

14131

WIJZIGINGSPLAN BRAAKMANLAAN 40 TE BIERVLIET





Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH Gilze

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

WIJZIGINGSPLAN BRAAKMANLAAN 40 TE BIERVLIET

Gemeente Terneuzen

Planstatus: vastgesteld
Datum: 10-02-2017
Plan identificatie: NL.IMRO.0715.WPBVL05-VG01
Auteur(s): Ordito

Historie

Concept
Voorontwerp
Ontwerp 06-12-2016
Vastgesteld 21-02-2017

1.	Inleiding	3
1.1.	Aanleiding	3
1.2.	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3.	Vigerende bestemmingsplan	4
1.4.	Leeswijzer	5
2.	Bestaande en toekomstige situatie	6
2.1.	Bestaande situatie	6
2.2.	Toekomstige situatie	6
3.	Beleidskader	9
3.1.	Rijksbeleid	9
3.2.	Provinciaal beleid	10
3.3.	Regionaal beleid	11
3.4.	Gemeentelijk beleid	11
4.	Randvoorwaarden	14
4.1.	Bodemkwaliteit	14
4.2.	Water	14
4.3.	Luchtkwaliteit	17
4.4.	Geluid	17
4.5.	Bedrijven en milieuzonering	18
4.6.	Externe veiligheid	18
4.7.	Flora en fauna	20
4.8.	Archeologie	21
4.9.	Cultuurhistorie	22
4.10.	Verkeer en parkeren	23
5.	Juridische aspecten	24
5.1.	Planvorm	24
5.2.	Toelichting op de bestemmingen	25
6.	Uitvoerbaarheid	27
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	27
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel Braakmanlaan 40 te Biervliet was voorheen een bedrijf gevestigd. Inmiddels zijn de bedrijfsopstallen gesloopt en heeft een grondsanering plaats gevonden. Op de locatie is de bouw van 6 vrijstaande woningen voorzien. In het vigerend bestemmingsplan Biervliet is voor de locatie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van 6 woningen. De aanleiding voor het opstellen van voorliggend wijzigingsplan is het voornemen van het college van burgemeester en wethouders om van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik te maken voor het planologisch mogelijk maken van de bouw van deze zes vrijstaande woningen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Braakmanlaan in de kern Biervliet in de gemeente Terneuzen. Aan de noordzijde grenst het perceel aan twee woningen, waarvan er één gescheiden wordt van het plangebied door een groenstrook, de Kloosterstraat en hotel 'De Gentsche Poort'. Aan de zuidzijde van het perceel bevindt zich de Braakmanlaan, aan de westzijde de Middenweg en aan de oostzijde de Gentsestraat. In de zuidwestelijke hoek tegen het perceel is daarnaast een woning gesitueerd. Het plangebied is afgebakend in afbeelding 1.



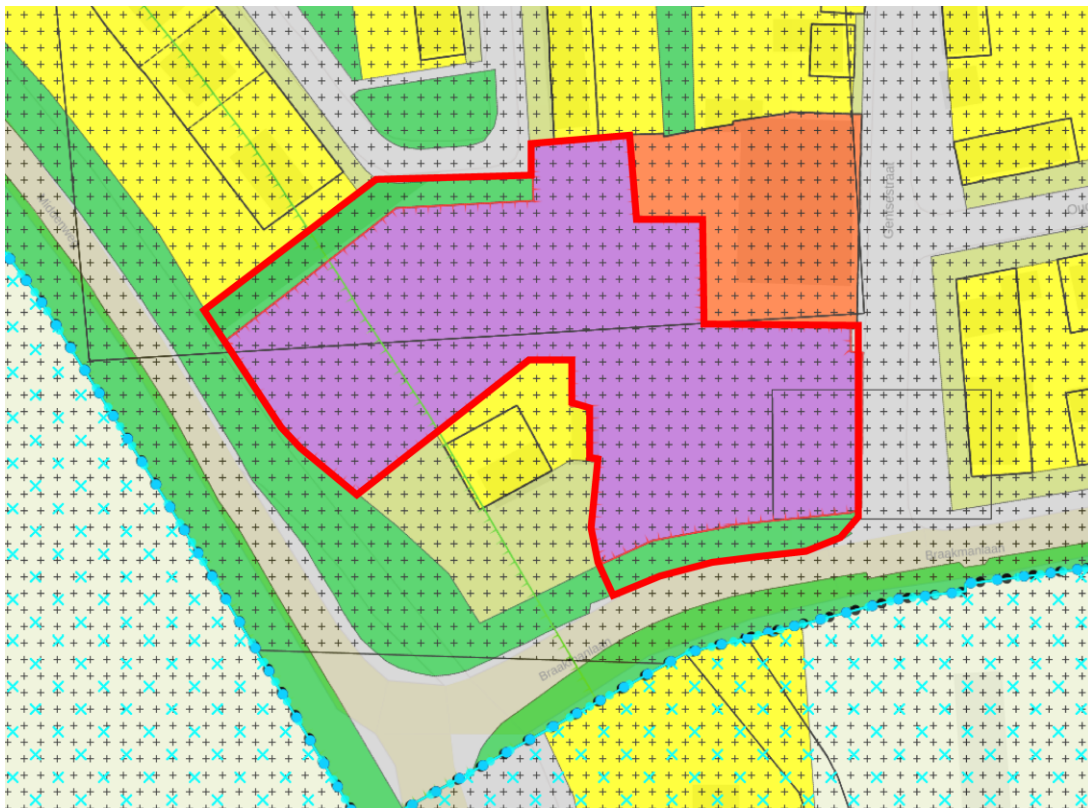
Afbeelding 1 Ligging plangebied Braakmanlaan 40 te Biervliet

1.3 Vigerende bestemmingsplan

Bestemmingsplan Biervliet

Het plangebied maakt deel uit van het vigerend bestemmingsplan 'Biervliet' dat op 26 januari 2012 is vastgesteld door gemeenteraad van de gemeente Terneuzen. De contour van het te wijzigen plangebied is weergegeven in afbeelding 2.

Voor het grootste gedeelte kent het plangebied de bestemming 'Bedrijf'. Daarnaast worden twee stukken grond, bestemd als 'Groen', meegenomen in dit wijzigingsplan. Het wijzigingsplan betreft een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid, welke mogelijk wordt gemaakt door de in het vigerend bestemmingsplan opgenomen gebiedsaanduiding 'Wro-zone – wijzigingsgebied 3'. Deze wijzigingsbevoegdheid betreft de wijziging van de bestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen' voor maximaal 6 woningen, die onder voorwaarden toegestaan kan worden. Daarnaast is er voor de bestemming 'Groen' een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de uitgifte van openbare ruimte. Hierin is vastgelegd dat het college van burgemeester en wethouders de bestemmingen 'Verkeer' en 'Groen' kunnen wijzigen in 'Wonen' of 'Tuin' zonder bouwvlak, zodat met voorliggend plan ingespeeld kan worden op het optimaliseren van een zo efficiënt en doelmatig mogelijk ruimtegebruik.



Afbeelding 2 Vigerend bestemmingsplan 'Biervliet' met het plangebied

Ter plaatse van het plangebied is een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen, welke opgedeeld is in 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 3'. Door middel van deze twee dubbelbestemmingen zijn de aangewezen gronden mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Voor een gedeelte aan de westzijde van het plangebied is de aanduiding 'vrijwaringszone – weg' opgenomen, waardoor het verboden is om bebouwing op te richten binnen een afstand van 40 meter vanuit de as van het voormalige tracé van de N61.

1.4. Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit verschillende hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt allereerst ingegaan op de huidige situatie van het plangebied, waarna de beoogde toekomstige situatie wordt weergegeven. Een beschrijving en toetsing van het relevante beleidskader op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau staat in hoofdstuk 3. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de milieukundige randvoorwaarden en onderzoeken aan de orde. De juridische opzet van het plan staat in hoofdstuk 5. De financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid worden in hoofdstuk 6 beschreven.

2. BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1. Bestaande situatie

Omgeving

Biervliet is de meest westelijk gelegen kern van de gemeente Terneuzen en ligt in het open agrarische gebied van West Zeeuws-Vlaanderen. De historie van Biervliet is herkenbaar in de huidige ruimtelijke structuur van de kern. De Hoogstraat, Molenstraat en Kerkstraat zijn als hoger gelegen Middeleeuwse straatjes herkenbaar. De bebouwing heeft hier de kleinste stedenbouwkundige korrel, de verkaveling is rafelig en de bebouwingsdichtheid is het hoogst. Op deze hogere en dus drogere delen bevinden zich de kerk en de molen. Het Middeleeuwse bebouwings- en verkavelingspatroon is ook terug te vinden in het verloop van de Oude Stad en de Burgemeester Marveldstraat.

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van de kern op de overgang van de kern naar het open landschap. Recent heeft reconstructie plaatsgevonden van het tracé van provinciale weg N61 waardoor deze hoofdweg niet meer direct langs de kern loopt. De oude N61 is afgewaardeerd naar een wijkontsluitingsweg. In het vigerende bestemmingsplan Biervliet uit 2012 is voor de oude N61 nog een vrijwaringszone opgenomen.

Plangebied

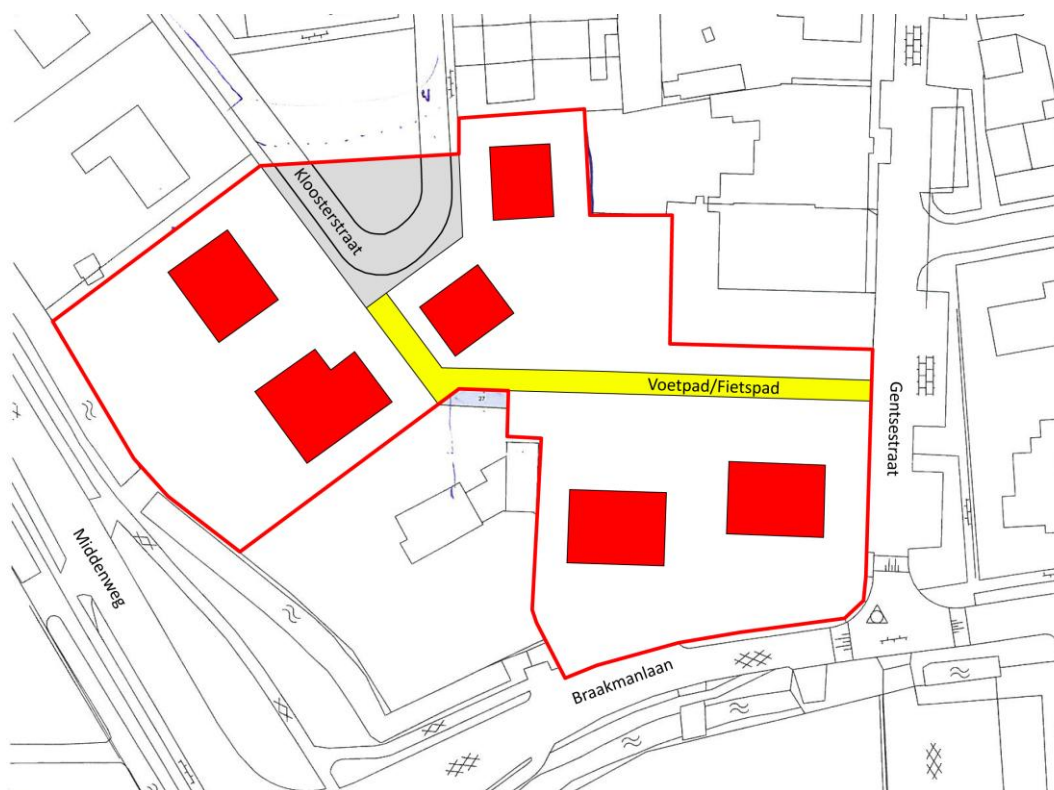
Het plangebied bestaat uit een braakliggend, gesaneerd terrein waar in het verleden bedrijfsbebouwing stond. De bedrijven zijn verhuisd, waardoor de locatie vrijkwam. Daarnaast worden in dit wijzigingsplan twee groenstroken meegenomen die niet tot het voormalige bedrijfsperceel behoren.

Ten noorden van het plangebied bevindt zich de Kloosterlaan waar woningen aan gesitueerd zijn. Aan de oostzijde grenst het perceel aan hotel 'De Gentsche Poort' en aan de Gentsestraat. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de Braakmanlaan en aan de westzijde aan de Middenweg. Aan de zuidwestelijke kant van het perceel is een woning gesitueerd op de hoek van de Braakmanlaan en de Middenweg.

2.2. Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt de planologische mogelijkheid gecreëerd om zes vrijstaande woningen te realiseren op het perceel Braakmanlaan 40 te Biervliet. Daarnaast zal op dit perceel een openbaar voetpad/fietspad worden aangelegd dat de Gentsestraat verbindt met de Kloosterstraat. Deze grond wordt overgedragen aan de gemeente en in ruil daarvoor worden twee aangrenzende groenstroken van de gemeente bij het perceel getrokken voor het planvoornemen. Voor de ontsluiting van de te creëren percelen wordt de Kloosterstraat deels doorgetrokken over het plangebied.

Er mogen maximaal 6 vrijstaande woningen gebouwd worden. De precieze indeling van de kavels is nog nader te bepalen, maar in afbeelding 3 is een indicatie gegeven voor de mogelijke inrichting. In het wijzigingsplan zijn daarom ruime bouwvlakken opgenomen, waardoor flexibiliteit voor de uiteindelijke situering ontstaat. Voor de woningen gelden de bouwregels uit het bestemmingsplan Biervliet. De nieuwe woningen dienen in de rooilijnen van de aangrenzende woningen gebouwd te worden. De afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen bedraagt minimaal 2,5 meter. De breedte van de voorgevel van de vrijstaande woning mag niet meer dan 20 m bedragen. De goothoogte mag maximaal 6 meter bedragen en de bouwhoogte maximaal 10 meter voor de woningen in het binnengebied aan de Kloosterstraat. De goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen en de bouwhoogte maximaal 7 meter aan de buitenste rand van het plangebied aan de kant van de Braakmanlaan en de Middenweg. Voor de regeling van de bijbehorende bouwwerken is aangesloten bij de regels van de bestemming 'Wonen' in het vigerend bestemmingsplan 'Biervliet'.



