





Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH Gilze

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

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
2.	Bestaande en toekomstige situatie	5
2.1.	Bestaande situatie	5
2.2.	Toekomstige situatie	6
3.	Beleidskader	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.2	Provinciaal beleid	8
3.3	Gemeentelijk beleid	9
4.	Randvoorwaarden	11
4.1.	Bodemkwaliteit	11
4.2.	Water	11
4.3.	Luchtkwaliteit	13
4.4.	Geluid	14
4.5.	Bedrijven en milieuzonering	15
4.6.	Externe veiligheid	15
4.7.	Flora en fauna	17
4.8.	Archeologie	18
4.9.	Cultuurhistorie	19
5.	Juridische aspecten	20
5.1	Planvorm	20
5.2	Toelichting op de bestemmingen	21
6.	Uitvoerbaarheid	23
6.1	Economische uitvoerbaarheid	23
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23

Bijlagen

1. Bodemonderzoeken
2. Advies archeologie

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan is het wijzigen van de bestemming van het voormalig schoolgebouw aan de Sint Marcusstraat 1 te Zuiddorpe. Het perceel heeft nu een bedrijfsbestemming. Door middel van dit bestemmingsplan wordt de huidige bestemming gewijzigd naar de bestemming 'Wonen' om op deze locatie het gebruik als woning toe te staan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in de kern Zuiddorpe en grenst aan de oostzijde aan de Sint Marcusstraat. Aan de noordzijde loopt de Sint Eloïstraat. Aan de west- en zuidzijde grenst het plangebied aan de naastgelegen woonpercelen langs de Hoofdweg Zuid en de Sint Geleijnstraat.



Ligging plangebied Sint Marcusstraat 1, Zuiddorpe

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Koewacht, Overslag en Zuiddorpe' (vastgesteld 26 januari 2012) van toepassing. Het plangebied heeft de bestemming 'Bedrijf' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 3'. De maximale goothoogte is bepaald op 5 meter en de maximum bouwhoogte is ten hoogste 4 meter hoger dan de toegestane goothoogte.



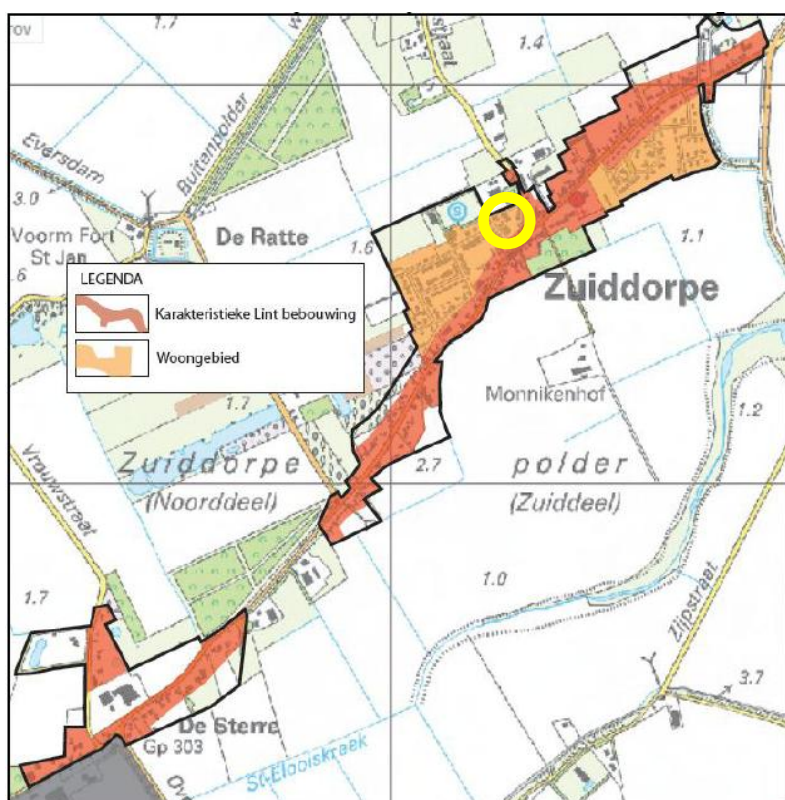
Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan Koewacht, Overslag en Zuiddorpe

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 kerken de meeste Zuiddorpenaars in Nederlands Overslag of Wachtebeke. Het huidige kerkgebouw dateert van 1865 en staat aan het met linden omzoomde dorpsplein.



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.



