

Bestemmingsplan Terneuzen-midden, 1e wijziging



Verlengde van Steenbergelaan 18 te Terneuzen

TOELICHTING

Inhoud van de toelichting

1. Toelichting op de wijziging ex. artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 4.5.2 van bestemmingsplan Terneuzen-Midden

Toelichting op de wijziging ex artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening van het bestemmingsplan Terneuzen-Midden

Het voormalig bedrijfspand gelegen aan de Verlengde van Steenbergelaan 18 te Terneuzen deed jarenlang dienst machinefabriek t.b.v. scheepvaart. Momenteel staat het pand leeg. Door mevrouw Hoornaert is verzocht om de huidige bestemming te wijzigen teneinde ter plaatse een ergotherapiepraktijk te kunnen vestigen.

Het perceel Verlengde van Steenbergelaan 18 te Terneuzen is gelegen in bestemmingsplan Terneuzen-midden en de gronden ter plaatse zijn bestemd voor bedrijfsdoeleinde ten behoeve van een machinefabriek. Het vestigen van een ergotherapiepraktijk dat is aan te merken als dienstverlening ter plaatse is gelet op de huidige bestemming niet toegestaan.

Ingevolge artikel 4.5.2 van de bestemmingsplanvoorschriften zijn burgemeester en wethouders bevoegd de bestemming te wijzigen ten behoeve van een functiewisseling naar dienstverlening. Gelet op het feit dat hierom nu verzocht wordt heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om met gebruikmaking van zijn bevoegdheid als bedoeld in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening.

Het bestemmingsplan Terneuzen-Midden is op 17 december 2009 door de raad van de gemeente Terneuzen vastgesteld. Volgens de destijds gekozen systematiek is thans de eerste wijziging aan de orde.

Lokale behoefte

Ingevolge het bepaalde in artikel 4.5.2, lid a onder 1 dient nieuwvestiging van een dienstverlenende inrichting te voorzien in een lokale behoefte. Deze dient door de initiatiefnemer te worden aangetoond.

Het door mevrouw Hoornaert overgelegde en van deze toelichting onderdeel uitmakende rapport 'Onderzoek naar de lokale behoefte m.b.t. vestiging van een ergotherapiepraktijk binnen de gemeente Terneuzen' toont voldoende de lokale behoefte aan.

Bodem

Het beleid van de provincie Zeeland gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit.

Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek (historisch bodemonderzoek) te worden verricht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden activiteiten hebben plaatsgevonden met een verhoogd risico op bodemverontreiniging, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van geconstateerde belemmeringen uit dit onderzoek, kan vervolgens worden nagegaan welke maatregelen moeten worden genomen om die belemmeringen weg te nemen (functiegericht saneren).

Historisch onderzoek

Tot het begin van de 20^{ste} eeuw maakt de locatie aan de Verlengde van Steenbergelaan 18 (voorheen Tramstraat 61) deel uit van de Terneuzenze vestingswerken (Bastion V). Het terrein bevindt zich bóvenop een gedempt grachtdeel, waarop in de eerste helft van de 19^e eeuw is gebouwd. Gedurende de bedrijfsactiviteiten van Hoornaert's Machinefabriek en Scheepswerf 'De Schroef' BV waren er diverse ijzerbewerkingsmachines opgesteld. Inmiddels is een gedeelte van de bebouwing (kadastraal bekend M 2927) gesloopt. Dit terrein is nu onbebouwd en met beton verhard.

Aan de hand van bodemonderzoeksresultaten uit 1994, omvattende kadastraal bekend sectie M nummers 2927/2928, blijkt de bovengrond in-/uitpandig zeer heterogeen opgebouwd en op basis van diverse stoffen licht-sterk verontreinigd (met name zware metalen). In de ondergrond komen stoffen licht-matig verhoogd voor en het grondwater blijkt (slechts) licht verontreinigd. Belangrijk is dat zich onder de betonvloer van perceel M 2927 wit-asbesthoudend puin bevindt, waarvan de omvang onbekend is. Er is geen (huishoudelijk) stortmateriaal als gevolg van de grachtdemping geconstateerd.

De gegevens zijn gedateerd en analysepakketten zijn inmiddels gewijzigd. Het toen aangegeven advies voor nader onderzoek blijft van kracht. Voorts wordt het onderzoek m.b.v. organische stoffen niet meer als representatief beschouwd.

