

13072

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING ZANDSTRAAT 36 TE SAS VAN GENT





Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH Gilze

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

Datum 17-04-2014

13072 Nieuwbouw woning, Zandstraat 36 te Sas van Gent

Gemeente Terneuzen

GEMEENTE TERNEUZEN

Ruimtelijke onderbouwing 'Zandstraat 36 te Sas van Gent'

Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Terneuzen bij
besluit van
..... 2014,

burgemeester,

secretaris,

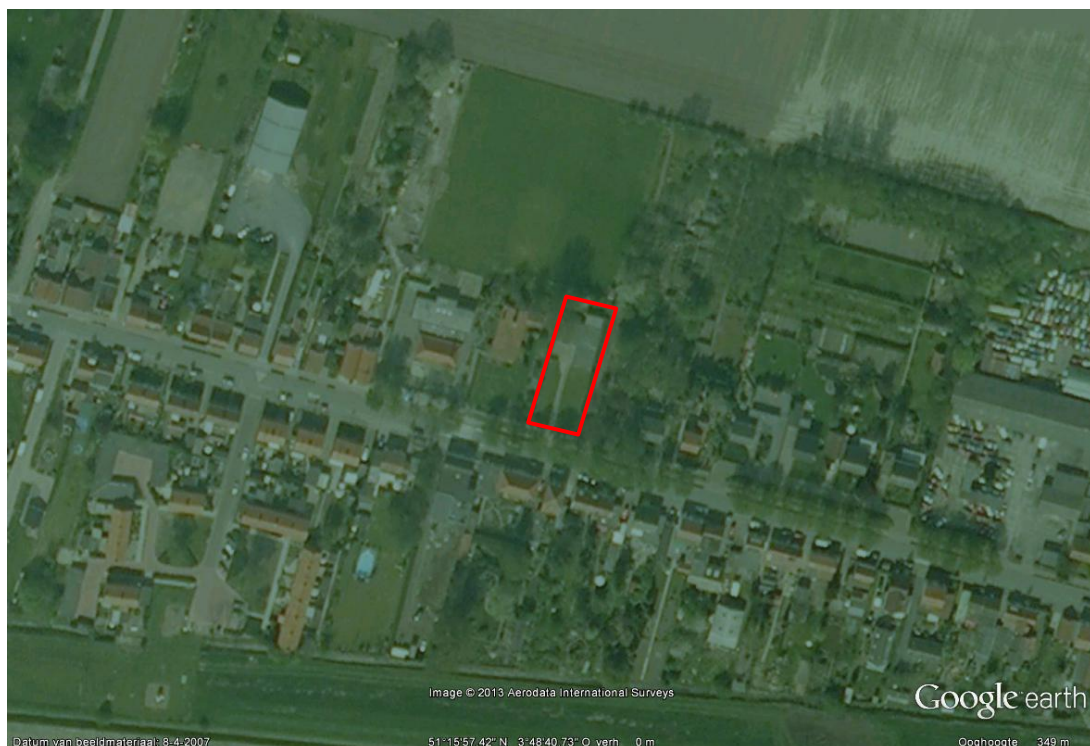
J.A.H. Lonink

drs. T.A.M. Lauret

1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3	Doel van het plan	5
1.4	Vigerende bestemmingsplannen	5
1.5	Leeswijzer	6
2.	Bestaande situatie	7
3.	Toekomstige situatie	9
3.1	Motivering	9
3.2	Programma	9
3.3	Stedenbouwkundige invulling	9
4.	Beleidskader	10
4.1	Rijksbeleid	10
4.2	Provinciaal beleid	11
4.3	Gemeentelijk beleid	13
5.	Randvoorwaarden	16
5.1	Bodemkwaliteit	16
5.2	Water	16
5.3	Luchtkwaliteit	19
5.4	Geluid	19
5.5	Bedrijven en milieuzonering	20
5.6	Externe veiligheid	20
5.7	Flora en fauna	21
5.8	Archeologie	24
5.9	Cultuurhistorie	26
6.	Juridische aspecten	27
7.	Uitvoerbaarheid	28
7.1	Economische uitvoerbaarheid	28
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
Bijlage		
- Verbeelding omgevingsvergunning 'Zandstraat 36 te Sas van Gent'		29
- Wateradvies, waterschap Scheldestromen, 4 maart 2014		



Figuur 1 Ligging in groter verband (topografische kaart)



Figuur 2 Ligging plangebied (bron: Google Earth)

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Zandstraat 36 nabij de kern Sas van Gent wordt de bouw van een vrijstaande woning voorbereid. Aanleiding is de sloop van het buurthuis De Straete. Eind februari 2013 is de wijkvereniging van de Zandstraat verhuisd naar een voormalig schoolgebouw een paar adressen verderop. Het beoogde bouwplan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Sluiskil-Zandstraat'. In dat bestemmingsplan hebben de gronden een maatschappelijke bestemming, waardoor de bouw van een woning niet is toegestaan.

Om het plan planologisch mogelijk te maken is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend, waar deze ruimtelijke onderbouwing deel van uitmaakt. Deze ruimtelijke onderbouwing moet aantonen dat de woning ruimtelijk en milieukundig inpasbaar is op de locatie.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bevat het vrijgekomen kavel van het gesloopte buurthuis. De woning aan de Zandstraat 34 en de leegstaande kerk aan de Zandstraat 38 vormen respectievelijk de oostelijke en westelijke begrenzing. De overgang naar het open grasland vormt de noordelijke begrenzing. De zuidelijke begrenzing wordt gevormd door het openbare gebied rondom de Zandstraat.

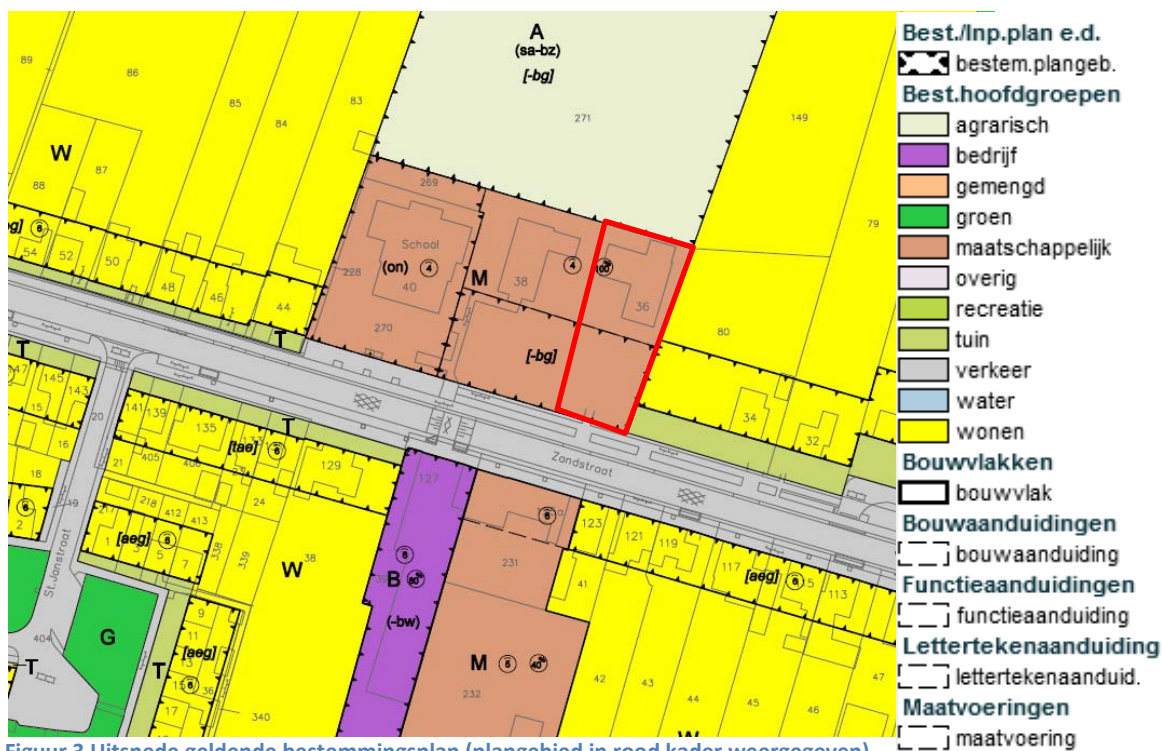


1.3 Doel van het plan

Doel van de omgevingsvergunning is het bieden van een juridisch- planologisch kader voor de bouw van een woning.

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plan vigeert het bestemmingsplan 'Sluiskil-Zandstraat', wat op 3 november 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld. In het plangebied geldt de bestemming 'Maatschappelijk'. Ter plaatse geldt een goothoogte van 4 meter en een maximum bebouwingspercentage van 100%. Voor de voorgevel van het voormalige wijkgebouw zijn geen bijgebouwen toegestaan.



Figuur 3 Uitsnede geldende bestemmingsplan (plangebied in rood kader weergegeven)

1.5 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing kent de volgende opzet. Allereerst komt in hoofdstuk 2 de omschrijving van de bestaande situatie aan de orde, gevolgd door de omschrijving van de toekomstige situatie in hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 geeft het van toepassing zijnde beleid op de locatie weer. In hoofdstuk 5 komen de belangrijkste milieuaspecten die van invloed zijn op het plan aan de orde. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 uitgewijd over de juridische aspecten. Uiteindelijk zal hoofdstuk 7 zowel de economische als maatschappelijke uitvoerbaarheid toelichten.

2. BESTAANDE SITUATIE

Zandstraat is een dorpskern die ontstond als een gelijknamig uitgerekt lint met bebouwing van ongeveer één kilometer lang, ook wel aangeduid als de N680. Aan de oostzijde wordt het lint begrensd door de goederenspoorlijn tussen Gent en Terneuzen. De Zandstraat begint bij het kanaal aan het Driekwart en reikt tot aan Philippine. Het karakteristieke lint bestaat uit woningen met verschillende bouwstijlen, architectuur en bouwperiodes. Naast het lint bestaat de dorpskern uit een enkele kleinschalige individuele uitbreiding van woongebieden achter het lint.



Figuur 4: Functionele opbouw

Het plangebied ligt in een bebouwingslint met vrijwel uitsluitend woningen. Ten noorden van het plangebied ligt grasland, dat overloopt richting het buitengebied. De locatie maakte onderdeel uit van een voormalig klein centrumgebied met een school, kerk en wijkcentrum. De kerk aan de Zandstraat is onttrokken van de eredienst en staat nu leeg. Als mogelijke vervolgfunctie voor het (kleine) kerkgebouw wordt gedacht aan detailhandel, dienstverlening of kantoor, dit zonder woonfunctie. De wijkvereniging is verhuisd naar het voormalige schoolgebouw van de Rooms-katholieke basisschool 't Zand. Hierdoor heeft het wijkgebouw geen functie meer en is dan ook inmiddels gesloopt.



Figuur 5: Zicht op het voormalige wijkgebouw



Figuur 6: Zicht op het inmiddels gesloopte wijkgebouw

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 Motivering

De initiatiefnemer is voornemens om een woning te realiseren op het perceel van het gesloopte wijkgebouw. Hierdoor wordt een nieuwe functie gegeven aan deze gronden en kan de bebouwingskarakteristiek worden hersteld door de bouw van een woning op een lege plek in een bestaand bebouwingslint. Het gaat om een enkele woning met een eigen ontsluiting op de Zandstraat. Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Hierdoor zijn geen negatieve effecten te verwachten op de parkeerdruk of verkeersaantrekkende werking.

3.2 Programma

De woning nieuwe woning heeft een bouwvlak met een omvang van ca. 110 m² (9 x 12 meter). Voor de woning geldt een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter. Schuin achter de woning is een garage gepland van 60 m² (6 x 10 meter). Deze garage wordt op de perceelsgrens dan wel minimaal 1 meter uit de perceelsgrens gebouwd. Wat betreft de overige bouw mogelijkheden wordt aangesloten bij de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het ter plaatse geldende bestemmingsplan Sluiskil-Zandstraat.

3.3 Stedenbouwkundige invulling

De nieuwe woning ligt ten opzicht van het voormalige verenigingsgebouw een stuk naar voren en komt daarmee gelijk te liggen aan de rooilijn van de woningen ten oosten van het plangebied. Hierdoor wordt de bestaande ritmiek van de woningen versterkt en de bebouwingskarakteristiek ter plaatse versterkt. De maatvoering van de woning verhoudt zich goed ten opzichte van omliggende woningen die een vergelijkbare goot- en bouwhoogte hebben. Gezien het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het bouwplan past binnen de bebouwingskarakteristiek ter plaatse. Hieronder is het voorgenomen bouwplan weergegeven.



Figuur 7: Toekomstige situatie

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

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

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Om de samenhang tussen de verschillende nationale opgaven inzichtelijk te maken, worden de rijksopgaven per MIRT-regio beschreven.

De dorpskern Zandstraat ligt in de MIRT-regio 'Zuidwestelijke Delta' welke feitelijk de gehele provincie Zeeland beslaat. De opgaven in het kader van het Deltaprogramma op en rond de Zuid-Hollandse eilanden en in het laaggelegen deel van West-Brabant worden ook in deze MIRT-regio betrokken.

Opgaven van nationaal belang in dit gebied zijn:

- Versterking van de primaire waterkeringen (hoogwaterbeschermingsprogramma), het kustfundament en het samen met decentrale overheden uitvoeren van de gebiedsgerichte deelprogramma's Zuidwestelijke Delta en Kust van het Deltaprogramma;
- Het samenwerken met decentrale overheden in de generieke deelprogramma's Veiligheid, Zoet water en Nieuwbouw en Herstructurering van het Deltaprogramma;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000-gebieden die een groot deel van de Zuidwestelijke Delta beslaan;
- Uitvoeren van de MIRT-VAR-afspraken voor het faciliteren van de ontwikkeling van 'de logistieke delta' (Ontwikkelingsschets 2010 Schelde-estuarium i.s.m. Vlaamse Gewest);
- Zorg dragen voor bereikbaarheid voor de binnenvaart en aansluiting op het internationale transportnetwerk van de Zeeuwse havens;
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenenergiernetwerk tussen Borssele en Midden-Brabant
- (Zuidwest 380kV-verbinding, waarbij de verbinding tussen Sloegebied en Rijnmond als alternatief wordt beschouwd van de 380kV-verbinding van Borssele naar Noord-Brabant conform het SEV III) en het buisleidingennetwerk;

- Het aanwijzen van voorkeursgebieden voor grootschalige windenergie in Zeeland en op en rond de Zuid-Hollandse eilanden.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Binnen het Barro worden de volgende onderdelen besproken:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie, en
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Op 20 maart 2012 is het Ontwerp Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 door Gedeputeerde Staten vastgesteld. Het nieuwe omgevingsplan is verdeeld in twee onderdelen: Hoofddlijnen beleid en de uitvoeringsagenda. Voortbordurend op het nog geldende omgevingsplan neemt duurzaamheid een belangrijke plaats in bij de provinciale beleidsvorming. Daarbij steekt de provincie in op innovatie, sterke economische sectoren als basis en het optimaal benutten van het bijzondere karakter van Zeeland. In het ontwerp van het nieuwe Omgevingsplan worden de volgende hoofddlijnen van beleid aangegeven:

1. sterke economie;
2. goed woon- en werkklimaat;
3. water en landelijk gebied met kwaliteit.

Ad 1. Sterke economie

De Zeeuwse economie heeft een bijzondere opbouw die aansluit bij de ligging in de delta. De havens, industrie en logistiek in het Sloegebied en de Kanaalzone benutten de ligging aan zee en de achterlandverbindingen via spoor, buisleiding, weg en water. De zee en de Deltawateren zijn ook het terrein van de schelpdiersector en visserij. De sector recreatie en toerisme is voornamelijk gericht op stranden, duinen en deltawateren. Landinwaarts liggen grote landbouwgebieden en bedrijventerreinen.

Het bevorderen van een gezonde regionale economie is een van de kerntaken van de Provincie. De Provincie Zeeland neemt daarbij haar positie van middenbestuur in en vervult de rol van beleidsbepaler, scheidsrechter, investeerder en belangenbehartiger. In de Economische Agenda wordt een keuze voor de topsectoren in Zeeland gemaakt en verder uitgewerkt. Het Rijk zet in op topsectoren en clusters van nationaal belang. De gemeenten richten zich op de lokale economie. De Provincie is samen met de gemeente verantwoordelijk voor het realiseren van Europese en nationale milieudoelstellingen. De Provincie Zeeland ziet als kwaliteitsbewaker toe op grote en risicovolle bedrijvigheid. De gemeenten richten zich op lichtere milieucategorieën. In het landelijk gebied en langs de hoofdwegen zorgt de Provincie voor het tegengaan van milieuhinder en veiligheidsrisico's. Onder deze hoofdlijn vallen haventerreinen en industrie, bedrijventerreinen,

nieuwe economische dragers in het buitengebied, energie, transportleidingen, recreatie, voorzieningen en landbouw.

Ad 2. Goed woon- en leefklimaat

Zeeland heeft veel kwaliteit te bieden op het gebied van wonen en werken en scoort landelijk gezien positief qua leefomgeving. Wel zijn er lokaal aanzienlijke verschillen. Voor een goed woon- en werkklimaat zijn veel verschillende factoren van belang. Het gaat om de woningen en bedrijfspanden zelf, de directe omgeving en de toegang tot hoofdwegen en voorzieningen. Voor een gezonde regionale economische ontwikkeling is een goede woon- en werkomgeving noodzakelijk. Een goed functionerende woningmarkt met voldoende aanbod aan toekomstbestendige woningen is daarvoor een eerste voorwaarde. Dit is van direct belang voor de bouw-, detailhandels- en financiële sector, maar ook voor goede huisvesting van alle werknemers in andere sectoren. Vanwege de grote economische belangen investeert de Provincie mee in de toekomstbestendige huisvesting en bewaakt de omvang en kwaliteit van regionale woningbouw en herstructurering. De woonomgeving is minstens zo belangrijk voor de aantrekkelijkheid van Zeeland als de kwaliteit van woningen.

De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de kwaliteit van de lokale woonomgeving. De Provincie is voor Zeeland als geheel beleidsbepaler en kwaliteitsbewaker door te zorgen voor een goede ruimtelijke ordening, bereikbaarheid van voorzieningen en een goede milieukwaliteit. Bij milieukwaliteit gaat het vooral om bewaken van een optimale scheiding van woningen en bedrijven die geluid produceren, veiligheidsrisico's geven of verontreinigingen uitstoten. Om in Zeeland te kunnen wonen, werken en recreëren moet het land beschermd zijn tegen overstromingen. Het Rijk stelt de veiligheidsnormen voor de primaire waterkeringen langs de Noordzee en de Deltawateren. De Provincie stelt de kaders voor de regionale waterkeringen en houdt toezicht op alle waterkeringen. Het beheer en het treffen van noodzakelijke maatregelen zijn taken van het Waterschap Scheldestromen en Rijkswaterstaat. Onder deze hoofdlijn vallen woningbouw en herstructurering, gezonde leefomgeving, geluid, geur, luchtkwaliteit, licht en duisternis, externe veiligheid, afvalstoffen, hoogwaterveiligheid en medegebruik waterkeringen.

Ad 3. Water en landelijk gebied met kwaliteit

Zeeland bestaat voor een groot deel uit water en landelijk gebied. De deltaxwateren zijn nationaal en internationaal bijzonder gewaardeerde gebieden vanwege de recreatiemogelijkheden, schelpdiervisserij en natuurwaarden. Op het land komen de verschillen tussen de voormalige eilanden duidelijk naar voren, met zichtbare sporen van de 80-jarige oorlog, de inundatie van Walcheren in 1944 en de Watersnoodramp van 1953. Restanten van dijkdoorbraken, getijdengeulen en kreken zijn nu waardevolle natuurgebieden. De Provincie bewaakt de kwaliteit van natuur en ontwikkelt natuurgebieden. Beheer van de natuurgebieden wordt door de Provincie gefinancierd en uitbesteed aan terreinbeheerders.

Een goede kwaliteit en kwantiteit van oppervlaktewater en grondwater is voor alle inwoners en toeristen en daarnaast ook voor de landbouw en de natuur van groot belang. Schoon water ontstaat niet vanzelf. De Provincie heeft de taak om dit te bewaken en toe te zien op correcte uitvoering van het waterbeheer door het waterschap. In de Deltawateren komen opgaven vanuit het Rijk en provinciale taken op gebied van economie, natuur en water bij elkaar. De opgaven voor de korte termijn staan in het Uitvoeringsprogramma Zuidwestelijke Delta. Opgaven voor de lange termijn maken deel uit van het deelprogramma Zuidwestelijke Delta van het Nationale Deltaprogramma. De Provincie heeft daarbij de regie in het afstemmen van gebruik en treedt op als belangenbehartiger vanuit de regio richting Rijk en EU. De bodem en de diepe ondergrond worden voor veel doelen gebruikt. De Provincie bewaakt de bodemkwaliteit en investeert in sanering. De Provincie behartigt, vanuit de kerntaken op gebied van economie, natuur, milieu en ruimte, regionale belangen bij initiatieven voor ondergrondse opslag van stoffen en winning van delfstoffen. Onder deze hoofdlijn vallen oppervlakte- en grondwater, natuurgebieden, landschap en erfgoed, bodemgebruik, archeologie en aardkunde en luchtvaart.

Verordening Ruimte (2012)

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

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

Kern Zandstraat

De kern Zandstraat laat zich typeren als zijnde een plaatselijke verdichting van lintbebouwing. Binnen de begrenzing van deze kern komt in hoofdzaak de woonfunctie voor. Slechts enkele percelen hebben de bestemming 'Bedrijf' of 'Maatschappelijk' (schoolgebouw, kerk en wijkgebouw).

De verschijningsvorm van met name de woonfunctie bestaat in overwegende mate uit kleinere woningen op relatief kleine percelen. Op sommige plekken wordt dit afgewisseld met recentere vrijstaande woningen op iets ruimtere percelen. Met de in de loop van de jaren toegevoegde woningen werd steeds voorzien in een lokale behoefte.

Zandstraat 36

Het beoogde bouwperceel is gelegen binnen het bestaand bebouwd gebied van de kern Zandstraat. Na sloop van het buiten gebruik gestelde wijkgebouw is er een relatief grote open ruimte ontstaan binnen de kern Zandstraat. Herinvulling van deze ruimte met één woning vormt een ontwikkeling die ruimtelijk aansluit bij het bestaand bebouwd gebied.

Met een dergelijke invulling wordt de stedenbouwkundige structuur verbeterd. Het toevoegen van een woning is echter in strijd met de woningmarktafspraken. Binnen deze huidige afspraken is er voor de locatie Zandstraat geen concrete woningbouw voorzien.

Gelet echter op het belang van het herstellen/verbeteren van de stedenbouwkundige structuur is het echter wenselijk een passende invulling te geven aan deze locatie. Ruimtelijk gezien is het toevoegen van één woning de meest logische ontwikkeling op deze locatie. Derhalve is ervoor gekozen deze woning toe te schrijven aan de kern Sas van Gent en deze dan ook op te nemen op de lijst woningmarktafspraken onder "Sas van Gent bij overig".

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Terneuzen (2010)

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

en zoneringen vormen de ingrediënten waarmee de visiekaart is opgebouwd. In de nabijheid van het plangebied liggen geen belangrijke elementen.

Toetsingskader voor nieuwe woningbouwinitiatieven - beleidsregel (2011)

In hun vergadering van 24 mei 2011 heeft het college besloten om regels vast te stellen hoe omgegaan zal worden met verzoeken om nieuwe initiatieven voor woningbouw. Het gaat hier om nieuwe initiatieven die niet passen binnen het geldende bestemmingsplan. In deze regels is opgenomen, wanneer het college bereid is tot afwijking van het bestemmingsplan. Deze regels blijven van kracht totdat een definitief Woonbeleid, in de vorm van een Structuurvisie Wonen, door de gemeenteraad is vastgesteld. Artikel 2 voor de kernen is van toepassing op onderhavig bouwplan. In dit artikel zijn de volgende randvoorwaarden opgenomen:

- lid 1: Voor de kernen geldt dat er geen medewerking verleend wordt aan het opvullen van open plekken aan het lint of in (grote) tuinen.
- lid 2: Voor de kernen geldt dat er wel medewerking verleend wordt aan de bouw van (incidentele) woningen:
 1. ter compensatie van woningen die op de locatie of elders aan de woningvoorraad onttrokken worden en waarbij sloop gewaarborgd wordt. Randvoorwaarden hierbij zijn:
 - a. de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd en
 - b. er maximaal 3 wooneenheden ter vervanging mogen worden gerealiseerd in het stedelijk centrum van Terneuzen
 - c. er maximaal 1 woning ter vervanging mag worden gerealiseerd in het overige gedeelte van de kern Terneuzen en de overige kernen.
 2. het een woning in karakteristieke en cultuurhistorische bebouwing betreft waarbij uit onderzoek is gebleken dat een woning noodzakelijk is voor behoud van de karakteristieke en cultuurhistorische bebouwing;
 3. bij het omzetten van de bestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen'. Hierbij geldt dat voor het te slopen bedrijf, 1 vervangende woning teruggebouwd mag worden en indien er reeds een bestaande bedrijfswoning aanwezig is, deze tevens omgezet mag worden naar 'Wonen', mits:
 - a. er sprake is van winst voor de ruimtelijke kwaliteit wat moet blijken uit een deugdelijke onderbouwing;
 - b. er geen belemmering vanuit overige beleidsvelden (milieu, archeologie etc.) zijn.

Het voornemen voorziet in het omzetten van de bestemming 'Maatschappelijk' in de bestemming 'Wonen'. De functie van het voormalige clubgebouw is aldaar komen te vervallen en onderhavig bouwplan voorziet in nieuwbouw van een woning ter plaatse van dit niet-karakteristieke gebouw. Gelet op de verminderde conditie van het wijkgebouw (ouderdom en slechte onderhoudssituatie) is er tevens sprake een detonerende uitstraling naar de omgeving. Door het ter plaatse herbouwen van een woning wordt, met het stellen van stedenbouwkundige randvoorwaarden, een gewenste verbetering van de ruimtelijke kwaliteit verkregen. Het bouwplan sluit derhalve in overwegende mate aan bij de doelstelling van het gestelde beleid.

Excessenregeling Terneuzen, Beleidsnota welstand (2013)

De gemeenteraad van Terneuzen heeft eind 2012 besloten het welstandsbeleid te herzien. Hierbij heeft de gemeenteraad tevens gebruik gemaakt van de mogelijkheid die de wetgever biedt om de welstandscommissie af te schaffen. Het nieuwe welstandsbeleid, de excessenregeling, wordt ambtelijk getoetst.

Het nieuwe welstandsbeleid van de gemeente Terneuzen gaat uit van de gedachte, dat burgers zelf voldoende inzicht hebben in redelijke eisen van welstand. De gemeente zorgt daarom slechts voor een minimaal noodzakelijk vangnet voor ruimtelijke kwaliteit. De gemeente grijpt alleen achteraf in bij een exces. Van een exces is sprake wanneer een bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand. Criteria hiervoor zijn opgenomen in de beleidsnota welstand. Voor monumenten en een aantal beeldbepalende boerderijen en schuren in het buitengebied zal welstandstoezicht vooraf blijven bestaan.

Voor de voorgenomen ontwikkeling is geen welstandstoezicht van toepassing, met uitzondering van de excessenregeling.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1. Bodemkwaliteit

Grondslag

M.b.t. een (ontwerp-)bestemmingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'Bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Daaronder wordt ook een onderzoek naar de milieuhygiënische bodemkwaliteit en, indien nodig onderzoek naar bijvoorbeeld de kosten van een bodemsanering verstaan. Dit laatste met het oog op de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Beleid

Het gemeentelijk bodemkwaliteitsbeleid volgt de kaderwet Wet bodembescherming en daaruit voortvloeiende regelgeving. Uitgangspunten zijn dat de bodem duurzaam geschikt moet zijn voor de beoogde functie en dat de bodemkwaliteit zeker niet mag verslechteren. Ook verontreinigingen in stabiele eindsituaties worden niet vanzelfsprekend geaccepteerd. Bij functiewijzigingen wordt daarom getoetst of de bodemkwaliteit voldoende is voor de nieuwe functie. De oppervlakte van het plangebied en de conclusie van een vooronderzoek (historisch onderzoek) zijn bepalend voor het uitvoeren van eventueel veld- en laboratoriumonderzoek. Bodemgebruiksfuncties nemen af naarmate bodemverontreinigingen en gerelateerde risico's toenemen. Sanerende maatregelen kunnen daardoor nodig zijn.

Onderzoek

Op basis van de bodemkwaliteitskaart voldoet de grond op het perceel Zandstraat 36 te Sas van Gent aan de kwaliteitsklasse 'Wonen'. Indien op dit perceel grond aangevoerd wordt mag dit op basis van de bodemkwaliteitskaart alleen indien de grond voldoet aan de klasse 'Achtergrondwaarde', in dit geval dus de klasse 'Wonen'.

Op onderhavig perceel is na sloop van het wijkgebouw op het perceel Zandstraat 36 te Sas van Gent circa 150 m³ grond aangevoerd. De meeste grond is verwerkt ter hoogte van het voormalige wijkgebouw (tot circa 0,5 m –mv.). Verder is het perceel geëgaliseerd met 5 a 10 cm van de aangevoerde grond. Deze partij grond is bemonsterd waarbij gebleken is dat deze volgens de generieke kaders vrij toepasbaar op landbodem is.

Conclusie

Met het opvoeren van de partij grond is geen verslechtering van de bestaande bodemkwaliteit veroorzaakt. De aanwezige bodemkwaliteit 'Wonen' vormt geen belemmering voor de voorgenomen plannen tot het bouwen van een woning op het perceel Zandstraat 36 te Sas van Gent.

5.2. Water

Inleiding

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

Het huidige watersysteem

In het plangebied liggen geen waterkeringen of oppervlaktewaterlichamen uit de Legger van het Waterschap Scheldestromen. In de nabijheid van plangebied liggen wel enkele waterlopen met beschermingszones. Deze beschermingszones reiken niet in het plangebied.

Toekomstig watersysteem

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

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Veiligheid/ Waterkering	Waarborgen veiligheidsniveau en daarvoor benodigde ruimte.	Voor het initiatief is dit thema niet aan de orde.
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)	Voldoende ruimte voor vasthouden/bergen/afvoeren van water. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	De te realiseren woning (170 m2) heeft minder verhard oppervlak dan in de situatie daarvoor van het wijkgebouw. Geen compensatie is nodig door een afname van het verhard oppervlak.
Watervoorziening/ -aanvoer	Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte-)water van de juiste kwaliteit water en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	Er wordt hergebruik gemaakt van regenwater in de nieuwe woning. Een tank van 10 m3 wordt aangelegd voor het hergebruik van regenwater.
Volksgezondheid (watergerelateerd)	Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	Niet van toepassing.
Riolering/RWZI (incl. water op straat/overlast)	Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken i.v.m. reductie hydraulische belasting RWZI en transportsysteem met beperken overstorten. Rekening houden met (eventuele benodigde	Vuil- en schoonwater-afvoeren worden gescheiden aangelegd. Het vuilwater sluit aan op het bestaande gemengde riool. Regenwater wordt herbruikt in de woning. De overloop vanuit de tank zal lozen in een infiltratievoorziening, (grindkoffer van 6 m3) met nooduitlaat op de

	filter)ruimte daarvoor.	schoonwaterafvoer.
Bodemdaling	Voorkómen van maatregelen die (extra) maaiveld dalingen met name in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Het peilregime van het plangebied is afgestemd op het bebouwd gebied. Er zullen geen veranderingen in het peilregime plaatsvinden die voor bodemdaling zorgen.
Grondwater Overlast	Tegengaan/ Verhelpen van grondwateroverlast.	Bij de ontwikkeling wordt de in de Verordening Waterhuishouding Zeeland opgenomen richtlijn voor de ontwateringdiepte van minimaal 0,70 meter beneden het maaiveld aangehouden. De vloer van de woning wordt circa 20 cm boven het wegniveau gebouwd. Dit zal geen invloed hebben op de grondwaterstand.
Oppervlakte Waterkwaliteit/ natte natuur	Behoud/Realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur.	Om diffuse verontreiniging van bodem en grondwater te voorkomen, zal het bouwplan worden gerealiseerd met duurzame (niet-uitloogbare) bouwmaterialen.
Grondwater Kwaliteit	Behoud/Realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur.	Er wordt niet gebouwd in een infiltratiegebied, natuurgebied of gebied voor drinkwatervoorziening.
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden; m.n. van belang in/rond natuurgebieden.	Er is geen sprake van het onttrekken van grondwater of het specifiek infiltreren van grondwater. Verdroging is niet aan de orde.
Onderhoud waterlopen (mogelijkheden)	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te kunnen worden.	Het plan geeft geen wijziging ten opzichte van het huidige onderhoud en derhalve niet van toepassing
Waterschapswegen	Plangebied ligt binnen de bebouwde kom.	Verkeerssituatie blijft zoals die is, ontsluiting via de Zandstraat.
Waterschapseigendommen/objecten	Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren	Voor deze ontwikkeling niet van toepassing.

Watertoets

Op 4 maart 2014 heeft het waterschap Scheldestromen een positief wateradvies afgegeven. Dit advies is opgenomen in de bijlage.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde functiewijziging niet strijdig is met waterdoelstellingen.

5.3. Luchtkwaliteit

De Wet Luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wet Luchtkwaliteit is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Voor de verschillende stoffen zijn normen (grenswaarden) opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties en voor dagelijkse concentraties (vierentwintiguurgemiddelde).

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het "Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)". Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd. Alleen als er ontwikkelingen plaatsvinden die zouden zorgen voor een verkeerstoename van meer dan 1.200 motorvoertuigen per etmaal kan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) worden overschreden.

De beoogde ontwikkeling betreft de bouw van één woning. Gesteld kan worden dat voorgestane ontwikkeling niet leidt tot een verkeerstoename van meer dan 1.200 motorvoertuigen per etmaal. Deze ontwikkeling valt hierdoor onder het 3% criterium waardoor het aangemerkt kan worden als zijnde NIBM. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.4. Geluid

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

De woning is niet gelegen binnen de geluidzone van een gezoneerde (spoor)weg of industrieterrein. De Wet geluidhinder legt verder geen restricties op voor de planlocatie ten aanzien van het aspect wegverkeerslawaai. Echter het is in het kader van een goede ruimtelijke ordening van belang om de gecumuleerde geluidbelastingen inzichtelijk te maken ten gevolge van alle relevante (zoneplichtige en niet-zoneplichtige) wegen en Wm-inrichtingen in de omgeving. De gecumuleerde geluidbelasting ter hoogte van de woning bedraagt ten hoogste 48dB (inclusief aftrek artikel 110g). Gezien het bovenstaande zijn er geen belemmeringen vanuit de Wet geluidhinder en wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

5.5. Bedrijven en milieuzonering

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

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

De enige milieubelastende activiteit in de directe omgeving is het buurthuis aan de Zandstraat 40. Een buurthuis heeft op grond van de richtafstandenlijst een milieucategorie 2 met een afstand van 30 meter. Het bouwvlak van de woning ligt op minimaal 30 meter afstand van het perceel van het buurthuis, waarmee wordt voldaan aan de richtafstand.

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

5.6. Externe veiligheid

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

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

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



In de omgeving van het plangebied liggen twee transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Aan de zuid- en westzijde op ca. 370 m afstand ligt een brandstofleiding. Aan de oostzijde ligt op 520 m afstand een gasleiding. De afstanden tot deze leidingen zijn dusdanig groot dat er geen belemmeringen zijn voor onderhavige ontwikkeling. Op ca. 520 m afstand ligt een spoorlijn (traject Sas van Gent-Dow) waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Uit berekeningen van Adviesgroep AVIV BV te Enschede blijkt dat er geen 10-6-contour berekend is. Voor het GR is gebleken dat dit kleiner is dan 0,01*oriëntatiewaarde. In de nabijheid zijn geen risicovolle inrichtingen of transport van gevaarlijke stoffen over water of spoor.

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

5.7. Flora en fauna

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

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

Natura 2000

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

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet bestaat sinds 1 april 2002. Deze vervangt de Vogelwet, de Jachtwet, de Wet bedreigde uitheemse diersoorten en het onderdeel soortbescherming uit de Natuurbeschermingswet.

Om te bepalen of een ontheffing noodzakelijk is, is gebruik gemaakt van het schematisch stappenplan in bijlage 2. Als eerste is beoordeeld of op de voorgenomen activiteit de Flora en Faunawet van toepassing is. Daarna is bepaald of de werkzaamheden vallen onder activiteiten waarvoor een vrijstelling geldt en als laatste is gekeken welke beschermde soorten er in het plangebied leven en welke gevolgen de voorgenomen werkzaamheden hebben op de aanwezige soorten. Voor het verlenen van de ontheffing is van belang dat bij soorten die bescherming genieten in het kader van de Flora- en faunawet onderscheid wordt gemaakt in drie categorieën, zie bijlage 2: Algemene soorten (tabel 1); Overige beschermde soorten (tabel 2) en Soorten bijlage IV HR/bijlage 1 AMvB (tabel 3). Vrijwel alle in het wild voorkomende vogelsoorten genieten een extra beschermde status. Werkzaamheden of gebruik van ruimte waarbij vogels gedood, verontrust, of waardoor hun nesten of vaste rustof verblijfplaatsen worden verstoord, zijn verboden. Indien er niet gehandeld wordt volgens een goedgekeurde gedragscode moet een ontheffing aangevraagd worden. Werken volgens een goedgekeurde gedragscode is alleen mogelijk indien er soorten uit tabel 1 en, of tabel 2 aanwezig zijn. Indien er soorten uit tabel 3 aanwezig zijn dient altijd ontheffing aangevraagd te worden.

De Flora- en Faunawet geeft niet aan welke concrete activiteiten wel en niet zijn toegestaan. Het uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan (het “nee, tenzij” – principe). Dit betekent in de praktijk dat het gaat om het effect van de activiteiten op beschermde soorten. Als de werkzaamheden zo uitgevoerd kunnen worden dat er geen schade toegebracht wordt aan beschermde diersoorten dan hoeft er vooraf niets geregeld te worden. Soms is het echter onvermijdelijk dat schade wordt gedaan aan beschermde dieren en planten. In die situaties is het nodig om vooraf te bekijken of hiervoor een vrijstelling geldt, of dat een ontheffing moet worden aangevraagd (zie bijlage 2).

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

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

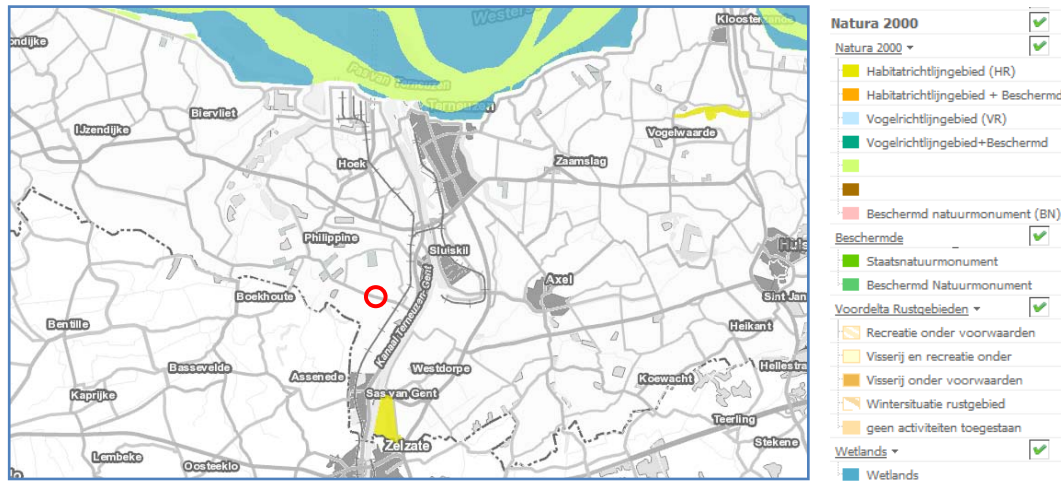
Als de werkzaamheden vallen onder reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkeling, geldt in veel gevallen een vrijstelling. Er zijn twee soorten vrijstellingen:

- Een algemene vrijstelling (voor algemene soorten);
- Een vrijstelling op voorwaarde dat men handelt conform een goedgekeurde gedragscode (voor zeldzamere soorten).

