

WIJZIGINGSPLAN

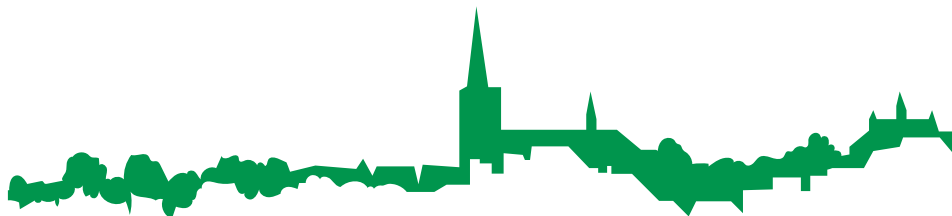
ZUIDDORPE, LINDENHOF





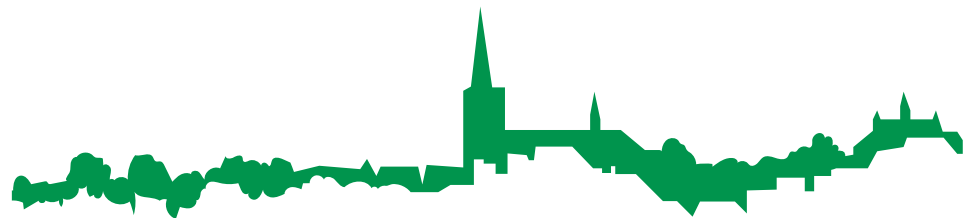
WIJZIGINGSPLAN ZUIDDORPE, LINDENHOF GEMEENTE TERNEUZEN

Planstatus	Vastgesteld
Datum	07 - 10 - 2019
Plan identificatie	NL.IMRO.0715.WPKOZ14-VG01
Auteur(s)	Dennis Sebregts / Cristian van Kuijk



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

TOELICHTING



1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Bij het plan behorende stukken	5
1.5	Leeswijzer	5
2.	Bestaande en toekomstige situatie	6
2.1	Bestaande situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	7
3.	Beleidskader	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Regionaal beleid	11
3.4	Gemeentelijk beleid	12
4.	Randvoorwaarden	14
4.1	Archeologie	14
4.2	Bedrijven en milieuzonering	17
4.3	Bodemkwaliteit	18
4.4	Cultuurhistorie	19
4.5	Externe veiligheid	21
4.6	Flora en fauna	21
4.7	Geluid	23
4.8	Luchtkwaliteit	25
4.9	Verkeer en parkeren	26
4.10	Vormvrije mer	26
4.11	Water	27
5.	Juridische aspecten	30
5.1	Planvorm	30
5.2	Toelichting op de bestemmingen	31
6.	Uitvoerbaarheid	33
6.1	Economische uitvoerbaarheid	33
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33

Bijlagen

1. Bodemonderzoek
2. Quicksan flora en fauna
3. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
4. Akoestisch onderzoek industrielawaai
5. Stikstof berekening
6. Antwoordnota zienswijzen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Hoofdweg Noord in Zuiddorpe, gemeente Terneuzen, ligt het terrein van het voormalige bejaardentehuis Lindenhof. In 2009 zijn de gebouwen van het bejaardentehuis gesloopt. De woningstichting Woongoed Zeeuws Vlaanderen heeft het voornemen een woningbouwontwikkeling met acht woningen op het momenteel braakliggend terrein te realiseren.

De ontwikkeling voldoet aan de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 30.1 van het bestemmingsplan 'Koewacht-Overslag-Zuiddorpe'.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in de kern Zuiddorpe en grenst aan de zuidoostzijde aan de Hoofdweg Noord. Zowel aan de zuidwestzijde als aan de noordoostzijde grenst het aan de naastgelegen woonpercelen eveneens langs de Hoofdweg Zuid. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan een klein tuinperceel en in het noorden grenst het plangebied aan een agrarisch perceel.



Afbeelding 1 Ligging plangebied 'Lindenhof'

1.3 Geldend bestemmingsplan

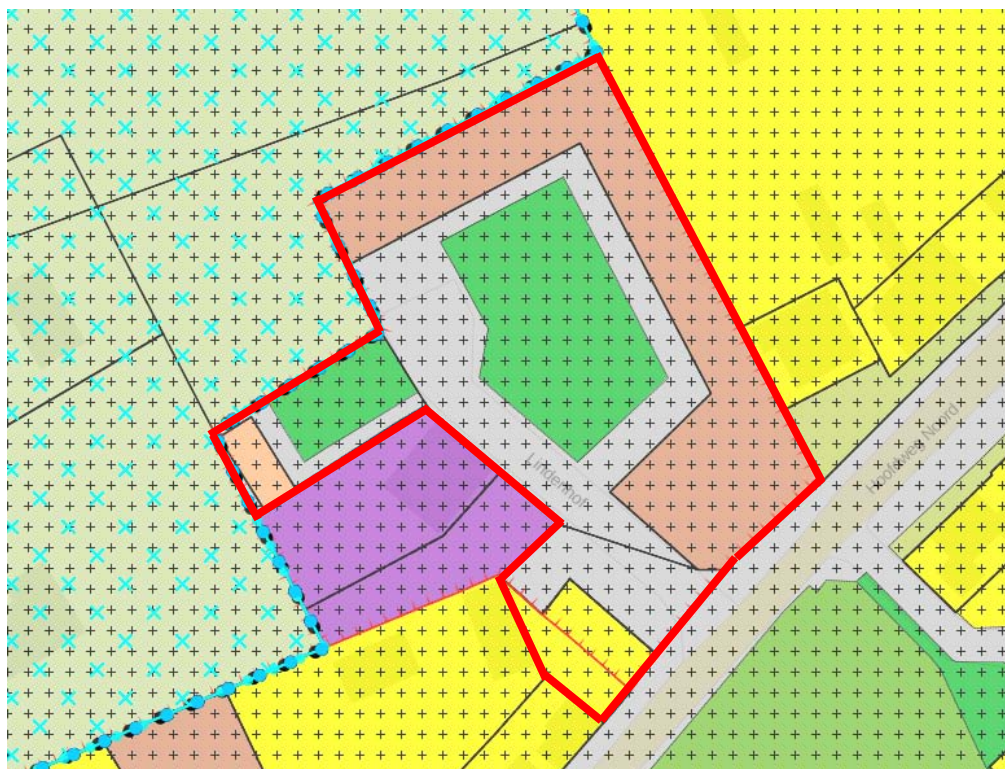
Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Koewacht-Overslag-Zuiddorpe' (vastgesteld 26 januari 2012) van toepassing. Het voormalige bejaardentehuis de Lindenhof heeft de bestemming 'Maatschappelijk' en dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 1'. De maximale goothoogte is bepaald op 8 meter en de maximale bouwhoogte is 4 meter hoger dan de toegestane goothoogte.