Het voormalige schoolgebied Sint Marcusstraat 1

Plangebied

Het plangebied betreft het voormalig schoolgebouw aan de Sint Marcusstraat 1 te Zuiddorpe (met nu een bedrijfsbestemming). Het perceel heeft een oppervlakte van 1172 m². Aan de oostzijde van het perceel staat direct aan de Sint Marcusstraat het hoofdgebouw met een inhoud van 1500 m³ en een woonoppervlakte van 270 m². De goothoogte bedraagt circa 5 meter. Op het achterterrein staan de bijbehorende garages/bergingen met een oppervlakte van ca. 200 m².

Het pand aan de zijde van de Sint Marcusstraat werd tot 1968 gebruikt als lagere school. Sinds 1968 was de werkplaats van een bouwbedrijf gevestigd op deze locatie. De werkplaats bevond zich in het voormalige schoolgebouw en werd gebruikt voor de vervaardiging van kozijnen, deuren, trappen, en dergelijke.

2.2. Toekomstige situatie

De bestemming van het perceel zal gewijzigd worden naar "Wonen". Er wordt een bouwvlak met de aanduiding "vrijstaand" gelegd op het hoofdgebouw aan de Sint Marcusstraat waarbij de hoogteregeling uit het geldende bestemmingsplan wordt overgenomen. Het achterliggende erf krijgt de bestemming "Wonen" zonder bouwvlak. Er is maximaal 200 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan, conform de bestaande situatie.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Ladder duurzame verstedelijking

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

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

Aangezien het hier gaat om het toevoegen van 1 nieuwe woning hoeft de ontwikkeling niet aangeduid te worden als 'stedelijke ontwikkeling' en is toetsing aan de Ladder duurzame verstedelijking niet noodzakelijk. Daarnaast betreft het een herontwikkeling/transformatie van een

bestaand, leegstaand gebouw in het bestaand stedelijk gebied, hetgeen in overeenstemming is met de uitgangspunten van de ladder.

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/waarborging 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.

Sint Marcusstraat 1, Zuiddorpe

Bij de ladder van de duurzame verstedelijking is reeds aangegeven dat er volgens de jurisprudentie geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarnaast betreft het een herontwikkeling/transformatie van een bestaand, leegstaand gebouw in het bestaand stedelijk gebied, hetgeen in overeenstemming is met de uitgangspunten van de ladder.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Terneuzen (2010)

Op 16 december 2010 is de Structuurvisie Terneuzen vastgesteld. De structuurvisie geeft richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van een gebied waardoor voor een ieder in algemene zin duidelijk is of bepaalde initiatieven daarbinnen passen. Voor het gemeentebestuur is de structuurvisie een belangrijk kader voor de afweging van concrete ruimtelijke beslissingen en voor de inzet daartoe van uitvoeringsinstrumenten, zoals het vaststellen van bestemmingsplannen, het beschikbaar stellen van financiële middelen en het sluiten van (bestuurs)overeenkomsten. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop het gemeentebestuur zich voorstelt de voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken. De visiekaart kan gezien worden als een doorvertaling vanuit het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld naar een te verwachten toekomstbeeld anno 2025, rekening houdende met de ontwikkelingen in de economie en in de leefomgevingskwaliteit (wonen, maatschappelijke voorzieningen, recreatie, natuur en water). Deze visiekaart is geënt op het gehele grondgebied van Terneuzen en doet derhalve geen concrete uitspraken over kleinschalige ontwikkelingen in kernen en in het buitengebied. Structuren, routes en zoneringen vormen de ingrediënten waarmee de visiekaart is opgebouwd. 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 Zuiddorpe, Sint Marcusstraat 1

Door het wijzigen van de bedrijfsbestemming naar wonen wordt een bedrijfsbestemming in een woongebied gesaneerd. Daarnaast wordt een ruimtelijke probleem door leegstand opgelost.

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.).

Dit bestemmingsplan betreft het wijzigen van een bedrijfsbestemming naar wonen. Hierdoor kan een karakteristiek pand in Zuiddorpe behouden blijven en wordt een nieuwe invulling gegeven aan een leegstaand gebouw. Aan de uitgangspunten van het interim beleid wordt voldaan: De omgeving 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 bestemmingsplan 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 ontwikkeling is geen welstandstoezicht van toepassing, met uitzondering van de excessenregeling.

4. RANDVOORWAARDEN

4.1. 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.