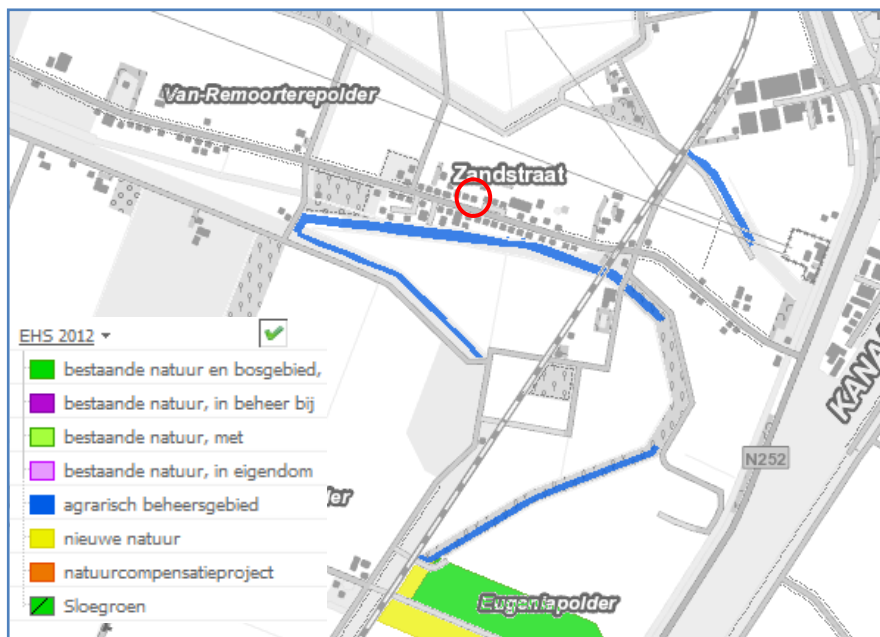
Bij de vrijstellingsprocedure zijn twee criteria belangrijk: de zeldzaamheid van de aangetroffen soort en de omvang en aard van de werkzaamheden. Hoe zeldzamer de soort en hoe ingrijpender de activiteit, hoe strikter de regeling. Als de werkzaamheden niet vallen onder reguliere werkzaamheden of ruimtelijke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

Beschermde gebieden

In de nabijheid van het plangebied liggen geen gebieden inzake de Natuurbeschermingswet 1998. Gebiedsbescherming is daarom in de omgevingsvergunningprocedure vanuit de Natuurbeschermingswet 1998 niet aan de orde. Het perceel ligt bovendien niet in of nabij de EHS of andere gebieden met beschermde natuurwaarden. Zodoende heeft het Natuurbeheerplan Zeeland geen invloed op de uitvoering van voorliggend planvoornemen.



Figuur 8: Ligging Natura 2000-gebieden



Figuur 9: Ligging EHS 2012

Flora en fauna

Het perceel betreft voornamelijk grasland met aan de randen van het perceel bosschages. Ten behoeve van de voorgenomen woningbouw is eerder al alle aanwezige bebouwing gesloopt en is inmiddels nieuwe grond aangebracht. Het perceel ligt ingesloten tussen bestaande bebouwing en een weg. Ten behoeve van de realisatie van de woning worden in principe geen bomen of struiken verwijderd. De locatie en de buitenruimte is eigenlijk altijd in gebruik geweest. De op grond van de Flora- en faunawet beschermde soorten komen in principe nagenoeg alleen voor in een specifiek milieu of een combinatie van specifieke milieus. Voor vleermuizen zijn dit bijvoorbeeld oude bomen en / of gebouwen en voor amfibieën zijn dit bijvoorbeeld ruigtes / bos in combinatie met waterpartijen. Aangezien er geen landschappelijke elementen als bomen en struiken of poelen worden verwijderd en geen bebouwing hoeft te worden gesloopt, lijkt de kans op overtreding van

de Flora- en faunawet gering. Een nader flora en fauna onderzoek is niet noodzakelijk en vanuit dit aspect zijn geen belemmeringen voor de woningbouw te verwachten.

5.8. Archeologie

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

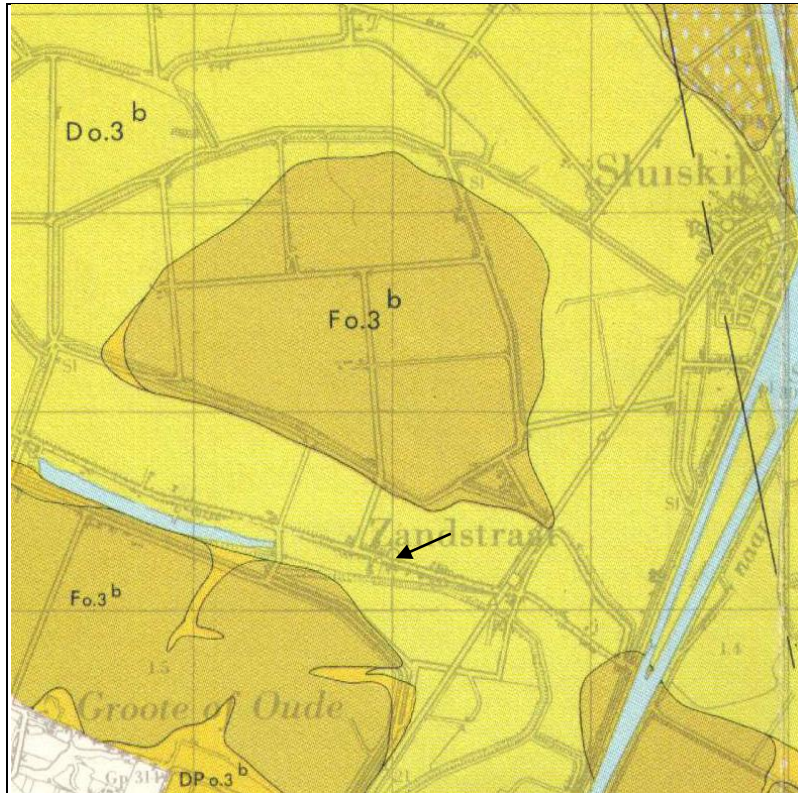
Om inzicht te krijgen in de archeologische verwachtingswaarde van een gebied of locatie dient aan vijf criteria te worden getoetst.

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

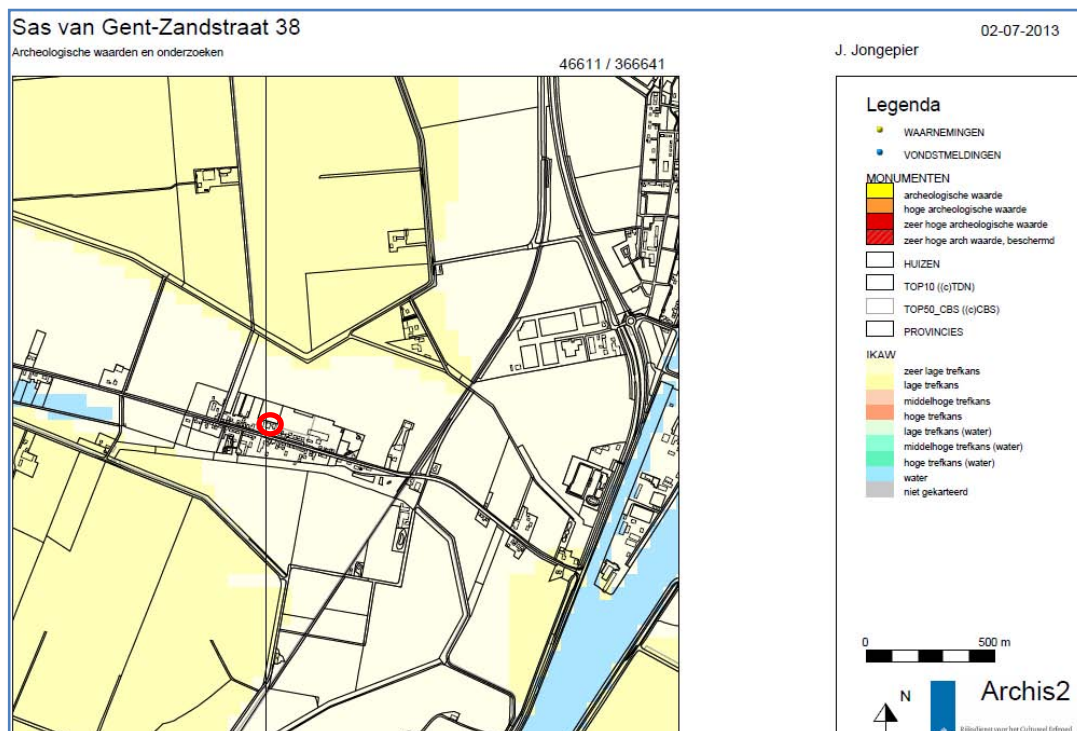
Toets onderzoeksplicht

Uit de voortoets van het SCEZ blijkt het volgende:

- Het plangebied Sas van Gent-Zandstraat 36 maakt geen deel uit van een terrein met een vastgestelde archeologische waarde op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) Zeeland.
- Op basis van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) kan worden gemeld dat het plangebied is gelegen in een gebied dat wordt gekenmerkt door een zeer lage archeologische verwachting (zeer lage trefkans).
- In Archis 2, de nationale database voor vindplaatsen in Nederland, staan geen Archiswaarnemingen en/of vondstmeldingen in het plangebied weergegeven (zie figuur 18).
- In het Zeeuws Archeologisch Archief (ZAA) is geen aanvullende archeologische informatie te vinden met betrekking tot het plangebied.
- Uit de geologische kaart van Van Rummelen blijkt dat het plangebied zich bevindt in een gebied met kreekafzettingen van Duinkerke IIIb (zie figuur 19).



Figuur 10: Geologische kaart Van Rummelen



Figuur 11: Archeologische waarden en onderzoeken

Conclusie

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de kans op het aantreffen van archeologische waarden zeer laag is. Een onderzoek naar archeologische waarden is niet noodzakelijk en vanuit het aspect archeologie zijn er geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

5.9. Cultuurhistorie

Zandstraat is een dorpskern die ontstond als een gelijknamig uitgerekt lint met bebouwing van ongeveer één kilometer lang. Aan de oostzijde wordt het lint begrensd door de goederenspoorlijn tussen Gent en Terneuzen. In de periode 1879 - 1939 werd deze spoorlijn ook gebruikt voor het personenvervoer, waarbij ter hoogte van de Zandstraat het station Philippine gesitueerd was. De aanwezigheid van het station was de reden om zich hier aan de voornamelijk zuidzijde van de Zandstraat te vestigen. De Zandstraat begint bij het kanaal aan het Driekwart en reikt tot aan Philippine. De naam Zandstraat is nog maar een goede 40 jaar in gebruik als adresaanduiding. De straat als zodanig en ook de naam bestaan al veel langer.



Figuur 12: Zandstraat omstreek 1856

6. JURIDISCHE ASPECTEN

Het gaat in dit geval om een omgevingsvergunning ingevolge artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 Wabo. Het accent ligt op het inpassen van een relatief kleinschalige ontwikkeling in een groter bestemmingsplan. Vanwege de beperkte schaal van de ontwikkeling is gekozen voor een omgevingsvergunning in plaats van een bestemmingsplan. Er zijn dan ook geen planregels of een verbeelding aanwezig. De juridische stukken bestaan uit het (ontwerp) besluit en de bijbehorende tekeningen en rapporten.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f Bro dient de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen te worden aangetoond. Onderhavig plan betreft een particulier initiatief op particuliere gronden. Met de initiatiefnemer is een grondexploitatieovereenkomst gesloten waarmee o.a. de kosten van de procedure en eventuele planschade verhaald worden.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het ruimtelijk plan maatschappelijk draagvlak heeft. Het ontwerp van de omgevingsvergunning met de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing is ter inzage gelegd voor de vaststellingsprocedure. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

In het kader van het zgn. 3.1.1 Bro wordt het ontwerp van de omgevingsvergunning ook toegezonden naar bestuurlijke instanties, waarbij de gelegenheid wordt geboden om een reactie te geven op het plan. Van het waterschap Scheldestromen is een positief wateradvies ontvangen.

BIJLAGE

Verbeelding omgevingsvergunning 'Zandstraat 36 te Sas van Gent'



LEGENDA



Plangebied



ondergrond

Besluitvlak



Omgevingsvergunning Zandstraat 36



Verbeelding

Omgevingsvergunning "Zandstraat 36"



Gemeente: Terneuzen
IMRO-code: NL.IMRO.0715.OMGSLZ03-ON01
Tekening nr: 1-A

ontwerp: 10-09-2013
vastgesteld:
onherroepelijk:

datum: 10-09-2013
getekend: BM
schaal: 1:1000
formaat: A4



Waterschap **Scheldestromen**

**Gemeente Terneuzen
Postbus 35
4530 AA TERNEUZEN**

uw bericht	: 19 februari 2014	behandeld door	: drs. ing. J.M. Schipper
uw kenmerk	: e-mail van mevr. S. Ton-Piket	doorkiesnummer	: 088-2461266
ons kenmerk	: 2014007508	e-mail	: info@scheldestromen.nl
bijlagen	:	verzenddatum	: 4 maart 2014
onderwerp	: wateradvies ontwerp omgevingsvergunning 'Zandstraat 36 in Sas van Gent' (herbestemming)		

Middelburg, 4 maart 2014

Geachte heer, mevrouw,

De ontwerp omgevingsvergunning 'Zandstraat 36, Sas van Gent' (versie 10 september 2013) die aan het waterschap is voorgelegd geeft ons geen aanleiding opmerkingen te maken.

In de waterparagraaf is aan de hand van de relevante thema's uiteengezet wat de consequenties zijn van het plan en hoe daarmee wordt omgegaan.

Deze brief is tevens het wateradvies.

Hoogachtend,

**namens het dagelijks bestuur
van waterschap Scheldestromen**

**drs. L.A. Willemse-Outermans
teamleider Waterkwantiteit en Ruimtelijke Ordening**