Aan de zuidzijde van het plangebied heeft een klein deel van het plangebied de bestemming 'Wonen-1' en dubbele bestemming 'Waarde – Archeologie – 3'. De maximale goothoogte is bepaald op 6 meter, de maximale bouwhoogte is 4 meter hoger dan de toegestane goothoogte en het maximum bebouwingspercentage is 90 procent.

In het midden van het plangebied is een gedeelte bestemd als 'Groen' en dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 1'. In de noordwesthoek van het plangebied is een deel bestemd als 'Gemengd-Garagebox'. De maximale goothoogte is bepaald op 3 meter en de maximale bouwhoogte is 5 meter.

Daarnaast heeft een deel van het plangebied de bestemming 'Verkeer'. Op het oostelijk gedeelte van het plangebied ligt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 1'. Op het westelijke gedeelte ligt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 3'.

Er is een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 30.1 voor het gehele plangebied opgenomen in het vigerend bestemmingsplan 'Koewacht-Overslag-Zuiddorpe'. De bestemmingen van de verschillende delen in het plangebied kunnen gewijzigd worden in de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Verkeer', en 'Wonen-1' (W-1).



Afbeelding 2 Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Koewacht-Overslag-Zuiddorpe'

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

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

1.5 Leeswijzer

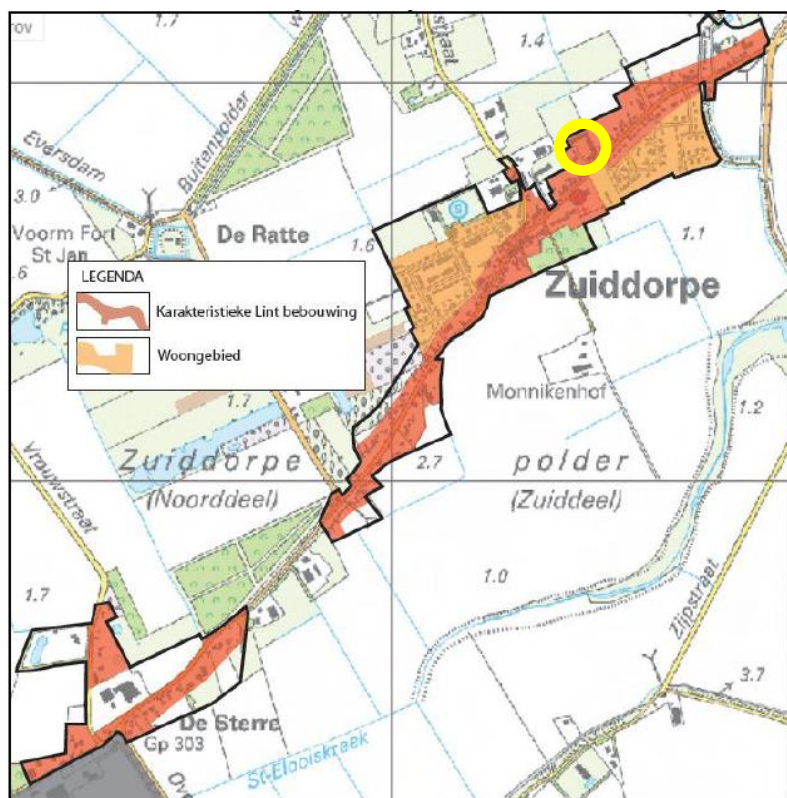
De toelichting is opgebouwd uit verschillende hoofdstukken. In hoofdstuk twee wordt allereerst ingegaan op de huidige situatie van het plangebied, waarna de beoogde toekomstige situatie wordt weergegeven. Een beschrijving van het relevante beleidskader op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau staat in hoofdstuk drie. Vervolgens komen in hoofdstuk vier de milieukundige randvoorwaarden en onderzoeken aan de orde. Onder de randvoorwaarden worden onder andere bodem- en luchtkwaliteit verstaan. Hoofdstuk vijf geeft de planbeschrijving en de juridische aspecten van het plangebied weer. Tot slot wordt in hoofdstuk zes de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven.

2. BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1 Bestaande situatie

Omgeving

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



Afbeelding 3 Bebouwing en woongebied Zuiddorpe

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

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

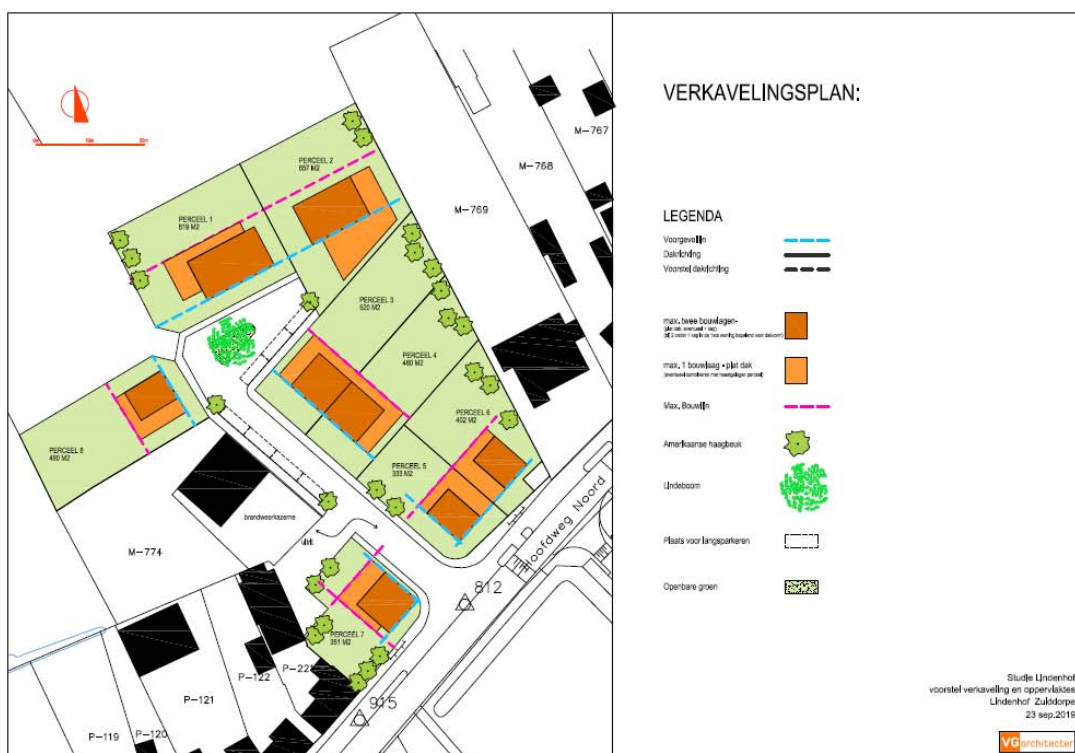
Zuiddorpe kent geringe uitbreiding ten noorden van de Hoofdweg Zuid en ten zuiden van Hoofdweg Noord. Deze uitbreidingen bestaan uit seriematige en individuele woningbouw. De mate van uitbreiding is in verhouding tot de grootte van de dorpskern. In het zuidoosten van Zuiddorpe kent de uitbreiding van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

Plangebied

Na tien jaar te hebben leeggestaan is in 2009 het voormalige klooster, bejaardentehuis, pension, asielzoekerscentrum en medisch centrum de Lindenhof in Zuiddorpe gesloopt. De Lindenhof is oorspronkelijk als klooster gebouwd voor de Franciscanessen uit Oudenbosch. Het hoofdgebouw dateert uit 1931 en is een ontwerp van de Hulster architect Rouleau. Sinds de sloop van de gebouwen ligt de locatie braak.

