

Bestemmingsplan Axel, Maartenshof



Versie: vastgesteld

Datum: juli 2022

Bestemmingsplan

Axel, MaartensHof

Identificatiecode:	NL.IMRO.0715.BPAXL16 - VG01
Planstatus:	Vastgesteld
Datum:	07-07-2022
Auteur:	Tom de Koster
Korte omschrijving:	Bestemmingsplan voor de realisatie van maximaal 35 woningen aan de oostzijde van Axel.

Inhoud

1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding.....	6
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3 Geldende bestemmingsplan.....	6
1.4 Leeswijzer	7
2 Planbeschrijving.....	8
2.1 Huidige situatie plangebied.....	8
2.2 Toekomstige situatie plangebied	8
3. Beleidskader	10
3.1 Rijksbeleid.....	10
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3. Gemeentelijk beleid	12
4. Omgevingsaspecten.	15
4.1. Bodem	15
4.2 Geluid	16
4.3 Luchtkwaliteit	18
4.4 Bedrijven en milieuzonering.....	19
4.5 Externe veiligheid	20
4.6 Flora en fauna.....	22
4.7 Stikstof.....	23
4.8 Verkeer	24
4.9 Archeologische waarden en cultuurhistorie	26
4.10 Kabels en leidingen.....	38
4.11 Overige belemmeringen.....	38
4.12 Waterhuishouding.....	38
4.13 Besluit M.E.R.	39
4.14 Explosievenonderzoek.....	39
5 Juridische planbeschrijving.....	41
5.1 Planopzet en systematiek.....	41
6 Economische uitvoerbaarheid.....	42
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
7.1 Vooroverleg	43
7.2 Zienswijzen	43
Bijlage 1: Behoeftesonderzoek	45
Bijlage 2: Bodemonderzoek.....	47
Bijlage 3: Akoestisch onderzoek.....	49
Bijlage 4: Stikstofberekening	51
Bijlage 5: Watertoetstabel.....	53
Bijlage 6: Explosievenonderzoek.....	55
Bijlage 7: Quickscan Flora en Fauna	57
Bijlage 8: Vooroverlegreacties.....	59

Bijlage 9, Verslag inspraak en overleg	61
--	----

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

MaartensHof is een nieuw bouwplan dat aan de oostzijde van Axel wordt ontwikkeld. Het plan biedt plaats voor ten hoogste 35 woningen van het type vrijstaand en twee-onder-één kap. De gemeente Terneuzen is bereid medewerking te verlenen aan nieuwe bouwplannen, mits aangetoond wordt dat er behoefte is aan de nieuwe woningen. Nog voordat de procedure is opgestart, zijn in de voorverkoop met nauwelijks reclame op alle percelen reeds een optie genomen. Hiermee is voor de gemeente Terneuzen de behoefte voldoende aangetoond en hebben zij ingestemd met de ontwikkeling en verdere uitwerking van het plan.

Het ontwikkelen van 35 woningen past niet rechtstreeks binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan, waardoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Voorliggend plan is opgesteld om de ontwikkelingen in een nieuw planologisch-juridisch kader vast te leggen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit twee locaties waar nieuwe woningen mogen worden opgericht. De eerste locatie wordt begrensd door de Hulsterseweg aan de Zuidzijde, de Sint Maartenlaan aan de westzijde en de Liniedijk aan de noordzijde. De tweede locatie is gelegen ten oosten van het perceel Sint Maartenlaan 1 en sluit aan op de Hulsterseweg. Op afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven.

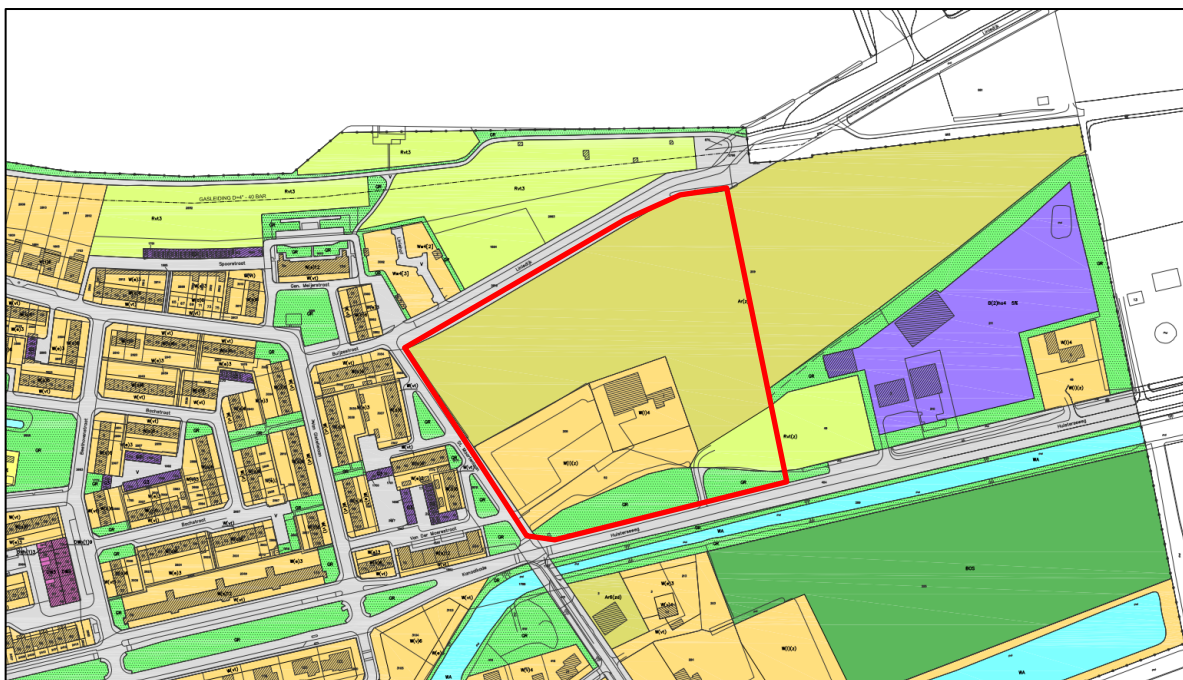


Afbeelding 1.1: Ligging van MaartensHof

De begrenzing van het plangebied is rood omkaderd. Zie de digitale verbeelding voor de exacte begrenzing van het plangebied.

1.3 Geldende bestemmingsplan

De gronden zijn gelegen binnen de werking van de op 28 januari 2016 vastgestelde beheersverordening 'Axel'. In deze beheersverordening is vastgelegd dat de gebruiks- en bouw mogelijkheden van het voorgaande bestemmingsplan 'Axel' mag worden voortgezet. De gronden zijn daarin deels bestemd als 'agrarische kernrandzone', 'wonen', 'groen', 'recreatie volkstuincomplex'. In afbeelding 1.2 is de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Axel' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Tevens zijn de voorschriften van het op 18 maart 2021 vastgestelde facetbeheersverordening 'Parkeren Terneuzen' en de op 12 oktober 2021 vastgestelde facetbeheersverordening 'Wonen Terneuzen' van toepassing.

Het ontwikkelen van woningbouwplan MaartensHof wordt mogelijk gemaakt door middel van voorliggende partiële herziening van de beheersverordening.

1.4 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan kent de volgende opbouw. In hoofdstuk 2 worden de huidige situatie en het te realiseren plan beschreven. Hoofdstuk 3 schetst het beleidskader. In hoofdstuk 4 worden de resultaten van de uitgevoerde omgevingsonderzoeken behandeld. In hoofdstuk 5 wordt het bestemmingsplan in juridisch opzicht toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 7 wordt ten slotte de maatschappelijke uitvoerbaarheid belicht.

2 Planbeschrijving

Om te beoordelen of een bouwplan dat niet rechtstreeks past binnen de regels van het bestemmingsplan, wel past binnen de omgeving is het van belang dat de uitgangspunten en de huidige situatie van het plangebied goed in beeld worden gebracht. Met het oog hierop is het plangebied geïnventariseerd en geanalyseerd.

2.1 Huidige situatie plangebied

Het plangebied is momenteel deels als particuliere tuin en deels als agrarisch gebied in gebruik. Het deel dat particulier in gebruik is, is een voormalige bedrijfslocatie. Het betreft een voormalig handelsbedrijf voor caravans. Deze activiteiten zijn inmiddels al zo'n 20 jaar beëindigd. Sindsdien is het perceel als particuliere tuin in gebruik. De voormalige bedrijfsbebouwing is nog wel aanwezig, waardoor er verhoudingsgewijs veel bijgebouwen op het perceel aanwezig zijn. De bestaande bebouwing aan de Sint Maartenlaan 1 blijft gehandhaafd en maakt geen onderdeel uit van de nieuwe ontwikkeling Maartenshof. Het westelijk deel dat als tuin in gebruik is zal worden herontwikkeld.

Het agrarisch perceel loopt tot de kern Axel. Zie afbeelding 2.1 voor een zicht op het plangebied vanaf de Liniedijk richting Axel.

Het particuliere terrein aan de Sint Maartenlaan 1 heeft een stevige groene randbeplanting rondom. Aan de oostzijde van het perceel aan de Hulsterweg 1 ligt een stuk grond, dat ook onderdeel is van het plangebied. Dit perceel is momenteel in gebruik als agrarische grond.



Afbeelding 2.1, zicht op plangebied vanaf Liniedijk

2.2 Toekomstige situatie plangebied

In het plangebied gelegen tussen de Liniedijk, Sint-Maartenlaan en Hulsterseweg worden 33 woningen gerealiseerd. Aan de Sint-Maartenlaan worden aan de bestaande infrastructuur 10 twee-onder-één kap woningen gerealiseerd. Voor de overige woningen wordt een nieuwe weg aangelegd door het plangebied die aansluit op de Sint Maartenlaan en de Liniedijk.

Het gehele plan bestaat uit vrijstaande woningen en twee-onder-één kap woningen.

Aan de oostzijde van het plangebied, ten oosten van de woning Sint Maartenlaan 1, is ruimte voor maximaal twee vrijstaande woningen op twee ruime kavels. Deze woningen zijn gesitueerd aan de Hulsterseweg en hebben hun ontsluiting aan de Hulsterseweg. In principe kunnen de percelen worden samen gevoegd voor de bouw van maximaal één vrijstaande woning.

Het agrarisch perceel oostelijk van het plangebied en zuidelijk van de Liniedijk krijgt een nieuwe natuurlijke inrichting. In het perceel wordt waterberging gerealiseerd en beplanting aangebracht die voor een landschappelijke inpassing van het nieuwe plan moet zorgen. De geldende agrarische bestemming op dit perceel van ca. 1 hectare, wordt gewijzigd in de bestemming 'natuur'. Het gebied kan extensief worden begraasd.



Afbeelding 2.2, toekomstige verkaveling MaartensHof (bron: bouwkundig tekenbureau Philipsen)

Verder oostelijk ligt aan de Hulsterseweg een voormalige bedrijfslocatie. Dit terrein is reeds gesaneerd. Op deze locatie mogen tien vrijstaande woningen worden gebouwd. Het project MaartensHof zorgt in stedenbouwkundige zin voor een samenhang tussen de kern Axel en het toekomstige project op de voormalige bedrijfslocatie. Omdat het project nog in ontwikkeling is, wordt vooralsnog uitgegaan van de geldende planologische situatie.

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk worden de hoofdlijnen beschreven van het relevante beleid van het Rijk, provincie en gemeente.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR):

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk ambities van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040. Het Rijk zet twee zaken helder neer: een kader voor prioritering van investeringen om Nederland in beweging te krijgen en een selectief ruimtelijk beleid dat meer loslaat en overlaat aan provincies en gemeenten.

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

Het Rijk onderscheidt 13 nationale belangen in de SVIR. Daarnaast kiest ze nadrukkelijk voor een vereenvoudiging van de regelgeving en brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degenen die het aangaat: burgers en bedrijven. Zo beëindigt het Rijk zijn rol bij nationale landschappen, rijksbufferzones, binnenstedelijk bouwen, landsbrede verstedelijkingsafspraken, sport- en recreatievoorzieningen.

De ontwikkeling ligt in de MIRT-regio Zuidwestelijke Delta. MIRT staat voor Meerjarenprogramma Infrastructuur Ruimte en Transport. Nationale belangen die van toepassing zijn voor deze regio en voor de ontwikkeling is het samenwerken met de provincie en gemeenten in het deelprogramma Nieuwbouw en Herstructurering. Ook is in de regio Zuidwestelijke Delta in een aantal gebieden sprake van bevolkingskrimp, hetgeen leidt tot opgaven in de regionale woning-, bedrijventerreinen- en voorzieningenmarkt.

Binnen het plangebied spelen geen Rijksbelangen, het initiatief past binnen de SVIR.



