Sluiskil, Baljuwlaan en Pierssenpolderstraat

Bestemmingsplan

adviseurs | ingenieurs | openbare ruimte

JUUST daarom!

Colofon

Documentgegevens

Titel:	Bestemmingsplan Sluiskil, Baljuwlaan en Pierssenspolderstraat
Rapportnummer:	TNZ_2016_P03_BP04
Datum:	27 september 2018
Status:	Vastgesteld
IMROcode:	NL.IMRO.0715.BPSLZ04-VG02

Opdrachtgever

Naam:	gemeente Terneuzen
Contactpersoon:	dhr. K. van Gorp
Adresgegevens:	Postbus 35, 4530 AA Terneuzen

Opdrachtnemer

Naam:	Juust | adviseurs ingenieurs openbare ruimte
Adresgegevens:	Goessestraatweg 19 | 4421 AD Kapelle 085 – 90 20 222 info@juustdaarom.nl www.juustdaarom.nl

Auteur(s):	Jessica Ocké
Contactgegevens:	06 - 23272808 jessica@juustdaarom.nl

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave 4
Toelichting 8
01|Inleiding 10
1.1|Algemeen 10
1.2|Doel 11
1.3|Leeswijzer 11
02|Planbeschrijving 12
2.1|Beschrijving project 12
2.2|Planuitwerking 14
2.3|Conclusie 15
03|Beleidskader 16
3.1|Rijksbeleid 16
3.2|Provinciaal beleid 16
3.3|Regionaal beleid 16
3.4|Gemeentelijk beleid 17
3.5|Conclusie 18
04|Kwaliteit van de leefomgeving 20
4.1|Inleiding 20
4.2|Archeologie en cultuurhistorie 20
4.3|Bedrijven en milieuzonering 21
4.4|Bodem 22
4.5|Externe veiligheid 22
4.6|Geluid 23
4.7|Kabels en leidingen 24
4.8|Luchtkwaliteit 24
4.9|Natuur 24
4.10|Verkeer en parkeren 25
4.11|Water 25
4.12|Bezonning 26
4.13|Windhinder 26
4.14|Conclusie 26

05|Juridische regeling **28**

5.1|Inleiding 28

5.2|Planregels 28

06|Economische uitvoerbaarheid **30**

6.1|Financiële uitvoerbaarheid 30

07|Maatschappelijke uitvoerbaarheid **31**

7.1|Vooroverleg 31

7.2|Burgerparticipatie 33

7.3|Terinzagelegging ontwerpbesluit 34

Bijlagen bij de toelichting **36**

1 Analyse Woningmarkt Sluiskil (december 2015) .....

2 Bodemonderzoeken .....

a. Verkennend Bodemonderzoek Nieuwe Kerkstraat 21 en Baljuwlaan 21b te Sluiskil, Anteagroup, 19 januari 2015 .....

b. Verkennend bodemonderzoek Baljuwlaan 1a en Baljuwlaan ongenummerd te Sluiskil, SMA, d.d. 7 december 2015. .....

c. Verkennend bodemonderzoek Baljuwlaan ongenummerd te Sluiskil, SMA, d.d. 26 april 2016. 36

d. Verkennend bodemonderzoek Pierssenspolderstraat 50 te Sluiskil, Bakker Milieuadviezen, d.d. augustus 2014 .....

3 Rekenresultaten geluidsonderzoek RUD Zeeland .....

a. Geluidsbelasting t.p.v. woonbestemming tussen Baljuwlaan 17 en 19 .....

b. Geluidsbelasting t.p.v. woonbestemming aan de Baljuwlaan/Nieuwe Kerkstraat .....

4 Besluit hogere waarde Wet Geluidhinder .....

5 QuickScan Flora- en Faunawet Adviesbureau Mertens (juli 2016) .....

6 Rapport Vleermuizen adviesbureau Mertens (oktober 2016) .....

7 Watertoets (Juust, november 2016) .....

8 Bezonningsstudie .....

9 Lijst waardevolle bomen .....

10 Antwoordnota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen .....

Regels **38**

Hoofdstuk 1|Inleidende regels **42**

Artikel 1|Begrippen 42

Artikel 2|Wijze van meten 46

Hoofdstuk 2|Bestemmingsregels **48**

Artikel 3|Groen 48

Artikel 4|Verkeer 49
Artikel 5|Wonen 50
Hoofdstuk 3|Algemene regels 53
Artikel 6|Anti-dubbeltelregel 53
Artikel 7|Algemene bouwregels 53
Artikel 8|Algemene gebruiksregels 54
Artikel 9|Algemene aanduidingsregels 54
Artikel 10|Algemene afwijkingsregels 56
Hoofdstuk 4|Overgangs- en slotregels 58
Artikel 11|Overgangsrecht 58
Artikel 12|Slotregel 58
Bijlage bij de regels 59
1. Staat van Activiteiten 59
Verbeelding 65

Toelichting

01 | Inleiding

1.1 | Algemeen

Door de realisatie van een brede school in Sluiskil is de schoollocatie aan de Baljuwlaan/Nieuwe Kerkstraat vrijgekomen. Het voormalige schoolgebouw is in 2015 gesloopt. De bebouwing die in het verleden op de hoek van het perceel aanwezig was (locatie 'Van Minnen') is jaren geleden al gesloopt. Het nog aanwezige gebouw 'Ter Kille' is door de gemeente verworven. De Stichting die dit pand in bezit had, is verhuisd naar een locatie aan de Vogelschorstraat. Hierdoor is een aaneengesloten locatie voor herinvulling in het centrum van Sluiskil ontstaan. De gemeente wil op deze locatie 10 appartementen en 5 grondgebonden vrijstaande woningen mogelijk maken.

Daarnaast is de afgelopen jaren duidelijk geworden dat de aanvankelijk voorziene woningbouwlocatie aan de Pierssenspolderstraat (de voormalige 'zusterflat' / 'hotel Sluiskil') niet zal worden ontwikkeld. Er zijn op die locatie 27 onbenutte bouwtitels aanwezig. Met dit bestemmingsplan zullen deze titels worden wegbestemd. Het terrein zal bij het naastgelegen park worden betrokken.

Een 3-tal bouwtitels langs de Pierssenspolderstraat (aanvankelijk 4 woningen gepland) zullen nog wel worden ingevuld. Omdat de begrenzing van de woonbestemming niet aansluit bij de eigendomsgrenzen wordt dit ook in dit bestemmingsplan meegenomen, zodat gebruik kan worden gemaakt van de bouwmogelijkheden.

Tenslotte ligt aan de Baljuwlaan, tussen de huisnummers 17 en 19 nog een locatie die in aanmerking komt voor het realiseren van 1 vrijstaand kavel.

Figuur 1 | het plangebied vanuit de lucht. Westelijk het perceel tussen Baljuwlaan 17 en 19, onder de locatie hoek Baljuwlaan / Nieuwe Kerkstraat (de voormalige schoollocatie), oostelijk de locatie 'zusterflat / hotel Sluiskil' (bron: Google Maps)

1.2 | Doel

Doel van dit bestemmingsplan is:

- een herinvulling van de locatie Baljuwlaan/Nieuwe Kerkstraat met 10 appartementen en (maximaal) 5 vrijstaande woningen mogelijk maken;
- het wegbestemmen van 27 onbenutte bouwtitels als gevolg van het niet doorgaan van een ontwikkeling aan de Pierssenspolderstraat en op deze locatie de bestemming 'Groen' realiseren.
- het (gewijzigd) bouwen van 3 woningen langs de Pierssenspolderstraat mogelijk maken;
- het bouwen van een vrijstaande woning tussen Baljuwlaan 17 en 19 mogelijk maken.

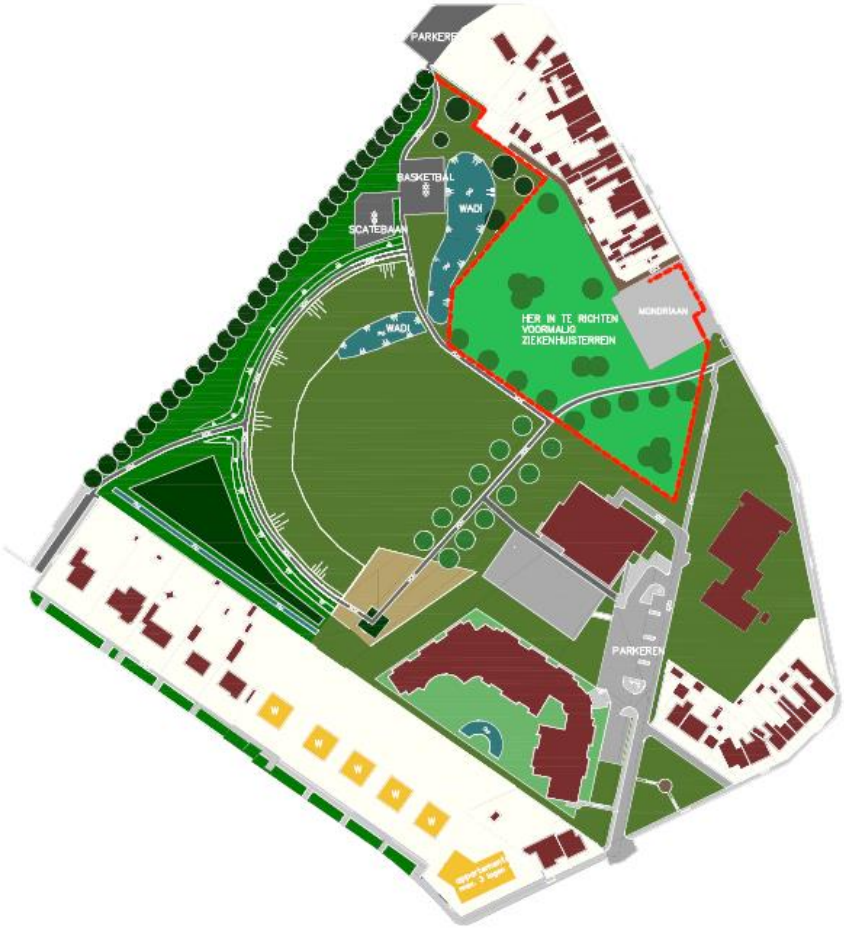
1.3 | Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit deze toelichting, regels en een verbeelding. Deze toelichting bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit zes hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt het initiatief toegelicht. Hoofdstuk 3 beschrijft het geldende beleidskader. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 de verschillende milieuaspecten beoordeeld. In hoofdstuk 5 wordt de juridische planregeling beschreven. In hoofdstuk 6 en 7 wordt tot slot ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

02 | Planbeschrijving

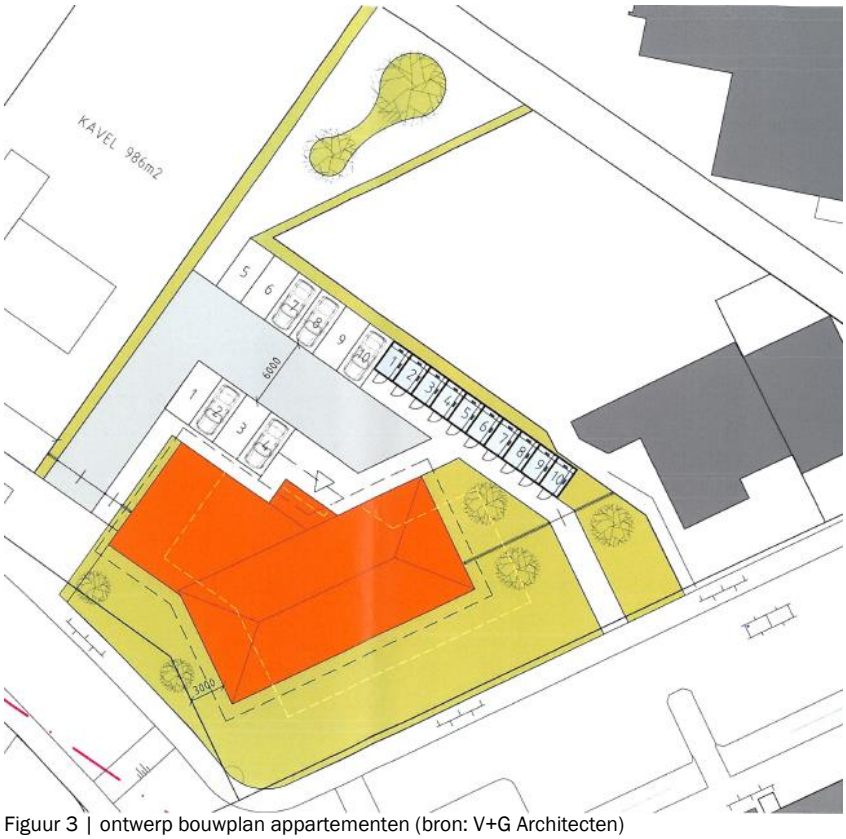
2.1 | Beschrijving project

Om te komen tot een nieuwe invulling van het perceel Baljuwlaan/Nieuwe Kerkstraat is door de gemeente een studie gedaan naar de mogelijkheden van de locatie. Er is een stedenbouwkundige schets gemaakt waarbij op de hoek van de Baljuwlaan / Nieuwe Kerkstraat uitgegaan wordt van een grotere bouwmassa. Dit is richting het centrumgebied van Sluiskil gewenst. Een groter gebouw kan op deze locatie het centrum weer 'een gezicht' geven. Een appartementengebouw voor maximaal 10 appartementen in 3 bouwlagen met kap wordt op deze locatie toegestaan.



Figuur 2 | stedenbouwkundige opzet (bron: gemeente Terneuzen)

Aannemingsbedrijf Van der Poel heeft een overeenkomst met de gemeente over de aankoop van deze gronden en heeft hiervoor een concreet bouwplan ontwikkeld. De appartementen zullen zowel in de huur- als koopsector worden aangeboden. De koopappartementen zullen in de prijsklasse tot € 200.000,- worden aangeboden. De huurprijs zal boven de sociale huurgrens, maar onder de € 900,- per maand, liggen.



Figuur 3 | ontwerp bouwplan appartementen (bron: V+G Architecten)

Figuur 3a | ontwerp bouwplan (bron: V+G Architecten)

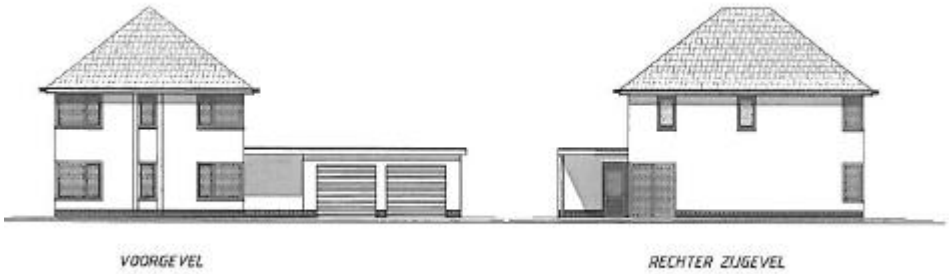
Figuur 3b | ontwerp bouwplan (bron: V+G Architecten)

De gemeente Terneuzen zal zelf de vrije kavels uitgeven. Deze worden reeds te koop aangeboden. Er is ruimte voor 5 vrije kavels in lijn met de bestaande vrijstaande woningen langs de Baljuwlaan. De vrije kavels hebben een oppervlakte van ca. 900-1000m² en zijn dus ruim van opzet. Een dergelijk aanbod is elders in Sluiskil niet te vinden. Door het realiseren van deze vrijstaande kavels ontstaat ruimte voor doorstroming op de woningmarkt. Indien gewenst kan de gemeente het meest westelijk gelegen kavel laten vervallen ten behoeve van een extra ontsluiting van het achterliggende park. Vooralsnog wordt hier niet vanuit gegaan, maar er is wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de mogelijkheid open te houden.

De gemeente Terneuzen heeft de gronden van de voormalige 'zusterflat' / 'hotel Sluiskil' in 2014 teruggekocht van de ontwikkelaar omdat bleek dat woningbouw op die locatie niet haalbaar was. De ontwikkelaar heeft uitsluitend gronden langs de Pierssenspolderstraat in eigendom gehouden om daar nog 4 woningen in het lint van de bestaande bebouwing te kunnen realiseren. Op dit moment zijn 3 woningen ter plaatse voorzien. Het bestemmingsvlak voor 'Wonen' dat hier reeds aanwezig en gemotiveerd is, is iets te krap voor het thans voorziene type woning. De begrenzing van de woonbestemming en het bouwvlak wordt daarom aangepast. De overige gronden die aanvankelijk deel uitmaakten van de woningbouwontwikkeling krijgen de bestemming 'Groen' en worden conform de stedenbouwkundige opzet bij het naastgelegen park betrokken. Er worden in totaal 24 bouwtitels (27 – 3 nog te bouwen) wegbestemd op deze locatie.

Ten slotte is er vraag naar de bouw van een woning tussen de percelen Baljuwlaan 17 en 19. Het betreffende perceel is eigendom van de gemeente en tot op heden altijd vrijgehouden om een doorgang naar eventuele toekomstige woningbouw aan die zijde van het dorp mogelijk te maken. Het perceel heeft daarom ook een verkeersbestemming. Inmiddels is woningbouw aan die zijde niet meer in beeld. Er wordt ingezet op herstructurering van bestaande gebieden. Besloten is daarom het perceel te verkopen aan een partij die er een vrijstaande woning wil realiseren. Op dit moment is het perceel groen ingericht.

Figuur 4 | luchtfoto perceel tussen Baljuwlaan 17 en 19 (bron: google Maps)



Figuur 4a | concept bouwplan (bron: PM)

2.2 | Planuitwerking

Op dit moment is het bestemmingsplan 'Sluiskil-Zandstraat' van toepassing. De ontwikkelingen passen daar niet binnen. De drie beschreven nieuwe ontwikkelingen, worden nu in één bestemmingsplan geregeld. De gemeente heeft een startdocument opgesteld (d.d. januari 2016) waarin de uitgangspunten voor het

opstellen van het bestemmingsplan zijn vastgelegd. Ten aanzien van de 3 woningen die langs de Pierssenspolderstraat mogen worden gebouwd is er slechts sprake van een ondergeschikte wijziging. Uitsluitend de begrenzing van de percelen wordt in overeenstemming met de eigendomsgrenzen gebracht en het aantal van 4 woningen die op grond van het geldende plan mogelijk zijn wordt bijgesteld naar 3. De woningen zijn reeds mogelijk gemaakt en gemotiveerd door toepassing van artikel 19 lid 1 WRO (oud). Een nadere motivatie in dit bestemmingsplan blijft daarom achterwege.

2.3 | Conclusie

De ontwikkeling is passend binnen het woonbeleid. Uit de beoordeling van de milieuaspecten blijkt dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd. Vanwege de ligging ten opzichte van industriegebied Sluiskil-Oost dient ten aanzien van geluid wel een hogere grenswaarde te worden vastgesteld vanwege industrielawaai.

03 | Beleidskader

3.1 | Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte
Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte vastgesteld (SVIR). Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte uit 2004. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiernaar wordt gestreefd middels een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.
Belangrijk thema in deze structuurvisie is de ladder voor duurzame verstedelijking. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. De volgende drie stappen (treden) gelden daarbij:

1. er moet sprake zijn van een regionale behoefte;
2. de ontwikkeling moet binnen het bestaand stedelijk gebied plaatsvinden, tenzij dat niet mogelijk is;
3. de locatie moet multimodaal zijn ontsloten.

De ladder is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening. In een bestemmingsplan moet, indien sprake is van een stedelijke ontwikkeling, gemotiveerd worden op welke wijze de treden van de ladder zijn doorlopen. Dit is uitgewerkt in paragraaf 3.2 (provinciaal beleid).

3.2 | Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 (inclusief herziening)
Op 28 september 2012 heeft het college van Gedeputeerde Staten het Omgevingsplan 2012-2018 vastgesteld. Het Omgevingsplan geeft de provinciale visie op Zeeland en de provinciale belangen waar een (groot) belang aan wordt gehecht. Ingezet wordt op ruimte voor economische ontwikkeling, een gezonde en veilige woonomgeving en goede kwaliteit van bodem, water, natuur en landschap. Binnen bestaand bebouwd gebied heeft de gemeente grote vrijheid bij de regie van ruimtelijke ontwikkelingen.

Verordening ruimte provincie Zeeland
Het Omgevingsplan gaat uit van samenwerking tussen de provincie, andere overheden en maatschappelijke organisaties, maar een aantal uitgangspunten uit het plan vindt de provincie van zo'n groot belang dat ze worden opgenomen in een verordening die bindend is voor gemeenten, de Verordening ruimte provincie Zeeland. Hierin zijn onder andere regels voor uitbreiding van bedrijventerreinen en woonwijken, bescherming van natuurgebieden en regionale waterkeringen opgenomen.

De ladder voor duurzame verstedelijking komt in het provinciaal beleid, net als in het rijksbeleid, ook nadrukkelijk naar voren. De vraag of de ontwikkeling voorziet in een regionale behoefte moet voorafgegaan worden door de vraag of er wel sprake is van een (nieuwe) stedelijke ontwikkeling.
Het plan voorziet in het wegbestemmen van 24 bouwtitels op de locatie Pierssenspolderstraat welke gelegen is aan de rand van het bebouwd gebied. Daarnaast worden in totaal 16 nieuwe woningen (10 appartementen en 5+1 grondgebonden woningen) op locaties in de nabijheid gerealiseerd. Per saldo zal het aantal woningen in het betreffende gebied dus met acht afnemen. Uit jurisprudentie blijkt dat bij een toename van 11 of meer woningen pas sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de ladder is in dit geval dus niet nodig. Overigens wordt hier wel voorzien in een actuele behoefte voor doorstroming op de woningmarkt. Zowel in het segment van de beoogde appartementen als de uit te geven vrijstaande kavels is nauwelijks aanbod in Sluiskil. Kwalitatief is deze ontwikkeling gewenst. De percelen liggen binnen het bestaand bebouwd gebied, in het centrum van Sluiskil. Ter plaatse was reeds een forse bouwmassa mogelijk in de vorm van maatschappelijke voorzieningen.

3.3 | Regionaal beleid

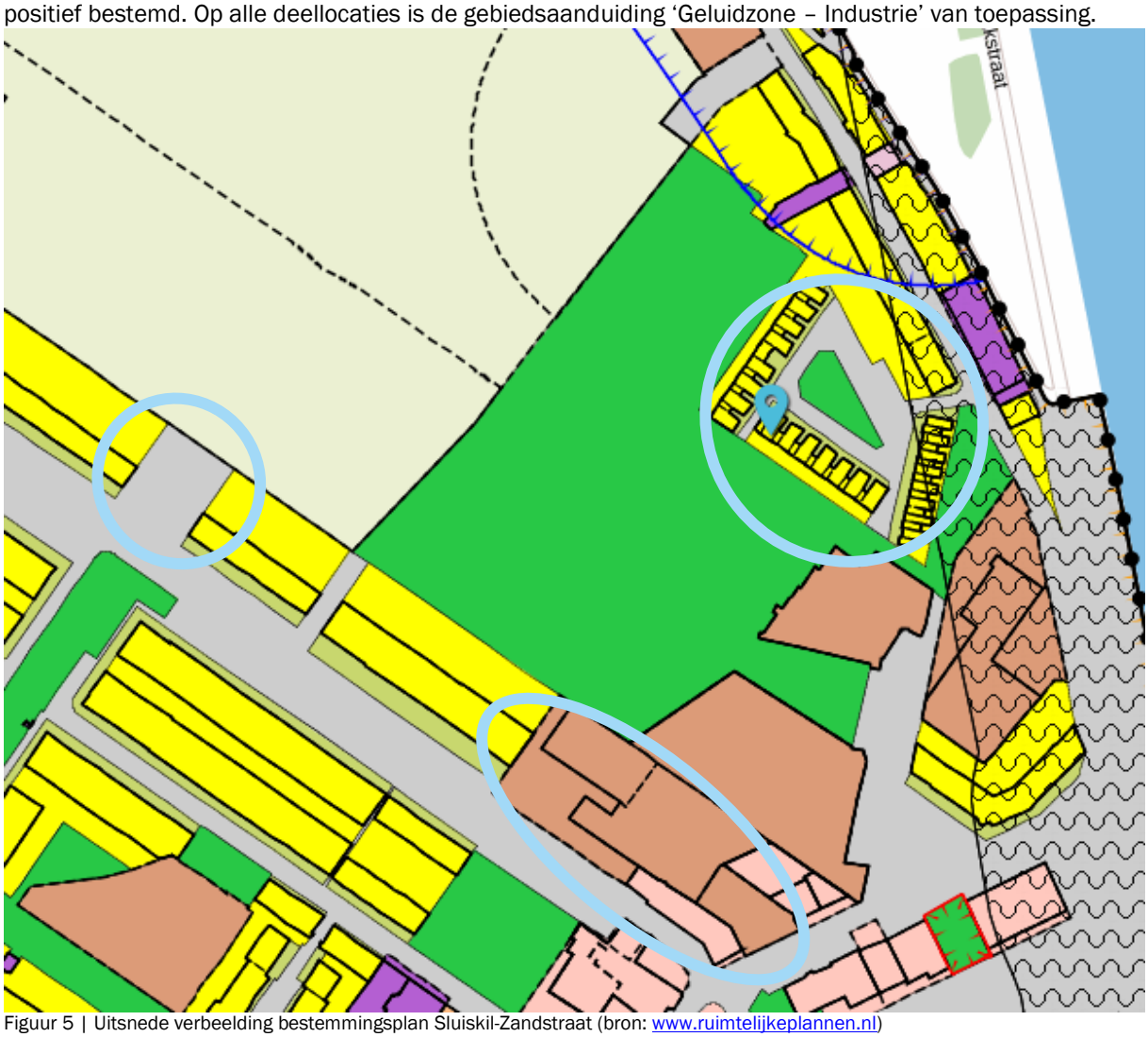
Regionale woningmarktafspraken en regionale Woonvisie
Als uitwerking van het provinciaal beleid zijn in de regio Zeeuws-Vlaanderen afspraken gemaakt over de woningbouwprogramma's van de drie gemeenten. Het behoud van een aantrekkelijk woongebied, een rem

op de waardedaling van woningen en het stimuleren van investeringen door particulieren, marktpartijen en financiële instellingen zijn ambities die daarin genoemd zijn. Kwaliteit is een kernthema. In 2015 heeft de gemeente onderzoek gedaan naar de woningmarkt in Sluiskil en dit ook vergeleken met de regio (Analyse woningmarkt Sluiskil, december 2015 bijgevoegd als bijlage 1). Daaruit bleek dat er veel woningen in hetzelfde segment aanwezig zijn in de kern en het voor de diversiteit en doorstroming gewenst is om appartementen en vrijstaande kavels toe te voegen. Ten aanzien van aantallen voorziet dit plan in een afname van het aantal woningen. De omzetting past binnen de kwantitatieve en kwalitatieve doelstellingen van de regionale woningmarktafspraken en de Woonvisie.

3.4 | Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Terneuzen 2025
De structuurvisie Terneuzen 2025 geeft de visie voor ontwikkeling van de gemeente Terneuzen op lange termijn. Het vormt een afwegingskader bij de beoordeling van nieuwe initiatieven. In de structuurvisie wordt een toekomstbeeld anno 2025 geschetst. Daarbij wordt rekening gehouden met de ontwikkelingen in de economie en in de leefomgevingskwaliteit. De gemeente wil een veelzijdigheid aan woonmilieus binnen de gemeentegrenzen. De focus ligt daarbij op herstructureren van bestaande woongebieden. Dit project past binnen die uitgangspunten.

Bestemmingsplan
Van toepassing is het bestemmingsplan 'Sluiskil-Zandstraat', vastgesteld op 3 november 2011. De school en het verenigingsgebouw hebben daarin een maatschappelijke bestemming. Op de hoek Baljuwlaan/Nieuwe Kerkstraat ligt nog de bestemming 'Centrum', ter plaatse was eerder een tweedehandswinkel gevestigd. Tussen Baljuwlaan 17 en 19 is een verkeersbestemming van toepassing en de woningbouwlocatie aan de Pierssenspolderstraat is in het betreffende bestemmingsplan rechtstreeks en positief bestemd. Op alle deellocaties is de gebiedsaanduiding 'Geluidzone – Industrie' van toepassing.



Figuur 5 | Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Sluiskil-Zandstraat (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Analyse woningmarkt Sluiskil
Omdat er meerdere bouwplannen gelijktijdig in ontwikkeling zijn, heeft de gemeente een analyse naar de woningmarkt in Sluiskil gedaan (december 2015, bijgevoegd als bijlage 1). Daaruit blijkt dat differentiatie van het woningaanbod in Sluiskil gewenst is, aangezien er veel woningen in hetzelfde segment aanwezig zijn. Huurappartementen zijn kansrijk. Zowel de regionale woningmarktverkenning als informatie vanuit makelaars geven aan dat hier potentie in zit. Het uitgeven van kavels voor vrijstaande woningen biedt ook een kans voor meer differentiatie. Een combinatie van huur- en koopappartementen is denkbaar. Huurwoningen onder de sociale huurgrens zijn niet haalbaar. Bovendien blijkt uit informatie van woningcorporaties dat daaraan in Sluiskil geen behoefte is.

3.5 | Conclusie

Zowel de gemeente als de provincie streven naar een woon-, werk en leefklimaat dat past bij de wensen van de inwoners. Daarbij is het uitgangspunt dat herstructurering voor uitbreiding gaat. Binnen de geldende beleidskaders is het mogelijk deze bestemmingswijziging te realiseren.

04 | Kwaliteit van de leefomgeving

4.1 | Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De laatste decennia groeien deze beleidsvelden dan ook naar elkaar toe. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de besluitvorming over het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling wordt dan ook onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Het is van belang om milieubelastende functies (zoals bepaalde bedrijfsactiviteiten) ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies zoals woningen. Andersom moet in de ruimtelijke ordening nadrukkelijk rekening gehouden worden met de gevolgen van ruimtelijke ingrepen voor het milieu. Milieubelastende situaties moeten voorkomen worden. Per thema wordt in de volgende paragrafen puntsgewijs het kader en de beoordelingscriteria weergegeven. Daarna volgt telkens een beoordeling en conclusie.

4.2 | Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Kader	Verdrag van Valetta Erfgoedwet Erfgoedverordening Terneuzen Beleidsnota gemeente Terneuzen: “De onderste steen boven”(2011) Vrijstellingenkaart archeologie 2014 (verruiming vrijstellingsdiepten)
Kwaliteits-/ beoordelingscriteria	Voldoen aan het voor de ontwikkeling geldende archeologiebeleid.

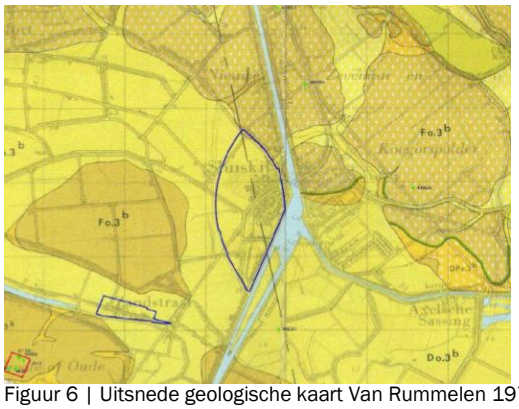
Het gemeentelijk archeologiebeleid is reeds verwerkt in het bestemmingsplan ‘Sluiskil-Zandstraat’. De archeologische toets die het beleid voorschrijft heeft plaatsgevonden in het kader van de procedure van dat bestemmingsplan. De bevindingen waren als volgt:

1. Archeologische Monumentenkaart: de gehele woonkern Sluiskil maakt geen deel uit van een terrein met een vastgestelde archeologische waarde, de deellocaties in dit bestemmingsplan derhalve ook niet;
2. Indicatieve Kaart Archeologische Waarden: de woonkern Sluiskil ligt in een zone waarvoor een zeer lage trefkans geldt op het voorkomen van archeologische waarden tot de Middeleeuwen;
3. Archis: er worden geen vindplaatsen vermeld;
4. Zeeuws Archeologisch Archief (ZAA): er worden geen relevante archeologische vindplaatsen binnen het plangebied vermeld;
5. Geologische kaart (Van Rummelen): het plangebied bestaat uit afzettingen van Duinkerke IIIb op oudere afzettingen van Duinkerke (DIIIb op DIIIa)

Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan Sluiskil-Zandstraat zouden nieuwe onderzoeken in ZAA of Archis opgenomen kunnen zijn die bij de huidige besluitvorming betrokken zouden moeten worden. Dit blijkt echter niet het geval. Door de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland is aangegeven dat er geen aanvullende archeologische informatie in het Zeeuws Archeologisch Archief aanwezig is.

Aanvullend is ondertussen een vrijstellingenkaart vastgesteld waarbij maximale vrijstellingsdiepten zijn vastgelegd. Binnen het plangebied geldt op basis van die kaart een vrijstellingsdiepte van 4meter onder maaiveld. Dat wil zeggen dat tot op een verstoringsdiepte van 4 meter of minder onder maaiveld geen enkele vorm van archeologisch onderzoek nodig is.

Op basis van de bovenstaande informatie geldt op basis van het interimbeleid geen onderzoeksplicht. Het is niet noodzakelijk een dubbelbestemming ter bescherming van archeologische waarden op te nemen.



Figuur 6 | Uitsnede geologische kaart Van Rummelen 1977

Cultuurhistorie

Kader	Wet Modernisering Monumentenzorg (MoMo), verankerd in: - Besluit ruimtelijke ordening - Besluit omgevingsrecht - Erfgoedwet Verordening Ruimte Provincie Zeeland (Cultuurhistorische Hoofdstructuur) Cultuurhistorische Waardenkaart Terneuzen Erfgoedverordening Terneuzen
Kwaliteits-/ beoordelingscriteria	Onderzoeken of vanuit cultuurhistorisch oogpunt bescherming dan wel ontwikkelingsmogelijkheid onder voorwaarden moet krijgen. De 3 kaartbladen 'Behoud', 'Behoud door ontwikkeling' en 'Vernieuwing mogelijk'.

Ter plaatse van de deelgebieden zijn geen specifieke cultuurhistorische waarden van toepassing waarmee rekening moet worden gehouden. Tegenover de locatie van de appartementen en de vrijstaande woningen aan de Baljuwlaan is het kerkgebouw 'de priorij de Ark/ Antonius van Padua parochie' gelegen. Dit betreft een MIP-object. Aan de zichtbaarheid of beleefbaarheid van het gebouw wordt geen afbreuk gedaan met het plan.

4.3 | Bedrijven en milieuzonering

Kader	Wet Milieubeheer VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'
Kwaliteits-/ beoordelingscriteria	Voldoen aan wettelijke milieueisen (onderzoek en maatregelen) indien er sprake is van een milieuhinderlijke en/of milieugevoelige functie. Het in acht nemen van de richtafstanden tussen woningen en bedrijven.

De woningen aan de Baljuwlaan / Nieuwe Kerkstraat zijn gelegen in een woongebied. Relevante functies in de omgeving waarmee rekening moet worden gehouden zijn het café aan de Nieuwe Kerkstraat 18 en het hotel/café/restaurant aan de Nieuwe Kerkstraat 5. Ten opzichte van die functies geldt een richtafstand van 10 meter. In de richtafstand is ook rekening gehouden met de eventuele aanwezigheid van een terras. Aan de richtafstand wordt voldaan. Op dit punt zijn er geen belemmeringen voor de gewenste ontwikkeling.

4.4 | Bodem

Kader	Wet bodembescherming Besluit bodemkwaliteit Milieubeleidsplan, onderdeel Bodem Bodemkansen Zeeuws-Vlaanderen
Kwaliteits-/ beoordelingscriteria	De milieuhygienische bodemkwaliteit moet duurzaam geschikt zijn voor het toekomstige bodemgebruik ('functie') en de bodemkwaliteit mag niet verslechteren.

1. Baljuwlaan/Nieuwe Kerkstraat
   - Verkennend Bodemonderzoek Nieuwe Kerkstraat 21 en Baljuwlaan 21b te Sluiskil, Anteagroup, 19 januari 2015. De zwak puin- en steenhoudende bovengrond is licht verontreinigd met kwik en PAK. In een matig baksteenhoudend grondmonster is een lichte verontreiniging met zink aangetroffen. In de ondergrond en het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetroffen. Nader onderzoek is niet nodig.
   - Verkennend bodemonderzoek Baljuwlaan 1a en Baljuwlaan ongenummerd te Sluiskil, SMA, 7 december 2015. In de bovengrond zitten lichte concentraties aan PCB's. In de ondergrond en het grondwater zijn geen verhoogde concentraties waargenomen. De bodemkwaliteit staat niet in de weg voor het realiseren van een woonfunctie. Vooropgesteld dat de aanwezige puinlaag is verwijderd of onderzocht.
2. Pierssenpolderstraat
   Verkennend bodemonderzoek Pierssenspolderstraat 50 te Sluiskil, Bakker Milieuadviezen, augustus 2014. De bovengrond is licht verontreinigd met PCB's. In de ondergrond zijn geen stoffen in verhoogde mate aangetoond. Het grondwater bevat een lichte hoeveelheid molybdeen. Voor de herinrichting als woon-/groenfunctie zijn hiertoe geen belemmeringen.
3. Baljuwlaan ongenummerd
   Verkennend bodemonderzoek Baljuwlaan ongenummerd te Sluiskil, SMA, 26 april 2016. Dit betreft het perceel tussen Baljuwlaan 17 en 19. In de boven- en ondergrond en in het grondwater zijn geen stoffen in verhoogde mate aangetoond. Geconcludeerd wordt dat vanuit oogpunt van bodemkwaliteit geen belemmeringen gelden voor het herinrichten van het perceel ten behoeve van de woonfunctie.

Tezamen zijn deze bodemrapporten dekkend voor de gebieden waar de woonbestemming wordt gerealiseerd. Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.5 | Externe veiligheid

Kader	Besluit externe veiligheid: inrichtingen, buisleidingen en transport vervoer gevaarlijke stoffen Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen Basisnet Weg, Spoor en Water Beleidsvisie Externe Veiligheid (2005) gemeente Terneuzen
Kwaliteits-/ beoordelingscriteria	Waarborgen van de veiligheid van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten. Voldoen aan de veiligheidsnormen indien sprake is van risicovolle functies en/of activiteiten.

De verschillende deelgebieden liggen volgens de risicokaart buiten plaatsgebonden risicocontouren. Op een afstand van ruim 250 meter tot de locatie tussen Baljuwlaan 17 en 19 is een route gevaarlijke stoffen aanwezig (N252 Terneuzen/Sas van Gent) waarvoor het Basisnet van toepassing is. In 2006 is door de provincie Zeeland een risico-inventarisatie voor wegtransport met gevaarlijke stoffen uitgevoerd. Daaruit blijkt dat bij geen enkele van de beschouwde wegen (waaronder de N252) het groepsrisico de oriënterende waarde overschrijdt. Gelet op de afname van het aantal mogelijk aanwezige personen binnen het plangebied (er worden minder woningen mogelijk gemaakt en de maatschappelijke bestemming verdwijnt) is een nadere beschouwing niet nodig.

Daarnaast zijn in dit verband het kanaal en het spoor van belang. De regels uit het Basisnet zijn ook hierop van toepassing. Binnen het plangebied worden minder woningen mogelijk gemaakt dan momenteel mogelijk is op basis van het geldende bestemmingsplan. Deze woningen zijn op grotere afstand van het kanaal gesitueerd dan de eerder geprojecteerde, en positief bestemde, woningen. De afstand tot het spoor wordt weliswaar iets kleiner, maar is voor de solitaire woning tussen Baljuwlaan 17 en 19 nog altijd 300 meter en voor de appartementen en de 5 vrijstaande woningen ruim 500 meter.

De deellocaties liggen binnen de invloedsgebieden van Yara. Dat wil zeggen dat de locaties in een gebied liggen waar dodelijke slachtoffers kunnen vallen indien een calamiteit zich voordoet. Van belang daarbij is om te bepalen of er sprake is van overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico. In het kader van de actualisatie van het bestemmingsplan 'Sluiskil-Zandstraat' is geconcludeerd dat er geen effect is op het groepsrisico. Hiertoe is destijds het TNOrapport "Groepsrisico voor de bestemmingsplannen Sluiskil Oost en Zandstraat te Sluiskil" (034.24777, d.d. 28 april 2011) opgesteld. Sindsdien is het groepsrisico niet gewijzigd. In dit geval wordt het maximum aantal te verblijven personen ten opzichte van dat bestemmingsplan verminderd, door het wegbestemmen van meer woningen dan dat er worden herbestemd en door het laten vervallen van de maatschappelijke bestemming. Er is derhalve sprake van een afname van het groepsrisico. Op basis van de beleidsvisie Externe Veiligheid is geen QRA of uitgebreide verantwoording van het groepsrisico nodig.

Tenslotte ligt het plangebied binnen de maatregelzone van de kerncentrale Borsele. Binnen deze zone moeten mensen schuilen en ramen en deuren gesloten houden in het geval van een calamiteit.

Het aspect externe veiligheid vormt zowel wat betreft plaatsgebonden risico als groepsrisico geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen.

4.6 | Geluid

Kader	Wet geluidhinder Provinciale milieuverordening Zeeland Geluidbeleidsplan gemeente Terneuzen
Kwaliteits-/ beoordelingscriteria	Voldoen aan wettelijke grenswaarden en het beleid indien sprake is van nieuwe geluidproducerende en/of geluidgevoelige functies.

De kern Sluiskil ligt binnen de geluidzone industrielawaai met name veroorzaakt door de grootschalige industrie in Sluiskil-Oost. De hoogst toelaatbare geluidsbelasting binnen het gebied waarvoor een hogere waarde kan worden verleend bedraagt 55dB(A). Door de RUD-Zeeland is de geluidsbelasting op de nieuw geprojecteerde woningen en appartementen berekend.

De onderzoeksresultaten zijn opgenomen in bijlagen 3a en b. Daaruit blijkt dat de geluidsbelasting op de woningen en appartementen aan de Baljuwlaan/Nieuwe Kerkstraat maximaal 57 dB (A) bedraagt en op de woning tussen de Baljuwlaan 17-19 50 dB (A). Daarmee voldoet de geluidsbelasting op de woning tussen de Baljuwlaan 17-19 aan de voorkeurswaarde van 50 dB (A).

Bij de woningen/appartementen aan de Baljuwlaan/Nieuwe Kerkstraat is sprake van een overschrijding van maximaal 7dB (A). Maatregelen om deze overschrijding teniet te doen zijn, mede gelet op de in de jaren '90 uitgevoerde saneringsonderzoeken en afspraken in het kader van Gebiedsgerichte Benadering Kanaalzone (o.a. Plan van Aanpak 1992) niet mogelijk of haalbaar. Toepassing van een dove gevel is, gelet op de zichtlocatie richting het centrum, eveneens niet haalbaar.

Artikel 61 van de Wet Geluidhinder maakt het mogelijk om een hogere waarde tot 65 dB(A) vast te stellen als het gaat om vervanging van bestaande woningen of andere geluidsgevoelige objecten mits er geen sprake is van een ingrijpende wijziging van de stedenbouwkundige functie of structuur en er geen wezenlijke toename van het aantal geluidgehinderden plaatsvindt. Dit artikel wordt toegepast. Parallel aan de bestemmingsplan-procedure wordt een procedure hogere waarden gevolgd. Burgemeester en wethouders zullen een hogere waarde vaststellen van maximaal 57 dB(A). Deze wordt bij de vaststelling van dit bestemmingsplan als bijlage 4 toegevoegd.

De geluidsbelasting op de woningen aan de Pierssenspolderstraat is reeds onderzocht en gemotiveerd in 2010 in het kader van de vrijstellingsprocedure ingevolge artikel 19 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening voor het plan van Mondriaan Vastgoed. Hiervoor heeft het college van burgemeester en wethouders op 23 februari 2010, kenmerk 2698 een hogere waarde vastgesteld van 55 dB(A). Deze waarde blijft gestand voor onderhavige plan.

De nieuwe woningen vallen niet binnen zones van wegen en spoorwegen. Ter plaatse geldt een snelheidsregime van 30km/u. Op basis van de Wet geluidhinder hoeft geen onderzoek te worden gedaan naar spoor- en wegverkeerslawaai. Wel moet duidelijk zijn dat er sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. De locatie is gelegen middenin de kern waar in de directe nabijheid eveneens woonfuncties

aanwezig zijn op een vergelijkbare afstand tot de weg. De verkeersintensiteit op de Baljuwlaan / Nieuwe Kerkstraat is niet van dien aard dat getwijfeld moet worden aan een goed woon- en leefklimaat vanwege wegverkeerslawaai. De voorgevels van de vrijstaande woningen liggen allen op een afstand van ca. 20 meter uit de as van de Baljuwlaan. De woningen zullen daarnaast wat betreft isolatie moeten voldoen aan de eisen van deze tijd. Dat geldt eveneens voor de appartementen aan de Baljuwlaan.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.7 | Kabels en leidingen

Kader	Structuurvisie buisleidingen (Rijksstructuurvisie) Structuurvisie buisleidingen gemeente Terneuzen, inclusief Multi Utility Providing Beleidsadvies Ministerie VROM Risico's bovengrondse hoogspanningsleidingen Belangen van planologisch relevante en niet-relevante kabels en leidingen
Kwaliteits-/ beoordelingscriteria	Waarborgen van belangen van in en/of in de directe omgeving aanwezige planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen. In verband met de uitvoerbaarheid is ook de beoordeling van niet planologisch relevante kabels en leidingen gewenst.

Planologisch relevante kabels en leidingen zijn binnen het plangebied niet aanwezig. Wel ligt er in het perceel tussen Baljuwlaan 17 en 19 een gemeentelijke riolering. Daarop wordt een zakelijk recht gevestigd. In het plan is rekening gehouden met deze leiding. Het bouwvlak is op 5 meter uit deze leiding geprojecteerd zodat onderhoud aan de riolering veilig gesteld kan worden.

4.8 | Luchtkwaliteit

Kader	Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 (luchtkwaliteitseisen) ook bekend als: Wet luchtkwaliteit' Amvb en ministeriële regeling 'Niet in betekenende mate'
Kwaliteits-/ beoordelingscriteria	Voldoen aan de geldende grenswaarden / luchtkwaliteitseisen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient rekening te worden gehouden met luchtkwaliteit. Per saldo neemt het aantal woningen binnen het plangebied af. Het plan draagt niet "in betekenende mate" bij aan de concentraties van diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO2) en fijn stof (PM10) in de buitenlucht. Toetsing aan de grenswaarden kan dus achterwege blijven. Hierbij is ook in de overwegingen betrokken dat in de huidige situatie de maatschappelijke bestemming een groter aantal verkeersbewegingen kende, met name op piekmomenten (het halen en brengen van kinderen naar en van school).

4.9 | Natuur

Kader	Wet Natuurbescherming (per 1 januar i 2017)
Kwaliteits-/ beoordelingscriteria	Beoordelen of de ontwikkeling significant negatieve effecten kan hebben op beschermde gebieden (binnen en buiten het plangebied). Voorkomen van aantasten, verontrusten en/of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen.

Het plangebied ligt op grote afstand (meer dan 5 kilometer) van Natura 2000-gebieden. Gelet op de aard en omvang van de ingreep zijn effecten daarop niet te verwachten.

De locatie aan de Baljuwlaan/Nieuwe Kerkstraat was tot voor kort nagenoeg volledig bebouwd/verhard. Op deze locatie in het centrum van Sluiskil is vorig jaar gesloopt, het is niet aannemelijk dat ter plaatse van deze locatie beschermde soorten aanwezig zijn.

Het natuuronderzoek heeft zich geconcentreerd op de locatie tussen Baljuwlaan 17 en 19. Er is daar een verkennend veldonderzoek uitgevoerd (Adviesbureau Mertens BV, juli 2016, bijgevoegd als bijlage 5). Het voorkomen van matig of zwaar beschermde soorten is uitgesloten. De bomen bezitten geen gaten waarin vleermuizen zich kunnen ophouden. Voor overige soort(groep)en is het gebied verder volledig ongeschikt. Wel komen er algemene broedvogels voor. In verband met het voorkomen van deze vogels is het van belang om te starten met werken buiten het broedseizoen of te werken op een manier dat vogels niet tot broeden komen. Er kunnen daarnaast algemene licht beschermde zoogdieren en amfibieën voorkomen. Voor deze algemene soorten bestaat een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet, tegenwoordig de Wet natuurbescherming. Het onderzoek is uitgevoerd in 2016. Hoewel wetgeving per 1 januari 2017 is gewijzigd zijn de conclusies uit het onderzoek onverminderd van toepassing. .

Verder kon niet worden uitgesloten dat het gebied van essentieel belang is als foerageer- en vlieggebied voor vleermuizen. Effecten op vleermuizen kunnen dan ook niet worden uitgesloten. Daarom heeft een veldinventarisatie plaatsgevonden.

Nader onderzoek
Er is nader onderzoek gedaan naar vleermuizen ter plaatse van en direct rond het plangebied (Adviesbureau Mertens BV, oktober 2016, bijgevoegd als bijlage 6). Er zijn alleen gewone dwergvleermuizen en één laatvlieger foeragerend aangetroffen. Er zijn geen kolonieplaatsen of vliegroutes vastgesteld ter plaatse van of direct rond het plangebied. Tijdens en na de realisatie van het plan, kunnen de genoemde soorten blijven vliegen en foerageren. Effecten op vleermuizen zijn uitgesloten. Daarom is de uitvoering van het plan niet in strijd met de Flora- en faunawet, tegenwoordig de Wet natuurbescherming. Ook hiervoor geldt dat, hoewel het onderzoek in 2016 is uitgevoerd, de conclusies ook onder Wet natuurbescherming gehandhaafd blijven.

4.10 | Verkeer en parkeren

Kader	Wegencategoriseringsplan Gemeente Terneuzen Gewijzigde parkeernota 2015-2020
Kwaliteits-/ beoordelingscriteria	In dit geval is relevant dat voldaan wordt aan de parkeernormen.

De vrijstaande kavels ontsluiten allen op de Baljuwlaan, in lijn met de bestaande woningen aan deze weg. De toegang tot het appartementencomplex ligt eveneens aan de zijde van de Baljuwlaan. Op eigen terrein wordt voorzien in parkeergelegenheid. De kavels zijn daarvoor ruim genoeg van opzet. De voorste bouwgrens ligt ca. 10 meter achter de perceelsgrens, waardoor een lange oprit ontstaat. Naast deze oprit is het aannemelijk dat de vrijstaande woningen voorzien in een garage. Aan de norm van 2,1 parkeerplaats per woning wordt voldaan. Voor de 10 appartementen is door de ontwikkelaar rekening gehouden met 10 parkeerplaatsen op eigen terrein. De locatie waar het plangebied in ligt, wordt aangemerkt als ‘rest bebouwde kom’. Volgens de parkeernota 2015- 2020 van de gemeente Terneuzen, geldt hiervoor een norm van 1,55 parkeerplaats per appartement. Daarvan is het bezoekersaandeel 0,3 parkeerplaats per appartement. Afgerond zouden er dus 16 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Het bezoekersparkeren kan zondermeer plaatsvinden op een acceptabele loopafstand (ca. 100 meter) vanaf het appartementen gebouw, bijvoorbeeld op het Minister Lelyplein. Het bouwplan biedt geen ruimte voor het realiseren van extra parkeerplaatsen voor eigen gebruik. Op het minister Lelyplein of in de Sint Elisabethlaan kunnen ook de 6 resterende plaatsen gevonden worden.

4.11 | Water

Kader	Waterwet (watertoets) Besluit ruimtelijke ordening Keur watersystemen Waterschap Scheldestromen
Kwaliteits-/ beoordelingscriteria	Overleg met de waterbeheerder over het ruimtelijke planvoornemen op basis van een waterparagraaf.

De watertoetstabel is bijgevoegd in bijlage 7. Met de wateraspecten is in het plan rekening gehouden. Compensatie is niet nodig omdat er per saldo binnen het plangebied sprake is van een netto-afname van het verhard oppervlak. Het Waterschap Scheldestromen heeft per mail van 31 oktober 2016 een positief wateradvies gegeven.

4.12 | Bezonning

Kader	Geen
Kwaliteits-/ beoordelingscriteria	Beoordelen welk effect de ontwikkeling heeft op de bezonning op omliggende gebouwen c.q. percelen. Beoordelen of het effect acceptabel is in het kader van een goed woon- en leefklimaat..

Voor de ontwikkeling is een bezonningsstudie gedaan (zie bijlage 8). De bezonningstudie is gedaan voor de dagen 21 maart, 21 juni, 21 september en 21 december. De studie maakt de schaduwwerking van de ontwikkeling inzichtelijk. Op deze manier kan beoordeeld worden wat het effect is op omliggende gebouwen en percelen en of hier een acceptabel wooncomfort gegarandeerd kan blijven.

Op 21 maart is er tot 17:00 uur geen schaduweffect op de omliggende gebouwen. Alleen vanaf 17:00 uur geeft het appartementen complex schaduw op Nieuwe Kerkstraat 19. In deze periode heeft dit geen effect op de kwaliteit van de leefomgeving. Op 21 juni is er geen schaduweffect op omliggende gebouwen. Op 21 september is er tot 17:00 uur geen effect te verwachten. Om 19:00 is er sprake van schaduwwerking op Nieuwe Kerkstraat 19. Echter, deze schaduwval was al bestaand door de situering van de kerk. Op 21 december is er geen schaduweffect op omliggende gebouwen.

Uit de bezonningsstudie blijkt dat de schaduwwerking beperkt is en niet onevenredig nadeling. Er is nog steeds sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.13 | Windhinder

Kader	Geen wetgeving
Kwaliteits-/ beoordelingscriteria	Beoordelen of windhinder kan optreden en of het effect acceptabel is in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Toepassing NEN8100.

Windhinder treedt op rondom hoge gebouwen. Hier is sprake van verhoogde windsnelheden, die het verblijf in de directe omgeving van deze gebouwen onaangenaam of zelfs gevaarlijk kunnen maken. Op grond van onderzoek (computeranimatie of windtunnelonderzoek) kan vooraf worden vastgesteld of bij een bepaald stedenbouwkundig ontwerp windhinder of windgevaar zal optreden en zo ja, welke maatregelen kunnen worden getroffen om windhinder te voorkomen of te beperken. Een dergelijk onderzoek is met name in geval van hoogbouw gewenst.

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen dient het aspect windhinder of windgevaar te worden meegenomen in de afwegingen. Wetgeving is er op dit punt niet. Bezien moet worden of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De norm NEN8100 geeft eisen en bepalingsmethoden voor de toetsing van het lokale windklimaat. In deze norm wordt gewerkt met uurgemiddelde windsnelheden gerelateerd aan de overschrijdingskans in percentage van uren per jaar. Voor verschillende situaties en activiteiten wordt een beoordeling gegeven (slecht, matig, goed).

Volgens de norm is voor beschut liggende bebouwing tot 15 m hoogte geen onderzoek noodzakelijk. Voor de vrijstaande woningen is geen onderzoek noodzakelijk. Het appartementengebouw mag een maximale hoogte van 14 meter hebben. In dit geval valt er over te discussiëren of er ten aanzien van het appartementengebouw sprake is van een beschutte ligging. Voor een aantal belangrijke windrichtingen (westenwind) is er duidelijk wel beschutting van de kerk. Bij deze windrichting zal er ook eerder sprake zijn van een beschuttende werking van de geplande nieuwbouw dan van versterking van de wind. Bij wind uit zuidwestelijke richting is er mogelijk sprake van enige versterking van de wind. Gezien de ligging binnen het dorp zal er naar verwachting echter geen sprake zijn van overmatige windhinder ten gevolge van de bebouwing. Door het plaatsen van een goede erfafscheiding (bijvoorbeeld door voor de huidige afscheiding begroeiing te plaatsen) zal mogelijke windhinder in de achtertuin van nummer 19 voorkomen kunnen worden. Bij de nadere uitwerking van het bouwplan wordt hiermee rekening gehouden.

4.14 | Conclusie

Milieu- en andere sectorale aspecten ten aanzien van de verschillende beschreven ontwikkelingen zijn beoordeeld en onderzocht en vormen geen belemmering voor de realisatie. Planologische medewerking aan de initiatieven ligt dan ook in de rede.

05 | Juridische regeling

5.1 | Inleiding

De inrichting van de planregels is deels voorgeschreven door de SVBP2012. De groepering van de planregels, de naamgeving van een aantal planregels en zelfs de inrichting van bestemmingen is deels bepaald door de ministeriële regeling. Een aantal planregels is zelfs geheel voorgeschreven: het overgangsrecht, de anti-dubbeltelregel en de slotregel. De regels zijn standaard ingedeeld in vier hoofdstukken. Bij elke planregel (elk artikel) wordt hieronder een nadere toelichting gegeven. De regels zijn aangepast aan de WABO; de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Verder zijn de regels zoveel mogelijk gebaseerd op de leidraad ruimtelijke plannen van de gemeente Terneuzen (versie 2.0)

5.2 | Planregels

5.2.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)
In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd die in de planregels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)
Dit artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

5.2.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Groen (Artikel 3)
De uitbreiding van het park, waar aanvankelijk een woningbouwontwikkeling was gepland krijgt de bestemming ‘Groen’. Bij de functie ‘Groen’ behorende functies en bouwwerken (geen gebouwen zijnde) worden toegestaan.

Verkeer (Artikel 4)
Aan de voorzijde van de vijf vrije kavels wordt de bestemming ‘Verkeer’ doorgetrokken in lijn met de aan de westzijde aanwezige openbare ruimte. Bij de functie ‘Verkeer’ behorende functies en bouwwerken (geen gebouwen zijnde) worden toegestaan.

Wonen (Artikel 5)
Aan de vrije kavels en de appartementen wordt de bestemming Wonen toegekend. De appartementen krijgen daarnaast de aanduiding ‘gestapeld’, de grondgebonden woningen de aanduiding ‘vrijstaand’. Er wordt een bouwvlak opgenomen waarbinnen de hoofdbebouwing is toegestaan, het aantal woningen is gemaximeerd. Voor het achtererf is tenslotte een functieaanduiding ‘erf’ toegevoegd. Daar mogen bijgebouwen worden gerealiseerd. Bij het appartementengebouw mogen de bijgebouwen maximaal 3 meter hoog zijn. Bij bijgebouwen bij vrijstaande woningen mag de goot maximaal 3 meter en de nok maximaal 6 meter hoog zijn. De ontsluiting van het terrein waarop de appartementen worden gebouwd dient plaats te vinden via de zijde van de Baljuwlaan. Naast regels voor het bouwen van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn ook regels voor het gebruik van gronden en bouwwerken opgenomen. Kleinschalige bedrijfs- en beroepsmatige activiteiten aan huis worden via een afwijkingsregeling toegestaan. Een 3-tal waardevolle bomen, welke door de gemeente worden beschermd (zie lijst waardevolle bomen, bijlage 9) worden beschermd tegen kap door een vergunningstelsel. Mocht onverhoopt de verkoop van de vrije kavels minder vlot verlopen dan verwacht, zou de bestemming van een van de kavels gewijzigd kunnen worden naar ‘Groen’ met functie-aanduiding ‘waardevolle boom’. Daarmee wordt een extra doorgang naar het achterliggende park mogelijk gemaakt. Hiervoor is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

5.2.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Antidubbeltelregel (artikel 6)
Deze regel dient om te voorkomen dat indien in het bestemmingsplan bij een bepaald gebouw een zeker open terrein is geëist, dat terrein nog eens meetelt bij het beoordelen van een aanvraag voor een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels (artikel 7)
In de algemene bouwregels worden regels gegeven over situaties waarbij de bestaande maten afwijken van het nieuwe bestemmingsplan, de overschrijding van bouwgrenzen, de dakhelling van een dak, dakkappellen, dakopbouwen, dakterrassen en kleine windturbines. Tevens is een regeling opgenomen ter waarborging van voldoende parkeergelegenheid bij nieuwbouw (naar aanleiding van de tussenuitspraak van de Raad van State d.d 4 juli 2018). Uitgangspunt is parkeren op eigen terrein. Van die hoofdregel kan worden afgeweken indien er op een andere manier kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Algemene gebruiksregels (artikel 8)
In de bepalingen in dit artikel wordt aangegeven wat wel en niet als strijdig gebruik wordt gezien.

Algemene aanduidingsregels (artikel 9)
Conform het geldende bestemmingsplan is een geluidzone industrie opgenomen als gevolg van het gezoneerde industrieterrein Sluiskil Oost.

Algemene afwijkingsregels (artikel 10)
Voor ondergeschikte afwijkingen kan het bevoegd gezag, in de meeste gevallen het college van Burgemeester en wethouders, afwijken van het bestemmingsplan. Een voorbeeld daarvan is het afwijken van maten en afmetingen met maximaal 10%.

5.2.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 11)
Gebouwen die afwijken van het plan en die zijn of worden gebouwd krachtens een verleende vergunning mogen blijven bestaan. Bestaande afwijkingen mogen niet worden vergroot. Uitbreiding is slechts mogelijk met een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bevoegd gezag. Lid 2 betreft de overgangsregels met betrekking tot het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtsmacht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het gebruik is slechts toegestaan indien de afwijzing hierdoor niet wordt vergroot.

Slotregel (artikel 12)
Het laatste artikel van de planregels betreft de slotregel van het onderliggende bestemmingsplan.

06 | Economische uitvoerbaarheid

6.1 | Financiële uitvoerbaarheid

Voor bouwplannen zoals die zijn aangewezen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het uitgangspunt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt. Daarvan kan onder andere worden afgeweken als het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst of doordat deze kosten in de grondprijs kunnen worden verdisconteerd.

De gemeente is eigenaar van de gronden binnen het plangebied. Voor de realisatie van de appartementen is reeds een overeenkomst gesloten met aannemersbedrijf Van der Poel BV. Dat gedeelte van het plangebied zal voor rekening en risico van Van der Poel worden gerealiseerd. De vrije kavels worden door de gemeente zelf uitgegeven. Hiervoor hebben zich al enkele belangstellenden gemeld. Kostenverhaal wordt verdisconteerd in de grondprijs. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet aan de orde.

07 | Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 | Vooroverleg

Vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is voor dit bestemmingsplan van toepassing, In het kader van dit bestuurlijke vooroverleg is het voorontwerp van het bestemmingsplan toegezonden aan:

- De provincie Zeeland
- Rijkswaterstaat;
- Het waterschap
- De veiligheidsregio

De volgende inhoudelijke reacties zijn van de vooroverlegpartners ontvangen

Instantie	Inhoudelijke opmerking	Reactie gemeente
Provincie Zeeland (brief 16 december 2016)	Vindt het een uitstekende zaak dat verouderde panden uit het centrum worden vervangen door nieuwe woningen. Goed voor de leefbaarheid van de kern	We nemen kennis van deze kanttekening
	Er is onduidelijkheid over het aantal woningen die er bij komen en die weggaan. Zo is op de verbeelding het aantal appartementen niet aangegeven. Op blz. 8 van de toelichting wordt gesproken over “het realiseren van 2 vrijstaande woningen op de locatie aan de Baljuwlaan, terwijl er op de verbeelding 1 woning staat. In de huidige woningmarktafspraken is: “Plan Pierssenspolder” opgenomen als 14 woningen, in dit plan is sprake van 19 woningen. Elders staat dat er 24 gebouwd kunnen worden. Verzocht wordt de aantallen te bouwen woningen af te stemmen op de woningmarktafspraken	Het aantal woningen dat op grond van dit bestemmingsplan gebouwd kan worden zal afgestemd worden op de woningmarktafspraken. Het plan voorziet in het toevoegen van 19 bouwtitels aan de capaciteit, waar tegenover 27 bouwtitels worden wegbestemd. Per saldo neemt het aantal bouwtitels in Sluiskil dus met 8 af. Het aantal te bouwen appartementen zal op de verbeelding worden aangegeven.
Rijkswaterstaat Zee en Delta (email 24 november 2016)	Ziet geen reden voor het maken van op- en/of aanmerkingen op het plan	We nemen kennis van deze reactie.
Veiligheidsregio Zeeland (brief 21 december 2016)	De verantwoording van de paragraaf externe veiligheid moet in lijn met het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen worden gebracht. De onderdelen b, g, h en i van artikel 13 lid 1 Bevi worden in de verantwoording gemist	Bij de voorbereiding van de vaststelling van het moederplan Sluiskil-Zandstraat, waarvan het huidige bestemmingsplan Baljuwlaan-Pierssenspolderstraat een deelherziening betreft, is uitgebreid onderzoek gedaan naar de gevolgen van de planvaststelling op het onderdeel externe veiligheid. AVIV (zie bijlage 13 plantoelichting bestemmingsplan Sluiskil-Zandstraat) onderzocht de gevolgen van de

Instantie	Inhoudelijke opmerking	Reactie gemeente
		planvaststelling voor het GR op het punt van wegen, water en spoor. De berekende waardes van het GR bedroegen een factor 0,1 tot 0,001 van de oriëntatiewaarde. TNO (zie bijlage 14 plantoelichting bestemmingsplan Sluiskil-Zandstraat)onderzocht het GR voor Bedrijven, en concludeerde dat het bestemmingsplan geen invloed had op het berekende GR. Deze bedroeg voor Yara 0,08 x de oriëntatiewaarde en voor Heros 0,03 x de oriëntatiewaarde. Deze planherziening leidt ertoe dat minder personen in het plangebied aanwezig zullen zijn, dan nog is aangenomen bij de berekeningen door AVIV en TNO in 2011. Gelet hierop en gelet op het in 2011 berekende GR voor de diverse componenten wordt er in het kader van dit bestemmingsplan vanaf gezien opnieuw een uitgebreide verantwoording op te stellen. Immers de omstandigheden zijn sinds 2011 in voor de berekening van het GR positieve zin aangepast.
	Ondanks een vermindering van het aantal personen in het gebied is het belangrijk dat deze personen tijdens incidenten beschermd zijn. Om de risico's te verkleinen en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid en hulpverlening te vergroten worden de volgende maatregelen voorgesteld: 1. Het appartementencomplex draaien ten opzichte van de risicobron, of ruimten met een hoge bezettingsgraad zo ver mogelijk van de risicobron positioneren. 2. De functie van het gebouw zo te kiezen dat de zelfredzaamheid van de aanwezige personen zo groot mogelijk is b.v. door trainen in ontruimingsoefeningen.	Het draaien van het complex wordt uit stedenbouwkundige overwegingen niet overgenomen Het complex krijgt geen "zorgaanduiding" op de plankaart. Uitgangspunt is dat toekomstige bewoners behoren tot de doelgroep van zelfredzame personen

Instantie	Inhoudelijke opmerking	Reactie gemeente
	3. Bij een dreigende brand moeten de aanwezigen de mogelijkheid hebben te vluchten, waarbij minimaal één (nood) uitgang van de risicobron af gericht is. Alle (nood) uitgangen moeten aansluiten op de infrastructuur binnen en buiten het plangebied Voorts is een aantal niet ruimtelijke maatregelen voorstelbaar om de risico's te beperken en de mogelijkheid tot zelfredzaamheid en hulpverlening te vergroten, t.w.: 1. Gebruikers moeten de eventueel aanwezige mechanische ventilatie handmatig kunnen uitzetten. 2. Draag zorg voor goede informatie aan aanwezige personen over hoe te handelen tijdens een calamiteit	Hieraan voldoet het plan Dit onderdeel zal meegenomen worden in de fase van behandeling van de omgevingsvergunning voor de bouw van het complex. Nieuwe bewoners van het complex zullen betrokken worden in de reguliere communicatie vanuit de gemeente over dit onderwerp.
Waterschap Scheldestromen (mail 12 januari 2017)	Geen opmerkingen. Waterparagraaf was al eerder afgestemd	We nemen kennis van deze kanttekening

7.2 | Burgerparticipatie

Buitenom de wettelijke verplichting tot het voeren van vooroverleg, betrekt de gemeente Terneuzen specifieke doelgroepen bij de planvorming. Per bestemmingsplan wordt hierin maatwerk geleverd.

Met de Dorpsraad is al enkele malen overleg gevoerd. De Dorpsraad wenst betaalbare seniorenappartementen in de kern te laten realiseren. Hoewel dit plan voorziet in dit type woningen, gaat de voorkeur van de Dorpsraad uit naar een andere locatie aan de Pierssenspolderstraat. Het overleg dat de gemeente met de initiatiefnemer voor die locatie tot op heden voerde heeft nog niet geleid tot een uitvoerbaar plan. De doelgroep die deze initiatiefnemer voorstaat, sluit ook niet aan op de woningbehoefte voor de kern Sluiskil alleen.

Gelet op de beperkte stedenbouwkundige kwaliteit van het centrumgebied van Sluiskil, kiest de gemeente primair voor het invullen van deze locatie, om daarmee de kwaliteit van het gebied te verhogen. Dit is overigens geen nieuw beleid, maar een inzet die de gemeente al jarenlang heeft kenbaar gemaakt, ook naar derden-initiatiefnemers.

Over het bouwplan voor de appartementen heeft de ontwikkelaar in de schetsfase van het plan een informatieavond voor omwonenden en andere belangstellenden georganiseerd. Dit heeft geleid tot aanpassingen in de inpassing van het plan en in de gevelindeling.

De gemeente heeft op 17 januari 2017 over het bestemmingsplan een informatieavond georganiseerd. Op deze avond is het plan toegelicht ten overstaan van ongeveer 60 aanwezigen.

De volgende kanttekeningen zijn op hoofdlijn over het plan gemaakt:

Opmerking	Reactie
Tussen Baljuwlaan 1 en Baljuwlaan 1a (ontwikkellocatie) staan 3 monumentale lindes. Graag voorkomen dat die bomen bij de gronduitgifte voor woningbouw gekapt worden	De opmerking is terecht. De 3 lindes zijn in het Bomenbeleidsplan 2016 als gemeentelijke waardevolle boom aangemerkt. In het bestemmingsplan zal voor deze bomen een “beschermingsregel” opgenomen worden, waardoor het kappen van de bomen niet zonder meer mogelijk is
De inrichting van het uit te breiden parkgedeelte graag zodanig uitvoeren dat geen hoge bomen direct achter de woningen aan de Pierssenspolderstraat worden geplant	In het inrichtingsplan voor het gebiedje is hiermee al rekening gehouden. Overigens is de hoogte die groene elementen kunnen bereiken in het algemeen niet iets dat in een planologische regeling wordt vastgelegd.
Het geprojecteerde appartementencomplex op de hoek van de Baljuwlaan met de Nieuwe Kerkstraat betekent een aanslag op de privacy van de bewoners van het pand Nieuwe Kerkstraat 19. Ook vinden de bewoners van Nieuwe Kerkstraat 19 het complex te hoog	De kern Sluiskil is een stedelijk gebied. Dat betekent ook dat het niet mogelijk is volledige privacy voor individuele bewoners te garanderen. De gemeente heeft er voor gekozen om aan de rand van het centrumgebied van de kern en tegenover de kerk een gebouw van enig volume toe te laten. Hierdoor ontstaat vanuit het centrum op de Baljuwlaan een zekere “poortwerking” Met de indeling van het appartementencomplex is zoveel mogelijk rekening gehouden met de omgeving en de belangen van die omgeving. Na een informatieavond over het plan in 2015 is het plan aangepast en de situering van het complex verder af geschoven van de woning Nieuwe Kerkstraat 19. In het nu van kracht zijnde bestemmingsplan hebben de gronden gedeeltelijk een maatschappelijk en gedeeltelijk een centrumbestemming. Op grond van de bouwregels in het bestemmingsplan mogen op deze bestemmingen gebouwen worden gebouwd met een goothoogte van 6 m en een totale hoogte van 10 m. Ook in een dergelijke situatie is niet uit te sluiten dat gebouwen een inbreuk zouden kunnen maken op de privacy van individuele bewoners. De toelaatbare hoogte van het geprojecteerde appartementencomplex is met een maximale hoogte van 14 m weliswaar hoger dan wat op grond van de huidige planregels toelaatbaar is, maar in de ogen van het gemeentebestuur niet zodanig dat er sprake is van een onevenredige aantasting van de privacy, ook gelet op de indeling van het appartementencomplex. Met de bewoner(s) van Nieuwe Kerkstraat 19 is op 31 januari 2017 nog overleg gevoerd over deze problematiek. Daarin zijn standpunten verhelderd, maar het overleg heeft niet geleid tot het wegnemen van de bezwaren van de bewoner(s).

7.3 | Terinzagelegging ontwerpbesluit

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 2 maart 2017 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van ter inzagelegging zijn 2 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan geleid. In bijlage 10 is de antwoordnota zienswijzen opgenomen.

Bijlagen bij de toelichting

Opgenomen in apart bijlagen boek

1 Analyse Woningmarkt Sluiskil (december 2015)

2 Bodemonderzoeken

a. Verkennend Bodemonderzoek Nieuwe Kerkstraat 21 en Baljuwlaan 21b te Sluiskil, Anteagroup, 19 januari 2015.

b. Verkennend bodemonderzoek Baljuwlaan 1a en Baljuwlaan ongenummerd te Sluiskil, SMA, d.d. 7 december 2015.

c. Verkennend bodemonderzoek Baljuwlaan ongenummerd te Sluiskil, SMA, d.d. 26 april 2016.

d. Verkennend bodemonderzoek Pierssenspolderstraat 50 te Sluiskil, Bakker Milieuadviezen, d.d. augustus 2014

3 Rekenresultaten geluidsonderzoek RUD Zeeland

a. Geluidsbelasting t.p.v. woonbestemming tussen Baljuwlaan 17 en 19

b. Geluidsbelasting t.p.v. woonbestemming aan de Baljuwlaan/Nieuwe Kerkstraat

4 Besluit hogere waarde Wet Geluidhinder

5 QuickScan Flora- en Faunawet Adviesbureau Mertens (juli 2016)

6 Rapport Vleermuizen adviesbureau Mertens (oktober 2016)

7 Watertoets (Juust, november 2016)

8 Bezonningsstudie

9 Lijst waardevolle bomen

10 Antwoordnota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen