

16140

BIERVLIET, BRAAKMANLAAN 1





Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH Gilze

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

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerende bestemmingsplan	4
1.4	Bij het plan behorende stukken	4
1.5	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	12
4.	Randvoorwaarden	15
4.1.	Bodemkwaliteit	15
4.2.	Water	15
4.3.	Luchtkwaliteit	17
4.4.	Geluid	18
4.5.	Bedrijven en milieuzonering	18
4.6.	Externe veiligheid	19
4.7.	Flora en fauna	21
4.8.	Archeologie	22
4.9.	Cultuurhistorie	23
4.10.	Verkeer en parkeren	24
5.	Juridische aspecten	25
5.1	Planvorm	25
5.2	Toelichting op de bestemmingen	26
6.	Uitvoerbaarheid	28
6.1	Economische uitvoerbaarheid	28
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van het voorliggende wijzigingsplan is het wijzigen van de bestemming op het perceel aan de Braakmanlaan 1 te Biervliet in de gemeente Terneuzen. Op deze locatie was voorheen een schoolgebouw gevestigd. Inmiddels is dit gebouw afgebroken en ligt het terrein braak.

In het vigerend bestemmingsplan 'Biervliet' is voor deze locatie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van maximaal één woning. Burgemeester en wethouders hebben het voornemen om van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik te maken voor het bouwen van één vrijstaande woning. De bestemming 'Maatschappelijk' wordt gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. Dit voorliggende wijzigingsplan 'Biervliet, Braakmanlaan 1' biedt hiervoor het juridisch-planologisch kader.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied



Afbeelding 1 Ligging plangebied Braakmanlaan 1 te Biervliet

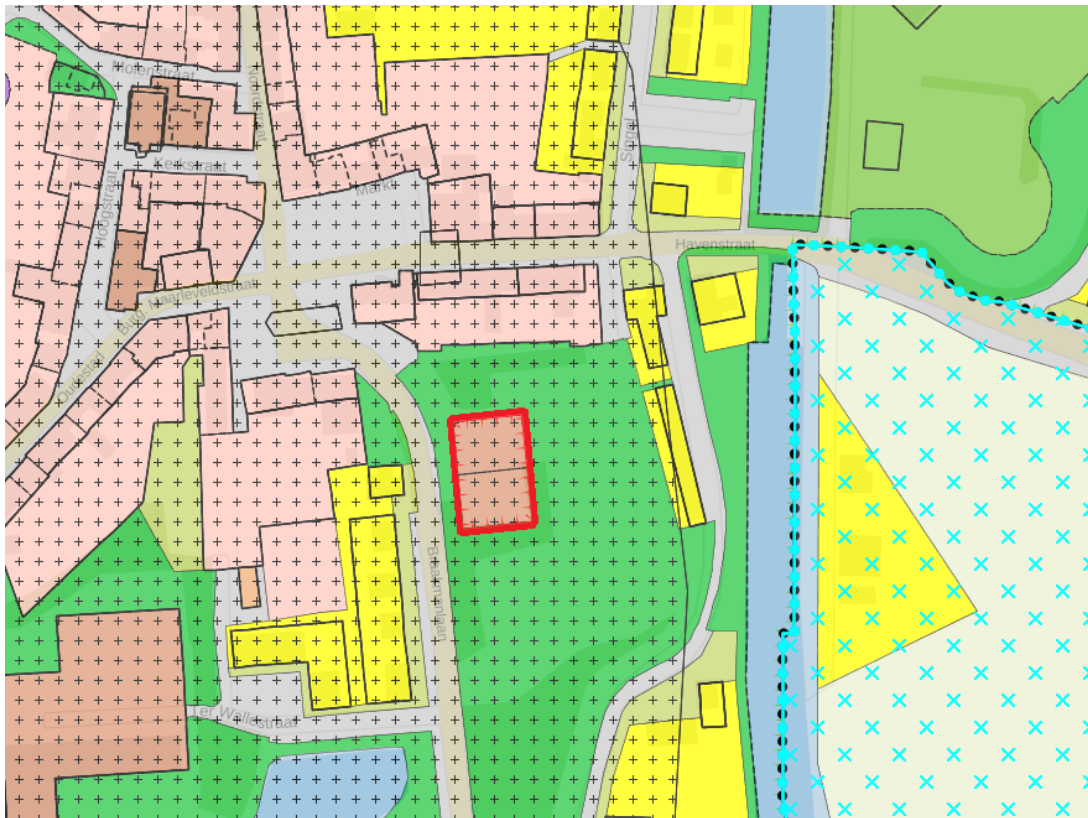
Het plangebied ligt aan de Braakmanlaan in de kern van Biervliet in de gemeente Terneuzen. Aan de noord- en oostzijde bevinden zich de achtertuinen van de woningen aan de Havenstraat en de Tuinstraat. Aan de zuidzijde is er een groot grasveld met bosschages. Tevens zijn hier speeltoestellen gevestigd. Aan de westzijde ligt de Braakmanlaan waar vrijstaande woningen gesitueerd zijn. Het plangebied is momenteel een grasveld. Op afbeelding 1 is het plangebied aangegeven.