Afbeelding 3.1, MIRT-regio Zuidwestelijke Delta

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (BARRO)

Naast de SVIR is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel AMvB Ruimte genoemd, van toepassing. Het besluit bevat regels ter borging van een beperkt aantal nationale belangen. Het gaat onder meer over rijksbelangen, over rijksvaarwegen, zones buisleidingen en zones van hoogspanningsleidingen. Voor het plangebied zijn geen nationale belangen van toepassing.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Wanneer er een procedure moet worden gevolgd voor een ontwikkeling die niet past in het bestemmingsplan, is in het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) vastgelegd aan welke eisen de toelichting moet voldoen.

Verder is in artikel 3.1.6 van het Bro vastgelegd dat voor stedelijke ontwikkelingen de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking moet worden gehanteerd. Via de duurzaamheidsladder stimuleert het Rijk zorgvuldig ruimtegebruik en herstructurering van bestaand stedelijk gebied en bestaande gebouwen.

3.1.3.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Het doel van deze ladder is het bevorderen van een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte én het voorkomen van overprogrammering. Om dit te bereiken is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, artikel 3.1.6, tweede lid). Dit betekent dat bij ruimtelijke besluiten (zoals het vaststellen van een bestemmingsplan) moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. Deze procesvereiste is alleen van toepassing op ruimtelijke besluiten die voorzien in een stedelijke ontwikkeling. In het Bro is een stedelijke ontwikkeling gedefinieerd als: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Voor ontwikkelingen met meer dan 12 woningen en buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht.

Laddertoets

Het plan MaartensHof ziet op de realisatie van 35 woningen en kan als een nieuwe stedenbouwkundige ontwikkeling worden gezien. De provincie Zeeland heeft de harde grenzen van het bestaand stedelijk gebied losgelaten. De provincie heeft in de Omgevingsverordening 2018 aangegeven dat bij het bepalen van het bestaand stedelijk gebied moet worden gelet op de feitelijke situatie, de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving.

Het plangebied ligt tegen de bestaande bebouwing van de kern Axel aan, maar ligt buiten bestaand stedelijk gebied. Omdat er binnen het bestaand stedelijk gebied in de gemeente Axel te weinig ruimte is om aan de woningbouwbehoefte te kunnen voldoen, moet gezocht worden naar locaties buiten het bestaand stedelijk gebied. De gekozen locatie aan de oostzijde van de kern grenst aan de het bestaand stedelijk gebied. In de huidige situatie is er met name vanaf de Liniedijk een vrij harde grens tussen de overgang van stedelijk gebied naar buiten gebied. De vrijstaande woningen uit MaartensHof op ruime kavels zorgen voor een geleidelijke overhang naar het buitengebied. Doordat de woningen tegen de kern aan worden gebouwd, wordt het open landschap amper verstoord. De bestaande groenstructuur ten hoogte van het plangebied aan de Hulsterseweg blijft voor een deel gehandhaafd. Het gehele plan krijgt een ruim en groen karakter.

Door het bureau Rho is een behoefte onderbouwing opgesteld voor dit plan. Hieruit blijkt dat met name vanwege de gunstige regionale bevolkingsontwikkeling de behoefte aan extra woningen groter

is dan eerder werd gedacht. Het plan Maartenshof bestaat grotendeels uit levensloopbestendige en grondgebonden woningen. Aan dit type woning is in de kern Axel nauwelijks aanbod. Zowel qua kwantiteit, als kwaliteit voorziet het plan in een behoefte.

De woningen dienen te worden opgenomen in de woningmarktafspraken die gemaakt zijn met de drie Zeeuws-Vlaamse gemeenten: Terneuzen, Hulst en Sluis. Daarmee is de regionale behoefte aan de woningen aangetoond en afgestemd.

Voor de volledige ladderonderbouwing wordt verwezen naar bijlage 1 van deze toelichting.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsplan Zeeland 2018

Op 21 september 2018 heeft het college van Gedeputeerde Staten het Omgevingsplan 2018 vastgesteld. Het Omgevingsplan geeft de provinciale visie en provinciale belangen op Zeeland weer, waar de Provincie Zeeland een (groot) belang aan hecht. Alle hoofdlijnen voor de fysieke leefomgeving zijn opgenomen. Zowel op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling, maar ook economie, mobiliteit, natuur, cultuur, water en milieu.

De verantwoordelijkheid voor het ruimtelijk beleid wordt primair bij de gemeenten gelegd. De provincie beperkt zich tot het bevorderen van de regionale samenwerking en het bewaken van een aantal eigen belangen. Kort samengevat wordt ingezet op:

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

3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening 2018

Een aantal onderdelen uit het Omgevingsplan is uitgewerkt in de Provinciale Omgevingsverordening 2018. Voor een belangrijk deel gaat het om regels die betrekking hebben op het buitengebied. Hoewel de ontwikkeling thans als buitengebied kan worden aangemerkt, zal deze na afronding van het project als stedelijk gebied worden gezien.

Het plangebied is niet gelegen binnen een zone waar de Provinciale Omgevingsverordening 2018 aanvullende regels voor heeft opgesteld, of waar provinciale belangen beschermd dienen te worden.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Gemeente Terneuzen

De structuurvisie geeft richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van het gemeentelijk grondgebied waardoor voor een ieder in algemene zin duidelijk is of bepaalde initiatieven daarbinnen passen. De structuurvisie geeft een doorkijk tot medio 2025. Binnen het plangebied zijn meerdere ruimtelijke strategieën van toepassing.

Het plangebied is deels aangewezen als 'Woongebieden'. Van de verschillende kernen binnen de gemeente vallen de meeste woonwijken binnen de strategie 'behouden'. Zo ook de woonwijken van Axel. Het perceel Sint Maartenslaan 1 en de bijbehorende tuin behoort tot 'woongebieden'. De

functie en de kwaliteit van deze gebieden is goed en behoeft geen grootschalige ingrepen. Kleine invullingen binnen de bestaande structuur zijn mogelijk.

Het agrarisch deel van het plangebied is aangewezen als 'Liniezone'. De gemeente Terneuzen wenst de Liniezone met de restanten van de Staats-Spaanse Linies op te waarderen op een zodanige manier dat de verschillende forten en verdedigingswerken in het landschap beter herkenbaar worden en een waardevolle bijdrage kunnen leveren aan de toeristisch-recreatieve infrastructuur van de gemeente. Zowel ten oosten (rondom Axel) als ten westen (rondom Hoek en Philippine) zal deze verbinding een impuls krijgen.

Tot slot valt het plangebied in het gebied dat is aangewezen als 'Otheense Kreek'. Het besloten polderlandschap tussen Axel, Zaamslag en Terneuzen wordt gekenmerkt door een kleinschaliger verkaveling en vormt thans al een belangrijk uitloop gebied. Hier wordt een vergroting van de toegankelijkheid voor de recreant voorgestaan, gekoppeld aan meer ruimte voor agrarische bedrijven om Nieuwe Economische Draggers toe te voegen.

Toets

De structuurvisie is ruim 10 jaar geleden vastgesteld door de gemeenteraad van Terneuzen. Tijdens vaststelling van dit document was het gebied nog niet aangewezen als locatie voor uitbreidingsprojecten. Nu echter op basis van de duurzaamheidsladder en het behoefteonderzoek uit bijlage 1 is aangetoond dat in de kern Axel een grote behoefte bestaat aan gezinswoningen uit het middensegment en er binnen bestaand bebouwd gebied geen plaats is voor een ontwikkeling van deze omvang is deze locatie in beeld gekomen. In samenhang met de sanering van de oostelijk gelegen bedrijfslocatie, waar een herstructurering met woningbouw plaats vindt, is er voor gekozen om dit bouwplan te ontwikkelen, waardoor er een stedenbouwkundig samenhangend geheel ontstaat aan de oostzijde van Axel en er een evenwichtige woningvoorraad ontstaat in de kern Axel. De ontwikkeling bestaat uit levensloopbestendige en energiezuinige woningen.

Hoewel de ontwikkeling niet is meegenomen in de in 2010 vastgestelde structuurvisie, staat de ontwikkeling ook de overige ruimtelijke strategieën uit de structuurvisie niet in de weg. In het plangebied bevinden zich geen oude restanten uit de Staats-Spaanse oorlog aanwezig, of voormalige agrarische bedrijfslocatie, waar bedrijfsverbreding mogelijk is.

3.3.2 Woningmarktafspraken 2016-2025

In de woningmarktafspraken zijn regionale spelregels vastgelegd waarin gemeenten actief aan de slag gaan met monitoring, planning en het terugdringen van plancapaciteit. Het doel van de hernieuwde woningmarktafspraken is het krijgen van een evenwichtige, toekomstbestendige woningmarkt.

Via een provinciale planmonitor (dashboard ladderruimte) is inzichtelijk gemaakt wat de marktruimte per gemeente is. Dit is de basis voor de behoefte-onderbouwing in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. De ladderruimte op dit moment is voor de gemeente Terneuzen negatief. Dat wil zeggen dat puur gekeken naar woningaantallen er geen ruimte is om nieuwe woninginitiatieven toe te staan. Er is sprake van een overschot aan plancapaciteit.

De gemeente Terneuzen heeft een plan van aanpak vastgesteld waarmee overtollige en ongewenste plancapaciteit wordt gesaneerd. De gemeente gaat dus actief aan de slag om harde en ongewenste plancapaciteit terug te dringen. Dit betreft maatwerk en het terugbrengen van de plancapaciteit kan niet op hele korte termijn worden gerealiseerd. Jaarlijks wordt de balans opgemaakt. De bedoeling is om binnen afzienbare tijd op '0' uit te komen zodat vraag en aanbod met elkaar in overeenstemming

zijn. Omdat dit samenhangt met de kwaliteit van woningen is dit geen eenvoudige opgave. Uiteindelijk zal een balans ontstaan in de woningvoorraad, zowel kwalitatief als kwantitatief.

Gelijktijdig met het terugdringen van ongewenste plancapaciteit, biedt de provincie de gemeenten extra ruimte om woningbouwprojecten met een aantoonbare vraag en behoefte te kunnen ontwikkelen.

De gemeente Terneuzen neemt voorliggende ontwikkeling mee in de woningmarktafspraken 2016-2025. De nieuwe woningen zullen voldoen aan de actuele behoeften met betrekking tot duurzaamheid en comfort.

4. Omgevingsaspecten.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de geldende wet- en regelgeving die op voorliggend plan en plangebied van toepassing zijn. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk worden daarom de resultaten van het onderzoek naar o.a. de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreffen voor zover relevant de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, verkeer, water en vormvrije m.e.r-beoordeling.

4.1. Bodem

Overeenkomstig artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid van het plangebied. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch bodemonderzoek, te worden verricht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden activiteiten hebben plaatsgevonden met een verhoogd risico op bodemverontreiniging dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van geconstateerde belemmeringen uit dit onderzoek, kan vervolgens worden nagegaan welke maatregelen moeten worden genomen om die belemmeringen weg te nemen (functiegericht saneren).

Voor de locatie is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

4.1.1 Historisch bodemonderzoek

Uit de historische gegevens blijkt dat beoogd perceel in het verleden gebruikt is als agrarische landbouwgrond, waaronder enkele tientallen jaren als boomgaard.



Afbeelding 4.1, luchtfoto uit 1970, het perceel is deels agrarisch in gebruik als caravanshowroom. (bron: www.zeeland.nl)



Afbeelding 4.2, luchtfoto uit 2003, het agrarisch gebruik is ongewijzigd en de caravanhandel is gestopt (bron: www.zeeland.nl)

Op het perceel Sint-Maartenlaan 1 vinden al zo'n 20 jaar geen bedrijfsmatige activiteiten plaats. Hoewel bij een caravanhandel niet direct bodembedreigende activiteiten plaats vinden, heeft sinds het stoppen van het bedrijf nog geen bodemonderzoek plaats gevonden.

4.1.2 Verkennend bodemonderzoek

Door MCG Zuidwest advies is op 12 februari 2021 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 2 bij dit advies gevoegd. De belangrijkste bevindingen vind je in Hoofdstuk 5 en de samenvatting. Ter plaatse van de voormalige tanks aan de noordwestzijde van het magazijn is een olieverontreiniging in de ondergrond vanaf 2 meter diepte aanwezig; de verontreiniging is verticaal afgeperkt. De bodemkwaliteit als gevolg van de met olie vervuilde grond ter plaatse van één boring, komt niet overeen met de beoogde bodemfunctie voor de bestemmingsplanwijziging. Het beleid is er primair op gericht om bodemvervuiling te verwijderen, zeker voor stoffen van mobiele aard. Er is sprake van een kleine ontgraving, waardoor de gemeente Terneuzen bevoegd gezag is. Voor de sanering dient een werkplan te worden opgesteld, dat door de gemeente Terneuzen dient te worden goedgekeurd.

4.1.3 Conclusie

Op grond van het uitgevoerde bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er een beperkte vervuiling zit op het perceel. Woningbouw kan plaatsvinden, nadat deze vervuiling is ontgraven aan de hand van door de gemeente Terneuzen goedgekeurd werkplan en nadat de gemeente Terneuzen heeft ingestemd met de eindrapportage. Na deze beperkte sanering is de bodem van het hele terrein geschikt voor de toekomstige ontwikkeling.