2.2 Toekomstige situatie

Het planvoornemen betreft de nieuwbouw van acht woningen. Afbeelding 4 geeft de nieuwe inrichting weer van het plangebied. Drie woningen zijn gelegen aan de Hoofdweg Noord. Twee woningen daarvan krijgen een aanduiding “twee-aan-een”, waarbinnen vrijstaande en halfvrijstaande woningen mogelijk zijn. De andere woning krijgt de aanduiding “vrijstaand”. De vijf andere woningen in het plangebied liggen verder naar achteren in het plangebied. Daarvan worden twee woningen aangeduid als “twee-aan-een”. De andere drie woningen worden aangeduid als “vrijstaand”.



Afbeelding 4 Verkevelingsplan Lindenhof Zuiddorpe

Verder wordt er gebruik gemaakt van de bestaande insteekstraat om de woningen te ontsluiten. Deze zal aangepast worden naar het toekomstig gebruik. De insteekstraat zal overlopen in een pleintje. De parkeerplaatsen liggen langs de insteekstraat en het pleintje.

Door de gekozen ruimtelijke opzet blijft het agrarisch perceel kadastraal Axel, sectie M, nr. 228 via de Hoofdweg Noord/Lindenhof bereikbaar. De aan te leggen verharding van de straat Lindenhof wordt afgestemd op het agrarisch (mede)gebruik. De Lindenhof wordt aangemerkt als 30-km zone, hierdoor is in combinatie met de frequentie van het agrarisch (mede)gebruik sprake van een verkeersveilige oplossing/situatie.

De woningen zullen uit maximaal twee bouwlagen bestaan. Daarbij is de maximale goothoogte 6 meter. De maximale bouwhoogte mag niet meer dan 4 meter hoger zijn dan de toegestane goothoogte. De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrenzen bedraagt minimaal 2,50 meter. De nieuwe woningen worden in de rooilijnen van de aangrenzende wegen gebouwd.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu zijn handtekening onder het vaststellingsbesluit van de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) gezet. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede Structuurschema Militaire Terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

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

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijk beleid heeft geen consequentie voor het plangebied.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

In het plan is geen sprake van invloed op de opgenomen nationale belangen. Het nationale ruimtelijk beleid heeft geen consequentie voor het plangebied, aanvullende maatregelen hoeven derhalve niet getroffen te worden.

Ladder duurzame verstedelijking

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

Het begrip ‘stedelijke ontwikkeling’ is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van de Bro gedefinieerd als:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

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

Het voormalige bejaardentehuis de Lindenhof heeft een maatschappelijke bestemming. De 50 eenheden waaruit het bejaardentehuis bestond, zijn gesloopt, daarvoor komen acht nieuwe woningen terug. Het aantal woningen neemt daarmee aanzienlijk af. Verder zijn de acht woningen op de locatie Lindenhof opgenomen in de regionale woningmarktafspraken.

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling niet aangeduid hoeft te worden als 'stedelijke ontwikkeling' en past in de regionale woningmarktafspraken. Een verdere toetsing aan de Ladder duurzame verstedelijking is niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Op 28 september 2012 hebben Provinciale Staten van de provincie Zeeland het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 en de Verordening ruimte provincie Zeeland vastgesteld. Het Omgevingsplan Zeeland geeft de provinciale visie op Zeeland. De bijbehorende regels zijn opgenomen in de Verordening ruimte provincie Zeeland. Het omgevingsplan is nu ruim 2 jaar in werking. Voor een aantal onderdelen vraagt het plan om bijsturing, verduidelijking of uitwerking. Op 11 maart 2016 is daarom een herziening van het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 vastgesteld.

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

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

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

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

Verordening Ruimte (2012)

Tot 1 oktober 2012, datum inwerkingtreding wijziging Bro (artikel 3.6.1, tweede lid), was de Verordening Ruimte provincie Zeeland maatgevend. Daarna is artikel 2.1 in de verordening over de duurzaamheidsladder van rechtswege vervallen, maar blijven de aanvullende artikelen over bedrijven, detailhandel en woningbouw in het landelijk gebied van toepassing en blijft de duurzaamheidsladder van provinciaal belang. Doel van de duurzaamheidsladder is de nationale en provinciale belangen te realiseren: zorgvuldig ruimtegebruik, herstructurering van bebouwde terreinen / gebieden en bundeling van functies.

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

Toetsing aan plangebied

Bij de ladder van de duurzame verstedelijking is reeds aangegeven dat er volgens de jurisprudentie geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het plangebied betreft de bouw van nieuwbouwwoningen op een braakliggend terrein in het bestaand stedelijk gebied, hetgeen in overeenstemming is met de uitgangspunten van de ladder. De 50 wooneenheden in het voormalige bejaardentehuis zijn gesloopt en worden vervangen door acht nieuwe woningen, die zijn opgenomen in de regionale woningmarktafspraken.

3.3 Regionaal beleid

Regionale woningmarktafspraken voor Zeeuws-Vlaanderen (2013)

De gemeenten Hulst, Sluis en Terneuzen hebben als de drie gemeenten van de regio Zeeuws-Vlaanderen afspraken gemaakt met betrekking tot de regionale woningmarkt. Deze afspraken zijn per gemeente in de zomer van 2013 vastgesteld. Op 17 september 2012 is het convenant 'Koersvast voor Zeeland' getekend door de colleges van B&W van de gemeenten Hulst, Sluis en Terneuzen, provincie Zeeland en het Rijk. Hierin is afgesproken dat de drie Zeeuws-Vlaamse gemeenten overtollige plancapaciteit terugbrengen tot reële proporties, de juiste nieuwbouw op de juiste plek wordt gebouwd en dat er fors wordt geïnvesteerd in de bestaande woningvoorraad. De basis voor een reële woningbouwprogrammering is de provinciale bevolkings- en huishoudenprognose 2012.