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.

Op het plangebied ligt de bestemming 'Maatschappelijk'. Het wijzigingsplan betreft een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid, welke mogelijk wordt gemaakt door de in het vigerend bestemmingsplan opgenomen gebiedsaanduiding 'Wro-zone – wijzigingsgebied 2'. Deze wijzigingsbevoegdheid betreft de wijziging van de bestemming 'Maatschappelijk' naar 'Wonen' voor maximaal één woning, die onder voorwaarden kan worden toegestaan.



Afbeelding 2 Vigerend bestemmingsplan 'Biervliet' met het plangebied

Ter plaatse van het plangebied is een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' opgenomen. Door middel van deze dubbelbestemmingen zijn de aangewezen gronden mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Voor het gehele plangebied is de aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotop' opgenomen, waardoor het verboden is om bebouwing hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek op te richten binnen een afstand van 100 meter de locatie van de molen. Het plangebied ligt op 250 meter afstand van de molen af.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- Verbeelding:
Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de regels opgenomen juridische regeling.

- Regels:
In de regels is het gebruik en de bouwhoogtes van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstallen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming is aangegeven wat binnen die bestemming mogelijk en/of toegestaan is.
- Toelichting:
In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van eventueel uitgevoerde onderzoeken opgenomen.

1.5 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

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Eerst wordt de ruimtelijke structuur beschreven. Daarna wordt de ligging op grotere schaal toegelicht. Vervolgens komt de totstandkoming van het gebied aan bod.

2.1. Bestaande situatie

Ruimtelijke structuur

In de huidige ruimtelijke structuur van de kern Biervliet komt de historie duidelijk naar voren. 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 Marleveldstraat.

Omgeving

Biervliet is de meest westelijk gelegen kern van de gemeente Terneuzen en ligt in het open agrarische gebied van West Zeeuws-Vlaanderen. In het centrum bevinden zich een kinderopvang, een bakkerij en een snackbar. Voetbalvereniging Biervliet ligt ten oosten van de kreek Nol Zeven.

Plangebied

Om het plangebied heen ligt een groot grasveld afgeschermd met bosschages. Aan de randen van dit grasveld zijn woningen en verschillende vormen van detailhandel te vinden.

Aan de westzijde grenst het perceel aan de Braakmanlaan. De Braakmanlaan eindigt in noordelijke richting op het Marktplaatsje. Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich een klein parkje. Aan de noordkant van dit parkje zijn de achtertuinen van woningen en detailhandel aan de Havenstraat gelegen.