4.2 Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor

een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

De locatie is niet gelegen in een zone industrielawaai, of in de nabijheid van spoorwegen. Nader onderzoek naar industrie- en spoorweglawaai wordt voor deze ontwikkeling niet noodzakelijk geacht.

De dichtstbijzijnde bedrijfslocatie aan de Hulsterseweg wordt gesaneerd en krijgt een woonbestemming. Vooralsnog heeft het perceel nog wel een bedrijfsbestemming en is de planologische situatie vigerend. Verwezen wordt naar paragraaf 4.4 van deze toelichting waarin getoetst wordt naar de afstand van het bouwproject ten opzichte van deze bedrijfsbestemming.

Wel is het wegverkeerslawaai voor de nieuwe ontwikkeling onderzocht. In de Wet geluidhinder (Wgh) staat dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. De Sint Maartenlaan heeft ter hoogte van het plangebied een 30 km/u regime. De nieuw aan te leggen weg door het plan MaartensHof krijgt ook een 30 km/u regime. De geluidsbelasting van de nieuwe weg hoeft op basis van deze maximum rijsnelheid niet onderzocht te worden aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder. Vanwege de verwachte lage verkeersintensiteit kan, zonder verdere berekening, ook uitgegaan worden dat de geluidsbelasting van de weg aanvaardbaar is voor de nieuwe woningen.

De Liniedijk en de Hulsterseweg zijn deels aangewezen als een 60 km/u weg. Door Van Kooten Akoestisch Advies is een akoestisch onderzoek uitgevoerd om de geluidsbelasting vanuit het wegverkeerslawaai inzichtelijk te maken. Het volledige onderzoek is als bijlage 3 bij deze ontwikkeling gevoegd.

Toets

Ten behoeve van het woningbouwplan MaartensHof in Axel zijn berekeningen uitgevoerd voor wegverkeerslawaai. Daarbij zijn beschouwd de Kanaalkade, Hulsterseweg, Liniedijk en de 30 km/uur wegen Sint Maartenlaan. De resultaten zijn getoetst aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder. Uit de resultaten blijkt dat de geluidsbelasting vanwege de Kanaalkade en de Hulsterseweg de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder overschrijdt. Het gaat om beperkte overschrijding van ten hoogste 2 dB, respectievelijk 3 dB. Voor de Kanaalkade betreft de overschrijding maximaal 2 woningen en voor de Hulsterseweg maximaal 4 woningen.

In beginsel is het mogelijk om de geluidsbelasting vanwege de Kanaalkade en de Hulsterseweg te reduceren door een stiller wegdektype aan te leggen. Het is echter de vraag of de wegbeheerder over zou willen gaan tot het treffen van deze maatregel. Toepassing van stil wegdek op en nabij kruisingen zoals de kruising met de Sint Maartenslaan is veelal niet aan te raden. Stil asfalt is namelijk kwetsbaar in situaties met 'wringend' verkeer (afremmen, optrekken, scherpe bochten). Hierdoor zou het wegdek snel kunnen slijten en beschadigen, waarbij het ook de geluidsreducerende werking verliest. Daarnaast zijn er nog andere factoren die de toepassing van stil asfalt minder kansrijk maken. Door het beperkt aantal woningen dat profiteert van een bronmaatregel, en de extra aanleg- en onderhoudskosten kan de aanleg van stil wegdek hier ook vanuit financieel oogpunt minder doelmatig zijn.

Voor een geluidsreductie van 2 á 3 dB zou stil wegdek over een lengte van circa 150 meter moeten worden aangelegd. Hierdoor zou ook een lappendeken ontstaan van verschillende wegdektypen, onderhoud- en strooieregimes. Vanuit het oogpunt van beheer en onderhoud kan dit bezwaarlijk zijn.

Al met al lijkt het aannemelijk dat wegbeheerder in deze situatie zal afzien van de aanleg van stil wegdek op de Kanaalkade en Hulsterseweg Door het aanhouden van grotere afstand van de

nieuwbouwwoningen tot de Kanaalkade en Hulsterseweg zou een reductie van de geluidsbelasting mogelijk zijn. Op basis van stedenbouwkundige argumenten en het feit dat het aanhouden van meer afstand ten koste gaat van een efficiënt gebruik van ruimte wordt er niet voor gekozen om de afstand tot de wegen te vergroten.

De bouw van geluidsschermen stuit op bezwaren van stedenbouwkundige en financiële aard. In deze situatie zijn geluidsschermen daarom geen realistische optie.

Gezien bovenstaande beschouwing moet er vanuit worden gegaan dat het niet haalbaar is om maatregelen te treffen om de geluidsbelasting te reduceren en dat er hogere waarden moeten worden vastgesteld in het kader van het bestemmingsplan MaartensHof.

4.3 Luchtkwaliteit

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

Toets

De nieuwe ontwikkeling leidt tot extra verkeersbewegingen. Op basis van de landelijke geaccepteerde CROW kengetallen voor vrijstaande woningen en koopwoningen komt men tot 280 verkeersbewegingen per dag. Als voor het MaartensHof wordt uitgegaan van een worst-case scenario kan het aantal verkeersbewegingen op 300 per dag gesteld worden. Er zal nauwelijks tot geen sprake zijn van vrachtverkeer, waardoor het percentage vrachtverkeer op 1% gezet kan worden. In afbeelding 4.3 is de worst-case berekening weergegeven met 300 extra voertuigbewegingen.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2023
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		300
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,20
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,05
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Afbeelding 4.3: Worst-case berekening voor bijdrage van extra verkeer (bron: infomil.nl)

Uit deze berekening volgt dat de bijdrage van het extra verkeer niet in betekende mate is. Er is geen nader onderzoek nodig. Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet nodig.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is

welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan/wijzigingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk/buitengebied' dan wel 'gemengd gebied'. In het voorliggende geval is er sprake van het omgevingstype 'buitengebied'. In afbeelding 4.1 zijn de richtafstanden weergegeven.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Afbeelding 4.3: Richtafstanden VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering

Toets

Voor onderhavig plan is gekeken naar mogelijke hinder voor omliggende functies met betrekking tot milieuzonering.

De locatie is aan de noord, west en zuidzijde omgeven door woningen. Aan de oostzijde deels door een agrarisch perceel, hier ligt een de Hulsterseweg eveneens een voormalige bedrijfslocatie. Deze locatie is reeds gesaneerd en hiervoor is een woningbouwplan ontwikkeld met tien landhuizen. Hoewel de bedrijfslocatie op termijn waarschijnlijk komt te vervallen, geldt op dit moment de planologische situatie, waaraan voor de ontwikkeling van het MaartensHof getoetst moet worden. Het perceel is bestemd als bedrijf. Bedrijven tot en met milieucategorie 2 zijn rechtstreeks toegestaan en tevens een hoveniersbedrijf, voor zover dit in een zwaardere milieucategorie voor komt. Op basis van de VNG-zonering is een hoveniersbedrijf (SBI 016) met een oppervlakte groter dan 500 m², een milieucategorie 3.1 bedrijf. Het perceel is gelegen aan een ontsluitingsweg. Gelet op de relatief beperkte verkeersdruk van deze weg, wordt het gebied aangemerkt als 'rustig buitengebied'. De grootste richtafstand voor bedrijven in deze milieucategorie is 50 meter voor het aspect geluid. Tussen de bedrijfsbestemming en de twee toekomstige woningen welke aan de Hulsterseweg worden gebouwd ligt nu een volkstuinencomplex, dit complex heeft een breedte van ruim 50 meter. De afstand van de twee toekomstige woningen tot de bedrijfsbestemming is daardoor meer dan 50 meter. Geconcludeerd kan worden dat daarmee voldaan wordt aan de richtafstanden uit de VNG-brochure.

Overige bedrijven liggen op grote afstand van de projectlocatie. Het aspect milieuzonering vormt dan ook geen beperking voor onderhavig plan.

4.5 Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) van kracht. Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de

omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het daarbij om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 1999 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling Basisnet. Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing. Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoen voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is;
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongevoen voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt geen norm maar slechts een oriënterende waarde. Er is sprake van een verantwoordingsplicht in geval van een toename van het groepsrisico.

Risicokaart

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied aan de oostzijde van Axel. Hieruit blijkt dat in de omgeving van het plangebied één risicovolle inrichting aanwezig is die deels van invloed is op de externe veiligheidssituatie in het plangebied. Dit betreft het bedrijf Lehnkering Chemical Transport B.V. aan de noordzijde van de kern Axel (gevestigd op het adres Vaartstraat 3). Het bedrijf beschikt over een PR 10-6-contour die niet buiten de inrichting ligt. Het plaatsgebonden risico vormt dan ook geen belemmering voor het plan.

Toets

Het invloedsgebied ten behoeve van het groepsrisico bedraagt 1.400 m. Het plangebied ligt op een afstand van ruim 1.300 m van het bedrijf. Het groepsrisico ligt onder de oriënterende waarde. De bijdrage van de ontwikkeling in het plangebied voor het groepsrisico is ten opzichte van de bijdrage van de kern Axel verwaarloosbaar klein. De ontwikkeling zorgt in geen geval voor een toename van meer dan 10% van het groepsrisico; conform het beleid van de gemeente Terneuzen is daarom ook geen verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Door de veiligheidsregio Zeeland is

4.6 Flora en fauna

Het plangebied is deels in gebruik als agrarisch perceel, deels als groensingel en deels als private tuin. In de beplanting in het plangebied broeden vogels. Deze kunnen door de werkzaamheden verstoord worden. Om verstoring van broedvogels te voorkomen dienen de werkzaamheden uitgevoerd te worden buiten de broedperiode. Een goede periode om de werkzaamheden uit te voeren is van 1 augustus tot 1 maart. Er zijn geen nesten aangetroffen van vogels waarvan het leefgebied jaarrond beschermd is.

In het plangebied komen amfibieën voor. Door zorgvuldig te handelen kan voorkomen worden dat amfibieën gedood worden bij de werkzaamheden. Door het plaatsen van amfibievriendelijke

straatkolken kan voorkomen worden dat hierin amfibieën gedood worden. Er wordt een poel aangelegd voor waterberging. Deze poel wordt zo ingericht en beheerd dat deze kan functioneren als voortplantingsbiotoop voor amfibieën. Rondom de poel komt beplanting die geschikt is als landbiotoop voor amfibieën.

In en rondom het plangebied komen zoogdieren voor. Het is niet bekend of de beplanting een functie heeft voor zoogdieren en wat de effecten zijn van de voorgenomen werkzaamheden. Dit dient nader onderzocht te worden. Het betreft grondgebonden zoogdieren en vleermuizen. Andere beschermde soorten zijn niet in het plangebied te verwachten. De essentiële biotopen voor beschermde soorten ontbreken, of de soorten komen niet voor in de directe omgeving. Er is geen negatief effect te verwachten op een Natura 2000 gebied. Er is ook geen negatief effect te verwachten op de natuurkwaliteiten van terreinen die zijn aangemerkt in het kader van het natuurnetwerk Zeeland. Het plangebied is op voldoende afstand gelegen van deze gebieden en de werkzaamheden zijn kleinschalig van aard. De te kappen beplanting valt onder het onderdeel bescherming houtopstanden in de Wet natuurbescherming.

De volledige quickscan flora en fauna is als bijlage 7 bij deze onderbouwing gevoegd.

4.7 Stikstof

Op 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en Natuurherstel in werking getreden. Deze wet regelt dat aan de Wet natuurbescherming een artikel wordt toegevoegd. Op grond van dit artikel worden de gevolgen van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden die wordt veroorzaakt door aangewezen activiteiten van de bouwsector buiten beschouwing gelaten voor wat betreft vergunningplicht in het kader van de Wet natuurbescherming. Het gaat daarbij om activiteiten die samenhangen met het bouwen en slopen van een bouwwerk en/of het aanleggen, veranderen en verwijderen van een werk, zoals bedoeld in de Wabo. Let op: dit geldt alleen voor de gevolgen van stikstofdepositie. Andere mogelijke gevolgen van een bouw- of aanlegactiviteit kunnen nog altijd tot vergunningplicht in het kader van de Wet natuurbescherming leiden.

De bouw van woningen in het plan Maartenshof is een voorbeeld van een activiteit die onder de vrijstelling van vergunningplicht vallen. De partiële vrijstelling omvat ook de vervoersbewegingen die samenhangen met de werkzaamheden, zoals aan- en afvoer van bouwmaterialen en bouw- en sloopaafval, transport van werknemers en werktuigen van en naar de bouwplaats, de emissies van werktuigen op de bouwplaats (aggregaten, bouwmachines, mobiele puinbrekers, baggerwerk- of baggervaartuigen et cetera) en eventuele tijdelijke omrij- en omvaar-effecten als gevolg van de werkzaamheden.

Omdat deze activiteiten dus op voorhand vergunningvrij zijn, hoeft voor deze activiteiten geen stikstofberekening van de bouw-aanlegfase meer gemaakt te worden.

De gebruiksfase moet altijd nog wel apart beschouwd worden door de initiatiefnemer door middel van een stikstofberekening om na te gaan of de stikstofdepositie vanuit gebruiksfase leidt tot vergunningplicht in het kader van de Wet natuurbescherming.