Afbeelding 3

Het gedeelte van het perceel dat bij het aangrenzende hotel wordt getrokken, krijgt de bestemming 'Horeca (H)'.

De dubbelbestemming 'Archeologie' wordt vanwege de bescherming van de archeologische waarden binnen het plangebied, zie ook paragraaf 4.8.

Wijzigingsvoorwaarden

Op basis van art. 25.4.3 uit het bestemmingsplan 'Biervliet' is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om de bestemming Bedrijf (B) te wijzigen in Wonen (W). De volgende voorwaarden zijn daaraan verbonden:

1. Planwijziging dient te zijn gericht op het bereiken van maximaal zes woningen passend binnen de ruimtelijk-functionele structuur van de omgeving:
Middels voorliggend plan worden zes woningen gerealiseerd binnen het plangebied;
2. Het aantal nieuwe woningen dient te passen binnen de provinciale en gemeentelijke woonvisie:
Het plan is passend de regionale woningmarktafspraken en binnen de gemeentelijke woonvisie. Voor verdere onderbouwing, zie respectievelijk paragraaf 3.3 en 3.4;
3. Voldaan moet worden aan de wettelijke vereisten inzake de bodemkwaliteit, geluid, flora- en faunawet, externe veiligheid, luchtkwaliteit alsmede de economische uitvoerbaarheid:
Het wijzigingsplan is getoetst in het kader van planologische – en milieutechnische randvoorwaarden. Daarnaast wordt de maatschappelijke – en economische uitvoerbaarheid besproken. Er wordt voldaan aan de wettelijke vereisten;
4. De nieuwe woningen mogen geen onnodige beperkingen opleveren voor de aanwezige (agrarische) bedrijven binnen en/of nabij het plangebied – als zij dat wel doen zijn de hieruit voortkomende planschadekosten voor de rekening van de initiatiefnemer:
De nieuwe woningen leveren geen onnodige beperkingen op voor omliggende bedrijven;
5. In het wijzigingsplan dient aandacht te worden besteed aan de gemaakte belangenafweging:
In dit wijzigingsplan is de belangenafweging gemaakt.

6. Vooraf dient het waterschap om advies te worden gevraagd:
Het waterschap Scheldestromen wordt in het kader van de watertoets om advies gevraagd;
7. Op eigen erf dient in de parkeerbehoefte te worden voorzien:
Het parkeren wordt opgelost op eigen terrein;
8. Een besluit tot planwijziging wordt pas genomen nadat, ingeval van ligging in een gebied dat is aangewezen op de IKAW en/of AMK, archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden en wanneer eenmaal aangetroffen archeologische waarden blijken rapportage van de archeologische deskundige in voldoende mate zijn zeker gesteld:
Aangezien nog geen definitieve rapportage met betrekking tot archeologische waarden opgesteld is, wordt in het wijzigingsplan de dubbelbestemming 'Archeologie' opgenomen, zodat eventueel onderzoek plaats dient te vinden voordat de ontwikkeling gestart zal worden;
9. Bij het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid wordt de procedure genoemd in artikel 28 lid 2 doorlopen:
De procedure genoemd in artikel 28 lid 2 wordt gevolgd en is opgenomen in paragraaf 5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Voor de op te nemen groenstroken wordt ook gebruik gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid, welke op is genomen in artikel 27 van het bestemmingsplan 'Biervliet'. Mits aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan, is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om de bestemming 'Groen' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' of 'Tuin'. Er dient aan de volgende voorwaarden te worden voldaan:

1. Aangetoond dient te zijn dat de uit te geven openbare ruimte geen structurele betekenis heeft voor de verkeersafwikkeling en/of groenstructuur:
De groenstroken in kwestie kennen geen structurele betekenis voor de groenstructuur, aangezien deze niet aansluitend zijn op belangrijke groene structuren in de kern Biervliet;
2. Bij de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid wordt de procedure genoemd in artikel 28 lid 2 doorlopen:
De procedure genoemd in artikel 28 lid 2 wordt gevolgd en is opgenomen in paragraaf 5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

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

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.

Terneuzen 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 hoofdenergiernetwerk 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.

Ladder duurzame verstedelijking

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

Uit de jurisprudentie die is verschenen sinds de inwerkingtreding van de ladder blijkt dat de Afdeling een zekere ondergrens stelt aan ontwikkelingen wanneer het gaat om de beoordeling of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Zo heeft de Afdeling ten aanzien van woningbouwplannen geoordeeld dat de realisatie van 3 woningen niet, maar de bouw van 14 woningen wel als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.16, tweede lid, Bro wordt beschouwd (zie ABRvS 18 december 2013, ECLI:RVS:2013:2471, resp. ABRvS 9 april 2014, ECLI:RVS:2014:1252). Aanvullend is geoordeeld dat een plan van 8 woningen kleinschalig genoemd kan worden (ABRvS 24 december 2014, 201405237/1/R2). Mogelijk wordt voor de grensbepaling uiteindelijk aansluiting gezocht bij de minimumnorm van 12 woningen uit de Crisis- en herstelwet.

Braakmanlaan 40 Biervliet

Aangezien het hier gaat om het toevoegen van zes nieuwe woningen in de plaats van de voormalige bedrijfsbebouwing hoeft de ontwikkeling niet aangeduid te worden als 'stedelijke ontwikkeling' en is toetsing aan de Ladder duurzame verstedelijking niet noodzakelijk. Daarnaast geldt dat de 6 woningen op deze locatie opgenomen zijn in de regionale woningmarktafspraken.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Het omgevingsplan is vastgesteld op 28 september 2012. Het omgevingsplan is verdeeld in twee onderdelen: Hoofdpijnen beleid en de uitvoeringsagenda. Voortbordurend op het voorheen 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 Omgevingsplan worden de volgende hoofdpijnen van beleid aangegeven:

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

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.

Braakmanlaan 40 Biervliet

Bij de ladder van de duurzame verstedelijking is reeds aangegeven dat er volgens de jurisprudentie geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

In de ontwerpherziening van het omgevingsplan is een aanscherping opgenomen van de regeling, waarin wordt gesteld dat ook voor kleinschalige ontwikkelingen, binnen als buiten het bestaand bebouwd gebied, de ladder moet worden doorlopen.

Dit bestemmingsplan biedt een mogelijkheid voor de bouw van zes woningen ten koste van een bedrijfsgebouw en kan gezien worden als een herstructurering/inbreidingslocatie in bestaand stedelijk gebied. Daarnaast geldt dat de 6 woningen op deze locatie opgenomen zijn in de regionale woningmarktafspraken.