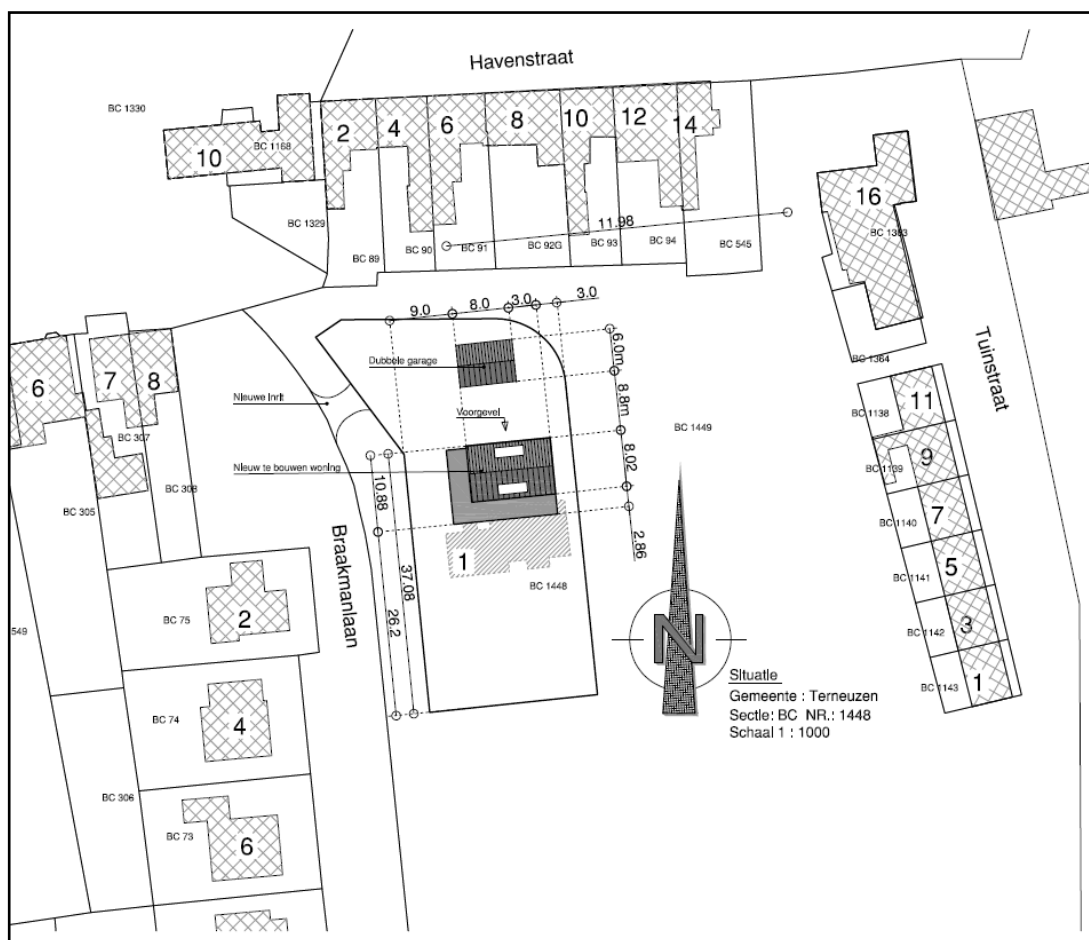
De oost- en zuidzijde van het perceel worden begrensd door een groot grasveld waar verschillende speeltoestellen staan. Een talud met bosschages schermst het speelgebied aan de oostzijde af van de woningen. Aan de zuidzijde wordt het speelgebied afgeschermd door een talud met bomen waardoor er een doorkijk is vanuit de Tuinstraat.

Het plangebied zelf betreft een braakliggend terrein waar in het verleden een school stond. Het voormalige schoolgebouw is gesloopt.

2.2. Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt de planologische mogelijkheid gecreëerd om één vrijstaande woning te realiseren op het perceel Braakmanlaan 1 te Biervliet. Zodoende is in de regels van het voorliggende bestemmingsplan maximaal één vrijstaande woning toegestaan. In afbeelding 3 is een indicatie van de indeling op de kavel gegeven. In het wijzigingsplan is een bouwvlak opgenomen waarbinnen de woning gesitueerd moet worden.

Voor de woning gelden de bouwregels uit het bestemmingsplan Biervliet. 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 meter bedragen. De goothoogte van de woning mag maximaal 5 meter en de bouwhoogte van de woning mag maximaal 9 meter bedragen. De bouwhoogte mag niet hoger zijn dan 9 meter, gezien de ligging van het plangebied ten opzichte van de molen 'De Harmonie'. Voor de maximale bouwhoogte ter hoogte van het plangebied geldt de regel: $(\text{afstand tot molen}/50) + (0,2 \times 14,25) + 2,00$ (Niveaueverschil NAP), wat de maximale bouwhoogte van 9 meter geeft. Voor de regeling van de bijbehorende bouwwerken is aansluiting gezocht bij de regels van de bestemming 'Wonen' in het vigerende bestemmingsplan 'Biervliet'.



Afbeelding 3 Indicatie woning in plangebied

Zowel de dubbelbestemming 'Archeologie' en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' worden vanwege de bescherming van de archeologische waarden en de regels binnen de vrijwaringszone meegenomen in het bestemmingsplan.

Wijzigingsvoorwaarden

Op basis van art. 25.4.2 uit het vigerend bestemmingsplan 'Biervliet' is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om de bestemming Maatschappelijk (M) te wijzigen in Wonen (W). De volgende voorwaarden zijn daaraan verbonden:

1. Planwijziging dient te zijn gericht op het bereiken van maximaal één woning passend binnen de ruimtelijk-functionele structuur van de omgeving:
Middels voorliggend wijzigingsplan wordt één woning gerealiseerd binnen het plangebied;
2. De nieuwe woning 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 woning mag 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 woning levert 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 is 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 van het vigerend bestemmingsplan wordt gevolgd en is opgenomen in paragraaf 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid gegeven. Het beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente komen hier aan te pas en vormen het kader waarbinnen de huidige situatie en de boogde ontwikkeling plaats kan vinden.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de ‘kapstok’ voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

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 hoofdenergienetwerk 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.

Het Barro bevat geen voor het plangebied relevante bepalingen.

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 elf woningen of minder niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling worden gekwalificeerd in de zin van artikel 3.16, lid 2, Bro (zie ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921, r.o.4.3).

Aangezien het hier gaat om het toevoegen van slechts één nieuwe woning in de plaats van een voormalig schoolgebouw hoeft de ontwikkeling niet aangeduid te worden als 'stedelijke ontwikkeling' en is toetsing aan de Ladder duurzame verstedelijking niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Het omgevingsplan is vastgesteld op 28 september 2012. Het omgevingsplan is verdeeld in twee onderdelen: Hoofddlijnen 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 hoofddlijnen van beleid aangegeven:

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

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

Verordening Ruimte (2012)

Tot 1 oktober 2012, datum inwerkingtreding wijziging Bro (artikel 3.6.1, tweede lid), was de Verordening Ruimte provincie Zeeland (VRPZ) 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.

Het onderhavige wijzigingsplan biedt een mogelijkheid voor de bouw van één woning ten koste van een schoolgebouw. De ontwikkeling kan gezien worden als een herstructurering/inbreidingslocatie in bestaand stedelijk gebied.

Naast artikel 2.1 dient op basis van artikel 2.18 van de VRPZ inzicht gegeven worden in de cultuurhistorische waarde van in of nabij het plangebied gelegen aanwezige traditionele windmolens. Binnen een straal van 400 meter ligt 'De Harmonie'. In het vigerend bestemmingsplan 'Biervliet' is de volgende cultuurhistorische omschrijving gegeven:

"De ronde stenen bergmolen 'De Harmonie' dateert uit 1842, is gerestaureerd en maalt nog wekelijks tarwe. Toen de familie Lijbaart, die ook nu nog eigenaar is, een tweede houten korenmolen bezat, was 'De Harmonie' een oliemolen tot de houten molen in 1880 afgebroken werd. Het beeld van een haring is de windwijzer."