Toets

Voor de realisatie van het plan Maartenshof is een stikstofberekening uitgevoerd. Uit de resultaten blijkt dat er voor de gebruiksfase geen stikstofemissie op Natura 2000-gebieden, als gevolg van de uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling hoger dan de grenswaarde van 0,00 mol/ha/jaar is. Dit betekent dat de activiteiten behorende bij de ingebruikname van de woning geen Natuurwetbeschermingsvergunning van de Provincie Zeeland is vereist. De omgevingsvergunning kan zonder problemen voor de Natura 2000 gebieden worden verleend. De volledige stikstofberekening is als bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd.

4.8 Verkeer

De gemeente Terneuzen heeft haar parkeerbeleid vastgelegd in de 'Parkeernota gemeente Terneuzen 2015-2020', vastgesteld op 26 september 2019. Het parkeerbeleid is tevens opgenomen in het facetbestemmingsplan 'Parkeren Terneuzen'. Op basis van deze parkeernota is de locatie niet aangewezen als centrumgebied, of schilgebied, waardoor er sprake is van een locatie 'rest bebouwde kom'.

Parkeren

Als uitgangspunt voor de stedelijkheidsgraad wordt in dit geval 'rest bebouwde kom' gehanteerd. Hoewel het exacte aantal per type woning nog niet bekend is, is een berekening gemaakt op basis van het stedenbouwkundig ontwerp dat beschikbaar is. Dit gaat uit van een maximaal aantal woningen van 35. Omdat een groot aantal woningen al in optie zijn, zal het werkelijke ontwerp qua woningtypologie amper tot niks afwijken van dit stedenbouwkundig ontwerp. Bij vergunningverlening moet getoetst worden of er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Een garage telt slechts mee voor 0,4 parkeerplaats. Bij woningen met een garage en een enkele oprit (lengte minimaal 5 meter) is er sprake van 1,0 parkeerplaats. Is er sprake van een lange oprit dan wordt 1,3 parkeerplaats meegerekend en bij een dubbele oprit (minimaal 4,5 meter breed) 1,8 parkeerplaats. Bezoekersparkeren mag plaatsvinden in de openbare ruimte.

In deze paragraaf gaan we uit van een situatie met het ontwerp zoals in het stedenbouwkundig plan. Uit de berekening blijkt dat er op basis van het parkeerbeleid van de gemeente Terneuzen binnen het plangebied in totaal 74 parkeerplaatsen benodigd zijn.

Parkeren	norm	aantal woningen	Totaal
Koop, huis, vrijstaand	2,3	11	25,3
Koop, huis, Hulsterseweg	2,3	2	4,6
Koop, huis, twee -onder-een-kap	2,2	8	17,6
Koop, huis, twee -onder-een-kap, levensloopbestendig	2,2	14	30,8
Totaal (incl. 2 woningen Hulsterseweg)			78,3
Totaal (excl. 2 woningen Hulsterseweg)			73,7

De twee vrijstaande woningen aan de Hulsterseweg worden apart benaderd. Beide woningen hebben een dermate groot erf dat zij zonder problemen het parkeren van meerdere auto's op eigen terrein kunnen opvangen.

Voor de overige vrijstaande woningen worden op eigen erf twee parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit zijn 22 parkeerplaatsen, die op basis van het parkeerbeleid van de gemeente Terneuzen worden gerekend als $(11 \times 1,8 =)$ 19,8 parkeerplaats. Omdat de uitbouw vanaf de straat op zo'n 7 meter

komt, dienen deze opritten in de breedte uitgevoerd te worden, hier is voldoende fysieke ruimte voor. Het eventuele gebruik van garages als parkeerplaats wordt hierbij niet mee genomen. In de planregels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de oprit ruimte moet bieden aan twee parkeerplaatsen.

In het type twee-onder-één kap woningen wordt onderscheid gemaakt tussen de levensloopbestendige woningen en de twee-onder-één kap woningen op ruimere percelen, omdat die fysiek meer ruimte hebben. Voor deze laatste geldt dat er ook twee parkeerplaatsen op eigen terrein kunnen worden gerealiseerd. Bij de levensloopbestendige woningen is in principe ook ruimte om twee parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren, maar hier wordt in de berekening een worst-case scenario van tenminste één parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd.

De acht twee-onder-één kap woningen op de ruime percelen leveren 16 parkeerplaatsen op, die op basis van de normering worden gerekend als $(8 \times 1,8 =)$ 14,4 parkeerplaatsen. Bij de levensloopbestendige woningen worden zowel fysiek, als volgens de normering 14 parkeerplaatsen gerealiseerd.

In onderstaande tabel is berekend hoeveel parkeerplaatsen nog in de openbare ruimte dienen te worden gerealiseerd.

	Fysiek eigen terrein	Parkeernorm
Koop, huis, vrijstaand	22	19,8
Koop, huis, twee-onder-één kap, levensloopbestendig (woningen St Maartenlaan, uitgezonderd)	14	14
Koop, huis, twee-onder-één kap, ruime kavel	16	14,4
Totaal aantal parkeerplaatsen op eigen terrein:	52	48,2
Benodigd aantal parkeerplaatsen in plan:		73,7
Nog aan te leggen in openbare ruimte (afgerond):		26

Verkeersgeneratie

De realisatie van het MaartensHof zorgt voor extra verkeersbewegingen. De verkeersgeneratie van het onderhavige plan is eveneens berekend op basis van de kencijfers uit de CROW publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. Als uitgangspunten is ook hier 'matig stedelijk' en 'rest bebouwde kom' gebruikt. Uit de berekening blijkt dat - uitgaande van de aantallen in het stedenbouwkundig plan - het onderhavige plan een gemiddelde verkeersgeneratie van 279 voertuigbewegingen per etmaal teweeg brengt.

Verkeersgeneratie	min	max	aantal woningen	min	max	Totaal gemiddeld
Koop, huis, vrijstaand	7,8	8,6	15	117	129	123
Koop, huis, twee -onder-een-kap	7,4	8,2	20	148	164	156
Totaal				233,8	258,6	279

Het merendeel van deze verkeersbewegingen zullen via de Kanaalweg en de Hulsterseweg worden afgevoerd. Voor Terneuzen is een verkeersmodel opgesteld. Dit model toont aan dat de extra verkeersgeneratie vanwege de planontwikkeling ruim kan worden opgevangen binnen de capaciteit van de Hulsterseweg en de Kanaalkade.



afbeelding 4.4 Prognosesituatie 2030 (Terneuzen), intensiteiten (mvt) etmaal (afgerond op 100-tallen)

4.9 Archeologische waarden en cultuurhistorie

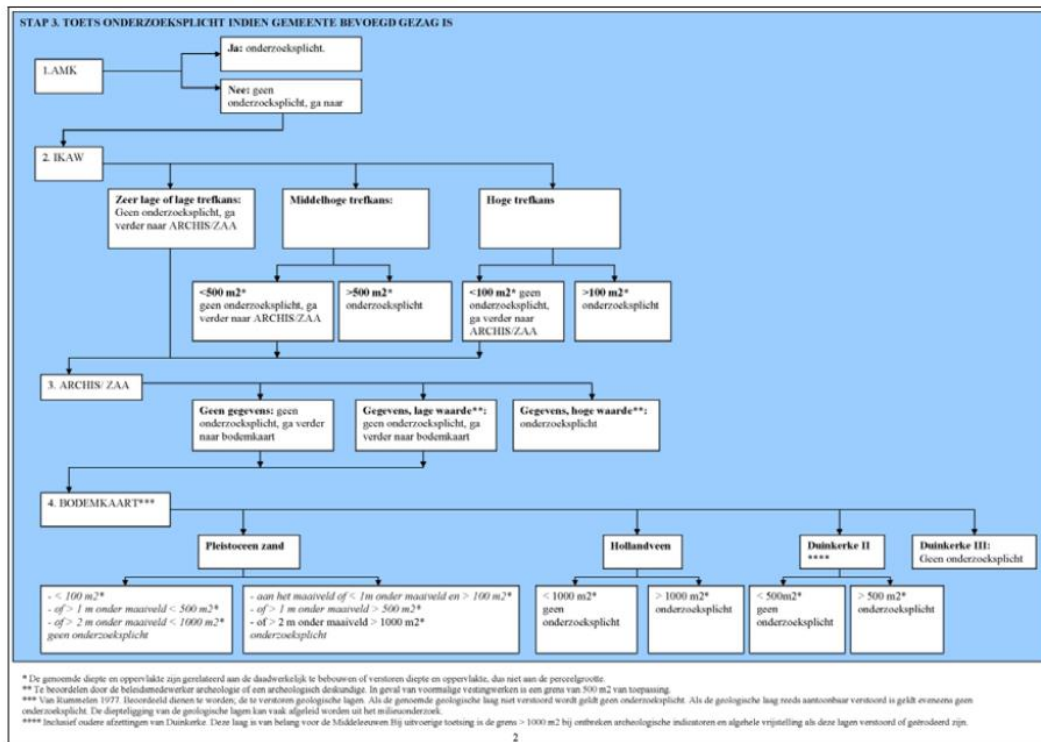
Nederland heeft in 1992 het verdrag van Malta ondertekend. Het verdrag van Malta heeft als doel het archeologisch erfgoed in de bodem beter te beschermen. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient er een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd, voordat er bodemingrepen plaatsvinden.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden ter vervanging van de Monumentenwet 1988. Een deel van de monumentenwet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze vanaf 1 januari 2023 in werking treedt. Tot die tijd blijven deze onderdelen van de Monumentenwet 1988 gelden als overgangsrecht binnen de Erfgoedwet.

Gemeenten hebben een archeologische zorgplicht en initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord zijn verplicht rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

De gemeenteraad van Terneuzen heeft op 27 januari 2011 het interimbeleid archeologie 'de onderste steen boven' vastgesteld. De insteek van dit beleid is het regelen van archeologie in ruimtelijke plannen. Daar waar de bescherming van archeologische waarde niet is geregeld in een ruimtelijk plan (bestemmingsplan of beheersverordening) fungeert als vangnet de Erfgoedverordening Terneuzen 2011. Deze verordening is op 9 oktober 2017 geactualiseerd en is in samenhang met het archeologiebeleid opnieuw vastgesteld. Bij het opstellen van ruimtelijke plannen, dienen aanvragen om een omgevingsvergunning, aanlegvergunning of vergunningverlening

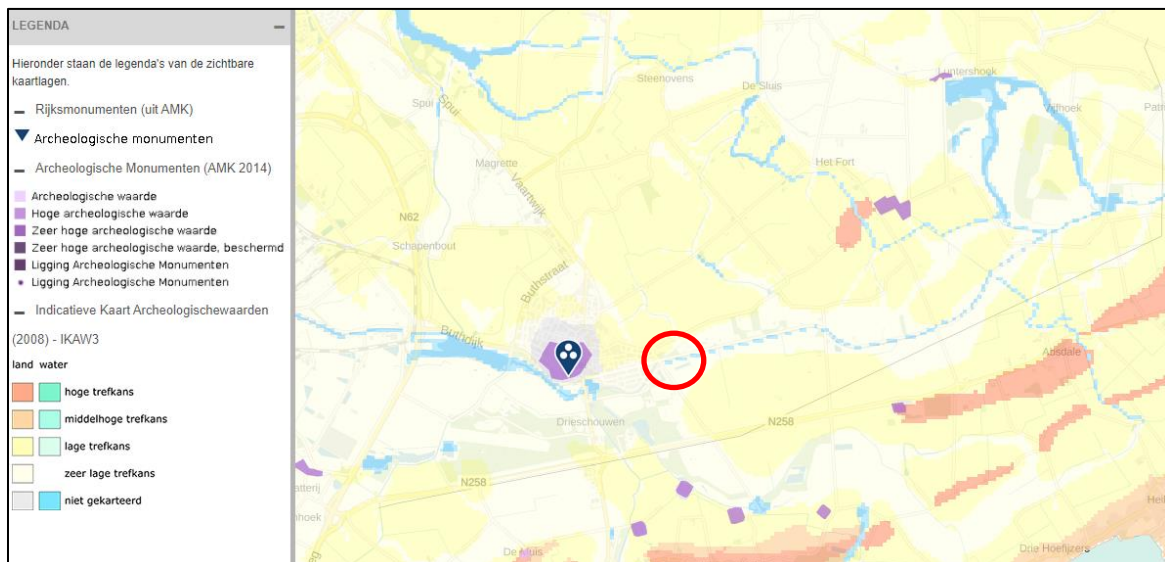
in het kader van de Erfgoedverordening te worden getoetst. Toetsing dient plaats te vinden op basis van het volgende stroomschema.



Afbeelding 4.5, Stroomschema archeologiebeleid gemeente Terneuzen

AMK en IKAW

De ontwikkeling is getoetst aan de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden. Het gebied is niet gelegen in een waardevol gebied op basis van de AMK en het gebied is gelegen in een gebied met een zeer lage tot lage trefkans op basis van het IKAW. Op basis van het AMK en IKAW is er geen nadere onderzoeksplicht noodzakelijk.