Onderzoek

Ter plaatse van het perceel aan de St. Marcusstraat 1 in Zuiddorpe is op 23 juni 2015 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierbij is er een sterk verontreiniging door lood in grond aangetroffen. De omvang is in 2009 (nader bodemonderzoek met aanvulling resp. 25 april 2008, 31 juli 2009) afgeperkt en deze loodverontreiniging is in boven- en ondergrond in 2010 verwijderd: evaluatieverslag 22 januari 2010 in combinatie met evaluatiebrief 26 april 2010. Andere stoffen bleken in de grond en het grondwater geen aanleiding tot vervolg. Geconcludeerd wordt dat het perceel geschikt is (gemaakt) voor de functie 'wonen met tuin'. Derhalve kan qua bodemkwaliteit worden ingestemd met een bestemmingsplanwijziging van 'bedrijven' naar 'wonen'.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.2. Water

Inleiding

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

Het huidige watersysteem

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

Toekomstig watersysteem

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

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Veiligheid/ Waterkering	Waarborgen veiligheidsniveau en daarvoor benodigde ruimte.	Er liggen geen primaire of regionale waterkeringen binnen of in de buurt van het plangebied.
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)	Voldoende ruimte voor vasthouden/bergen/afvoeren van water. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	Dit ruimtelijk plan betreft een functiewijziging van bestaande bebouwing. Er wordt geen extra bebouwing of verharding gerealiseerd. Overlast vanuit het oppervlaktewater wordt niet verwacht.
Watervoorziening/-aanvoer	Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte-)water van de juiste kwaliteit water en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	Dit ruimtelijk plan betreft een functiewijziging van bestaande bebouwing. Er wordt geen extra bebouwing of verharding gerealiseerd. Dit heeft geen gevolgen voor de watervoorziening/-aanvoer.
Volksgezondheid (watergerelateerd)	Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	Niet van toepassing voor deze ontwikkeling.
Riolering/RWZI (incl. water op straat/overlast).	Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken i.v.m. reductie hydraulische belasting RWZI en transportsysteem met beperken overstorten. Rekening houden met (eventuele benodigde filter)ruimte daarvoor.	De huidige aansluiting van de bebouwing op de riolering blijft behouden.
Bodemdaling	Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveld dalen met name in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Dit ruimtelijk plan betreft een functiewijziging van bestaande bebouwing. Er wordt geen extra bebouwing of verharding gerealiseerd. Er zullen geen veranderingen in het peilregime plaatsvinden die voor bodemdaling zorgen.
Grondwateroverlast	Tegengaan/ Verhelpen van grondwateroverlast.	Er wordt door de ontwikkeling geen wijziging in het aangebracht.
Oppervlakte Waterkwaliteit/ natte natuur	Behoud/Realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur.	Om diffuse verontreiniging van bodem en grondwater te voorkomen, zal bij bouwwerkzaamheden duurzame (niet-uitloegbare) bouwmaterialen worden toegepast.

Grondwater Kwaliteit	Behoud/Realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur.	Er wordt niet gebouwd in een infiltratiegebied, natuurgebied of gebied voor drinkwatervoorziening.
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden; m.n. van belang in/rond natuurgebieden.	Er is geen sprake van het onttrekken van grondwater of het specifiek infiltreren van grondwater. Verdroging is niet aan de orde.
Onderhoud (mogelijkheden) waterlopen	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te kunnen worden.	Het plan geeft geen wijziging ten opzichte van het huidige onderhoud en is derhalve niet van toepassing.
Waterschapswegen	Plangebied ligt buiten de bebouwde kom.	De verkeerssituatie blijft ongewijzigd.
Waterschapseigendommen/ objecten	Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	Niet van toepassing voor deze ontwikkeling.

Watertoets

De waterparagraaf wordt voorgelegd aan het waterschap Scheldestromen. Reactie waterschap PM

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de functiewijziging van de bestaande bebouwing niet strijdig is met de waterdoelstellingen.

4.3. 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 gebiedgerichte 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. Voor kantoorlocaties gelegen aan één ontsluitingsweg geldt een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m². Wanneer projecten wel in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit dient luchtonderzoek uitgevoerd te worden, waarbij getoetst wordt aan de normen.

De functiewijziging van bestaande bebouwing naar wonen kan aangemerkt worden als een plan dat niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht omdat het aantal woningen niet toeneemt.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

4.4. 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

De woning ligt weliswaar niet binnen de zone van de Sint Marcusstraat, maar wel binnen de zone van het Dorpsplein. Derhalve dient aangetoond te worden dat de geluidsbelasting op de woning voldoet aan de in de Wet geluidhinder genoemde voorkeurswaarde van 48 dB(A).

Op het Dorpsplein rijden momenteel ca. 1400 motorvoertuigen per dag. Rekening houdend met een autonome groei van 1% zullen hier over 10 jaar zo'n 1.550 motorvoertuigen per dag rijden. De afstand tussen het bouwvlak en het hart van de weg bedraagt zo'n 40 meter. Het wegdek bestaat uit klinkers, gelegd in keperverband. De maximum toegestane rijsnelheid bedraagt 50 km/uur.