Inmiddels zijn de afspraken uit 2013 herzien en de colleges van Hulst en Terneuzen hebben recent de herziene regionale woningmarktafspraken vastgesteld. Dit in overleg met de Provincie Zeeland.

Toetsing aan plangebied

In de woningmarktafspraken is een lijst opgenomen met de kwalitatieve analyse van de planvoorraad van de drie gemeenten. Voor het terrein van het voormalige bejaardentehuis Lindenhof zijn de acht woningen opgenomen in deze lijst.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Terneuzen (2010)

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

Toetsing aan plangebied

Het plangebied ligt niet in een gebied dat aangemerkt is voor belangrijke elementen. De kleinschaligheid van de ontwikkeling heeft hier geen invloed op.

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

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

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

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

Toetsing aan plangebied

De acht woningen op de locatie Lindenhof zijn opgenomen in de regionale woningmarktafspraken.

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

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

Aan de uitgangspunten van het interim beleid wordt voldaan: De omgeving van het plangebied wordt niet gehinderd en het plan sluit goed aan op de omgeving. Daarnaast kan op eigen terrein in de parkeerbehoefte worden voorzien. In de toelichting van dit 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 de voorgenomen ontwikkelingen is geen welstandstoezicht van toepassing, met uitzondering van de excessenregeling.

Bestemmingsplan 'Koewacht-Overslag-Zuiddorpe'

In het bestemmingsplan 'Koewacht-Overslag-Zuiddorpe' is het plangebied aangewezen als wijzigingsgebied 1. Voor dit wijzigingsgebied is de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 30.1 van kracht. Daarin staat dat de burgemeester en wethouders bevoegd zijn de bestemming Bedrijf (B), Gemengd-Garagebox (GD-GB), Groen (G), Maatschappelijk (M), Verkeer (V) en Wonen - 1 (W-1) ter plaatse van het op de verbeelding aangeduide wijzigingsgebied 1 te wijzigen in de bestemming Maatschappelijk (M), Verkeer (V) of Wonen (W-1), die onder voorwaarden toegestaan kunnen worden.

4. RANDVOORWAARDEN

4.1 Archeologie

Verdrag van Malta

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

Erfgoedwet

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

Gemeentelijk archeologiebeleid

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

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

1. De Archeologische Monumentenkaart (AMK). Deze kaart geeft de wettelijk beschermde archeologische monumenten weer, waarvoor het Rijk bevoegd gezag is. In de gemeente Terneuzen zijn dat restanten van kastelen in Axel en Zaamslag (Torenberg). Daarnaast bevat de kaart de door de RCE gewaardeerde gebieden met een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde.
2. De Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Deze kaart geeft de verwachtingswaarde weer voor de bovenste 1,20 m van de bodem. Deze kaart is gebaseerd op de geomorfologische en geologische kaart van Nederland. Bij een hoge trefkans wordt aangesloten bij de wettelijke vrijstelling van 100 m². Voor een middelhoge trefkans kan een ruimere norm gelden. Deze wordt arbitrair vastgelegd op 500 m².
3. Archeologische Informatie Systeem (Archis). Dit is de landelijke database waarin alle recent uitgevoerde archeologische onderzoeken en vondsten worden opgeslagen. Deze database geeft een indicatie van de vondsten die gedaan zijn. Veel of belangrijke vondsten geven een hogere archeologische verwachtingswaarde.
4. Zeeuws Archeologisch Depot (ZAD). In dit depot berusten de verslagen van alle in het verleden in Zeeland uitgevoerde archeologische onderzoeken, gegevens over losse vondsten en dergelijke. Dit depot geeft een indicatie van de vondsten die in het verleden gedaan zijn. Veel of belangrijke vondsten geven een hogere archeologische verwachtingswaarde. In de praktijk wordt de toets op Archis en ZAD gecombineerd, of in het kader van het bureauonderzoek uitgevoerd.
5. De bodemopbouw. Aan de hand van de geologische kaart kan nagegaan worden welke geologische, voor de archeologie relevante, bodemlagen aanwezig zijn.
 - 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.

Archeologische toets

1. De Archeologische Monumentenkaart (AMK)

Het plangebied maakt geen deel uit van een terrein met een vastgestelde archeologische waarde op de Archeologische Monumentenkaart Zeeland (AMK, zie afbeelding 5).

2. De Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW)

Op basis van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW, zie afbeelding 5) kan worden gemeld dat het plangebied is gelegen in een gebied dat wordt gekenmerkt door een hoge archeologische verwachting.

3. Archeologische Informatie Systeem (Archis)

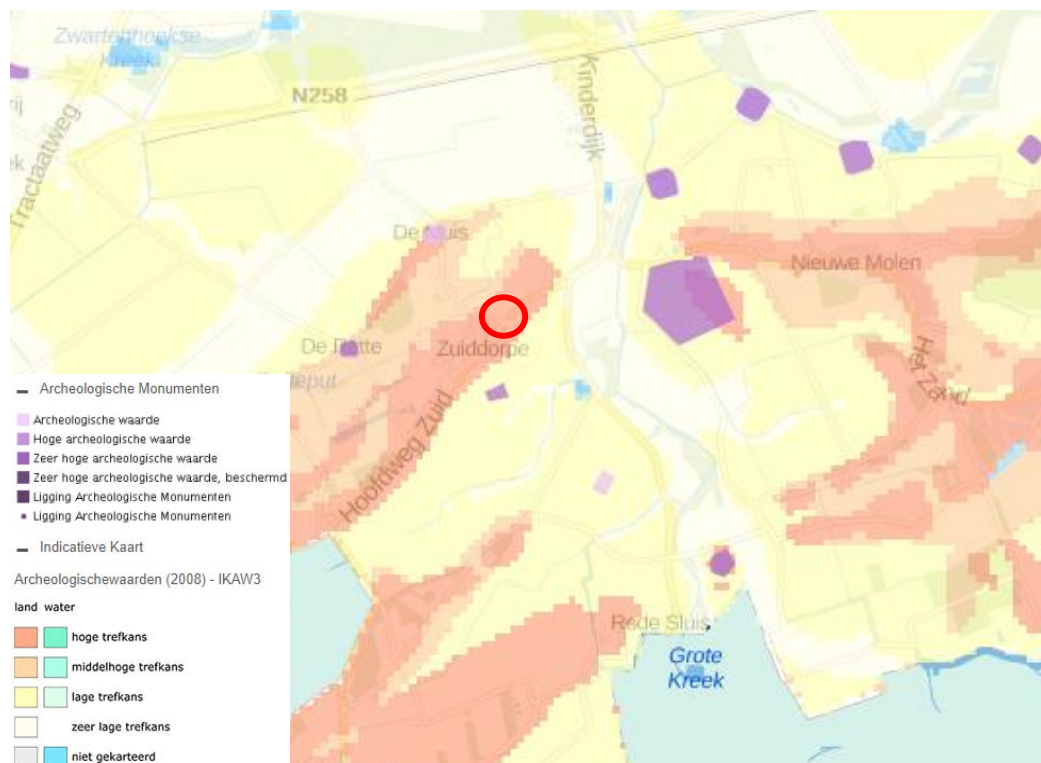
In Archis 2, de nationale database voor vindplaatsen in Nederland, staan geen Archiswaarnemingen en/of vondstmeldingen in het plangebied weergegeven (zie afbeelding 6).