Met betrekking tot de maximale bouwhoogte van ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van een traditionele windmolen dient aangetoond te worden dat deze ontwikkeling niet hoger is dan het laagste punt van de verticaal staande wiken.

Het onderhavige wijzigingsplan is passend binnen de regelgeving voor molenbiotopen. In de regels en de verbeelding van voorliggend plan is dit gewaarborgd.

3.3 Regionaal beleid

Woonvisie Regio Zeeuws-Vlaanderen 2020

De gemeenten Sluis, Terneuzen en Hulst bundelen hun krachten om de regionale woonvisie ontwikkelen op woongebied met als uitgangspunt: kwaliteitsverbetering in de bestaande voorraad en concentratie van nieuwbouw binnen bestaand bebouwd gebied.

De regio heeft een vijftal kernthema's: 'Herstructurering van woning en woonomgeving', 'Aanpak bestaande particuliere woningvoorraad', 'Kwaliteit staat voorop', 'Kansen grijpen' en 'Naar een realistische woningbouwproductie'. Deze thema's vormen ook de ruggengraat van de regionale woningmarktafspraken.

De regio Zeeuws-Vlaanderen streeft naar het behouden van een zo goed mogelijke woningmarkt en leefbaarheid, doormiddel van de herstructurering van woningen en woonomgevingen. Dit wordt gedaan door onder meer het slopen van gebouwen die niet meer voldoen aan de toekomstige woonwensen en bouwen van gebouwen die wel voldoen, het samenvoegen van woningen en het

verbeteren van woningen met voldoende perspectief. Het slopen en bouwen geldt voor het onderhavige plan. De planontwikkeling komt overeen met het 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 is in overleg met de Provincie Zeeland.

In de woningmarktafspraken is een lijst opgenomen met de kwantitatieve analyse van de planvoorraad van de drie gemeenten. Braakmanlaan 1 komt voor in de lijst en is dus opgenomen in de regionale woningmarktafspraken.

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/beschaduwing, 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.).

Het braakliggend terrein kan, middels de bestemmingswijziging van ‘Maatschappelijk’ naar ‘Wonen’, weer ingevuld worden. Dit wijzigingsplan betreft het planologisch mogelijk maken van één woning. Het betreft een inbreidingslocatie waar een schoolgebouw is gesloopt en de woning in de plaats worden gebouwd.

Aan de uitgangspunten van het interim beleid wordt voldaan: De omgeving wordt niet gehinderd en het plan sluit goed aan op de omgeving. Daarnaast kan op eigen terrein in de parkeerbehoefte worden voorzien. In de toelichting van dit bestemmingsplan is verder aangetoond dat voldaan wordt aan de regelgeving vanuit overige beleidsvelden.

Excessenregeling Terneuzen, Beleidsnota welstand (2013)

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

Het nieuwe welstandsbeleid van de gemeente Terneuzen gaat uit van de gedachte, dat burgers zelf voldoende inzicht hebben in redelijke eisen van welstand. De gemeente zorgt daarom slechts voor een minimaal noodzakelijk vangnet voor ruimtelijke kwaliteit. De gemeente grijpt alleen achteraf in bij een excès. Van een excès is sprake wanneer een bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand en die afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit.

Vaak heeft een excès betrekking op:

- het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving;
- ernstige verwaarlozing, beschadiging en/of verval van bouwwerken;
- het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk;
- armoedig materiaalgebruik;
- toepassing van felle of contrasterende kleuren;
- te opdringerige reclames, of een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is.

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

Dit hoofdstuk bevat een beschouwing op die factoren die een beperking kunnen inhouden voor de planlocatie. Het gaat hierbij om onder andere archeologie, bodem, externe veiligheid, luchtkwaliteit en water.

4.1. Bodemkwaliteit

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet daarnaast worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur te worden gerealiseerd op bodem die geschikt is voor het beoogde gebruik.