Gelet op de lage verkeersintensiteit, de grootte van de afstand tussen het bouwvlak van de woonbestemming en het hart van de weg en de vrij gesloten bebouwing tussen het bouwvlak en de weg kan er vanuit worden gegaan dat de geluidsbelasting op de woning vanwege het verkeer op het Dorpsplein lager is dan de in de Wet geluidhinder genoemde voorkeurswaarde van 48 dB(A).

Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaai vormt geen belemmering vormen voor de planontwikkeling.

4.5. Bedrijven en milieuzonering

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

In “Bedrijven en Milieuzonering” van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een indicatieve richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten opgenomen. Alle bedrijven die in de buurt van de planlocaties liggen worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale hinderafstand. In deze paragraaf dient getoetst te worden of de voorgenomen 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.

De volgende activiteiten zijn in de omgeving te vinden:

- Dorpsplein 12, restaurant, categorie 1, richtafstand 10 m, afstand tot plangebied 10 m.

Conclusie

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

4.6. Externe veiligheid

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

- 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.

Risicovolle inrichtingen buiten het plangebied

In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig.

Transport per buisleidingen

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

Transport over de weg of spoor

In of in de nabijheid van het plangebied vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats over (spoor)wegen.

Transport over water

In of in de nabijheid van het plangebied vindt geen transport plaats over het water van gevaarlijke stoffen.

Conclusie

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

4.7. Flora en fauna

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

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

Natura 2000

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

Flora- en faunawet

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

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

- Als de werkzaamheden vallen onder reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkeling, geldt in veel gevallen een vrijstelling. Er zijn twee soorten vrijstellingen:
 - Een algemene vrijstelling (voor algemene soorten);
 - Een vrijstelling op voorwaarde dat men handelt conform een goedgekeurde gedragscode (voor zeldzamere soorten).

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

Beschermde gebieden

In de nabijheid van het plangebied liggen geen Natura 2000-gebieden of EHS-gebieden.

Soortenbescherming

Op de planlocatie is een bestaand pand aanwezig en worden de gronden rondom gebruikt als erf. Tuinen/erven worden over het algemeen intensief onderhouden. De kans op overtreding van de Flora- en faunawet is hierdoor gering. Een nader flora en fauna onderzoek is niet noodzakelijk en vanuit dit aspect zijn geen belemmeringen voor de ontwikkeling verwachten.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het oogpunt flora en fauna geen belemmeringen zijn aan medewerking aan dit ruimtelijk initiatief.

4.8. Archeologie

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

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

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

Toets onderzoeksplicht

Voor het plangebied is een toetsing archeologie uitgevoerd (bijlage, Edufact, 11 augustus 2016). In de toetsing is het volgende advies opgenomen:

In het huidige bestemmingsplan is een Waarde-Archeologie 3 opgenomen. Dit betekent dat vergunningplicht bestaat indien de werkzaamheden groter zijn dan 500m² en dieper reiken dan 1 meter beneden het maaiveld. Ophogen is toegestaan tot 0,50 meter. Omdat het hier mogelijk een bestemmingsplanwijziging betreft, dient het plan aan het huidige archeologiebeleid getoetst te worden.

Uit de toets blijkt dat de regels die nu in het bestemmingsplan opgenomen zijn, niet overeenkomen met het huidige interim-archeologiebeleid van de gemeente Terneuzen en niet conform de regels zijn hoe archeologie in bestemmingsplannen wordt opgenomen.

Uit de toets blijkt dat op de Geologische Kaart lagen worden weergegeven die in het archeologiebeleid van de gemeente onderzoeksplichtig zijn (Hollandveen en dekzand). Volgens de huidige waarden zou dit overeenkomen met Waarde-Archeologie 2.

Op basis van de Basistoets is een omgevingsvergunning noodzakelijk op basis van de criteria: Geologie en Vrijstellingenkaart, indien de bodem dieper verstoord wordt dan 0,50 meter beneden maaiveld over een oppervlakte van 500m² of meer.

Voor ophogen geldt dat dit is vrijgesteld van vergunningplicht tot 2 meter boven het huidige maaiveld.