4. Zeeuws Archeologisch Depot (ZAD)

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

5. De bodemopbouw

Uit de geologische kaart van Van Rummelen (afbeelding 7) blijkt dat het plangebied zich bevindt in een zone met afzettingen van Duinkerke-IIIb op oudere afzettingen van Duinkerke op Hollandveen op Pleistoceen (Fo.3b). Daarnaast ligt het plangebied op de grens van een gebied van pleistocene dekzandrug (TW).



Afbeelding 5 Uitsnede kaart AMK en IKAW (archeologieinnederland.nl, maart 2018)



Afbeelding 6 Uitsnede kaart onderzoeksmeldingen archeologische vondslocaties



Afbeelding 7 Uitsnede geologische kaart Van Rummelen

Uitkomsten archeologische toets

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

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

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

Vrijstellingenkaart archeologie

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



Afbeelding 8 uitsnede Vrijstellingenkaart archeologie gemeente Terneuzen (plangebied blauw omcirkeld)

Conclusie

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

4.2 Bedrijven en milieuzonering

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

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

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

In de omgeving van het plangebied zijn een aantal bedrijven gevestigd. In de tabel hieronder is te zien dat het plangebied niet binnen de invloedsgebieden van de desbetreffende bedrijven volgens de Richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten ligt.

Adres	Type bedrijf	Milieucategorie	Richtafstand (m)	Afstand (m) tot nieuwe woningen (circa)
St. Marcusstraat 4a	Agrarisch bedrijf	2	30	50
Dorpsplein 8	Agrarisch bedrijf	2	30	70
Hoofdweg Noord 38	Evenementenbedrijf	2	30	105
Hoofdweg Noord 22	Caravandealer	2	30	255

Op korte afstand van de planlocatie zijn agrarische bedrijven gelegen, waaronder die aan de St. Marcusstraat 4a en Dorpsplein 8.

De provinciale Verordening Ruimte geeft een normafstand van 100 meter aan tussen agrarische gronden en gronden met een nieuwe woon- of verblijfsrecreatieve functie.

De regel heeft, aldus de toelichting op het artikel, betekenis voor het agrarisch gebied in relatie tot woonwijken en verblijfsrecreatieterreinen. De regel heeft geen betrekking op het houden van afstand tot enkele woningen. In die situaties moet maatwerk geleverd worden.

Het uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is en blijft dat sprake moet zijn van 'een goede ruimtelijke ordening'. Door beroepsinstanties als rechtbank en Raad van State wordt de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' gehanteerd als richtinggevend voor het bepalen van de afstand tussen bedrijven en gevoelige functies, zoals woningen. De VNG-brochure gaat voor de afstand tussen een akkerbouwbedrijf en gevoelige functies uit van een afstand van 30 meter voor het aspect geluid. Aan deze afstand wordt voldaan.

Vanwege de aanwezigheid van een aardappelbewaarlods is aanvullend akoestisch onderzoek (bijlage, K+ adviesgroep, M18 212.402.1, 3 mei 2019) gedaan om vast te stellen dat de agrarische bedrijfsvoering niet wordt beperkt door de nieuw te realiseren woningen en, andersom, de woningen geen onevenredige hinder zullen ondervinden van het agrarisch bedrijf. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen aan de normen voor geluid, zoals opgenomen in het Activiteitenbesluit milieubeheer, wordt voldaan. Daarmee wordt het aanwezige agrarisch bedrijf aan de St. Marcusstraat 4a niet beperkt in de bedrijfsvoering.

Conclusie

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

4.3 Bodemkwaliteit

Wettelijk kader en beleid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij de toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het gemeentelijk bodemkwaliteitsbeleid volgt de kaderwet Wet bodembescherming en daaruit voortvloeiende regelgeving. Uitgangspunten zijn dat de bodem duurzaam geschikt moet zijn voor de beoogde functie en dat de bodemkwaliteit zeker niet mag verslechteren. Ook verontreinigingen in stabiele eindsituaties worden niet vanzelfsprekend geaccepteerd. Bij functiewijzigingen wordt daarom getoetst of de bodemkwaliteit voldoende is voor de nieuwe functie. De oppervlakte van het plangebied en de conclusie van een vooronderzoek

(historisch onderzoek) zijn bepalend voor het uitvoeren van eventueel veld- en laboratoriumonderzoek.

Verkennd bodemonderzoek

Ter plaatse van het braakliggende terrein met opstallen (o.a. het terrein van het voormalige bejaardentehuis de Lindenhof) aan de Hoofdweg Noord 54-56a, is in het voorjaar van 2009 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door ingenieursbureau Oranjewoud. Het onderzochte perceel is onderverdeeld in drie deellocaties: deellocatie 1 azc/bejaardentehuis, deellocatie 2 voormalige supermarkt en deellocatie 3 garageboxen en toegangspad.

Bij deellocatie 1 zijn in de bovengrond licht verhoogde gehalten aan lood en PAK aangetroffen. In de ondergrond zijn de onderzochte parameters niet boven de achtergrondwaarde aangetroffen. In het grondwater zijn de geanalyseerde parameters niet boven de streefwaarde aangetroffen.

Bij deellocatie 2 is in de bovengrond in eerste instantie een sterk verhoogd gehalte aan lood aangetroffen. Verder zijn licht verhoogde gehalten aan koper, kwik en zink aangetroffen. Op basis van het sterk verhoogde gehalte aan lood is het betreffende mengmonster uitgesplitst. In de separate grondmonsters zijn licht verhoogde gehalten aan lood aangetroffen. In de ondergrond zijn licht verhoogde gehalten aan koper, lood en zink aangetroffen. In het grondwater zijn de geanalyseerde parameters niet boven de streefwaarde aangetroffen.

Bij deellocatie 3 zijn in de bovengrond licht verhoogde gehalten aan koper en kwik aangetroffen. In de ondergrond zijn de parameters kwik, lood en PAK tot boven de achtergrondwaarde aangetroffen. In het grondwater zijn de geanalyseerde parameters niet boven de streefwaarde aangetroffen.