3.3 Regionaal beleid

Regionale woningmarktafspraken voor Zeeuws-Vlaanderen (2013)

De gemeenten Hulst, Sluis en Terneuzen hebben als de drie gemeenten van de regio Zeeuws-Vlaanderen afspraken gemaakt met betrekking tot de regionale woningmarkt. Deze afspraken zijn per gemeente in de zomer van 2013 vastgesteld.

Op 17 september 2012 is het convenant 'Koersvast voor Zeeland' getekend door de colleges van B&W van de gemeenten Hulst, Sluis en Terneuzen, provincie Zeeland en het Rijk. Hierin is afgesproken dat de drie Zeeuws-Vlaamse gemeenten overtollige plancapaciteit terugbrengen tot reële proporties, de juiste nieuwbouw op de juiste plek wordt gebouwd en dat er fors wordt geïnvesteerd in de bestaande woningvoorraad. De basis voor een reële woningbouwprogrammering is de provinciale bevolkings- en huishoudenprognose 2012.

Inmiddels zijn de afspraken uit 2013 herzien en de colleges van Hulst en Terneuzen hebben recent de herziene regionale woningmarktafspraken vastgesteld. Dit in overleg met de Provincie Zeeland.

Braakmanlaan 40 Biervliet

In de woningmarktafspraken is een lijst opgenomen met de kwalitatieve analyse van de planvoorraad van de drie gemeenten. Voor het plangebied Braakmanlaan 40 zijn de 6 woningen opgenomen in deze lijst.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie gemeente Terneuzen 2025

Op 16 december 2010 is de Structuurvisie gemeente Terneuzen 2025 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.

Interim-beleid "Toetsingskader voor nieuwe woningbouwinitiatieven, 1ste wijziging"

Voor de kernen zijn in de afgelopen jaren door de gemeenteraad voor iedere kern afzonderlijk één of enkele bestemmingsplannen vastgesteld. Door het tijdsverloop en voortschrijdend inzicht zijn de regels voor de burgers in deze bestemmingsplannen, hoewel niet ver uiteenlopend, niet geheel hetzelfde. In de vergadering van 12 november 2013 heeft het college besloten om het beleid 'toetsingskader voor nieuwe woningbouwinitiatieven' te wijzigen. Met deze wijziging wenst het college, in aanvulling op hetgeen in de geactualiseerde bestemmingsplannen is opgenomen, meer ruimte te bieden voor het kunnen meewerken aan initiatieven gericht op het leefbaar houden van de kernen door de toevoeging van nieuwe woningen c.q. wooneenheden. Deze regels blijven van kracht totdat een definitief Woonbeleid door de gemeenteraad is vastgesteld.

Medewerking kan worden verleend aan een initiatief tot het bouwen van één of meerdere nieuwe woningen dan wel het omzetten van (een) bestaand gebouw tot één of meerdere woningen, indien:

- deze worden gerealiseerd in een 'compensatie' situatie;
- deze benodigd zijn voor het kunnen behouden van karakteristieke beeldbepalende bebouwing;
- daarmee een bedrijfsbestemming kan worden gesaneerd;
- sprake is van een bijzondere woonvorm, zoals arbeidsmigranten of mantelzorg;
- sprake is van het kunnen oplossen van een ruimtelijk probleem.

Wel dient het plan te voldoen aan alle onderstaande kwalitatieve basisvoorwaarden voor ruimtelijke kwaliteit blijkend uit een door de initiatiefnemer te overleggen deugdelijke onderbouwing:

- a. omgeving niet hinderen. De ruimtelijke impact van het initiatief is niet te groot. De omgeving mag geen overlast of verstoring ondervinden van het voorgenomen project. Aspecten zijn o.a. verkeersoverlast, bezonning/beschaduwning, inkijk/privacy, welstandsexcessen;
- b. op eigen erf dient in de parkeerbehoefte te worden voorzien. Parkeren van auto's en fietsen alsmede het opstellen van vuilcontainers mag de openbare ruimte niet belasten;
- c. goed aansluiten op de omgeving. Het project dient een goede landschappelijke inpassing door middel van groene terreininrichting te krijgen indien de locatie dit vereist;
- d. voldaan dient te worden aan de regelgeving vanuit overige beleidsvelden (milieu, externe veiligheid, archeologie etc.).

Dit wijzigingsplan betreft het opnieuw planologisch mogelijk maken van zes woningen, die op zijn genomen in de regionale woningmarktafspraken. Het betreft daarnaast een inbreidingslocatie waar een bedrijfsgebouw is gesloopt en de zes woningen in de plaats worden gebouwd.

Excessenregeling Terneuzen, Beleidsnota welstand (2013)

De gemeenteraad van Terneuzen heeft eind 2012 besloten het welstandsbeleid te herzien. Hierbij heeft de gemeenteraad tevens gebruik gemaakt van de mogelijkheid die de wetgever biedt om de

welstandscommissie af te schaffen. Het nieuwe welstandsbeleid, de excessenregeling, wordt ambtelijk getoetst.

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

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

4. RANDVOORWAARDEN

4.1. Bodemkwaliteit

Reeds in 1993-1994 is er bodemonderzoek uitgevoerd, waarbij een sterke bodemverontreiniging door brandstoffen is aangetroffen. Daaropvolgend zijn de ondergrondse tanks verwijderd en zijn vanaf 1996 in-situ bodemsaneringswerkzaamheden verricht. Dit laatste echter zonder afdoende resultaat. Met het verkennend en actualiserend bodemonderzoek, GGMZ d.d. 27 juni 2013 is vastgesteld dat er nog steeds sprake was van een sterke bodemverontreiniging. Volledigheidshalve is er aanvullend een beperkt verkennend bodemonderzoek, Eurofins Laboratorium Zeeuws-Vlaanderen B.V., d.d. 8 januari 2015 uitgevoerd.

Bodemsaneringswerkzaamheden zijn in 2014 hervat. Door Eurofins Laboratorium Zeeuws-Vlaanderen is een saneringsevaluatierapport, d.d. 5 februari 2015 opgesteld. Bij besluit van 25 maart 2015 heeft de RUD hiermee ingestemd. De verontreinigde grond en het grondwater zijn afdoende verwijderd.

Het plangebied is derhalve geheel geschikt voor de beoogde bestemming 'Wonen'.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.2. Water

Inleiding

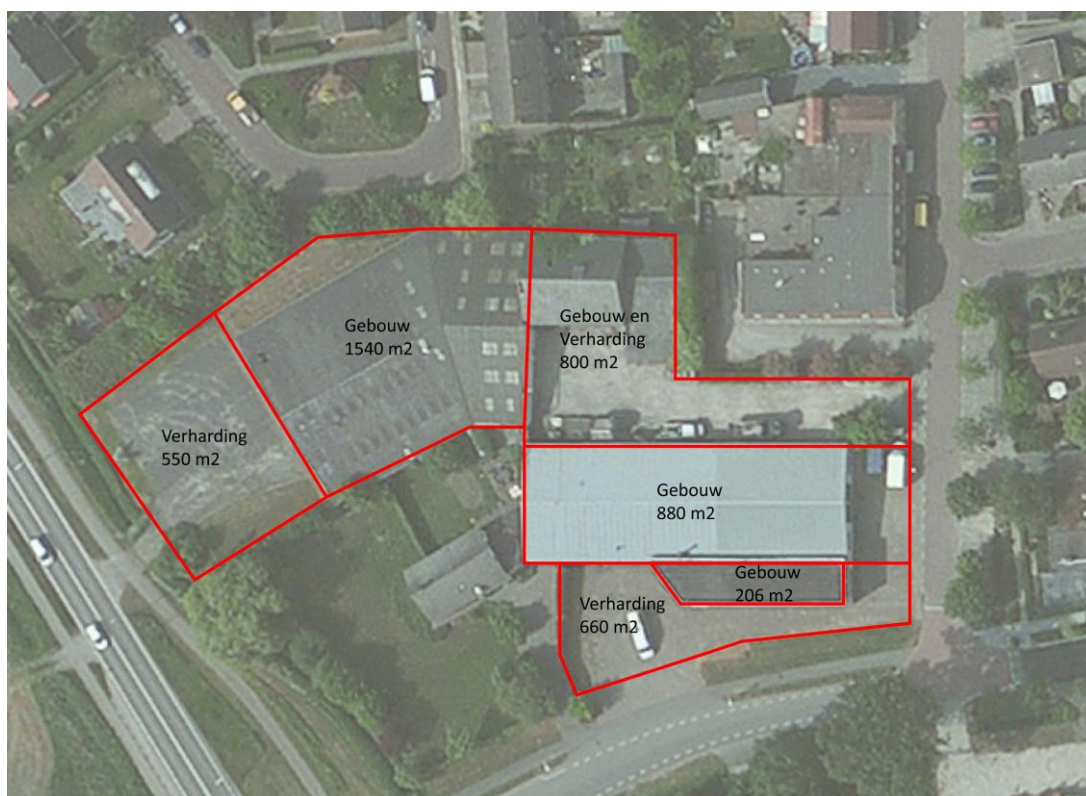
Voor ruimtelijke plannen is de watertoets verplicht. De initiatiefnemer dient in dat kader in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over het ruimtelijke planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt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

Het huidige watersysteem

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

Toekomstig watersysteem

Inmiddels is in de aanloop tot onderhavige planwijziging de bestaande bebouwing en verharding in het plangebied gesloopt en verwijderd. In afbeelding 4 is aangegeven hoeveel m² aan bebouwing en verharding is verwijderd. In totaal is dat 4.630 m². In de toekomstige situatie zullen in het plangebied zes woningen worden gerealiseerd. Daarnaast wordt in het plangebied een fiets-/voetpad worden aangelegd. Onder dit pad wordt voorts een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd. De hemelwaterafvoeren van de te bouwen woningen en het openbare pad worden hierop aangesloten. In de nieuwe situatie zal de totale oppervlakte aan gebouwen en verhardingen minder zijn dan in de tot voor kort bestaande situatie.



Afbeelding 4 Totaal verwijderde verharde oppervlakten

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.	Het verharde oppervlak neemt sterk af, aangezien het bedrijfsgebouw plaatsmaakt voor zes vrijstaande woningen, waardoor voldoende bergingscapaciteit beschikbaar zal zijn. Daarnaast zal een gescheiden rioleringsstelsel worden aangelegd door het plangebied voor de waterafvoer.
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.	Niet van toepassing

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 filter)ruimte daarvoor.	Het verharde oppervlak neemt sterk af, aangezien het bedrijfsgebouw plaatsmaakt voor zes vrijstaande woningen, waardoor voldoende bergingscapaciteit beschikbaar zal zijn. Daarnaast zal een gescheiden rioleringsstelsel worden aangelegd door het plangebied voor de waterafvoer.
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.
Oppervlakte Waterkwaliteit/ natte natuur	Behoud/Realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur.	Om diffuse verontreiniging van bodem en grondwater te voorkomen, zal bij bouwwerkzaamheden duurzame (niet-uitlogbare) bouwmaterialen worden toegepast.
Grondwater Kwaliteit	Behoud/Realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur.	Er wordt niet gebouwd in een infiltratiegebied, natuurgebied of gebied voor drinkwatervoorziening.
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden; m.n. van belang in/rond natuurgebieden.	Er is geen sprake van het onttrekken van grondwater of het specifiek infiltreren van grondwater. Verdroging is niet aan de orde.

Onderhoud (mogelijkheden) waterlopen	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te kunnen worden.	Het plan geeft geen wijziging ten opzichte van het huidige onderhoud en derhalve niet van toepassing
Waterschapswegen	Plangebied ligt binnen de bebouwde kom.	Verkeerssituatie blijft zoals die is.
Waterschapseigendommen/objecten	Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren	Voor deze ontwikkeling niet van toepassing.

Watertoets

Op 22 december 2016 heeft het waterschap Scheldestromen een wateradvies afgegeven. Dit advies is opgenomen in de bijlage bij de toelichting.

Conclusie

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

4.3. 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, PM₁₀ of PM_{2,5}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd. Alleen als er ontwikkelingen plaatsvinden die zouden zorgen voor een verkeerstoename van meer dan 1.500 motorvoertuigen per etmaal kan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m³ NO₂, PM₁₀ of PM_{2,5}) worden overschreden.

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van zes woningen. Gesteld kan worden dat voorgestane ontwikkeling niet leidt tot een verkeerstoename van meer dan 1.500 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.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.4. 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.

Wegverkeerslawaaï

Ervan uitgaande dat de zes te realiseren woningen op het terrein van de initiatiefnemer niet dichterbij de Middenweg komen te liggen dan de bestaande woningen Kloosterlaan 14 en Braakmanlaan 42, bedraagt de geluidsbelasting 51 dB vanwege de inmiddels aangelegde (nieuwe) N61 en 40 dB vanwege de Middenweg. Dit valt te concluderen op basis van het opgestelde akoestisch rapport dat is opgesteld voor het tracébesluit 'Hoek – Schoondijke (N61)'.¹

De geluidsbelasting vanwege de N61 overschrijdt dus de voorkeurswaarde. In het akoestisch rapport is voorts te lezen dat, los van de technische mogelijkheden, het plaatsen van een scherm op financiële bezwaren stuit. Dat wil zeggen dat de geluidsbelasting niet naar beneden kan worden gebracht en er voor de te bouwen woningen een hogere grenswaarde (HGW) moet worden vastgesteld. De procedure daartoe zal vanuit de gemeente worden uitgevoerd. Te zijner tijd zal het ontwerpbesluit HGW gelijktijdig met het ontwerp-wijzigingsplan in procedure worden gebracht.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling, mits er een hogere grenswaarde wordt vastgesteld.

4.5. Bedrijven en milieuzonering

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

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

Omgeving plangebied

Het plangebied ligt in een woonomgeving aan de rand van de kern Biervliet. Naast het plangebied is een hotel/restaurant gesitueerd welke is bestemd met categorie 2. Voor categorie 2 geldt een richtafstand van 30 meter tussen de bouwvlakken van de bestemmingen 'Horeca' en 'Wonen' in situaties waar sprake is van een rustige woonwijk. Omdat hier echter sprake is van een gemengd gebied aan een drukke weg, mag de richtafstand met één stap worden teruggebracht tot 10 meter. De afstand tussen het hotel en de te ontwikkelen woningen bedraagt ten minste 15 meter, waardoor voldaan wordt aan de richtafstand.

Conclusie

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

4.6. Externe veiligheid

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

¹ (O)TB N61 Hoek-Schoondijke: Akoestisch onderzoek, Rijkswaterstaat Zeeland, juni 2010, dossiernummer S0715-16.201

afstanden tussen risicovolle activiteiten en de mogelijke aanwezigheid van (groepen) mensen in kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

Door middel van het vergunningenspoor in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), enerzijds, wordt gestreefd naar het redelijkerwijs zo veel mogelijk beperken van de risico's op grond van het BBT-principe (Best Bestaande Technieken). In het bestemmingsplan worden anderzijds de risico's beperkt door het creëren van voldoende afstand tussen een inrichting of transportmodaliteit en de objecten in de omgeving.

Beleidsvisie Externe Veiligheid van de Provincie Zeeland (2012)

De nieuwe beleidsvisie is in 2012 door GS van Zeeland vastgesteld. De provincie richt zich primair op een effectieve en efficiënte uitvoering van de wet- en regelgeving en op de invulling van de eigen beleidsvrijheid door de gemeenten met locatiebeleid als belangrijkste instrument.

De Beleidsvisie Externe Veiligheid van de Provincie Zeeland gaat in op de uitgebreidheid van de verantwoording. Deze verantwoording kan bestaan uit een beperkte verantwoording (bijvoorbeeld bij een grote afstand tot een inrichting, een bestaande situatie of een beperkte toename van het aantal personen binnen het gebied) of een uitgebreide verantwoording (bijvoorbeeld bij een nieuwe ontwikkeling met een grote toename van het aantal personen binnen het invloedsgebied).

Gemeentelijk beleid

De gemeente Terneuzen heeft een Beleidsvisie Externe Veiligheid opgesteld (besluit van 23 februari 2006). Enerzijds wil men de kwaliteit van de woonomgeving verbeteren en anderzijds de vitaliteit versterken. Inhoudelijke uitgangspunten bij het ruimtelijke veiligheidsbeleid zijn de volgende:

- brongerichte maatregelen verdienen de voorkeur boven omgevingsgerichte maatregelen;
- risicobronnen concentreren;
- kwetsbare objecten zover mogelijk van de risicobron situeren, in ieder geval buiten de plaatsgebonden risicocontour van 10-6/jaar;
- rekening houden met beperkt kwetsbare objecten en risicovolle activiteiten in aangrenzende gebieden; en
- bedrijfswoningen in gebieden met risicovolle objecten beperken.

Onderzoek

Risicovolle inrichtingen buiten het plangebied

In de nabije omgeving van het plangebied bevindt zich een tankstation waar een vulpunt, een LPG-reservoir en een LPG-afleverstation zijn gesitueerd. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van 150 meter van het LPG-tankstation. Daarbij voorkomt de naar achter gelegen positie van de dichtst bijzijnde woningen, welke tevens grotendeels achter dichterbij gelegen woningen langs de middenweg zijn gepositioneerd, dat de directe invloed van het tankstation beperkt zal zijn in het geval van een calamiteit. Tevens zal de beperkte schaal van de beoogde ontwikkeling slechts in beperkte mate bijdragen bij het groepsrisico.

Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van drie bedrijven, te weten:

- Oiltanking Terneuzen B.V. (invloedsgebied: 6100m, afstand tot plangebied: 4940m)
- Katoen Natie Westerschelde Containerterminal (invloedsgebied: 7659m, afstand tot plangebied: 5140m)
- Containerterminal Bertschi (invloedsgebied: 7636m, afstand tot plangebied: 4390m)

Het plangebied is wel buiten het invloedsgebied(3800m) van Dow Benelux gelegen(6180m). Hoewel het plangebied gelegen is binnen de invloedssfeer van drie inrichtingen, is de toename aan personen binnen het gebied beperkt en de afstand zeer groot.

Het plangebied ligt binnen de 20 km zone van de kerncentrale Borssele. Dit is de zongenaamde schuilzone, een zone waarbinnen geschild moet worden in geval van een kernongeval. Dit heeft geen ruimtelijke invloed op het bestemmingsplan.

Transport per buisleidingen

In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen leidingen gelegen die planologisch relevant zijn. Daarnaast betreft het hier de sloop en nieuwbouw van een woning, waarbij de locatie van de woning slechts enkele meters wijzigt.

Transport over de weg of spoor

In de omgeving van het plangebied is geen spoor gelegen. Het plangebied is op korte afstand gelegen van de N61 welke een belangrijke functie heeft als regionale ontsluitingsroute en transportroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Voor de N61 geldt een inventarisatieafstand van 200m vanaf de weg. De afstand tussen de het bouwvlak van de dichtst bijgelegen woningen tot aan de rand van de N61 is circa 150m. Uit het Basisnet Weg blijkt dat de 10-6 contour op 0 meter van de weg ligt. De 10-7 contour ligt op 10 meter vanaf de weg. Er is geen plasbrandaandachtsgebied aanwezig. Het aantal vervoersbewegingen van tankauto's met gevaarlijke stoffen bedraagt 500 op jaarbasis.

Om de risico's wat betreft groepsrisico te beperken zijn de aan de Middenweg geprojecteerde woningen gebouwd in de lijn van de naastgelegen woningen en zo ver mogelijk van de N61 gelegen. Tevens is via de Kloosterstraat een vluchtweg beschikbaar om de afstand tot de N61 te vergroten.

Transport over water

In of in de nabijheid van het plangebied vindt geen transport plaats over het water van gevaarlijke stoffen. Het plangebied ligt buiten de risicocontouren en invloedsgebieden van de inrichtingen in de omgeving van het plangebied.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.7. Flora en fauna

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

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

Natura 2000

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

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Alle soorten hebben een eigen rol in het ecosysteem en dragen bij aan de biodiversiteit. Dat betekent dat voor de wet alle dieren van onvervangbare waarde zijn en dat mensen daar niet onzorgvuldig mee mogen omspringen. Vanuit deze gedachte is de zorgplicht in artikel 2 van de wet opgenomen.

De zorgplicht houdt in dat iedereen “voldoende zorg” in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende dieren en planten (en dus niet alleen de beschermde) en hun leefomgeving. Dit is een algemene fatsoenseis die voor iedereen geldt.

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

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

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

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

Beschermde gebieden

In de nabijheid van het plangebied liggen geen Natura 2000-gebieden. Gebiedsbescherming is daarom niet aan de orde. Het perceel ligt bovendien niet in of nabij het Natuur Netwerk Zeeland (EHS) of andere gebieden met beschermde natuurwaarden. Zodoende heeft het Natuurbeheerplan Zeeland geen invloed op de uitvoering van voorliggend planvoornemen.