Afbeelding 4.6, Kaart AMK en IKAW (bron: Archeologie in Nederland)

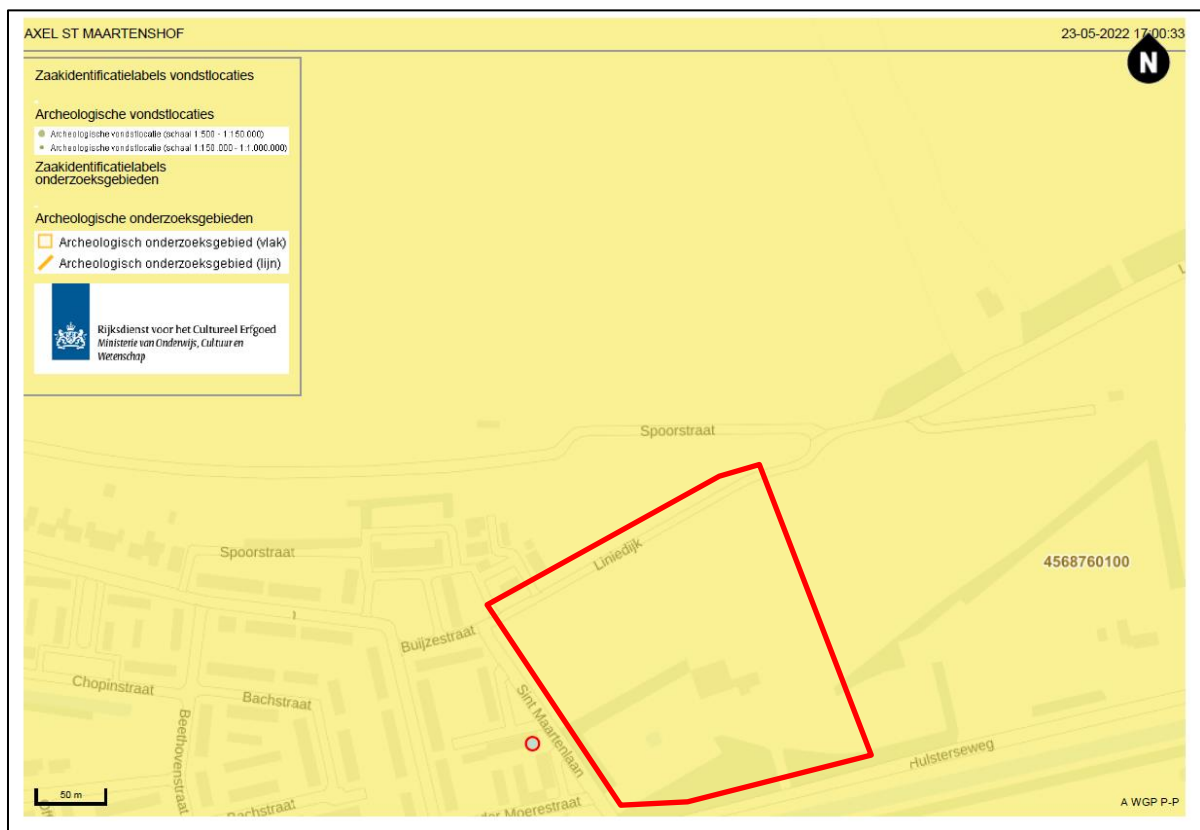
Archis en Zeeuws Archeologisch Depot

Archis (Archeologisch Informatiesysteem) is een databank met gegevens over archeologische

vindplaatsen en terreinen vanaf de Prehistorie tot de Nieuwe Tijd in Nederland. Binnen het plangebied zijn geen vondstmeldingen bekend in Archis. Wel is nabij het plangebied een vondst (2909750100). Het betreft resten van schans Beoostenblijde, vondstlocatie Eerste Verkorting.

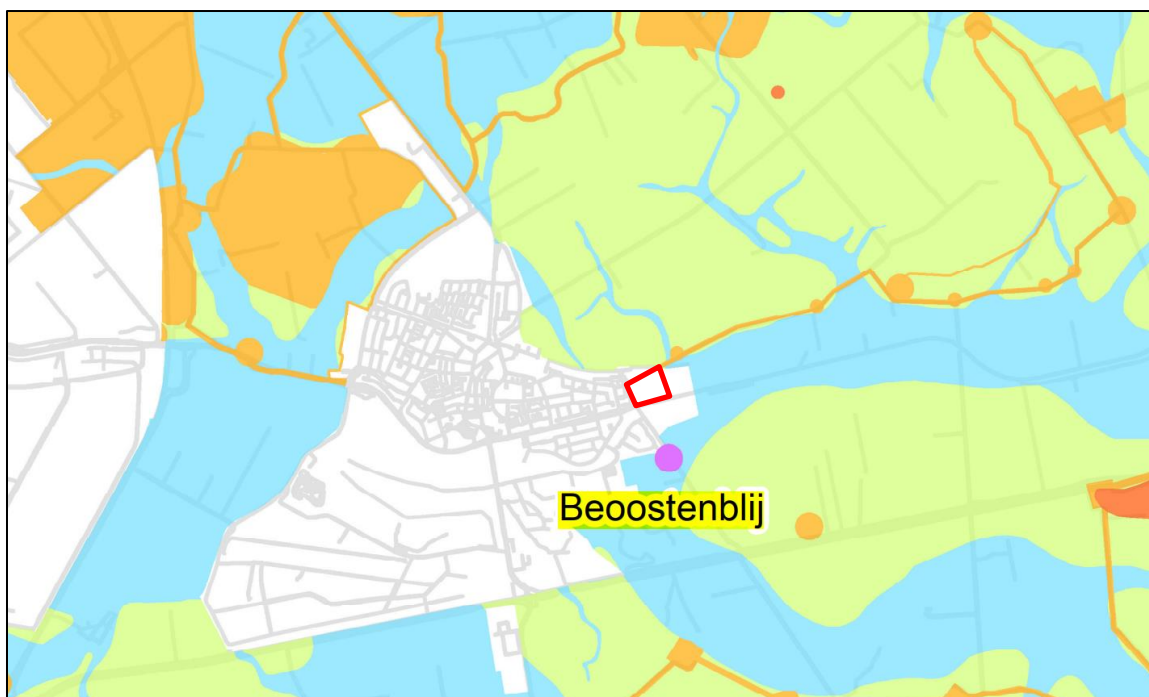
Buiten deze vondstmeldingen zijn de volgende onderzoeken gemeentebreed uitgevoerd:

- 4568760100: Vrijstellingenkaart in de diepte (2017);
- 2439204100: Project Leemten in Kennis;
- 2434360100: Verruiming vrijstellingsdiepte (2014).



Afbeelding 4.7, uitsnede Archis 3.0

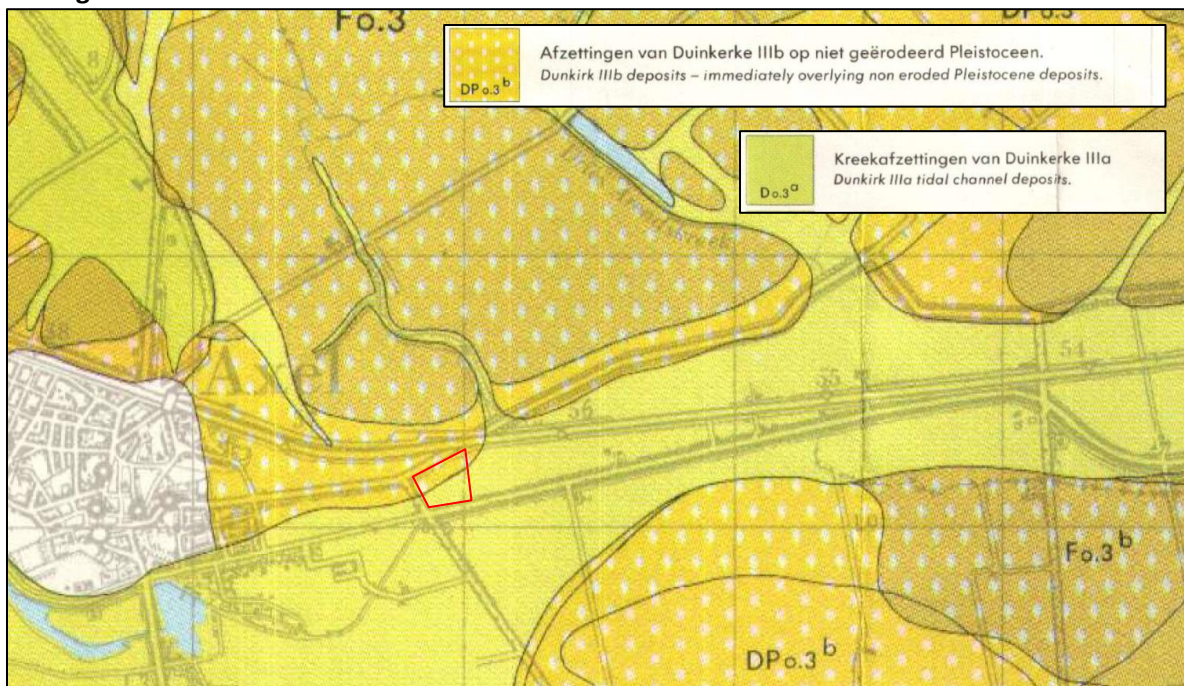
Beoostenblij was een dorpje dat ten oosten van Axel gelegen was. Het wordt reeds genoemd in bronnen uit het begin van de 13e eeuw. Toen in 1586 op bevel van Prins Maurits de twee dijken rondom Axel werden doorgestoken om de stad te beschermen tegen de Spanjaarden, ging het dorp verloren in de golven. De Spaanse schans die bij het dorp was opgetrokken bleef wel bestaan en kwam vanaf toen Staatse handen. Het diende als buitendijkse waarnemingspost ter verdediging van de Axelse Kreek en de schorren ten zuidoosten van Axel. De schans werd in 1640 en 1745 nog uitgebreid en versterkt met een stenen redoute. Dit fort werd in de tweede helft van de 18e eeuw geslecht. Het is nu geheel verdwenen. De locatie van Beoostenblij was echter ten zuiden van het plangebied van Maartenshof. Gelet op de ligging van Beoostenblij ten opzichte van het plangebied, hoeft geen rekening te gehouden worden met eventuele archeologische resten van deze voormalige schans.



afbeelding 4.8, ligging Beoostenblij ten opzichte van Maartenshof

In het Zeeuws Archeologisch Depot (ZAD) worden de archeologische vondsten en documentatie die eigendom zijn van de Provincie Zeeland bewaard en beheerd. Hier wordt ook een deel van de archeologische collectie van het Koninklijk Zeeuwsch Genootschap der Wetenschappen bewaard. Alle Zeeuwse bodemvondsten die het resultaat zijn van archeologisch onderzoek zijn automatisch eigendom van de Provincie en moeten in het ZAD worden gedeponereerd. Het ZAD is geraadpleegd op 3 mei 2022. In het ZAD zijn geen meldingen bekend voor de locatie MaartensHof.

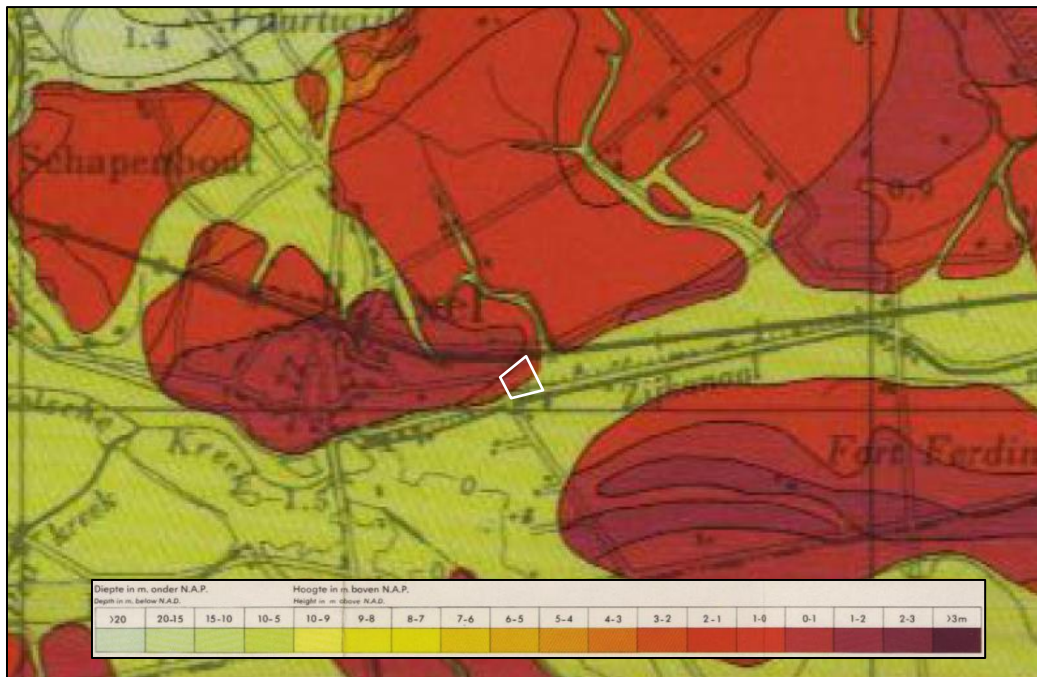
Geologische kaart Van Rummelen



Afbeelding 4.9, uitsnede geologische kaart Van Rummelen

Op de Geologische Kaart van Nederland (van Rummelen 1977a) worden in het plangebied twee verschillende geologische eenheden weergegeven (zie Afbeelding 4.5). In het grootste en zuidelijke

deel van het plangebied komen kreekafzettingen van Duinkerke IIIa (code Do.3b) voor. In deze zones hebben erosieve krekken zich diep in het landschap in gesneden, eventuele onderliggende archeologische lagen zijn hierbij opgeruimd. Deze krekken zijn vervolgens dichtgeslibd met zandige mariene afzettingen. Deze voormalige krekken zijn in principe onverdacht voor archeologie. In het noordelijk deel van het plangebied ligt een zone met een omvang van ca. 1,6 hectare met code DPo.3b betreffende kreekafzettingen van Duinkerke IIIb op niet geërodeerd pleistoceen. Op basis van het stroomschema van het gemeentelijk archeologiebeleid geldt voor afzettingen uit Duinkerke III geen onderzoeksplicht. Deze onderzoeksplicht geldt wel voor het onderliggende niet geërodeerde pleistoceen.