In de toetsingstabellen staan voor een aantal mengmonsters achtergrondwaarde overschrijdingen voor PCB vermeld. Omdat het laboratorium een tot boven de AS3000- rapportagegrens verhoogde rapportagegrens voor PCB (7) heeft gehanteerd, is PCB (7) verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde gerapporteerd. Dit wordt veroorzaakt door een matrixstoring.

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek of sanerende maatregelen, omdat de gemeten concentraties kleiner zijn dan de betreffende tussen- en interventiewaarde. De resultaten vormen geen milieuhygiënische belemmering voor de ontwikkeling van de locatie.

Conclusie

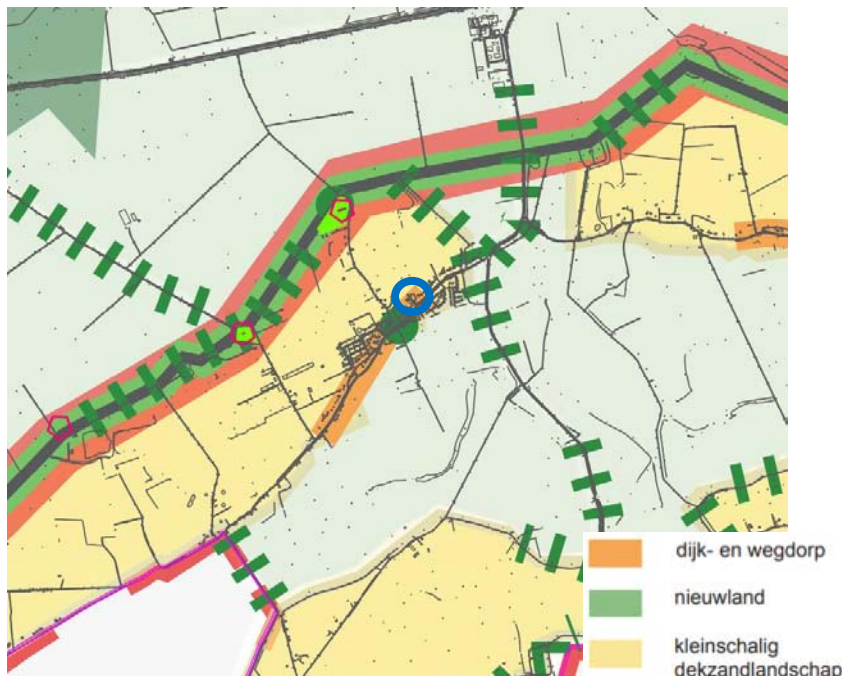
Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.4 Cultuurhistorie

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

Cultuurhistorische waardenkaart

Het plangebied dient getoetst te worden aan drie cultuurhistorische waardenkaarten ('Behoud', 'Behoud door ontwikkeling' en 'Vernieuwing mogelijk') van de gemeente Terneuzen. Aan de hand van deze cultuurhistorische waardenkaarten kan geconcludeerd worden dat het plangebied zich in een kleinschalig dekzandlandschap en een dijk- en wegdorp bevindt.



Afbeelding 9 Cultuurhistorische waardenkaart 'Behoud door ontwikkeling' met plangebied blauw omcirkeld (gemeente Terneuzen 2017)

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



Afbeelding 10 Cultuurhistorische waardenkaart 'Behoud' met plangebied blauw omcirkeld (gemeente Terneuzen 2017)

Op de cultuurhistorische kaart ‘vernieuwing mogelijk’ heeft het plangebied geen aanduiding. In het plangebied zijn volgens de kaart van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zeeland geen objecten en structuren aanwezig die een cultuurhistorische waarde hebben. Verder bevinden zich cultuurhistorische Staats-Spaanse Linies in de omgeving, deze hebben geen invloed op het plangebied.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Externe veiligheid

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

Hiervoor worden normstellingen gehanteerd:

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

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

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

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

Het plangebied ligt binnen geen enkel invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en transportmodaliteiten met gevaarlijke stoffen.

Conclusie

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

4.6 Flora en fauna

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

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

Wet natuurbescherming

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

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

Natura 2000

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

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

Quickscan Flora- en faunawet

Voor de locatie Lindenhof is er een quickscan Flora- en faunawet¹ uitgevoerd. Daarin komt naar voren dat een deel van het foerageergebied van enkele algemeen voorkomende beschermde zoogdieren, amfibieën en vogels verdwijnen, doordat er vegetatie verdwijnen zal. Holen en individuen van algemeen voorkomende zoogdieren zullen hierbij mogelijk worden verstoord of verdwijnen. Voor al deze soorten biedt de directe omgeving van het plangebied voldoende andere habitats. Voor het vernietigen van hollen etc. en verstoren van beschermde zoogdieren en amfibieën van de categorie 'algemene soorten' voor ruimtelijke ingrepen, bestaat een vrijstelling op grond van paragraaf 3.3 van de Wet Natuurbescherming (voorheen 'AMvB artikel 75' Flora- en faunawet). Er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden voor algemeen voorkomende beschermde diersoorten.

¹ Quickscan Flora- en faunawet Hoofdweg Noord te Zuiddorpe, Aeres milieu 30 november 2016

Het foerageergebied van enkele algemeen voorkomende vogels en van een aantal weidevogels zal deels verdwijnen. Voor al deze soorten biedt de directe omgeving van het plangebied echter voldoende andere foerageergebieden.

Door de vegetatie buiten het broedseizoen (dus buiten de periode 15 maart – 15 juli) te verwijderen, wordt schade aan vogelnesten, eieren of jonge vogels voorkomen. Onder artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming geldt, net als voorheen onder de Flora- en faunawet, een zorgplicht op beschermde soorten uit de categorie ‘algemene soorten’. Beschermde diersoorten (ook die van de categorie ‘algemene soorten’) die tijdens het verwijderen van vegetatie en het vergraven van grond worden aangetroffen, moeten direct worden gevangen en na afloop van de werkzaamheden in het aangrenzende gebied worden vrijgelaten.

Stikstofdepositie

Met de uitspraak van de Raad van State (29 mei 2019) is het Programma Aanpak Stikstof komen te vervallen. Ieder project zal daarom moeten aantonen dat er geen sprake is van negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstelling voor de kwalificerende soorten en habitattypen uit de dichtstbijzijnde stikstofgevoelige delen in de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden.

Voor het project zijn met behulp van de Aerius Calculator 2019 berekeningen gemaakt van de stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden (bijlage, Ordito BV, 4 oktober 2019).

De uitkomst is dat met betrekking tot de 8 nieuwbouwwoningen aan het Lindenhof en Hoofdweg Noord te Zuiddorpe (gemeente Terneuzen) zowel in de aanlegfase als de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j op de omliggende Natura 2000-gebieden zijn berekend. Voor dit planvoornemen is geen natuurvergunning vereist.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het oogpunt flora en fauna geen belemmeringen zijn aan medewerking aan dit ruimtelijk initiatief, mits aan de voorwaarden (algemene zorgplicht) uit het onderzoek wordt voldaan.