Het plan betreft een ontwikkeling van een woning op een braakliggend stuk grond waar voorheen een schoolgebouw gevestigd was. De bestemming 'Maatschappelijk' wordt omgezet naar de bestemming 'Wonen'. Voor deze ontwikkeling dient een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

Op het betreffende perceel is er in 2012 is er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, 'Verkennd bodemonderzoek Braakmanlaan 1 Biervliet', d.d. 2 november 2012, kenmerk 246156-40, Ingenieursbureau Oranjewoud B.V. In het onderzoek is vastgesteld dat de beoogde woonfunctie geen belemmering oplevert.

Het plangebied is 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 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. Het voormalig schoolgebouw had een bebouwd oppervlakte (inclusief de terreinverharding) van circa 600 m². In de toekomstige situatie zal in het plangebied één woning worden gerealiseerd met een bebouwd oppervlakte van circa 130 m².

De bebouwde oppervlakte neemt af in de nieuwe situatie. Daarnaast is de terreinverharding kleiner van omvang dan de eerdere situatie.

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 schoolgebouw plaatsmaakt voor één vrijstaande woning, 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 schoolgebouw plaatsmaakt voor één vrijstaande woning, 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 dalen 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-uitloogbare) 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.

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 $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 , PM_{10} of $\text{PM}_{2,5}$) 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 $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 , PM_{10} of $\text{PM}_{2,5}$) worden overschreden.

Beoordeling

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van slechts één woning. 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). De Wgh kent drie soorten geluidsbronnen: industrie, wegverkeer en spoorwegen. De wet bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van deze bronnen. Indien het bestemmingsplan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van deze bronnen, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, dient akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het bestemmingsplan.

Beoordeling

Bij het vaststellen van geluidbelasting voor geluidsgevoelige functies zoals 'wonen' dient op grond van de Wet geluidhinder iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij de weg binnen een woonerf is gelegen of voor de weg een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur. De Braakmanlaan, waar het perceel tegen aan ligt, geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Voor de planontwikkeling is akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.5. Bedrijven en milieuzonering

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

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

Omgeving plangebied

Het plangebied ligt in een woonomgeving aan de rand van de kern en dichtbij het centrum van Biervliet. In de nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die van invloed zijn op de planontwikkeling. Wel is het marktplaatsplein op circa 80 meter afstand te vinden. Om het plein heen hebben zich verschillende vormen van detailhandel en functies gevestigd, zoals een snackbar, een

bakkerij en een kinderopvang. De snackbar is bestemd met categorie 1 en de kinderopvang is bestemd met categorie 2. Voor categorie 1 geldt een richtafstand van 10 meter en voor categorie 2 geldt een richtafstand van 30 meter. De afstanden van de te ontwikkelen woning tot het kinderdagverblijf en de snackbar zijn circa 80 en 100 meter. Hiermee wordt voldaan 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 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 Gedeputeerde Staten 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

Op ca. 600 meter 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. Tevens zal door de functiewijziging sprake zijn van een lager groepsrisico.

The map shows the school building in Biervliet, a small village. The school is located on the main road, with a red dot marking its position. The map also shows the surrounding area, including the river and other buildings.

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

- Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied (3800 meter) van Dow Benelux gelegen (6180 meter). Hoewel het plangebied gelegen is binnen de invloedssfeer van drie inrichtingen, is vanwege de functiewijziging sprake van een afname aan personen binnen het gebied beperkt en de afstand is zeer groot.

Transport per buisleidingen

Transport over de weg of spoor

Wijzigingsplan Biervliet, Braakmanlaan 1

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

De Wet natuurbescherming (Wn), die per 1 januari 2017 is ingegaan, vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en Faunawet en de Boswet. Deze nieuwe wet bestaat uit minder regels en is overzichtelijker. Het doel is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten. Provincies zijn in dit geval verantwoordelijk voor de vergunningen en ontheffingen.