Bodem op grond van de binnenplanse wijziging van het bestemmingsplan

Wanneer de bestaande loods niet wordt uitgebreid en met de bestaande betonnen constructievloer in de loods en van de verharding rond de loods afblijft zijn er geen humane risico's aanwezig. In het kader van de Wet ruimtelijke ordening, dus voor de binnenplanse wijziging, hoeft dan geen bodemonderzoek of risicobeoordeling te worden uitgevoerd.

Bodem op grond van verbouwen

Echter wanneer voor de verbouwing een Omgevingsvergunning nodig is, waarbij het niet uitmaakt of men wel of niet de bodem ingaat, dan zal aan de provincie gemeld moeten worden (artikel 6.2c, lid 1 en 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) dat er sprake is van een redelijk vermoeden van een geval van bodemverontreiniging. De omgevingsvergunning wordt dan weliswaar verleend, maar treedt niet eerder in werking dan nadat de provincie, al dan niet op basis van een door de aanvrager in te dienen nader bodemonderzoek heeft beslist of er wel of geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging waarvan spoedige sanering noodzakelijk is.

Archeologie

Beleid archeologie

Op 27 januari 2011 is door de gemeenteraad van Terneuzen het interim beleid archeologie vastgesteld.

De insteek van dit beleid is het regelen van archeologie in ruimtelijke plannen. In een cyclus van 10 jaar zullen alle ruimtelijke plannen aangepast worden waarbij archeologie in de plannen zal worden ingebracht of geactualiseerd aan de hand van het dan geldende beleid. Als vangnet fungeert de Erfgoedverordening Terneuzen 2011. Deze verordening is geactualiseerd

en is in samenhang met het archeologiebeleid opnieuw vastgesteld. In lijn met de intentie van de wetgever wordt een algemene vrijstelling voor archeologie verleend tot 100 m² en een diepte van 0,5m. voor de zogenaamde kruimelgevallen. De achterliggende gedachte van het archeologiebeleid is het in beeld brengen van de gebieden in de gemeente Terneuzen met een archeologische verwachtingswaarde. Deze verwachtingswaarde kan per gebied en per geologische laag verschillen. De insteek is daarbij soepel waar het kan en streng waar nodig. Voor een aantal gebieden is de huidige kennis ontoereikend. Deze leemten zullen in de toekomst ingevuld worden. Aan de hand van de archeologische verwachtingswaarde wordt per deelgebied een grens gesteld waarboven archeologische onderzoek verplicht is en waaronder vrijstelling wordt verleend. Een en ander is uitgewerkt in een stroomschema in bijlage 1 van 'De onderste steen boven? Interim-beleid archeologie gemeente Terneuzen'. Wanneer archeologisch onderzoek verplicht is dient de Archeologische monumentenzorg cyclus (AMZ-cyclus) doorlopen te worden. Deze cyclus is er op gericht om te beoordelen of verdergaand onderzoek of behoud noodzakelijk is. Voor de uitvoering en de beoordeling van de onderzoeken wordt aangesloten bij de landelijke en provinciale regelgeving. Door deze cyclus op een goede manier te doorlopen kan een gedegen afweging gemaakt worden waar behoud ter plaatse (in-situ) of een opgraving (ex-situ) noodzakelijk is of achterwege kan blijven.

Procedure.

Procedures bij de advisering in het kader van ruimtelijke plannen en de toetsing van volgens de gemeentelijke Erfgoedverordening vergunningsplichtige gevallen zullen gebaseerd zijn op een door de gemeente uit te voeren toets. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan bestemmingsplannen, vergunningen, bodemsanering en civiele werken. De verantwoording voor het aanvragen van (archeologie)vergunningen en het naleven daarvan ligt bij de initiatiefnemer. De gemeente heeft een toetsende en handhavende rol.

Lagenbenadering

De lagenbenadering gaat voor archeologie letterlijk op. De bodemopbouw van de gemeente kenmerkt zich door een opbouw van verschillende geologische lagen. De oudste geologische laag, die relevant is voor een archeologische verwachtingswaarde, is het pleistocene zand. Deze laag kenmerkt zich door een hoge ligging in het zuidoosten, waar deze laag aan het oppervlak ligt, en een diepere ligging naar het noordwesten. Daar kan het pleistocene zand afgedekt zijn door één of meer jongere bodemlagen.

Op het pleistocene zand is, waar deze laag dieper ligt, Hollandveen afgezet. Op het Hollandveen kunnen lagen afgezet zijn van de formatie van Naaldwijk, lagenpakket van Walcheren.