Flora en fauna

Het bestemmingsplan heeft tot doel om het plangebied te herstructureren van een bedrijfsgebouw naar een woningbouwlocatie waar zes woningen gerealiseerd zullen worden. Hiervoor zijn recent de bedrijfsgebouwen gesloopt en op de locatie heeft een bodemsanering plaats gevonden. Momenteel is het een braakliggend bouwterrein.

De kans op overtreding van de Flora- en faunawet is daarom gering. Een nader flora en fauna onderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie

Vanuit het aspect flora en fauna zijn geen belemmeringen voor de ontwikkeling te verwachten.

4.8. Archeologie

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

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

- De Archeologische Monumentenkaart (AMK). Deze kaart geeft de wettelijk beschermde archeologische monumenten weer, waarvoor het Rijk bevoegd gezag is. In de gemeente Terneuzen zijn dat restanten van kastelen in Axel en Zaamslag (Torenberg). Daarnaast bevat de kaart de door de RCE gewaardeerde gebieden met een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde.
- De Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Deze kaart geeft de verwachtingswaarde weer voor de bovenste 1,2 m van de bodem. Deze kaart is gebaseerd op de geomorfologische en geologische kaart van Nederland. Bij een hoge trefkans wordt aangesloten bij de wettelijke vrijstelling van 100 m². Voor een middelhoge trefkans kan een ruimere norm gelden. Deze wordt arbitrair vastgelegd op 500 m².

- Archis (Archeologische Informatie Systeem). Dit is de landelijke database waarin alle recent uitgevoerde archeologische onderzoeken en vondsten worden opgeslagen. Deze database geeft een indicatie van de vondsten die gedaan zijn. Veel of belangrijke vondsten geven een hogere archeologische verwachtingswaarde.
- Zeeuws Archeologisch Archief (ZAA). In dit archief berusten de verslagen van alle in het verleden in Zeeland uitgevoerde archeologische onderzoeken, gegevens over losse vondsten en dergelijke. Dit archief geeft een indicatie van de vondsten die in het verleden gedaan zijn. Veel of belangrijke vondsten geven een hogere archeologische verwachtingswaarde.
- In de praktijk wordt de toets op Archis en ZAA gecombineerd, of in het kader van het bureauonderzoek uitgevoerd.
- De bodemopbouw. Aan de hand van de geologische kaart kan nagegaan worden welke geologische, voor de archeologie relevante, bodemlagen aanwezig zijn.
 - Pleistoceen: vanaf de steentijd;
 - Hollandveen: vanaf de ijzertijd en Romeinse tijd;
 - Duinkerke II, inclusief 'oudere afzettingen van Duinkerke': vanaf de middeleeuwen;
 - Duinkerke III: vanaf de nieuwe tijd.

In de loop van 2014 werd door de gemeente de vrijstellingenkaart opgesteld. Op deze kaart is aangegeven waar en met welke diepte de vrijstellingsdiepte verruimd kan worden.

Toets onderzoeksplicht

In het vigerend bestemmingsplan 'Biervliet' is op de daarbij behorende verbeelding een dubbelbestemming Archeologie neergelegd. Inmiddels is er een archeologisch bureauonderzoek gedaan en heeft een inventariserend veldonderzoek plaatsgevonden. Daarnaast is er bij het uitvoeren van een bodemsanering een toevalsvondst gedaan in de vorm van een waterput. Begin 2016 is door de gemeente een aangepast concept rapport van voornoemd archeologisch onderzoek ontvangen waarin de toevalsvondst is opgenomen maar niet nader uitgewerkt. Artefact doet daartoe in het conceptrapport een uitwerkingsvoorstel. Kortweg stelt men voor om de uitwerking van de waterput te doen in combinatie met de bevindingen die gedaan zullen worden bij het onder archeologisch begeleiding aanleggen/graven van het riool in het plangebied. De gemeente wenst deze koppeling niet te leggen en heeft Artefact en de initiatiefnemer benadrukt dat het van belang is om de uitwerking van de waterput in dit stadium plaats te laten vinden. Voor het onder archeologisch begeleiden heeft de gemeente de initiatiefnemer geadviseerd opdracht te verlenen tot het opstellen van een Programma van Eisen ten behoeve van de archeologische begeleiding bij de aanleg van het riool.

Op dit moment is er nog geen definitieve rapportage over archeologie, met daarin een afgeronde uitwerking van de waterput. Voorts ligt het in de bedoeling om het plangebied op te hogen, waarmee een grotere vrijstellingsdiepte kan worden verkregen. In afwachting daarvan dient in het nu op te stellen wijzigingsplan de dubbelbestemming Archeologie, zoals deze is opgenomen in het vigerend bestemmingsplan, onverkort opgenomen te worden. Bij de daadwerkelijke bouw van de woningen en aanleg riolering kan dan getoetst worden aan de op dat moment feitelijke situatie (bouwdiepte woningen, ophoging terrein, etc.)

Conclusie

Ter bescherming van de eventuele archeologische waarden is de dubbel bestemming Waarde – Archeologie opgenomen.

4.9. Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Monumentenwet 1988 gewijzigd en gelijktijdig ook het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hiermee is het wettelijk verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk plan een beschrijving op te nemen van de wijze waarom met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische

waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Naast archeologie, zie voorgaande paragraaf, moet ook het aspect historische bouw worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Terneuzen

Voor de volledige gemeente Terneuzen is een cultuurhistorische waardenkaart opgesteld. Deze kaart is onderverdeeld in drie kaartbladen:

- Behoud
- Behoud en ontwikkeling
- Vernieuwing mogelijk

Op het kaartblad 'vernieuwing mogelijk' is het plangebied gelegen in een zone met de aanduiding 'herstructureren'. Voorliggend planvoornemen betreft de herstructurering van een voormalige bedrijfslocatie om het geschikt te maken voor woningbouw. Derhalve sluit het aan op de cultuurhistorische waardenkaart.

Conclusie

Binnen het plangebied en in de directe omgeving zijn geen structuren of gebouwen met cultuurhistorische waarden aanwezig. Daarbij is het gelegen in een gewezen locatie voor herstructurering. De beoogde ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op het aspect van cultuurhistorie.

4.10. Verkeer en parkeren

Het plangebied is gelegen aan de Braakmanlaan, Middenweg en Kloosterstraat. De vier westelijke woningen zullen ontsloten worden via de (doorgetrokken) Kloosterstraat. De twee oostelijke woningen liggen aan de Braakmanlaan. Tussen de Kloosterstraat en de Gentsestraat wordt een voet/fietspad aangelegd om de bereikbaarheid tussen deze straten te vergroten.

Het parkeren van de nieuwe woningen zal volledig op eigen terrein plaats vinden.

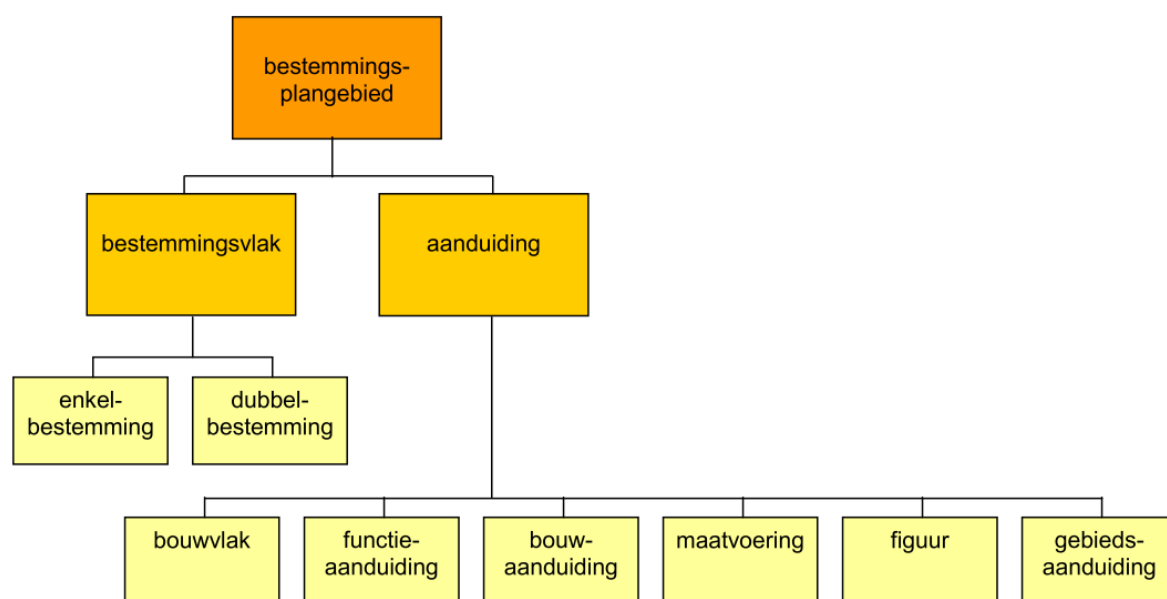
5. JURIDISCHE ASPECTEN

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

5.1 Planvorm

Het wijzigingsplan ‘Braakmanlaan 40 te Biervliet’ kan worden gekarakteriseerd als een zogenaamde binnenplanse wijzigingsprocedure. In een dergelijke bestemmingsregeling ligt het accent vooral op het wijzigen van de bestemming ten behoeve van een kleinschalige ontwikkeling waarvoor in het vigerende plan een voorwaarden zijn opgenomen voor de mogelijke wijziging. Vooral vanwege de geringe omvang van het plangebied heeft dit plan slechts een beperkt aantal bestemmingsregels en een eenvoudig kaartbeeld. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding met de daarbij horende planregels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De verbeelding bestaat uit één kaartblad.

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



5.2 Toelichting op de bestemmingen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

Het bestaande groen is bestemd als 'Groen (G)'. Binnen de groenbestemming zijn ook geluidwerende voorzieningen, paden, speelvoorzieningen, et cetera rechtstreeks toegestaan. Voor jongerenontmoetingsplaatsen is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen.

Artikel 4 Horeca

het gedeelte van het plangebied dat in eigendom is bij het naastgelegen horecabedrijf is bestemd als 'Horeca (H)'. Dit gedeelte is bedoeld als parkeerterrein. Bebouwing is niet toegestaan.

Artikel 5 Verkeer

De openbare wegen, voet- en fietspaden in het plangebied zijn bestemd als 'Verkeer – (V)'. Binnen deze bestemming zijn ook kleine algemene voorzieningen zoals (snipper)groenvoorzieningen, ondergrondse bergbezinkbassins en afvalophaalvoorzieningen mogelijk. Voor jongerenontmoetingsplaatsen is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen.

Artikel 6 Wonen

Het gedeelte waar de zes woningen worden gerealiseerd is bestemd met de bestemming 'Wonen (W)'. De woonbestemming heeft een ruim bouwvlak, waarin het hoofdgebouw is toegestaan, zodat de nodige flexibiliteit voor de uiteindelijke planinrichting ontstaat. Daarnaast dienen binnen dit bouwvlak de aan, en uitbouwen en bijgebouwen gebouwd te worden.

Artikel 7 Waarde – Archeologie – 2

Voor het gedeelte van de kern dat is aangewezen als archeologisch waardevol gebied - 2, gelden deze regels in aanvulling op de perceelsbestemmingen (dubbelbestemming WR-A2). Dit artikel en de volgende hebben tot doel de hier aanwezige of verwachte archeologische waarden te beschermen, waartoe een bouwverbod en een omgevingsvergunningstelsel worden gehanteerd. Na onderzoek kan een vergunning worden verleend voor het uitvoeren van werken, werkzaamheden of sloopwerkzaamheden. Voor de gebieden met een Waarde Archeologie-2 geldt een onderzoeksplicht bij een te verstoren oppervlak >50 m², mits de bodemingrepen dieper reiken dan 0,5 m –mv. Bij een te verstoren oppervlak <50 m² en bij bodemingrepen die minder dieper reiken dan 0,5 m –mv geldt in gebieden met een Waarde Archeologie-2 een vrijstelling van de onderzoeksplicht.

Artikel 8 Waarde – Archeologie – 3

Voor het gedeelte van de kern dat is aangewezen als archeologisch waardevol gebied - 3, gelden deze regels in aanvulling op de perceelsbestemmingen (dubbelbestemming WR-A3). Dit artikel en de volgende hebben tot doel de hier aanwezige of verwachte 100 archeologische waarden te beschermen, waartoe een bouwverbod en een omgevingsvergunningstelsel worden gehanteerd. Na onderzoek kan een vergunning worden verleend voor het uitvoeren van werken, werkzaamheden of sloopwerkzaamheden. Voor de gebieden met een Waarde Archeologie-3 geldt een onderzoeksplicht bij een te verstoren oppervlak >100 m², mits de bodemingrepen dieper reiken dan 0,5 m –mv. Bij een te verstoren oppervlak <100

m² en bij bodemingrepen die minder dieper reiken dan 0,5 m –mv geldt in gebieden met een Waarde Archeologie-3 een vrijstelling van de onderzoeksplicht.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 10 Algemene bouwregels

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

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

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

Artikel 14 Algemene procedureregels

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

Artikel 15 Overige regels

In dit artikel zijn overige regels opgenomen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

Dit artikel betreft de overgangsregels met betrekking tot het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken die afwijken van het bestemmingsplan op het moment dat dit bestemmingsplan inwerking treedt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging hiervan is alleen toegestaan indien de afwijking hierdoor niet wordt vergroot.

Artikel 17 Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: regels wijzigingsplan 'Braakmanlaan 40 te Biervliet'.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan voldoende aangetoond.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Het ontwerpwijzigingsplan heeft vanaf 15 december 2016 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 4 zienswijzen ontvangen. De samenvatting en beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in de 'Antwoordnota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen' die als bijlage 2 is toegevoegd aan deze toelichting.