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 beschermde diersoorten 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.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), vroeger de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), is het Nederlandse netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden met elkaar verbinden en met het omringende agrarisch gebied. Het NNN is gebaseerd op provinciale regelgeving, die met ingang van de Wn niet is veranderd. Uiteindelijk is het de bedoeling dat het NNN de natuurgebieden in andere Europese landen verbindt en zo het aaneengesloten pan-Europees Ecologisch Netwerk (PEEN) vormt.

Beschermde planten en dieren

Voorheen waren er soorten planten en dieren die beschermd waren onder de Wn. Momenteel vallen niet alle soorten meer onder de bescherming. De Wn kent drie algemene beschermingsregimes waarin de voorschriften van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en twee verdragen (Bern en Bonn) zijn geïmplementeerd.

Provincies zijn bevoegd om bij een provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten. Er is dan geen ontheffing nodig voor werkzaamheden.

Voor soorten planten en dieren die niet in de Wn worden genoemd, fungeert de zorgplichtbepaling (artikel 1.11 Wn) als vangnet. Op grond van deze bepaling moeten schadelijke handelingen voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving in beginsel achterwege worden

gelaten, dan wel maatregelen worden genomen om schadelijke gevolgen (zoveel mogelijk) te voorkomen.

Natuurbeheerplan Zeeland 2016

De provincie Zeeland geeft in het Natuurbeheerplan aan waar de natuurgebieden liggen, welke natuurtypen en leefgebieden er voorkomen en waar zij zich bevinden. Daarnaast wordt ook aangegeven welke beheersmaatregelen voor de natuurtypen en leefgebieden nodig zijn.

Het agrarisch beheergebied geldt vrijwel voor de gehele provincie. Deze beheergebieden hebben een ecologische natuurwaarde en de provincie streeft ernaar om de landbouw te combineren met natuur. Hiervoor zijn er beheerovereenkomsten.

Beoordeling

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.

De beoogde ontwikkeling betreft het herstructureren van een schoolgebouw naar één woning. Hiervoor is recent het schoolgebouw gesloopt en is het momenteel een braakliggend terrein met kort gemaaid gras.

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 meter 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

Op het perceel Braakmanlaan 1 te Biervliet is archeologisch onderzoek uitgevoerd, 'Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek door middel van grondboringen Plangebied Braakmanlaan 1, Biervliet, gemeente Terneuzen', d.d. november 2016, kenmerk SOB-projectnummer 2455-1610, SOB Research.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan geconcludeerd worden dat voor de beoogde werkzaamheden er geen aanleiding bestaat voor nader archeologisch onderzoek. Deze werkzaamheden hebben een maximale verstoring van 0,50 meter breed en 0,90 meter diep en blijven beperkt tot de ophooglagen van het fort uit 1592 (bastion). De informatiewaarde van de te verwachten vondstmateriële in deze ophooglagen is gering en geeft derhalve geen noodzaak tot aanvullend archeologisch vervolgonderzoek.

De dubbelbestemming Archeologie uit het vigerend bestemmingsplan wordt onverkort opgenomen in het voorliggende wijzigingsplan.

Conclusie

Ter bescherming van de eventuele archeologische waarden is de dubbel bestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen over het gehele plangebied.

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

Conclusie

Het plangebied ligt nabij de historische kern van Biervliet. Binnen het plangebied zelf en in de directe omgeving zijn echter geen structuren of gebouwen met cultuurhistorische waarden aanwezig, die door de vervanging van het voormalige schoolgebouw door één woning worden aangetast. De beoogde ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op het aspect van cultuurhistorie.

4.10. Verkeer en parkeren

Het plangebied is gelegen aan de Braakmanlaan. De omliggende woningen worden omsloten door de Havenstraat.