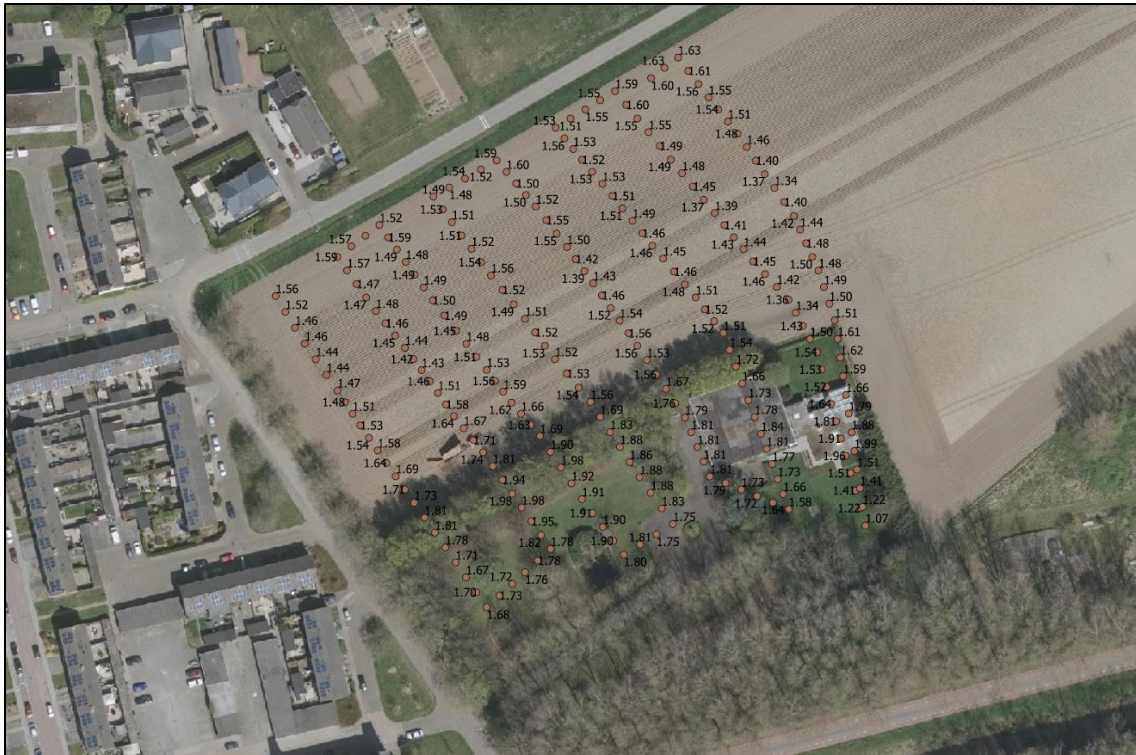


afbeelding 4.10, pleistocene afzettingen, diepteligging en erosiegraad (bron: Van Rummelen)

Op basis van de bijkarten, behorende bij de geologische kaart van Van Rummelen, is de diepte van de pleistocene afzettingen te bepalen. Deze diepte is bepaald ten opzichte van het N.A.P. Voor de niet geërodeerde pleistocene afzettingen geldt, dat in het noordelijk deel van het plangebied de pleistocene lagen grotendeels gelegen zijn tussen -1 meter en 0 meter N.A.P. In het uiterste noorden van het plangebied, waar de Sint Maartenlaan de Liniedijk kruist is een klein gedeelte met een oppervlakte van zo'n 1.500 m² waar de pleistocene lagen zijn gelegen op 0 tot +1 meter N.A.P.

Om de diepte van de pleistocene lagen te bepalen ten opzichte van het oppervlakte dient de hoogte van het maaiveld bepaald te worden. Voor het noordelijk deel van het plangebied is deze bepaald met behulp van de Algemene Hoogtekaart Nederland. Deze hoogten zijn weergegeven in afbeelding 4.11.

Op basis van deze hoogtebepaling is er sprake van een beperkte vorm van microreliëf binnen het plangebied. Het zuidelijke deel dat thans in gebruik is als particuliere tuin is hoger gelegen dan de omliggende agrarische gronden. Het is aannemelijk dat dit gedeelte is opgehoogd door de gebruikers van deze privé-kavel. Voor de agrarische gronden geldt dat deze licht oplopend zijn qua hoogte richting de noordelijke Liniedijk toe. Binnen het agrarisch perceel is er een verschil in microreliëf van zo'n 20 centimeter. Gelet op dit relatief geringe microreliëf mag worden gesteld dat dit perceel een gemiddelde hoogte heeft van ca. 1,5 meter ten opzichte van het N.A.P.



afbeelding 4.11, hoogteligging ten opzichte van N.A.P. (bron: AHN, bewerking De Koster RO)

Nu de hoogte van de pleistocene afzettingen bekend is ten opzichte van N.A.P. en de hoogte van het maaiveld ten opzichte van N.A.P., kan de diepte van de pleistocene afzettingen ten opzichte van het maaiveld worden bepaald.

In het uiterste noordwesten van het plangebied, min of meer tegen een deel van de Liniedijk gelegen, bevinden de pleistocene afzettingen zich op een diepte van 0,5 tot 1,5 meter ten opzichte van het maaiveld. Het overige gedeelte waar op basis van de geologische kaart van Van Rummelen (afbeelding 4.9) binnen het plangebied pleistocene afzettingen aanwezig zijn, zijn deze afzettingen gelegen op een diepte van 1,5 tot 2,5 meter ten opzichte van het maaiveld.

Op basis van voorgaande toetsing en het stroomschema uit het gemeentelijk archeologiebeleid geldt dat ten behoeve van het verlenen van een omgevingsvergunning een archeologisch onderzoek nodig is wanneer in het uiterste noordelijk deel van het plangebied de verstoring 100 m² of meer beslaat. In het overige noordelijke deel van het plangebied geldt dit vanaf een verstoring van 500 m² of meer. Voor de exacte begrenzing van deze twee archeologische zones wordt verwezen naar de plankaart.

Gemeentelijke vrijstellingenkaart (2017)

Volgens de Vrijstellingenkaart van de gemeente Terneuzen (versie november 2017) ligt het plangebied grotendeels in een witte zone (afbeelding 4.12). Voor dit gedeelte van het plangebied geldt een vrijstellingsdiepte van meer dan vier meter beneden maaiveld. Voor het overige deel wordt een vrijstellingsdiepte van deels tweeëenhalve, deels twee en deels anderhalve meter aangehouden. De kaart dient alleen gebruikt te worden voor gebieden waar een dubbelbestemming archeologie geldt. De gemeentelijke vrijstellingenkaart is daarom als bijlage bij de planregels behorende bij dit bestemmingsplan gevoegd.



afbeelding 4.12, vrijstellingskaart gemeente Terneuzen

Toets archeologie

Op basis van het gemeentelijk stroomschema is het gebied onderzocht op archeologische waarden. De planlocatie is niet gelegen binnen een zone van de AMK. Op basis van de IKAW is het gebied gelegen in een zone met een lage, tot zeer lage trefkans. In Archgis en het ZAD zijn geen archeologische vondsten bekend. Op basis van de Geologische Kaart van Rummelen geldt dat het gebied ligt in Duinkerke III. Voor deze gebieden geldt op basis van het archeologiebeleid van de gemeente Terneuzen geen nadere onderzoeksplicht. Dit geldt wel voor het onderliggende niet geërodeerde pleistoceen. Het voorkomen van deze niet geërodeerde lagen geeft aanleiding om aan de min of meer noordelijke helft van het plangebied de dubbelbestemming 'waarde – archeologie 2' aan te merken. In het uiterste noordelijk deel van het plangebied, deels tegen de Liniedijk aan gelegen, wordt over een deel van het plangebied de dubbelbestemming 'waarde – archeologie 1' toegekend. Voor deze gebieden geldt dat ten behoeve van het verlenen van een omgevingsvergunning een archeologisch onderzoek nodig is. Verwezen wordt naar de bij dit bestemmingsplan behorende plankaart voor de exacte begrenzing van deze dubbelbestemmingen.

Eventuele bij de werkzaamheden voorkomende vondsten dienen op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet altijd te worden gemeld bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.

Cultuurhistorie

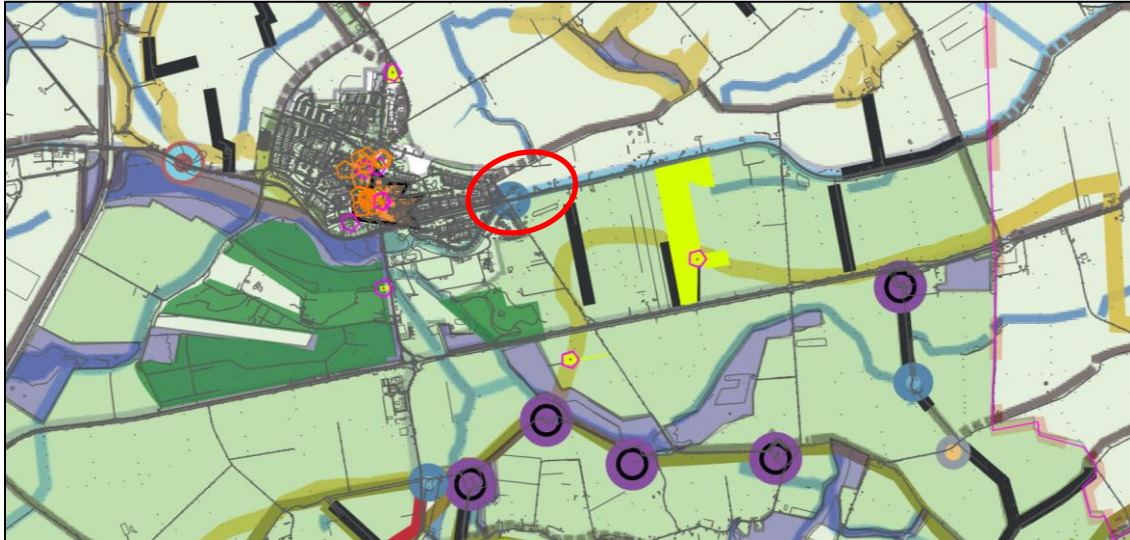
Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988 (die nog geldt als overgangsrecht binnen de Erfgoedwet). Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

De gemeente Terneuzen heeft in aanvulling op haar vastgestelde Structuurvisie 2025 cultuurhistorische waardenkaarten vastgesteld. Bij iedere herziening van het bestemmingsplan dienen de cultuurhistorische waarden in het bestemmingsplan te worden vertaald. Cultuurhistorische waarden kunnen op verschillende manieren worden opgenomen in het bestemmingsplan. Cultuurhistorie omvat naast archeologie, veel meer aspecten. Hierbij kan worden gedacht aan beschermde stads- en dorpsgezichten, molens met bijbehorende molenbiotopen,

bebouwingsstructuren, beplanting, karakteristieke bebouwing, monumenten, landgoederen, buitenplaatsen, zichtlijnen. In de toelichting dient nu dus naast archeologie ook aandacht te worden besteed aan gebouwd erfgoed en landschap. Het gaat daarbij om sporen, objecten, patronen en structuren die bepalend zijn voor de geschiedenis en identiteit van een gebied. Er zijn voor drie hoofdstrategieën drie historische waardenkaarten vastgesteld.