4.7 Geluid

Beleidskader

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

Beoordeling

Geluid beïnvloedt in belangrijke mate de kwaliteit van de leefomgeving. In de Wet geluidhinder worden daarom eisen gesteld aan de toelaatbare geluidbelasting op de gevels van woningen binnen de zone langs bestaande infrastructuur. Voor de wegen in de kern Zuiddorpe geldt een maximale snelheid van 50 km/uur. Het plangebied ligt binnen de zone van de Hoofdweg Noord. Derhalve dient aangetoond te worden dat de geluidbelasting op de woningen voldoet aan de Wet geluidhinder genoemde voorkeurswaarde van 48 dB(A).

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan is in april 2018 door K+ Adviesgroep een akoestisch onderzoek² verricht naar de te verwachten optredende geluidbelastingen ter plaatse van de nieuwe situatie. De exacte locatie van de nieuwe woningen is nog niet bekend, daarom is de ligging van de contour voor de voorkeursgrenswaarde (48 dB) en maximale ontheffingswaarde (63 dB) bepaald.



Afbeelding 11 Geluidscontour Hoofdweg Noord 7,5 meter (K+ Adviesgroep, 2018)

Op een klein deel van het perceel langs de Hoofdweg Noord wordt de voorkeursgrenswaarde, maar niet de maximale ontheffingswaarde voor binnenstedelijk gebied overschreden. De geluidbelasting bedraagt ten hoogste 53 dB.

Door het aanbrengen van een stiller wegdek kan de geluidbelasting met maximaal 5 dB afnemen, daarmee komt de geluidbelasting uit op de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De kosten voor degelijke maatregelen bedragen 150 m * 4,5 m * €50,- = € 33.750,- en stuiten naast financiële bezwaren op bezwaren uit het oogpunt van beheer en onderhoud, gezien het niet wenselijk is een relatief klein stuk wegdek te vervangen.

Door een beperking van de verkeersomvang, -snelheid en/of –samenstelling zou de geluidsbelasting kunnen afnemen. Dergelijke ingrijpende maatregelen die invloed hebben op een groot gebied stuiten op verkeerskundige bezwaren.

Het realiseren van geluidsafscherming tussen de woningen en de weg stuit op stedenbouwkundige en verkeerskundige bezwaren. Het vergroten van de afstand tussen de woningen en de weg stuit eveneens op stedenbouwkundige bezwaren. In het stedenbouwkundig plan worden de woningen geplaatst in de doorlopende rooilijn langs de Hoofdweg Noord. Tevens zou door het naar achteren

² Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen Lindenhof Zuiddorpe, 4 april 2018

plaatsen van de nieuwe woningen aan de Hoofdweg Noord de achtertuinen onaanvaardbaar klein worden.

Omdat de mogelijke maatregelen om de geluidbelasting te laten afnemen allen op financiële, stedenbouwkundige of verkeerskundige bezwaren stuiten is het verlenen van hogere waarden noodzakelijk.

Bij de gemeente kan een verzoek worden ingediend voor het verlenen van een hogere waarde. Als ontheffingscriterium kan worden aangedragen dat het bouwplan tussen andere bestaande bebouwing gesitueerd wordt. Indien een hogere waarde wordt vastgesteld, kan de gemeente aan deze ontheffing aanvullende voorwaarden stellen. Dit kan betekenen dat het bouwplan dient te beschikken over ten minste één geluidluwe gevel. Hieronder wordt veelal verstaan dat de gevelbelasting niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De achtergevel van de nieuwe woningen (gezien vanuit de Hoofdstraat Noord) worden afgeschermd van de weg en zal hiermee geluidluw zijn. Indien een hogere waarde door de gemeente wordt vastgesteld, dient ermee rekening te worden gehouden dat er zwaardere eisen worden gesteld aan de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie.

Conclusie

De maximale ontheffingswaarde (63 dB) voor binnenstedelijk gebied wordt middels voorliggend bestemmingsplan niet overschreden. Bij het verlenen van een hogere waarde en bij het voldoen aan eventuele aanvullende voorwaarden, vormt het aspect geluid vanwege omliggende wegen geen belemmering voor de realisatie van de woningen.

4.8 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 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)', is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate

(NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Beoordeling

De regeling NIBM geldt onder andere voor 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. Bij projecten die in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit dient luchtonderzoek uitgevoerd te worden, waarbij getoetst wordt aan de normen.

De ontwikkelingen in het plangebied dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, aangezien er slechts acht woningen worden gebouwd. Dit valt ruim onder de grens van 1500 woningen.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

4.9 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten via de Hoofdweg Noord. Met de realisatie van acht woningen, neemt het aantal verkeersbewegingen niet significant toe. De minimale toename van het aantal verkeersbewegingen kan worden opgevangen door de bestaande infrastructuur.

Parkeren

De gemeente Terneuzen hanteert een parkeernorm van 1,85 voor de categorie 'woningen midden' in de bebouwde kom. Dit betekent dat 15 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden binnen het plangebied. Op 8 kavels kan geparkeerd worden op eigen terrein. Daarnaast zijn 7 parkeerplaatsen voor langsparkeren voorzien in de straat Lindenhof.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

4.10 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

In het Besluit m.e.r. is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen mer-beoordelingsplichtig is, indien deze aanleg, wijziging of uitbreiding een grotere oppervlakte dan 100 hectare heeft of een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat (D 11.2).

De beoogde ontwikkeling betreft de aanleg van acht woningen, waarbij het plangebied ver onder de oppervlaktegrens van 100 hectare blijft en ver onder de grens van 2000 woningen.

Hoewel de activiteit niet aan de drempelwaarde voldoet, moet toch worden nagegaan of er sprake kan zijn van belangrijke gevolgen voor het milieu. 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. Dit zal als een apart beslispunt in het collegebesluit worden opgenomen.

4.11 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. Overleg met de waterbeheerder heeft plaats gevonden en het advies is in deze paragraaf opgenomen.

Het huidige watersysteem

In het plangebied liggen geen waterkeringen of oppervlaktewaterlichamen uit de Legger van het Waterschap Scheldestromen. Het plangebied grenst wel aan de westzijde aan een secundaire oppervlaktewaterlichaam.

Toekomstig watersysteem

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

Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkering Waarborgen van het veiligheidsniveau tegen water en de daarvoor benodigde ruimte.	De locatie is niet gelegen nabij een waterkering.
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater) Bij de bouw wordt voldoende hoog gebouwd om instroming van oppervlaktewater in maatgevende situatie(s) te voorkomen. Het plan biedt voldoende ruimte voor vasthouden/ bergen / afvoeren van water.	Op het perceel stond voorheen het bejaardencentrum met een verhard oppervlak van totaal ca. 1000 m ² . De nieuwe woningen beslaan een verhard oppervlak van 700 m ² , een afname derhalve van 300 m ² . Hiermee

	dient geen extra berging gecompenseerd te worden.
Riolering/RWZI (inclusief water op straat/ overlast) 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.	De vuilwaterafvoeren van de woningen worden aangesloten op het gemeentelijk gemengde rioolstelsel. Voor afvoer van hemelwater wordt een extra regenwaterriool aangelegd dat afwatert op de sloot aan de overzijde van Hoofdweg Noord (sloot langs Schuttersterrein).
Waterschapsubjecten Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van waterschapsubjecten niet belemmeren. Hierbij wordt gedacht aan milieucontouren rond RWZI's, rioolpersgemalen, poldergemalen, vrijverval- en/of persleidingen.	Er zijn rond de locatie geen waterschapsubjecten aanwezig.
Watervoorziening / -aanvoer Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte)water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	Het hemelwater wordt via een nieuw aan te leggen regenwaterriool afgevoerd.
Volksgezondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	Met de ontwikkeling van de nieuwbouw zijn er geen watergerelateerde consequenties voor de volksgezondheid. Er is geen waterpartij voorzien.
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	De nieuwe ontwikkeling zal geen bodemdaling veroorzaken. Geen omvangrijke grondwaterontrekkingen zijn voorzien.
Grondwateroverlast Tegengaan/ verhelpen van grondwateroverlast.	Er is nu geen sprake van grondwateroverlast. Ook na realisatie zal dit zo zijn.
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	Er is geen sprake van het realiseren van een waterpartij, derhalve is de ontwikkeling niet van invloed op de oppervlaktewaterkwaliteit.
Grondwaterkwaliteit Behoud/ realisatie van een goede grondwaterkwaliteit.	De ontwikkeling heeft geen invloed op de grondwaterkwaliteit.
Verdroging (Natuur) Bescherming karakteristieke grondwater afhankelijke ecologische waarden; van belang in en rond natuurgebieden (hydrologische) beïnvloedingszone.	De ontwikkeling heeft geen invloed op verdroging van de natuur gebieden.
Natte natuur Ontwikkeling/ bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	Er zijn direct rond de locatie geen natuurgebieden.

Onderhoud waterlopen Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden kunnen worden.	De waterloop waarop het nieuw regenwaterriool zal lozen blijft ongewijzigd. Voldoende ruimte blijft behouden voor onderhoudsstroken.
Waterschapswegen Goede verkeersdoorstroming /veiligheid op wegen in beheer van het waterschap.	De locatie is gelegen binnen de bebouwde kom, waardoor er niet ontsloten wordt op wegen in beheer van het waterschap.

Watertoets

De waterparagraaf is in overleg met het waterschap Scheldestromen opgesteld. Op 4 juni 2018 heeft het waterschap met de toets ingestemd.

Conclusie

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

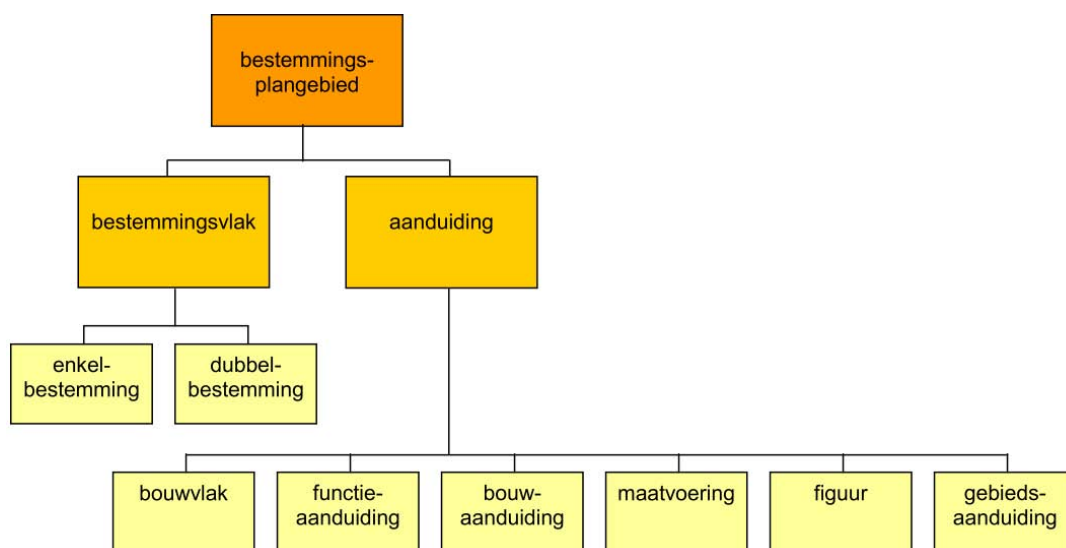
5. JURIDISCHE ASPECTEN

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

5.1 Planvorm

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

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



Afbeelding 12 Visualisatie van de SVBP 2012

5.2 Toelichting op de bestemmingen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin (T)

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

Artikel 4 Verkeer (V)

De openbare wegen, voet- en fietspaden in het plangebied zijn bestemd als 'Verkeer – (V)'. Binnen deze bestemming zijn ook kleine algemene voorzieningen zoals (snipper)groenvoorzieningen, ondergrondse bergbezinkbassins en afvalophaalvoorzieningen mogelijk.

Artikel 5 Wonen-1 (W-1)

Het deel van het plangebied waar de acht woningen worden gerealiseerd zijn bestemd als "Wonen". Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: woningen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en andere bouwwerken.

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

Artikel 6 Waarde Archeologie-2 (W-2)

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

In dit artikel is een regel opgenomen die voorkomt dat een al verleende bouwvergunning meegenomen wordt bij de beoordeling van latere bouwplannen.

Artikel 8 Algemene bouwregels

In dit artikel van de regels staan de algemene regels voor bebouwing, algemene bebouwingspercentages, bouwhoogtes, toegestane overschrijdingen door ondergeschikte bouwwerken en de parkeerregeling.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van het strijdig gebruik.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

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

Artikel 12 Algemene procedureregels

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

*Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**Artikel 13 Overgangsrecht*

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

Artikel 14 Slotregel

Het laatste artikel "Slotregel" geeft de officiële naam van het plan aan, wanneer naar het plan wordt verwezen. De planregels kunnen worden aangehaald onder de naam: Wijzigingsplan 'Zuiddorpe, Lindenhof'.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan voldoende aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp wijzigingsplan heeft van 13 september 2018 tot en met 24 oktober 2018 ter inzage gelegen. In deze periode zijn 3 zienswijzen ontvangen. In de Antwoordnota zienswijzen (bijlage) zijn de zienswijzen beantwoord.