstuk gaat in op de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f van het Bro dient de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen te worden aangetoond. Het wijzigingsplan betreft een initiatief van de gemeente en is gesitueerd op gemeentelijke gronden. De gemaakte kosten komen voor rekening van de gemeente en passen binnen het door de raad vrijgegeven budget. Aangezien sprake is van een gemeentelijke aangelegenheid en het verhalen van kosten gezien het bovenstaande niet aan de orde is, zal geen exploitatieplan in procedure worden gebracht.

Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van voorliggend wijzigingsplan voldoende aangetoond.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorliggende wijzigingsplan Biervliet, I.C. van der Lindestraat is opgesteld in overeenstemming met de wijzigingsbevoegdheid uit bestemmingsplan Biervliet.

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