Toets

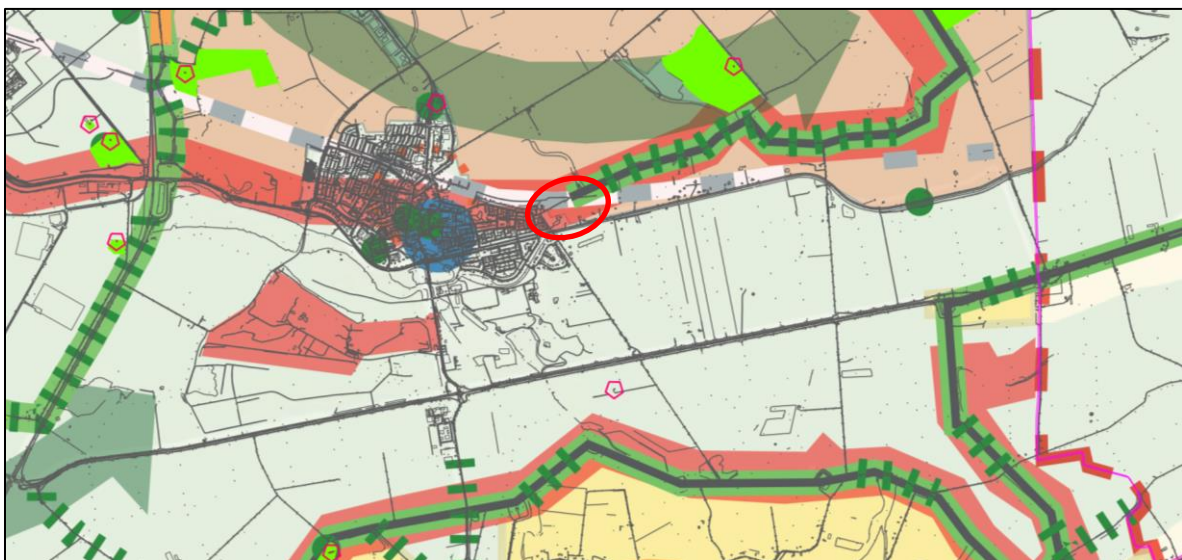
Voor de locatie MaartensHof is getoetst aan de cultuurhistorische waardenkaarten.



Afbeelding 4.11, kaartblad 'Behoud' Cultuurhistorische Waardenkaarten gemeente Terneuzen

Toets

Aan de noordzijde grenst het plangebied aan een afgegraven dijk. Aan de zuidzijde loopt buiten het plangebied een watergang. Verder lag ook net buiten het zuidwestelijk deel van het plangebied een weel. Deze weel is niet meer als dusdanig herkenbaar in het landschap. De bestaande woning aan de Sint Maartenlaan, welke wordt gehandhaafd, heeft geen monumentale, of cultuurhistorische waarden.



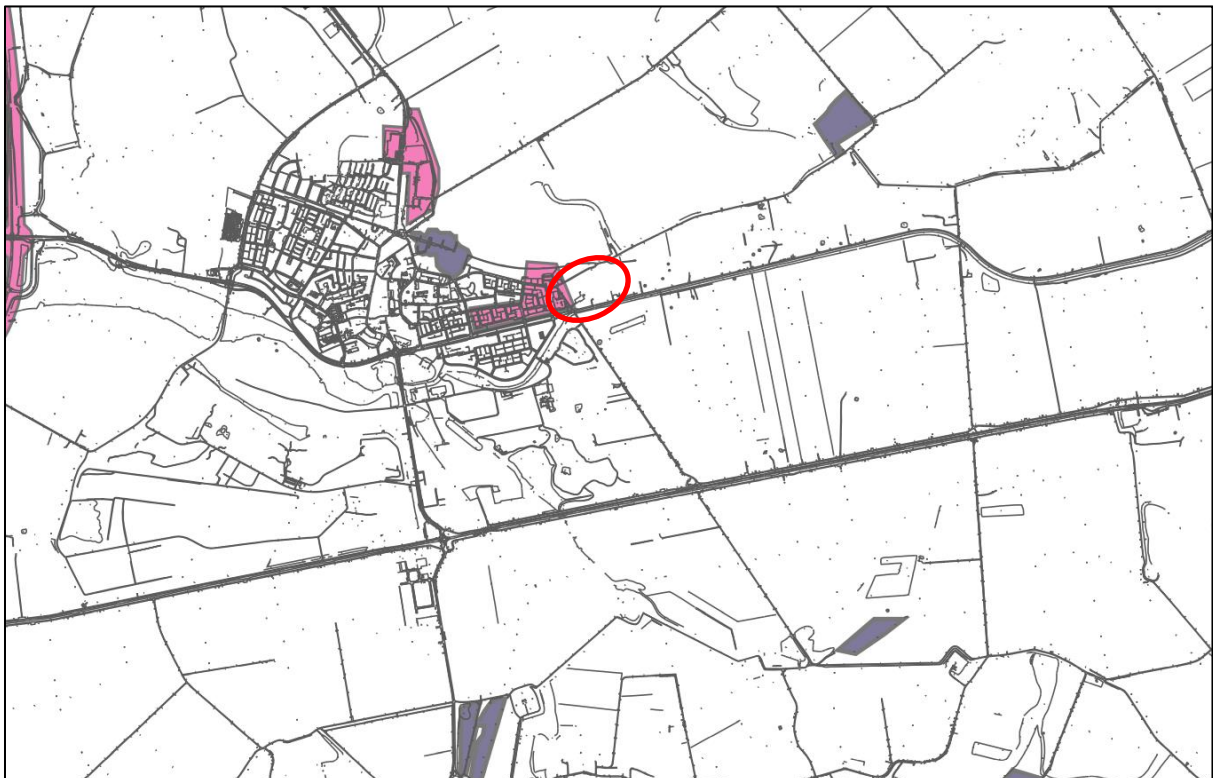
Afbeelding 4.12, Kaartblad 'Behoud door Ontwikkeling', Cultuurhistorische Waardenkaarten gemeente Terneuzen

Toets

Langs de noordzijde van het plangebied loopt een voormalige historische spoorlijn. Deze historische lijn is nog voor een deel in het verkavelingspatroon herkenbaar. Het traject van deze voormalige spoorlijn is volledig buiten het plangebied gelegen. De nieuwe ontwikkeling tast het voormalige spoortraject dus niet aan.

Ten noorden van het plangebied loopt de Liniedijk. Zoals de naam al zegt, is dit onderdeel van de zogenoemde Liniezone van de Staats-Spaanse Linies en is daarom aangewezen met de strategie Versterken. Het is de bedoeling de herkenbaarheid van de Liniezone te verbeteren, waarmee ook een bijdrage geleverd kan worden aan de toeristisch-recreatieve infrastructuur van de gemeente. Ter hoogte van het plangebied is de Liniedijk reeds afgegraven en daardoor niet meer als dusdanig herkenbaar. De voormalige schans Beoostenblijde is niet meer herkenbaar in het landschap aanwezig. Deze verdwenen schans maakt daarom ook geen onderdeel meer van de Cultuurhistorische Waardenkaart. Vanwege de ontsluiting van de Liniedijk op omliggende kavels en bebouwing ligt herstel van deze dijk niet meer voor de hand. Naar het westen toe is de liniedijk niet meer herkenbaar binnen de kern Axel. Verder oostelijk is de dijk nog wel herkenbaar in het landschap. Omdat ter hoogte van het plangebied de Liniedijk reeds afgegraven is en daardoor niet meer als dusdanig herkenbaar is, tast de ontwikkeling Maartenshof de liniedijk niet aan.

Ook de Hulsterseweg langs het Kanaal Hulst – Axel is een historische dijk, evenals de nabij het plangebied gelegen Polderdijk. Ook hiervoor geldt dat het plangebied de aanwezige ter hoogte van het plangebied niet meer als dusdanig herkenbaar is vanwege de aanwezige bebouwing en de aansluiting met de kern Axel. Daarnaast geldt dat de ontwikkeling niet op deze dijk is gelegen en de dijk niet aantast.



Afbeelding 4.13, kaartblad 'Vernieuwing Mogelijk', Cultuurhistorische Waardenkaarten gemeente Terneuzen

Toets

Het gebied is geen onderdeel van een locatie waar vernieuwing mogelijk is, maar bevat een

uitbreiding van de kern Axel. Voor de motivatie hiervan wordt verwezen naar het opgestelde behoefteonderzoek, welke als bijlage 1 bij deze toelichting is gevoegd.

B Behoud BO Behoud door ontwikkeling V Vernieuwing mogelijk
Verordening Ruimte Provincie Zeeland

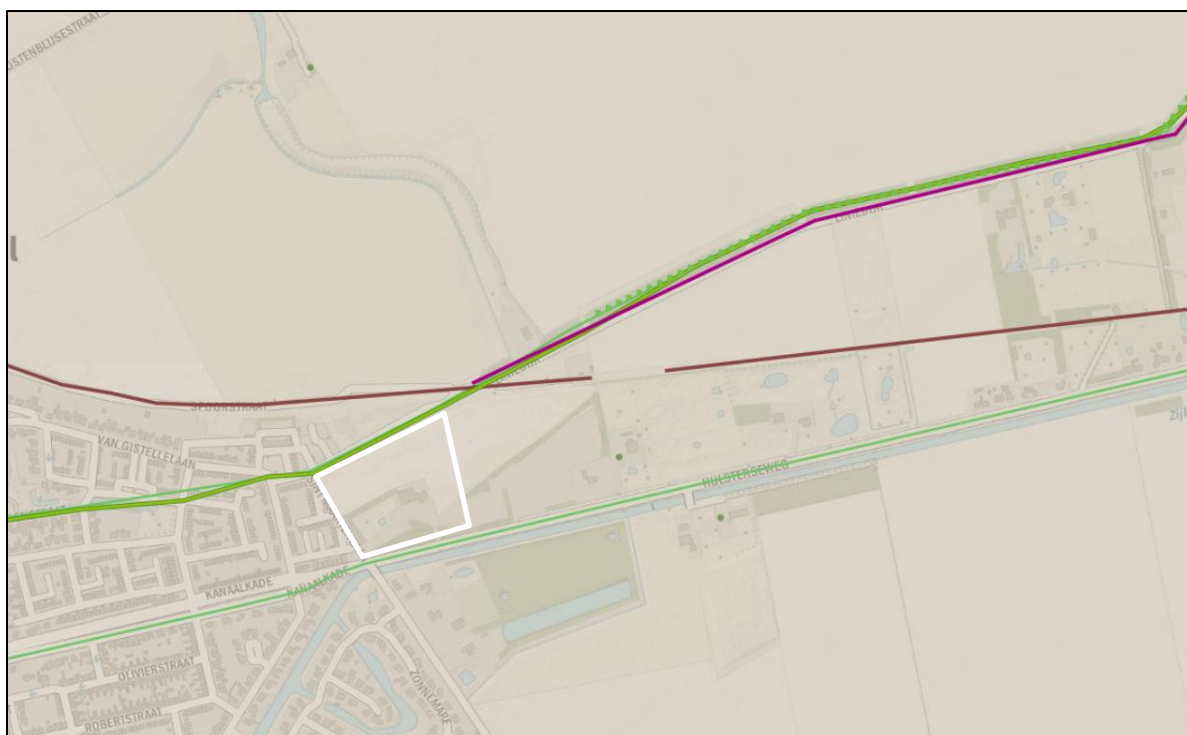
	B	BO	V		B	BO	V
Aardkundig waardevolle gebieden	Nationaal Provinciaal Stadsruimte			Cultuurhistorische elementen	kerkenweg onverharde weg stedelijk vestingwerk fortificatie (batterij) kruiswachtoren rijksgraspaal historische paal Vliegborg		
Hoofdtypen landschap	landschap van de deltalanden nieuwlân kieswacht herkenbare overgangen kieswacht deltalandschap				historische spoorlijn molensloot Graaf aanstijp Linedijk Schotswaard Staat-Spanse linie		
Water en cultuurhistorische waterstaat	inlaag kanaal kreekrast watergang nol kribbe dijkversterking dijk afgegraven dijk Wiel kanteveld spuikom slutrestant coupure Muratmuurjes			Monumenten	Gemeentelijk monument Perceel germ. monument rijksmonument Perceel rijksmonument		
				Strategieën Structuurvisie 2025	Beschermen Behouden		
Bebouwing en dorpsvormen		dijk- en wegloop rommeltat			Versterken Verfoden Verbinden		
Beplanting		bos Dijkebeplanting Historische boom			Herstructureren Transformeren Ontwikkelingen		

afb. 4.14, legenda CHW-kaarten

Binnen het plangebied zijn geen landschappelijke, aardkundige, of cultuurhistorische elementen gelegen. De aanwezige cultuurhistorische elementen liggen buiten het plangebied. Er dienen binnen de contouren van het bestemmingsplan ook geen specifieke cultuurhistorische elementen te worden beschermd.

Cultuurhistorische kaarten provincie Zeeland

De Kaart Cultuurhistorie Zeeland zet karakteristieke landschappelijke kenmerken 'op de kaart'. Het bevordert de beleving door aan te geven waar cultuurhistorische waardevolle aspecten van het landschap gevonden kunnen worden. Op deze kaart worden onder meer aardkundige waardevolle gebieden, historische landschappen en waardevolle bouwwerken aangegeven.



Afbeelding 4.14, uitsnede cultuurhistorische kaart provincie Zeeland (bron: www.zeeland.nl)

Het plangebied is gelegen binnen het 'zeekleigebied nieuwland'. Het zuidwestelijk zeekleigebied beslaat een groot deel van Zeeland en de Zuidhollandse eilanden. Het wordt chronologisch ingedeeld in oudland en nieuwland. Het grootste gedeelte van Zeeuws-Vlaanderen wordt aangemerkt als nieuwland. Vanaf het midden van de 13e eeuw werden dijken niet meer zozeer aangelegd om bestaand land te verdedigen, maar ook om 'nieuw' land aan te winnen. Omdat het zeekleigebied vrijwel heel Zeeuws-Vlaanderen beslaat, vloeien er geen beperkingen uit in ruimtelijk opzicht.

Zoals reeds geconstateerd op de cultuurhistorische waardenkaarten van de gemeente Terneuzen, loopt ten noorden van het plangebied een liniedijk van de voormalige Staats- Spaanse Linies. Direct ten noorden van het plangebied is deze dijk inmiddels afgegraven en daardoor niet meer zichtbaar in het landschap. Ook de voormalige spoorlijn Mechelen – Terneuzen is aangegeven op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart. Deze spoorlijn is nog deels zichtbaar in het verkavelingspatroon van het landschap. Omdat het traject ook buiten het plangebied gelegen, heeft de ontwikkeling geen invloed op deze verkaveling.

Verder ligt aan de zuidkant van het plangebied, hetgeen nu de Hulsterseweg heet, een historische dijk. Deze dijk is als zeedijk in gebruik geweest.



Afbeelding 4.15, historische rasterkaart Van Deventer omstreeks 1560 (bron: www.zeeland.nl)

Van de kern Axel en omgeving is door Van Deventer omstreeks 1560 een historische rasterkaart gemaakt. Ter oriëntatie zijn de Liniedijk en de Hulsterseweg weer gegeven op deze kaart. Het gebied is op deze kaart niet bebouwd. Ten westen van het plangebied ligt de kern Axel en ten noordoosten van het plangebied ligt het voormalige dorp Beoostenblij aangegeven.

Op de historische kaart Visschier Roman (afbeelding 4.16) is het plangebied eveneens weer gegeven. Op deze kaart is indicatief en ter oriëntatie ook de Liniedijk en de Hulsterseweg aangegeven. Het plangebied valt hier grotendeels binnen de Axelsche Kreek die na overstromingen in het Land van Axel is ontstaan. Het landschap ziet er hierdoor anders uit, ten opzichte van de eerdere kaart van Van Deventer uit 1560. Het dorp Beoostenblij is volledig verdwenen. De Redoute welke buiten het plangebied valt is thans gelegen binnen de kern Axel en inmiddels volledig bebouwd met woningbouw en ingericht als openbaar gebied.



afbeelding 4.16 historische kaart Visscher Roman uit omstreeks 1650 (bron: www.zeeland.nl)

Conclusie provinciaal cultuurhistorisch beleid

Op basis van cultuurhistorisch kaartmateriaal van de provincie Zeeland is het plangebied nooit bebouwd geweest. De cultuurhistorisch waardevolle elementen in de omgeving van het plangebied zijn de voormalige Staats Spaanse Linies, de Hulsterseweg die als voormalige zeedijk heeft gediend en de verdwenen spoorlijn Terneuzen – Mechelen. Zoals reeds op basis van de gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaarten geconcludeerd, tast de ontwikkeling Maartenshof deze elementen niet aan, omdat ze of reeds zijn verdwenen en/of buiten het plangebied zijn gelegen.

4.10 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen, welke in de beheersverordening Axel zijn beschermd.

4.11 Overige belemmeringen

Er zijn binnen het plangebied geen overige belemmeringen, zoals een molenbiotoop, of radargebied, bekend.

4.12 Waterhuishouding

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, te voorkomen. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening is een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en water gerelateerde aspecten wordt om gegaan.

De relevante aspecten met betrekking tot de waterhuishouding zijn opgenomen in de tabel uit bijlage 5. Deze is in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan het Waterschap Scheldestromen. Deze reactie is als bijlage 8 bijgevoegd.

De belangrijkste conclusie is dat ontwikkeling extra verhard oppervlakte met zich mee brengt. Om het hemelwater ter plaatse te infiltreren dient aan de oostzijde van het plangebied een waterberging te worden gerealiseerd, met een capaciteit van 946 m³. Dit is als een verplichting in de planregels opgenomen.

4.13 Besluit M.E.R.

Op 1 april 2011 is het huidige Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Op 7 juli 2017 zijn er enkele wijzigingen doorgevoerd binnen dit besluit om de m.e.r.-procedure eenduidiger en overzichtelijker te maken, alsmede het aspect milieueffectrapportage explicieter te behandelen in aanvragen. Dit besluit heeft tot doel het vaststellen van mogelijke, ernstig nadelige milieugevolgen ten gevolge van een activiteit binnen de aanvraag.

Binnen het Besluit milieueffectrapportage zijn een tweetal mogelijkheden opgenomen hoe om te gaan met dit besluit bij een aanvraag. Wanneer de beoogde activiteit in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage wordt benoemd, maar onder de gestelde drempelwaarden blijft, volstaat een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Wanneer de beoogde activiteit in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage wordt benoemd en bovendien de gestelde drempelwaarden overstijgt, is de betreffende aanvraag m.e.r.-plichtig. Op dat moment zal een m.e.r.-rapportage op moeten worden gesteld.

Toets

In onderhavig plan worden ca. 35 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. De ontwikkeling is concreet beschreven in paragraaf 2.2. Het huidige gebruik van het plangebied is agrarische grond.

Woningbouw wordt in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage aangemerkt als de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject. De m.e.r.-plicht geldt bij projecten van een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De genoemde maximum oppervlakken gelden als drempelwaarden. Het ruimtebeslag van het onderhavige project ligt ruimschoots beneden de drempelwaarde. Conclusie die op grond hiervan getrokken kan worden is dat het onderhavige project niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is. Wel zal een vormvrije m.e.r. uitgevoerd moeten worden.

Er wordt een aparte notitie vormvrije m.e.r.-beoordeling gemaakt waarin de milieu-effecten nader zijn beoordeeld aan de hand van de criteria uit de Europese richtlijn. Voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd zal het college van burgemeester en wethouders hierover een afzonderlijk besluit nemen.

4.14 Explosievenonderzoek

Net als vele andere Nederlandse steden was Axel tijdens de Tweede Wereldoorlog (WOII) bezet door de Duitse overheersers en hierdoor het toneel van meerdere van grond- en luchtgevechten. Met name tijdens de bevrijding is er rondom het kanaal van Axel naar Hulst hevig gevochten. Na de oorlog was sprake van een groot aantal op en in de (water)bodem aanwezige conventionele explosieven (CE), zoals achtergelaten munitievoorraden, mijnevelden en vele blindgangers van allerlei soorten munitie die tijdens het gebruik in de oorlog niet naar behoren hadden gefunctioneerd. In dat kader heeft de gemeente Terneuzen een explosievenkaart opgesteld. Hieruit

is gebleken dat de planlocatie een verdachte omgeving betreft. Een nader onderzoek op het gebied van niet gesprongen explosieven uit WO II is derhalve noodzakelijk.

Door Bodac BV uit Schijndel is een risicoanalyse op het voorkomen van explosieven uitgevoerd. Omdat sinds de Tweede Wereldoorlog de bodem binnen het plangebied vrijwel niet is geroerd, ten behoeve van bouw- of aanlegwerkzaamheden, buiten normale werkzaamheden, is de locatie nog steeds verdacht op het voorkomen van explosieven. Nader onderzoek zal plaats moeten vinden in de vorm van detectieonderzoek, voordat de aanlegwerkzaamheden van MaartensHof plaats vinden. In de planregels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen niet eerder afgegeven mag worden, nadat er is aangetoond dat er geen explosieven, of geen met explosieven gemoeide risico's op het plangebied aanwezig zijn en na beoordeling en schriftelijk akkoord van de gemeente. De risicoanalyse is als bijlage 7 bij deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Planopzet en systematiek

De in hoofdstuk 2 beschreven planopzet is juridisch-planologisch vertaald in een bestemmingsregeling, die bindend is voor overheid, bedrijven en burgers. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding (plankaart) vormen het juridisch bindende deel. Op de verbeelding worden de toegekende bestemmingen en aanduidingen visueel weergegeven. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De toelichting heeft zelf geen juridische bindende werking, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen.

5.1.1 Regels

De regels sluiten aan bij de door de gemeente Terneuzen gehanteerde standaard. De regels zijn vergelijkbaar met die van bijvoorbeeld het bestemmingsplan 'Axel, Zomerlust'. Tevens zijn de voorschriften uit het facetbestemmingsplan 'Parkeren' verwerkt. Tot slot wordt aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

Artikel 3 Groen

De openbare ruimte in het plangebied wordt als 'groen' bestemd. In de bestemming 'groen' is ruimte voor specifieke bebouwing, waaronder speeltoestellen, parkeren en nutsvoorzieningen.

Artikel 4 Natuur

In dit artikel is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van de waterberging op dit perceel. Voor gronden met deze bestemming is hiervoor de aanduiding 'waterberging' opgenomen.

Artikel 5 Verkeer

De wegen in het plangebied krijgen de verkeersbestemming. Aangesloten is bij de standaard van de gemeente Terneuzen

Artikel 6 Wonen

De gronden waar bebouwd mag worden bestemd als 'wonen'. In het plangebied mogen uitsluitend vrijstaande en twee-onder-één kap woningen worden gebouwd. Verder is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om eerst een detectieonderzoek uit te voeren ten aanzien van explosieven, alvorens de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen kan worden verleend.

Artikel 7 en 8 Waarde – Archeologie

De voorschriften ter bescherming van de archeologische waarden, sluiten aan bij de standaardregels van de gemeente Terneuzen.

5.1.2 Verbeelding

Op de verbeelding wordt opgenomen dat in het westelijk deel van het plangebied tegen de Sint Maartenlaan aan, ten hoogste 33 woningen mogen worden gebouwd. In het oostelijk deel aan de Hulsterseweg mogen ten hoogste 2 woningen worden gebouwd. De woningen dienen binnen het geldende bouwblok te worden gebouwd.

6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening 2008 (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. Hiervoor is door de ontwikkelaar een economische onderbouwing aangeleverd, welke is getoetst door de gemeente Terneuzen en akkoord is bevonden.

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

Met de initiatiefnemer van het plan sloot de gemeente een exploitatieovereenkomst als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro. Het verhaal van gemeentelijke kosten is hierdoor verzekerd. Het is niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen voor deze ontwikkeling.



afbeelding 6.1, luchtfoto plangebied

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat het bestuursorgaan, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met instanties, zoals gemeenten, waterschappen, provinciale diensten en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De vooroverlegreacties zijn als bijlage 8 van de toelichting gevoegd.

Provincie Zeeland

Het voorontwerp bestemmingsplan is voorgelegd aan de provincie Zeeland. De provincie Zeeland heeft aangegeven dat zij een nadere toelichting op de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte van het plan wenst. Hierop is de ladderonderbouwing uit bijlage 1 aangevuld.

Daarnaast heeft zij aangegeven dat een flora en faunatoets moet worden toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. Deze toets is uitgevoerd en als bijlage 6 aan de toelichting gevoegd.

Verder heeft de provincie aangegeven dat de te vellen bomen binnen het plangebied kapvergunningplichtig zijn.

Tot slot heeft de provincie aangegeven dat in de toelichting iets moet worden opgenomen over de cultuurhistorie van de aanwezige dijken. Hierop is de toelichting aangepast.

Waterschap Scheldestromen

Het plan wordt via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het Waterschap Scheldestromen. Het Waterschap heeft ingestemd met de ontwikkeling.

Veiligheidsregio

Het voorontwerp bestemmingsplan is voorgelegd aan de Veiligheidsregio Zeeland. De Veiligheidsregio Zeeland heeft geen opmerkingen gemaakt.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 11 november 2021 tot en met 22 december 2021 voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze periode kon een ieder zijn of haar zienswijze ten aanzien van dit bestemmingsplan kenbaar maken. Er zijn gedurende deze periode zijn vier zienswijzen ingediend, waarvan één zienswijze buiten de termijn van ter inzagelegging, deze zienswijze is niet ontvankelijk verklaard.

Voor een samenvatting en beantwoording van deze zienswijzen wordt verwezen naar het inspraak- en overlegverslag in bijlage 9 van deze toelichting.

Bijlage 1: Behoeftonderzoek

Bijlage 2: Bodemonderzoek

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek

Bijlage 4: Stikstofberekening

Bijlage 5: Watertoetstabel

Bijlage 6: Explosievenonderzoek

Bijlage 7: Quicksan Flora en Fauna

Bijlage 8: Vooroverlegreacties

Bijlage 9, Verslag inspraak en overleg