Het advies is om in het postzegelbestemmingsplan een Waarde-Archeologie 2 op te nemen waarbij voor archeologie een vrijstelling op vergunning bestaat wanneer de werken niet groter zijn dan 500m² en niet dieper reiken dan 0,50 meter. Ophogen is vrijgesteld van vergunningplicht tot 2 meter boven het huidige maaiveld.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.9. 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, moet ook het aspect historische bouw worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Binnen het plangebied is een voormalig schoolgebouw aanwezig. Het pand is op de Provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart aangewezen als een MIP-pand, vanwege de goed herkenbare hoofdvorm van voormalige dorpsschool. Het Monumenten Inventarisatie Project heeft in de periode 1986-1995 plaats gevonden. In het kader van het daarop volgende Monumenten Selectie Project (MSP) is het voormalige schoolgebouw niet aangewezen als gemeentelijk of rijksmonument. Op basis van de gemeentelijke erfgoedverordening of Excessenregeling Terneuzen, beleidsnota welstand (2013) geldt daarom geen nadere bescherming of welstandtoezicht voor dit soort gebouwen. Door de beoogde functiewijziging kan het pand mogelijk wel behouden blijven.

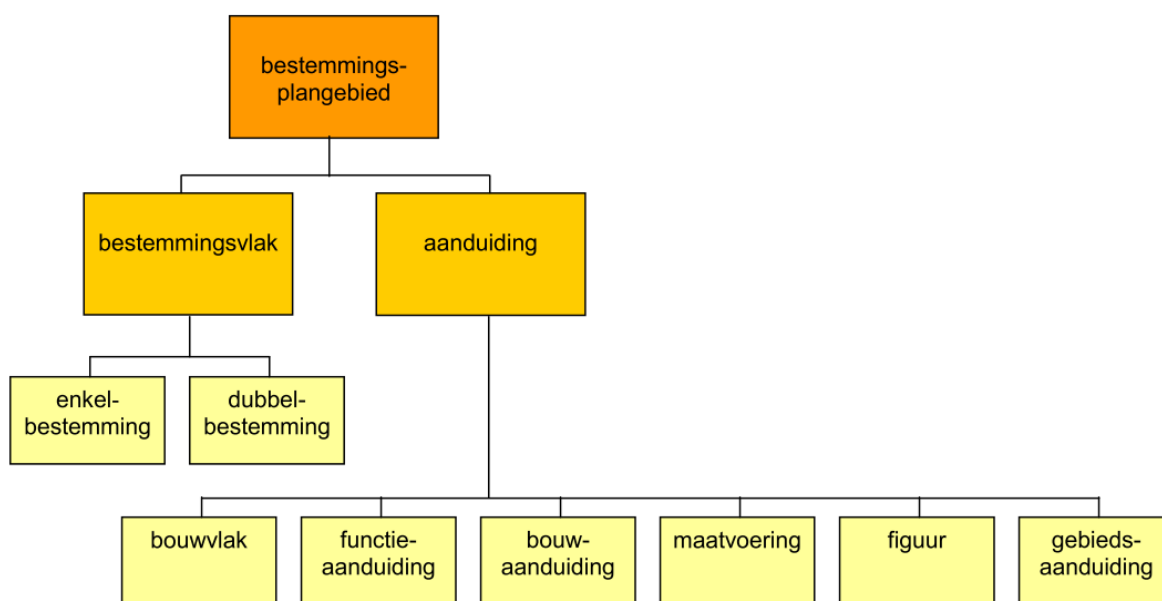
5. JURIDISCHE ASPECTEN

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

5.1 Planvorm

Het bestemmingsplan “Zuiddorpe, Sint Marcusstraat 1” kan worden gekarakteriseerd als een zogenaamde partiële herziening. In een dergelijke bestemmingsregeling ligt het accent vooral op het inpassen van een kleinschalige ontwikkeling in een groter bestemmingsplan. Vooral vanwege de geringe omvang van het plangebied heeft dit plan slechts een beperkt aantal bestemmingsregels en een eenvoudig kaartbeeld. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding met de daarbij horende planregels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De verbeelding bestaat uit één kaartblad.

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



5.2 Toelichting op de bestemmingen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

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

Artikel 4 Wonen-1

De woning binnen het plangebied is bestemd als "Wonen-1". Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: woningen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en andere bouwwerken.

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

Artikel 5 Waarde – Archeologie-2

In dit artikel is de dubbelbestemming voor archeologie geregeld. Voor ingrepen in een gebied groter dan 500 m2 en dieper dan 0,50 meter is een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

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

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 10 Algemene Procedureregels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

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

Artikel 12 Slotregel

Het laatste artikel "Slotregel" geeft de officiële naam van het plan aan, wanneer naar het plan wordt verwezen. De planregels kunnen worden aangehaald onder de naam: Bestemmingsplan "Zuiddorpe, Sint Marcusstraat 1".

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan voldoende aangetoond.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 12 januari 2017 tot en met woensdag 22 februari 2017 ter visie gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen.