



**Sas van Gent,
Paul Krügersdreef/Glacisstraat/Bolwerk**
Bestemmingsplan

Colofon

Documentgegevens

Titel: Sas van Gent, Paul Krügersdreef/Glacisstraat/Bolwerk
Rapportnummer: TNZ_2016_P02_vs1
Datum: 28 - 09 - 2017
Status: Vastgesteld
IMROcode: NL.IMRO.0715.BPSVG05-VGo1

Opdrachtgever

Naam: Gemeente Terneuzen
Contactpersoon: mw. A. Arens
Adresgegevens: Postburg 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 en Floris Bin
Contactgegevens: 06 -23272808
jessica@juustdaarom.nl

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	5
Toelichting	7
o1 Inleiding.....	9
1.1 Algemeen	9
1.2 Doel	9
1.3 Leeswijzer	10
o2 Het project.....	11
2.1 Beschrijving project.....	11
2.2 Plangebied.....	12
2.3 Planuitwerking	13
o3 Beleidskader	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.2 Provinciaal beleid	15
3.3 Gemeentelijk beleid	16
3.4 Conclusie	17
o4 Kwaliteit van de leefomgeving.....	18
4.1 Inleiding	18
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	18
4.3 Bedrijven en milieuzonering	20
4.4 Bodem	20
4.5 Externe veiligheid	21
4.6 Geluid	22
4.7 Geur	23
4.8 Kabels en leidingen	23
4.9 Luchtkwaliteit.....	23
4.10 Natuur.....	24
4.11 Verkeer en parkeren	24
4.12 Water	25
4.13 Conclusie.....	26
o5 Juridische planbeschrijving	27
5.1 Inleiding	27
5.2 Planregels	27
o6 Uitvoerbaarheid.....	29
6.1 Financiële uitvoerbaarheid	29

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
Bijlagen bij de toelichting (bijlagenboek).....	31
1. Archeologisch onderzoek Artefact!, rapportnr 188, 2013,.....	31
2. Bodemonderzoeken	31
a. Verkennend bodemonderzoek Glacisstraat 1 (Antea, april 2013).	31
b. Aanvullend bodemonderzoek Glacisstraat 1 (Antea, februari 2014)	31
c. Verkennend bodemonderzoek Paul Krügersdreef 26 (Antea, februari 2014)	31
d. Verkennend bodemonderzoek ondergrondse tank (Antea, februari 2014)	31
3. Geluidsonderzoek (SPA, 4 november 2011) en besluit hogere waarden.....	31
Regels	33
o1 Inleidende regels.....	37
Artikel 1 Begrippen	37
Artikel 2 Wijze van meten	42
o2 Bestemmingsregels.....	44
Artikel 3 Wonen	44
Artikel 4 Waarde – Archeologie - 2	47
o3 Algemene regels	51
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel	51
Artikel 6 Algemene bouwregels	51
Artikel 7 Algemene gebruiksregels.....	52
Artikel 8 Algemene aanduidingsregels.....	52
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels.....	52
o4 Overgangs- en slotregels	53
Artikel 10 Overgangsrecht	53
Artikel 11 Slotregel	53
Bijlage bij de regels	55
1. Staat van Activiteiten	
2. Voorschriftenkaart archeologie.....	

01 | Inleiding

1.1 | Algemeen

Door de realisatie van MFC 'De Statie' te Sas van Gent, is de basisschool Prins Frederik –Hendrik leeg gekomen. Het gebouw is gesloopt en het perceel is beschikbaar voor herontwikkeling. Een groep particuliere initiatiefnemers, een zogenaamd collectief particulier opdrachtgeverschap, hebben het voornemen op deze locatie grondgebonden woningen te bouwen, in de vorm van een begijnhofje. Zij hebben daarvoor het plan 't Sasse Hofje' ontwikkeld. Het plan gaat uit van 5 levensloopbestendige woningen met één gemeenschappelijke ruimte en een gemeenschappelijke tuin. De kopersvereniging heeft de grond aangekocht van de gemeente Terneuzen. De gemeente heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het voorgenomen plan. Het plan past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Sas van Gent'. Met dit nieuwe bestemmingsplan kan het initiatief planologisch worden ingepast.



Figuur 1 | Ligging plangebied (bron: Geoloket Zeeland, bewerking Juust B.V.)

1.2 | Doel

Doel van dit bestemmingsplan is het project juridisch planologisch mogelijk te maken. Het vaststellen van dit bestemmingsplan geeft de basis om een omgevingsvergunning te verlenen voor de uitvoering van het project. Dit bestemmingsplan vervangt voor deze locatie het geldende bestemmingsplan 'Sas van Gent'.

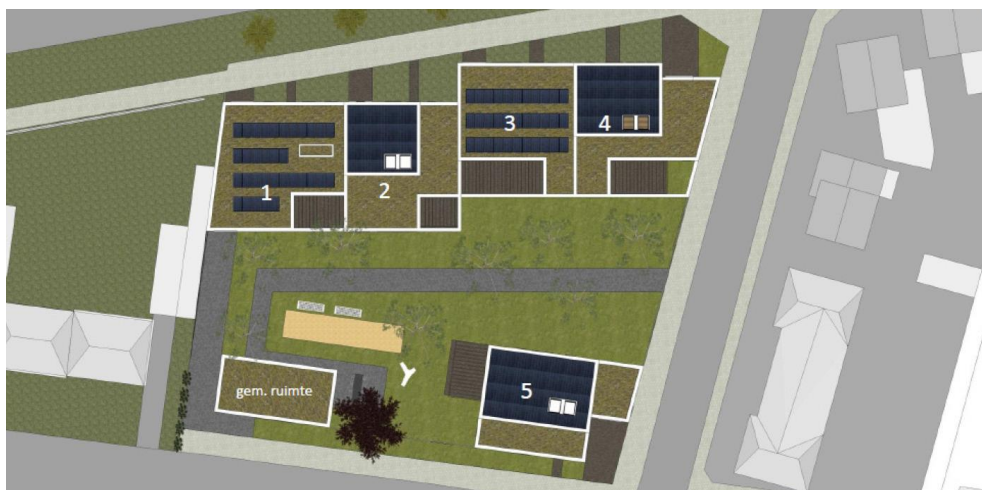
1.3 | Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit deze toelichting, een set regels en een verbeelding. Deze toelichting bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit vijf 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 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 ingegaan de juridische planbeschrijving.

02 | Het project

2.1 | Beschrijving project

Het project is een particulier initiatief. De initiatiefnemers hebben de wens samen 5 levensloopbestendige woningen te bouwen. De gedachte daarbij is gebruik te maken van gemeenschappelijke voorzieningen en een gemeenschappelijke tuin. De bebouwing van het plan bestaat uit 4 geschakelde woningen, één vrijstaande woning en een gemeenschappelijke ruimte (zie figuur 2). Het zijn woningen met een compleet woonprogramma op de begane grond. Tussen de gemeenschappelijke ruimte, de vrijstaande woning en de geschakelde woningen, ligt een gemeenschappelijke tuin. Deze tuin heeft geen openbaar karakter en is slechts toegankelijk voor de bewoners. Naast deze gemeenschappelijke tuin heeft iedere woning een klein stukje privétuin. Beheer en onderhoud vindt centraal plaats.



Figuur 2 | Situatie tekening (bron: VG Architecten)

Een karakteristiek kenmerk van het plangebied is de monumentale boom (60 jaar oude Rode Beuk), die behouden zal blijven. In de figuren hieronder zijn een aantal impressies weergegeven.



Figuur 3 | Het plan in vogelvlucht vanaf Paul Krügersdreef (Bron: VG Architecten)



Figuur 4 | Aanzicht vanaf Bolwerk (Bron: VG Architecten)



Figuur 5 | Plan in vogelvlucht vanaf Paul Krügersdreef (Bron: VG Architecten)

2.2 | Plangebied

Het plangebied is gelegen middenin de kern Sas van Gent op de hoek van de Paul Krügersdreef, Bolwerk en de Glacisstraat (zie figuur 6). Aan de zuidkant grenst het plangebied aan de Paul Krügersdreef, aan de oostkant aan de Glacisstraat. Aan de noordkant ligt het Bolwerk.

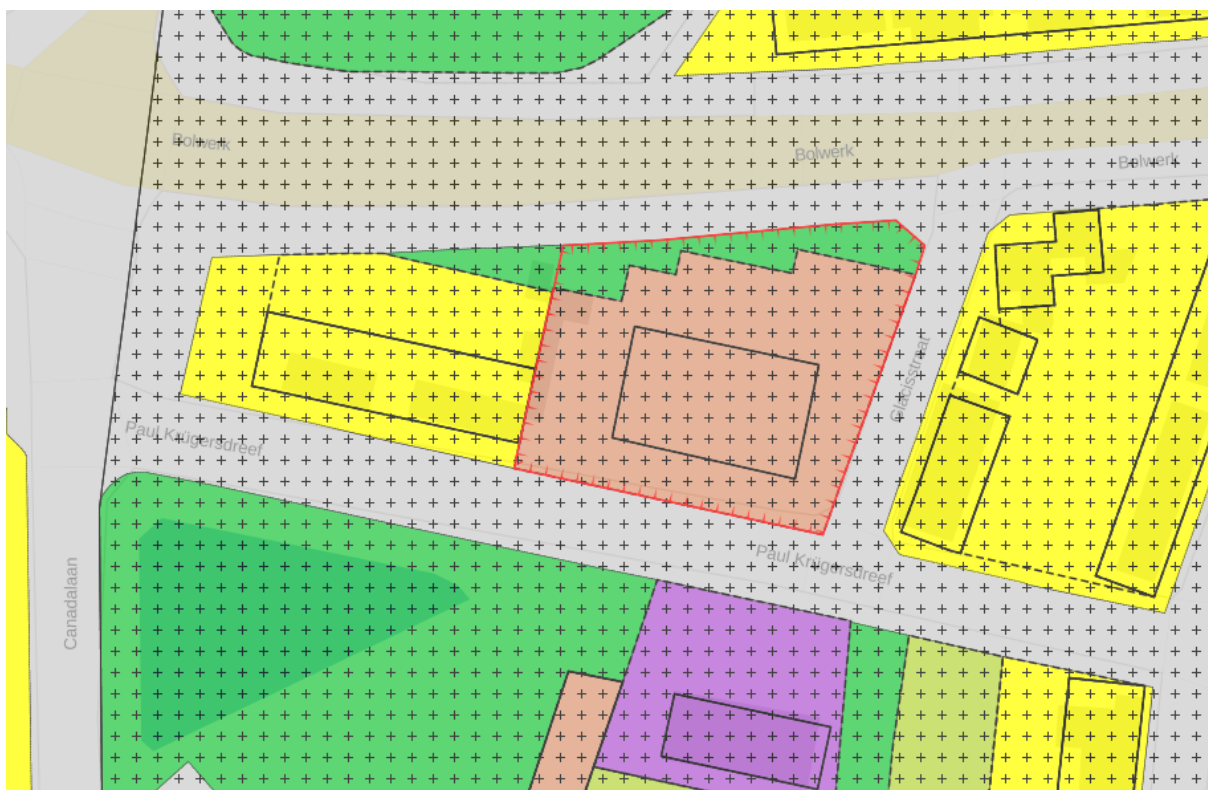


Figuur 6 | Begrenzing plangebied (Bron: Geoloket Zeeland, bewerking Juust B.V.)

2.3 | Planuitwerking

Van toepassing is het bestemmingsplan 'Sas van Gent', vastgesteld op 24 mei 2012 (zie figuur 7). De gronden ter plaatse van het plangebied hebben in dit bestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijk', met functieaanduiding 'onderwijs'. Ter plaatse is uitsluitend een school toegestaan. De bebouwing dient binnen het geldende bouwvlak te worden gerealiseerd.

De gronden hebben ook de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie – B'. Dit betekent dat bouwplannen groter dan 500 meter, waarbij grond- of graafwerkzaamheden dieper dan 0,50 meter beneden het maaiveld plaatsvinden, niet zijn toegestaan. Hier kan het bevoegd gezag van afwijken als er een rapport overlegd kan worden, waar uit blijkt dat er in het plangebied geen archeologische waarden aanwezig zijn, of waaruit blijkt dat de archeologische waarden in voldoende mate zijn veiliggesteld. Het aspect archeologie wordt in paragraaf 4.2 nader toegelicht.



Figuur 7 | Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Sas van Gent' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Daarnaast geldt ter plaatse van de gronden van het plangebied een gebiedsaanduiding 'wro-zone wijzigingsgebied -2'. Met deze wijzigingsbevoegdheid kunnen burgemeester en wethouders de bestemming 'Maatschappelijk' onder voorwaarden, wijzigen naar de bestemming 'Wonen'. Een van de wijzigingsvoorwaarden is dat er maximaal 3 vrijstaande woningen zijn toegestaan.

Ook liggen de gronden van het plangebied binnen de gebiedsaanduiding 'Geluidszone-Industrie'. Binnen deze zone is het oprichten van geluidsgevoelige objecten, zoals woningen, niet toegestaan zonder dat is gebleken dat de geluidsbelasting van het ter plaatse gelegen industrieterrein, niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeurswaarde of vastgesteld hogere grenswaarde. In paragraaf 4.6 is het aspect geluid beoordeeld.

Het plan past zowel qua functie als wat betreft bouwmogelijkheden niet in het geldende bestemmingsplan. Hoewel het geldende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid bevat, wordt niet voldaan aan de wijzigingsvoorwaarden, voor wat betreft het aantal woningen. Er zijn 2 woningen meer voorzien dan aanvankelijk gepland. Bovendien voorziet het plan (ook) in geschakelde woningen. Om het onderhavige plan planologisch in te passen, is een nieuw postzegelbestemmingsplan noodzakelijk. De gronden van het plangebied krijgen met dit nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'Wonen'. De gemeente Terneuzen heeft aangegeven in principe medewerking te verlenen aan het voorgenomen plan.

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.

Een 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. Dit Omgevingsplan is deels herzien op 11 maart 2016. 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. Voor de omzetting van een bedrijfswoning zijn geen specifieke regels 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 onderhavige plan voorziet in 5 nieuwe woningen. Op basis van vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt dit niet aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet noodzakelijk.

Desalniettemin moet in het kader van de regionale woningmarktafspraken en een goede ruimtelijke ordening zorgvuldig worden omgegaan met het toestaan van nieuwe woningen. In Sas van Gent zijn een groot aantal woningen gesloopt of staan op de nominatie voor sloop. In de Witte Wijk zal in de periode van 2017 t/m 2021 een herstructureringsopgave worden uitgevoerd in 3 fases. Daarbij zal een aanzienlijke verdunding plaatsvinden.. Het toevoegen van 5 woningen volgens een uniek concept zal daarom niet zorgen voor een

overaanbod aan woningen in Sas van Gent. De 5 woningen op onderhavige locatie zijn meegenomen in het nieuwe concept woningbouwprogramma.

3.3 | 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.

Interim-beleid Toetsingskader voor nieuwe woningbouwinitiatieven (2013)

In het interim-beleid is vastgelegd in welke gevallen het college bereid is medewerking te verlenen aan afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van het realiseren van nieuwe woningen in kernen zoals Sas van Gent. Medewerking kan worden verleend 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.

Een en ander is alleen mogelijk binnen de begrenzing van het bebouwd gebied zoals deze door de provincie is vastgelegd. Daarnaast moet aan alle basisvoorwaarden voor ruimtelijke kwaliteit worden voldaan. Het plan mag de omgeving niet hinderen. Er dient op eigen erf te worden voorzien in de parkeerbehoefte. Het plan moet daarnaast goed aansluiten op de omgeving. Verder moet ook aan overige regelgeving (met name milieu) te worden voldaan. Tenslotte dienen de wooneenheden zoveel als mogelijk levensloopbestendig te worden gerealiseerd.

Het voorliggende bouwplan voorziet in de mogelijkheid om een bijzonder woonconcept, waarbij wordt ingezet op het uitgangspunt dat mensen zo lang mogelijk thuis kunnen wonen, mogelijk te maken op een binnenstedelijke locatie. De maatschappelijke functies in de kern zijn zoveel mogelijk geconcentreerd in het multifunctioneel centrum. Voor het vrijgekomen perceel is naar een passende invulling gezocht, zowel qua functie als ook vanuit stedenbouwkundig oogpunt. Een braakliggend terrein temidden van woonbebouwing is geen wenselijke situatie. Een ruimtelijk probleem wordt opgelost. In hoofdstuk 4 (Kwaliteit van de leefomgeving) is beschreven dat de voorgestelde ontwikkeling geen hinder oplevert voor de omgeving en voldaan wordt aan overige milieuregelgeving. De woningen zijn levensloopbestendig. De ontwikkeling past binnen het beleid om nieuwe woningen in de kern toe te staan.

Woonvisie regio Zeeuws Vlaanderen 2020

In juli 2014 is de woonvisie regio Zeeuws Vlaanderen 2020 vastgesteld. Deze woonvisie is vastgesteld om te anticiperen op de gevolgen van de veranderende bevolkingssamenstelling. De effecten hiervan zijn aanzienlijk. De gemeenten Sluis, Terneuzen en Hulst hebben daarom de krachten gebundeld door een regionale woonvisie te ontwikkelen. Deze visie heeft als uitgangspunt: kwaliteitsverbetering in de bestaande voorraad en concentratie van nieuwbouw binnen bestaand bebouwd gebied. De regionale woonvisie moet bijdragen aan een woningmarkt die voor bewoners en vestigers van buiten voorziet in aantrekkelijke woningen, leefbare wijken en kernen en een gezonde(re) balans tussen (veranderende) woningvraag en aanbod waarbij betrokken gemeenten vanuit hun kernopgaven denk en handelen.

De gemeenten willen hun doelen halen met de volgende 5 kernthema's:

- herstructurering van woning en woonomgeving;
- aanpak bestaande particuliere woningvoorraad;
- kwaliteit staat voorop;
- kansen grijpen;
- naar een realistische woningbouwproductie.

In deze thema's komen ook de thema's levensloopbestendige woningen en collectief particulier opdrachtgeverschap voor. Als gevolg van de vergrijzing groeit de vraag naar seniorenhuisvesting. Het aanpassen van de bestaande woonvoorraad en levensloopbestendig bouwen is daarom belangrijk. Daarbij wil de gemeente kansen grijpen door goede 'bottom – up' initiatieven te belonen. Het onderhavige plan past binnen de kaders die de woonvisie schetst.

3.4 | Conclusie

Zowel de gemeente als de provincie streven naar een woon-, werk en leefklimaat dat past bij de wensen van de inwoners. 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.

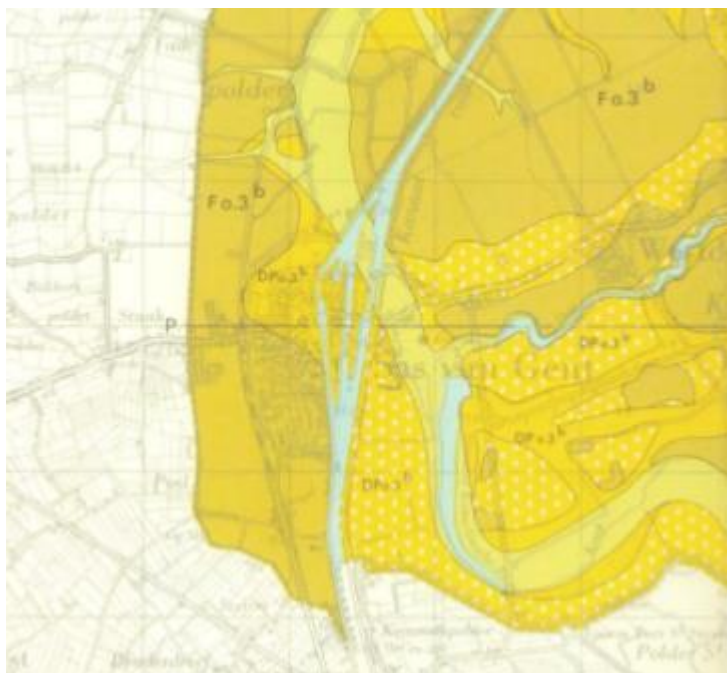
4.2 | Archeologie en cultuurhistorie

Kader	Verdrag van Valletta Erfgoedwet Ergoedverordening Terneuzen Beleidsnota gemeente Terneuzen: "De onderste steen boven" (2011) Vrijstellingenkaart archeologie 2014 (verruiming vrijstellingsdiepten) Cultuurhistorische waardenkaart Terneuzen Verordening Ruimte Provincie Zeeland (cultuurhistorische hoofdstructuur)
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	Voldoen aan het voor de ontwikkeling geldende archeologiebeleid.

Archeologie

Het gemeentelijk archeologiebeleid is reeds verwerkt in het bestemmingsplan 'Sas van Gent'. 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: het plangebied is niet gelegen binnen een terrein van (hoge)archeologische waarde noch zijn binnen het plangebied wettelijk beschermde archeologische monumenten bekend;
2. Indicatieve Kaart Archeologische Waarden: het grootste deel van het plangebied ligt binnen een zone met een lage archeologische verwachting op het aantreffen van archeologische waarden tot de Late Middeleeuwen. Een klein deel valt binnen een niet gekarteerde zone. Voor het onderhavige plangebied aan de Glacisstraat/Bolwerk/Paul Krugersdreef geldt een lage trefkans;
3. Archis: er worden geen vindplaatsen vermeld;
4. Zeeuws Archeologisch Archief (ZAA): er zijn diverse vindplaatsen bekend, echter niet in het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan;
5. Geologische kaart (Van Rummelen): het plangebied bestaat uit afzettingen van Duinkerke IIIb op Hollandveen op Pleistoceen.



Figuur 8 | Uitsnede geologische kaart Van Rummelen 1977

Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan Sas van Gent is archeologisch onderzoek uitgevoerd op het te ontwikkelen perceel. (Artefact!, rapportnr 188, 2013, bijlage 1) Aangetoond is dat er ter plaatse van het plangebied, archeologische resten van de 17^e eeuwse vestingwerken aangetroffen kunnen worden op een diepte van 0,5 tot 1 meter beneden het maaiveld. In het kader van dit vooronderzoek, heeft er tijdens het verwijderen van de fundering van de voormalige school, archeologische begeleiding plaatsgevonden. Zoals verwacht werden er tijdens deze werkzaamheden, sporen van deze vestingwerken gevonden.

Op dit moment is een concreet bouwplan nog niet voorhanden. De exact te verstoren oppervlakte en verstoringsdiepte is nog niet bekend. In het bestemmingsplan wordt daarom een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2' opgenomen conform het geldende bestemmingsplan. In het kader van de vergunningverlening zal bezien worden of nader archeologisch onderzoek nodig is.

Cultuurhistorie

De gemeente Terneuzen heeft een Bomenbeleidsplan. Daarbij hoort een waardevolle bomenlijst. In het plangebied staat een potentieel monumentale boom (zie figuur 9). Het is een *Fagus sylvatica* 'Purpurea' (Rode Beuk) van ongeveer 60 jaar oud. Potentieel monumentale bomen kunnen zich zodanig ontwikkelen dat deze op termijn wordt aangemerkt als monumentale boom en op de landelijke monumentale bomenlijst van de Bomenstichting terecht komen. Deze boom moet behouden blijven en er mag niet gebouwd worden binnen een afstand van 1,50 meter vanaf de kroonprojectie. Er wordt dan ook een vergunningstelsel opgenomen in de planregels om de instandhouding van de boom te waarborgen.

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen sloop of andere wijziging aan cultuurhistorisch waardevolle objecten e.d. tot gevolg. De

beoogde ontwikkeling zal plaatsvinden binnen bestaand bebouwd gebied waarvoor geen specifieke cultuurhistorische kenmerken gelden, het aspect cultuurhistorie staat de plannen dan ook niet in de weg.



Figuur 9 | De monumentale Rode Beuk

4.3 | Bedrijven en milieuzonering

Kader	Wet Milieubeheer VNG-brochure '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.

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Sommige activiteiten die planologisch mogelijk worden gemaakt, veroorzaken milieubelasting voor de omgeving. Andere activiteiten moeten juist beschermd worden tegen milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Het doel van milieuzonering is om te komen tot een optimale kwaliteit van de leefomgeving.

Tegenover het plangebied, aan de Paul Krügersdreef, is een autobedrijf gevestigd (Paul Krügersdreef 5). Het geldende bestemmingsplan staat op die locatie een bedrijf tot maximaal categorie 2 toe. De daarbij behorende richtafstand op basis van de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' is in een rustige woonwijk 30 meter. De richtafstand geldt tussen de grens van de bestemming die bedrijven of milieubelastende activiteiten toelaat en de uiterste gevel van een bouwvlak. De afstand tussen de geprojecteerde vrijstaande woning en de bestemmingsgrens bedraagt circa 16 meter. Het bouwvlak waarbinnen de bebouwing van het bedrijf moet worden opgericht ligt echter op ruim 30 meter. De bedrijfsactiviteiten vinden vooral inpandig plaats. Op het buitenterrein worden auto's gestald, maar wordt er niet gesleuteld. In het kader van de bestemmingsplanactualisatie voor Sas van Gent is destijds bewust gekozen voor het toestaan van categorie 2-bedrijven in de kern omdat deze bedrijven gelet op hun aard en invloed op de omgeving toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woonbebouwing.

Aan de richtafstanden ten opzichte van de 'grote bedrijven' zoals met name Cargill en Rosier wordt voldaan. De afstand tot Cargill (zetmeel- en alcoholfabriek) bedraagt minimaal 380 meter, terwijl de richtafstand 300 meter voorschrijft. De afstand tot Rosier (kunstmestfabriek) bedraagt circa 700 meter terwijl de richtafstand 500 meter voorschrijft.

Het goede woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe vrijstaande woning is dan ook niet in het geding.

4.4 | Bodem

Kader	Wet bodembescherming Besluit bodemkwaliteit
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	De milieuhygiënische bodemkwaliteit moet duurzaam geschikt zijn voor het toekomstige bodemgebruik ('functie') en de bodemkwaliteit mag niet verslechteren.

Er zijn een 4-tal bodemonderzoeken uitgevoerd:

- Verkennend bodemonderzoek Glacisstraat 1 (Antea, april 2013). Er zijn lichte verontreinigingen in de grond en in het grondwater aangetroffen. De gemeten concentraties zijn kleiner dan de tussen- en interventiewaarde.
- Aanvullend bodemonderzoek Glacisstraat 1 (Antea, februari 2014): geconstateerd is dat de zintuiglijk schone klei op 2-4 meter onder maaiveld licht verontreinigd is met koper, cadmium, kwik, lood, zink, PAK en minerale olie. De hypothese 'verdachte locatie' is aanvaard. Er zijn in de boringen geen antropogene dempingsmaterialen aangetroffen. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek, omdat de gemeten concentraties kleiner zijn dan de interventiewaarde.

- Verkennend bodemonderzoek Paul Krügersdreef 26 (Antea, februari 2014): dit onderzoek betreft een klein gedeelte aan de westzijde van het plangebied. In de bovengrond zijn lichte verontreinigingen met kink en lood aangetroffen. In de kleiige ondergrond is een lichte verontreiniging met kwik aangetroffen. In het zintuiglijke schone zand uit de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen.
- Verkennend bodemonderzoek ondergrondse tank (Antea, februari 2014). In de grond zijn zintuiglijk geen waarnemingen gedaan die duiden op een verontreiniging met minerale olie componenten. In de grond zijn analytisch geen verontreinigingen met minerale olie aangetroffen. Het grondwater is licht verontreinigd met naftaleen. De gemeten gehalten aan overige onderzochte stoffen zijn allen lager dan de betreffende streefwaarden en/of de detectiegrenzen. Ook uit dit onderzoek blijkt dat er geen reden is voor vervolgonderzoek of sanering omdat de gemeten concentraties kleiner zijn dan de betreffende interventiewaarde.

De betreffende bodemonderzoeken zijn bijgevoegd in bijlagen 2a t/m d.

Uit de uitgevoerde bodemonderzoeken blijkt dat de bodemkwaliteit voldoende is voor de aan de gronden toe te kennen bestemming. Het aspect bodem levert geen belemmering op voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

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.

In Sas van Gent zijn diverse risicobronnen aanwezig. Het bestemmingsplan 'Sas van Gent', vastgesteld door de gemeenteraad op 24 mei 2012, bevat een uitgebreide onderbouwing van het groepsrisico. In het bestemmingsplan zijn de volgende risicovolle bronnen vermeld:

- vervoer van gevaarlijke stoffen over de N252 en de N683;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor (grens België - Sluiskil);
- vervoer van gevaarlijke stoffen over het water (Kanaal Gent - Terneuzen).
- aardgastransport door hogedruk aardgastransportleidingen van Gasunie;
- gasreducerstation Zelzate aan de Stekkerweg in Westdorpe;
- opslag en verwerking van gevaarlijke stoffen bij kunstmestproducent Rosier aan de Westkade 38a;
- opslag en verwerking van gevaarlijke stoffen bij Cargill aan de Nijverheidsstraat 1;
- opslag en verwerking van gevaarlijke stoffen bij alcoholproducent Nedalco aan de Nijverheidsstraat 10;
- opslag en verwerking van gevaarlijke stoffen bij de chemische plant van VFT Belgium aan de Vredekaai 18 in Zelzate;
- het rangeren van met gevaarlijke stoffen beladen goederentrein op een emplacement aan de Stationsweg 1.

Paragraaf 5.4 van de toelichting en bijlage 7 bij de toelichting gaan uitgebreid in op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Uit de conclusies blijkt dat de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico niet wordt overschreden. Ten aanzien van het groepsrisico blijkt dat de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico voor bovenstaande bronnen, met uitzondering van het spoorwegemplacement, niet wordt overschreden. Voor het spoorwegemplacement is wel sprake van een overschrijding van de oriëntatiewaarde.

Het invloedsgebied van het spoorwegemplacement bedraagt 1100 meter. Het plangebied ligt in het invloedsgebied. In het bestemmingsplan uit 2012 was voor locatie Glacisstraat/Paul Krügersdreef/Bolwerk een wijzigingsbevoegdheid voorzien voor drie woningen. Dit plan voorziet in een uitbreiding met vijf woningen. Dat

betekent een uitbreiding met twee woningen meer. Aangezien het om seniorenwoningen gaat neemt het aantal bewoners met maximaal 4 toe ten opzichte van een situatie waarin gebruik zou worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid.

Op grond van de beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Terneuzen uit 2005 vereist de gemeente geen uitgebreide verantwoording van het groepsrisico als:

- de geplande kwetsbare objecten buiten het invloedsgebied liggen (dan is er geen groepsrisico);
- het een enkel (kwetsbaar) object in een nagenoeg maagdelijke omgeving betreft (dan is het groepsrisico zeer laag);
- het een enkel (kwetsbaar) object in een al zeer volle omgeving betreft, waardoor het effect op het groepsrisico marginaal is.

In dit geval is sprake van een situatie als bedoeld onder c. Tot een toename van het aantal mogelijke slachtoffers binnen het invloedsgebied van 10% beschouwt de gemeente de toename als marginaal. Gelet op het beperkte aantal bewoners van de nieuwe woningen neemt het aantal slachtoffers in het invloedsgebied niet met meer dan 10% toe. Ook als andere ontwikkelingen in Sas van Gent worden meegenomen, wordt deze waarde niet overschreden.

Bij de nadere uitwerking van het bouwplan wordt rekening gehouden met eventuele veiligheidsverhogende maatregelen die een positieve invloed hebben op de zelfredzaamheid van de bewoners.

Uit de verantwoording van het groepsrisico bij het plan uit 2012 blijkt dat bij het berekenen van het groepsrisico de bevolkingsdichtheden ruim zijn gekozen. In de werkelijke situatie zijn er dus minder personen in het invloedsgebied aanwezig waardoor een gunstiger situatie ontstaat.

Basisnet

De N62, de spoorlijn en het kanaal maken deel uit van het Basisnet Weg respectievelijk Spoor en Water.

N62

De N62 ligt op een afstand van ongeveer 3 kilometer van het plangebied. Deze weg kent geen plaatsgebonden risico voor het 10^{-6} /jr. Het plaatsgebonden risico van deze weg is niet relevant. Gelet op de grote afstand van de weg tot het plangebied vormt het groepsrisico geen belemmering voor het plan.

Spoorlijn

De spoorlijn Sas van Gent – Sluiskil kent geen plaatsgebonden risico van 10^{-6} /jr. Op het groepsrisico is hiervoor reeds ingegaan.

Kanaal van Gent naar Terneuzen

Op dit kanaal is geen plaatsgebonden risico van 10^{-6} /jr aanwezig. Uit paragraaf 5.4 van het Bestemmingsplan Sas van Gent blijkt dat het groepsrisico ter hoogte van Sas van Gent dan een factor 1000 kleiner is dan de oriëntatiewaarde.

4.6 | Geluid

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

Bij het vaststellen van het bestemmingsplan 'Sas van Gent' is uitgebreid onderzoek gedaan naar de akoestische situatie in de kern Sas van Gent. (Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Sas van Gent, SPA, 4 november 2011). Daarbij is geconstateerd dat voor de nieuwe woonbestemming aan de Paul Krügersdreef (voorzien via een wijzigingsbevoegdheid) de gecumuleerde geluidsbelasting vanwege industrielawaai en – in dit geval – wegverkeerslawaai lager is dan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting per bronsoort. Er is voor 3

woningen op deze locatie een hogere waarde verleend. De hogere waarde voor industrielawaai bedraagt op onderhavige locatie 55dB(A) en voor wegverkeer 62dB. Cumulatief betekent dit een geluidbelasting van 63dB (zonder aftrek artikel 110g Wet geluidhinder). Deze gecumuleerde waarde voldoet aan het wettelijk kader dat van toepassing is op wegverkeer. Op basis daarvan is de gecumuleerde geluidsbelasting aanvaardbaar geacht.

Voor de 2 extra woningen dient nog een hogere waarde te worden verleend. Het genoemde onderzoek zal ook daarvoor de basis zijn. De procedure hogere waarden zal parallel aan de bestemmingsplanprocedure lopen.

4.7 | Geur

Kader	Handleiding geur (Ministerie van I&M), Hoofdstuk 3 Geurbeleid Omgevingsplan Zeeland Wet Milieubeheer
Kwaliteits-/ beoordelingscriteria	Waarborgen van een goed woon- en leefklimaat

De kern Sas van Gent ligt ingeklemd tussen bedrijventerreinen waarop bedrijven zijn gevestigd met een geurcontour. De bedrijven Cargill Benelux BV en Rosier Nederland BV bepalen de geurbelasting. Het plangebied ligt binnen de geurcontour. Voor de genoemde bedrijven zijn – in het kader van de milieuvergunning voor die bedrijven - de nodige geuronderzoeken uitgevoerd. Bij beide bedrijven wordt de grenswaarde voor ernstige hinder niet overschreden.

Centraal uitgangspunt van het landelijke en provinciale geurbeleid is het voorkomen van nieuwe hinder. Voor zover er wel sprake is van hinder, moet deze acceptabel zijn. Hoewel er in deze sprake is van enkele nieuwe woningen staat daar tegenover dat elders in de kern (meer) gesloopt wordt. In de Witte wijk vindt de komende jaren een aanzienlijke verdunning plaats. Het gaat dus om vervangende nieuwbouw waarbij het totaal aantal geurgehinderden afneemt en de kwaliteit van de woningen toeneemt.

4.8 | Kabels en leidingen

Kader	Structuurvisie buisleidingen (Rijksstructuurvisie) Beleidsadvies Ministerie VROM Risico's bovengrondse hoogspanningsleidingen Belangen van planologisch relevante en niet-relevante kabels en leidingen Structuurvisie ondergrondse infrastructuur Terneuzen Besluit externe veiligheid buisleidingen
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.

In en rondom het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen. Dit aspect vormt daarom geen belemmering voor het onderhavige plan.

4.9 | Luchtkwaliteit

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

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient rekening te worden gehouden met luchtkwaliteit. Als een plan niet in betekende mate bijdraagt dan hoeft een plan niet afzonderlijk te worden getoetst aan de

grenswaarden voor de buitenlucht. Het aantal verkeersbewegingen neemt niet toe ten opzichte van de situatie waarin de school nog aanwezig was. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de concentraties van diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de buitenlucht. Toetsing aan de grenswaarden kan dus achterwege kan blijven.

Het aspect luchtkwaliteit is geen belemmering voor de voorgenomen werkzaamheden.

4.10 | Natuur

Kader	Wet natuurbescherming Natuurnetwerk Zeeland (voorheen EHS)
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	Beoordelen of de ontwikkeling effecten kan hebben op beschermde soorten of 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 verblijfplaatsen.

Soortbescherming

Ter plaatse van het plangebied zijn geen beschermde flora en fauna te verwachten. Het perceel is sinds de sloop van het schoolgebouw en het weghalen van het verharde schoolplein, regelmatig gemaaid. Daarom heeft zich er geen flora of fauna kunnen vestigen. Een nader onderzoek naar ter plaatse aanwezige flora en fauna is dan ook niet noodzakelijk geacht. In het plangebied staat wel een monumentale boom. Deze wordt behouden, mede vanuit het oogpunt van cultuurhistorie.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet in de directe nabijheid van een Natura 2000-gebied gelegen. Rondom Sas van Gent liggen op afstand variërend van 300 meter tot 7,5 kilometer verschillende Natura 2000-gebieden op zowel Nederlands als Belgisch grondgebied. De effecten van deze relatief kleinschalige ontwikkeling reiken niet tot deze gebieden.

4.11 | Verkeer en parkeren

Kader	Wegenverkeerswet CROW Parkeernota Terneuzen 2015-2020
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	Voldoen aan de parkeernormen.

De ontwikkeling is kleinschalig van omvang en heeft geen invloed op het functioneren van de omliggende infrastructuur. De woningen zullen via de Glacisstraat en de Paul Krügersdreef ontsloten worden. Parallel aan het Bolwerk, zal het voetpad aangepast worden met grijs/rode betonklinkers. Het pad wordt vanaf de Glacisstraat tot aan de laatste te bouwen woning zo aangepast dat een auto veilig en direct de oprit c.q. garage van de woningen kan bereiken.

Om te bepalen hoe hoog de parkeerbehoefte is voor deze woningen is gebruik gemaakt van de Parkeernota Terneuzen 2015 – 2020. De locatie valt in de categorie ‘rest bebouwde kom’ in een weinig stedelijk gebied. Er worden 4 geschakelde woningen en 1 vrijstaande woning gerealiseerd. De parkeernota geeft aan dat Terneuzen drie categorieën kent, namelijk woning goedkoop, woning midden en woning duur. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte is uitgegaan van de categorie ‘midden’. Er geldt volgens de parkeernota een parkeerbehoefte van 1,85 parkeerplaatsen per woning. Het aandeel voor bezoekers daarin is 0,3 parkeerplaatsen. Er zijn 9 a 10 parkeerplaatsen benodigd. Op eigen terrein wordt bij iedere woning een oprit van 5 meter lang en een garage gerealiseerd. Daarmee wordt – in theorie – voldaan aan de parkeerbehoefte.

Uitgangspunt volgens de parkeernota is zoveel mogelijk parkeren op eigen terrein. Over het algemeen geldt dat een garage op eigen terrein niet als zodanig wordt gebruikt en daardoor niet volledig mee wordt gerekend in de voorziening van de parkeerbehoefte. In dit geval wordt er gebouwd voor de doelgroep senioren. Deze doelgroep beschikt over het algemeen over 1 auto per wooneenheid. Voor bezoekers is voldoende ruimte aanwezig in de bestaande openbare ruimte. Er zijn derhalve voldoende parkeerplaatsen aanwezig.

4.12 | Water

Per 1 november 2003 is door een wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht geworden. Beschreven moet worden op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan. Voorkomen moet worden dat ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, etc., te voorkomen.

De watertoetstabel ondersteunt de onderbouwing van de wateraspecten in een ruimtelijk plan.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Waterveiligheid Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Het plan heeft geen invloed op waterveiligheid.</i>
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater) Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende hoog bouwpeil om inundatie vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Waterberging voldoet aan de capaciteit om 75 liter per m ² verhard oppervlak te kunnen bergen. Rekeninghouden met de gevolgen van klimaat-verandering en de kans op extreme weersituaties.	<i>Volgens het geldende plan is een school met een volledig verhard schoolplein mogelijk. Deze situatie was tot voor kort ook op deze locatie aanwezig. Het verhard oppervlak neemt, gelet op het realiseren van een tuin, ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, af. Extra waterberging is niet noodzakelijk.</i>
Grondwaterkwantiteit en verdroging Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en benutten van infiltratiemogelijkheden.	<i>Het plan heeft geen invloed op de grondwaterkwantiteit en verdroging.</i>
Hemel- en afvalwater (incl. water op straat / overlast) Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	<i>In de aansluitende straten ligt geen gescheiden riolering. Het hemelwater wordt in een apart riool verzameld en afgevoerd naar de vijver aan de andere zijde van de Paul Krügersdreef.</i>
Volksgezondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>De volksgezondheid wordt niet aangetast.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveld dalen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Er is geen sprake van bodemdaling.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren.	<i>Er is geen wijziging ten opzichte van de huidige situatie. Oppervlaktewater is in of in de nabijheid van het plangebied niet aanwezig.</i>

Grondwaterkwaliteit Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>Er zijn geen toevoegingen aan het grondwater. Gezien er geen bedrijvigheid op het terrein zal plaatsvinden zal het infiltrerend water relatief schoon zijn.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>Dit is niet van toepassing binnen dit plan.</i>
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>Er zijn geen wijzigingen ten opzichte van de huidige situatie.</i>
Andere belangen waterbeheerder(s)	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>Dit is niet van toepassing binnen dit plan.</i>
Scheepvaart en/of wegbeheer Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.	<i>Het plan is niet gelegen aan een waterschaps- provinciale of rijksweg. Met de gemeente worden afspraken gemaakt over aanpassingen in de openbare ruimte ten behoeve van in- en uitritten.</i>

4.13 | Conclusie

Milieu- en andere sectorale aspecten ten aanzien van het onderhavige plan, zijn onderzocht en vormen geen belemmering voor de ontwikkeling. Planologische medewerking aan het initiatief ligt dan ook in de rede.

05 | Juridische planbeschrijving

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 het geldende bestemmingsplan 'Sas van Gent' en deels 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

Wonen (Artikel 3)

Het gehele plangebied krijgt de hoofdbestemming 'Wonen'. Teneinde het idee van een Begijnhof te waarborgen zijn bouwvlakken opgenomen voor de 4 aaneengeschakelde en de vrijstaande woning. Op het 'erf' zijn, anders dan voor een gemeenschappelijke ruimte, geen verdere bouw mogelijkheden opgenomen. Erf- en terreinafscheidingen aan de zijde van de openbare ruimte mogen maximaal 1 meter hoog zijn. Voor de bouw- en goothoogte van de woningen is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan 'Sas van Gent'. De goot- en bouwhoogte mogen 6, respectievelijk 10, meter zijn. Behoud en bescherming van de monumentale boom is gewaarborgd door de aanduiding 'waardevolle boom' op te nemen. Het kappen van de boom mag niet zonder omgevingsvergunning. Bebouwing dient op minimaal 1,5 meter uit de kroonprojectie opgericht te worden.

Binnen de woonbestemming kan voor beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis gebruik worden gemaakt van een afwijkingsregeling.

Waarde-Archeologie - 2 (Artikel 4)

Conform het geldende bestemmingsplan is een dubbelbestemming ter bescherming van potentiële archeologische waarden opgenomen. Vanaf een verstoring van meer dan 500m² op een diepte van meer dan 0,5m onder het maaiveld is nader archeologisch onderzoek nodig.

5.2.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Antidubbeltelregel (artikel 5)

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 6)

In de algemene bouwregels worden regels gegeven over situaties waarbij de bestaande maten afwijken van het nieuwe bestemmingsplan, de overschrijding van bouwgrenzen en de dakhelling van een dak. Daarnaast is een parkeerregeling opgenomen. Parkeren dient te geschieden conform de uitgangspunten en parkeerkencijfers zoals opgenomen in de gemeentelijke Parkeernota Terneuzen 2015-2020 (of een herziene versie daarvan).

Algemene gebruiksregels (artikel 7)

In de bepalingen in dit artikel wordt aangegeven wat wel en niet als strijdig gebruik wordt gezien.

Algemene aanduidingsregels (artikel 8)

Conform het geldende bestemmingsplan is een geluidzone industrie opgenomen als gevolg van het de gezoneerde industrieterreinen tegen de kern van Sas van Gent. Alleen indien ook een hogere waarde Wet geluidhinder is verleend kan vergunning worden verleend voor de te bouwen woningen.

Algemene afwijkingsregels (artikel 9)

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 10)

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 11)

Het laatste artikel van de planregels betreft de slotregel van het onderliggende bestemmingsplan.

o6 | Uitvoerbaarheid

6.1 | Financiële uitvoerbaarheid

Voor bouwplannen zoals die zijn aangewezen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad een exploitatieplan vaststellen. Daarvan kan onder andere worden afgeweken als het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst.

Met de kopersvereniging wordt een anterieure overeenkomst gesloten. De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemers. Ook een mogelijk toegekende tegemoetkoming in de (plan)schade zal worden vergoed door de initiatiefnemers. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

6.2 | Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is voor dit postzegelplan van toepassing. In het kader van dit bestuurlijke vooroverleg is het plan toegezonden aan de provincie, het waterschap en de Veiligheidsregio Zeeland (VRZ). De VRZ heeft bouwkundige en organisatorische maatregelen geadviseerd die worden meegenomen in de bouwvergunningfase en daarom niet verder relevant zijn in het kader van dit bestemmingsplan. Het vooroverleg met de provincie en het waterschap heeft niet geleid tot reacties.

Zienswijze

Ter inzage legging ontwerpbesluit

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 7 juni 2017 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van ter inzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend.

Bijlagen bij de toelichting (bijlagenboek)

1. Archeologisch onderzoek Artefact!, rapportnr 188, 2013,
2. Bodemonderzoeken
 - a. Verkennend bodemonderzoek Glacisstraat 1 (Antea, april 2013).
 - b. Aanvullend bodemonderzoek Glacisstraat 1 (Antea, februari 2014)
 - c. Verkennend bodemonderzoek Paul Krügersdreef 26 (Antea, februari 2014)
 - d. Verkennend bodemonderzoek ondergrondse tank (Antea, februari 2014)
3. Geluidsonderzoek (SPA, 4 november 2011) en besluit hogere waarden

adviseurs | ingenieurs | openbare ruimte

JUUST
daaron!