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

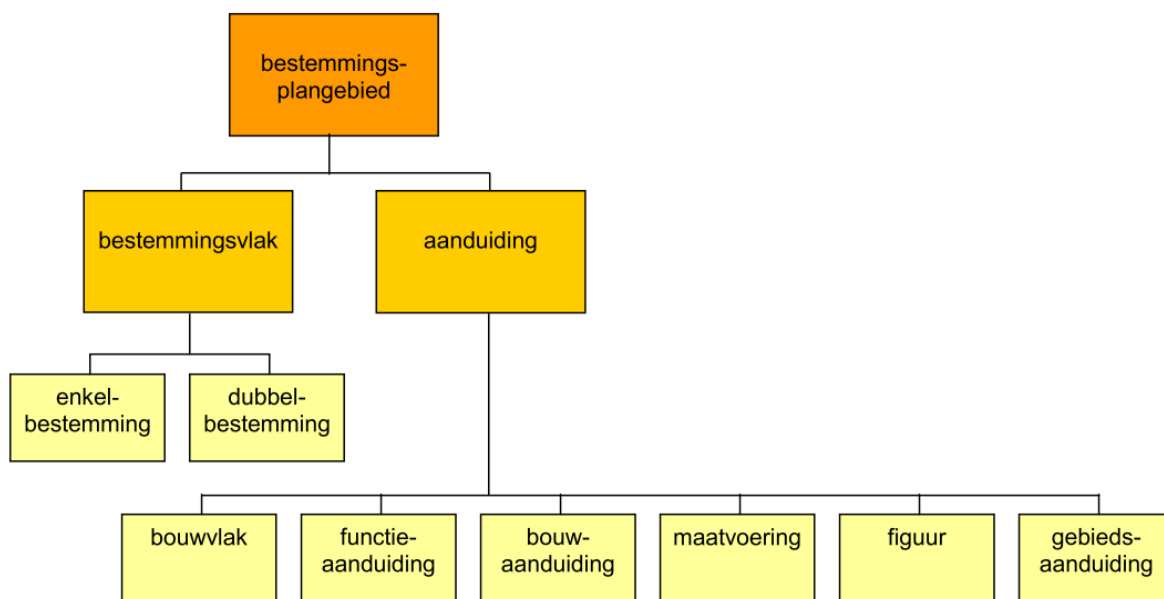
5. JURIDISCHE ASPECTEN

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 1 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 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 Wonen (W)

Het gedeelte waar de één woning wordt 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 4 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 5 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

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

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

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

Artikel 10 Algemene procedureregels

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

Artikel 11 Overige regels

In dit artikel zijn overige regels opgenomen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 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 13 Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: regels wijzigingsplan 'Biervliet, Braakmanlaan 1'.

6. UITVOERBAARHEID

Dit hoofdstuk gaat in op de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

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 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

Het voorliggende wijzigingsplan Braakmanlaan 1 te Biervliet is opgesteld in overeenstemming met de wijzigingsbevoegdheid uit bestemmingsplan Biervliet.

De procedure als bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht wordt voor dit wijzigingsplan gevolgd. Na de instemming van het college van burgemeester en wethouders op het ontwerp wijzigingsplan ligt het ontwerp 6 weken ter inzage. Uitsluitend belanghebbenden kunnen binnen deze periode op dit ontwerp reageren door een zienswijze in te dienen. Het college van burgemeester en wethouders beoordeelt deze zienswijzen en stelt het wijzigingsplan gewijzigd of ongewijzigd vast. Het wijzigingsplan is een verkort traject en komt niet langs de Raad. Vervolgens ligt het vastgestelde wijzigingsplan 6 weken ter inzage. Hierop volgt de termijn voor bezwaar en beroep.

Het ontwerp wijzigingsplan 'Biervliet, Braakmanlaan 1' heeft in het kader van de vaststellingsprocedure ter inzage gelegen van 11 mei tot en met 21 juni 2017. Binnen deze termijn zijn er geen zienswijzen ontvangen. Wel zijn van onderstaande instanties adviezen c.q. reacties ontvangen die overigens niet hebben geleid tot een gewijzigde vaststelling van de omgevingsvergunning.

- Veiligheidsregio Zeeland, d.d. 12 mei 2017; geen opmerkingen.
- Waterschap Scheldestromen, 13 juni 2017; geen opmerkingen (deze reactie is tevens het wateradvies)