Naargelang de historie van het gebied kunnen bodemlagen verstoord zijn door menselijk handelen zoals moernering, zandwinning en inundaties. Ook natuurlijke processen zoals overstromingen, erosie en dergelijke zijn van invloed geweest op de bodemopbouw.

De bodemopbouw is weergegeven in geologische kaarten waarvan die van Van Rummelen (1977) het beste inzicht geeft in de aanwezige bodemlagen en de daaraan gekoppelde archeologische verwachtingswaarden vanwege het daar gemaakte onderscheid in Duinkerke II en III. Dit onderscheid is wat het ontstaan betreft gedateerd maar voor de archeologische verwachting goed bruikbaar.

Helaas kon bij het opstellen van de kaart niet overal het onderscheid worden gemaakt tussen Duinkerke II en III. Daarnaast kan sprake zijn van al dan niet verstoorde Duinkerke II afzettingen met eventueel daarop een jongere afzetting. Deze bodemlagen worden bij Van

Rummelen aangeduid als 'oudere afzettingen van Duinkerke'. Deze lagen hebben in principe een verwachtingswaarde voor de Middeleeuwen. Middels het beoordelen van luchtfoto's en de in het gebied aangetroffen vondsten kan deze verwachting door een ervaren beoordelaar worden bevestigd of ontkracht.

De archeologische toets

Om inzicht te krijgen in de archeologische verwachtingswaarde van een gebied of locatie dient aan 5 criteria te worden getoetst.

- De Archeologische Monumentenkaart (AMK). Deze kaart geeft de wettelijk beschermde archeologische monumenten weer, waarvoor het Rijk bevoegd gezag is. In onze gemeente 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 1,20 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. 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.

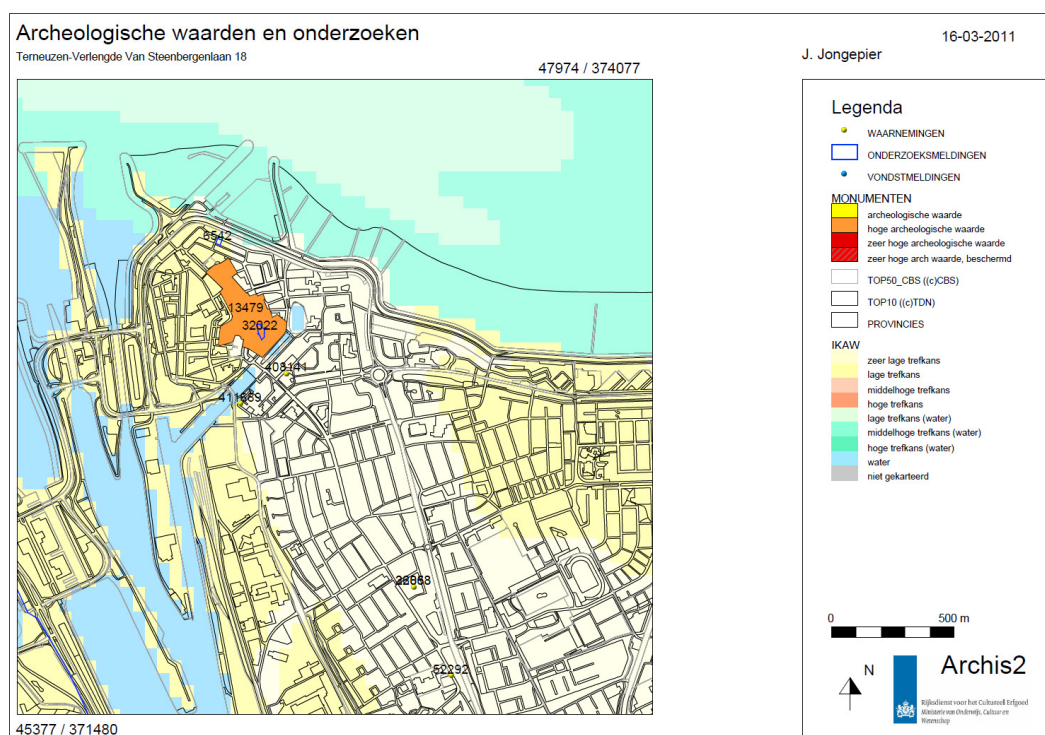
- De bodemopbouw, Aan de hand van de geologische kaart kan nagegaan worden welke geologische, voor de archeologie relevante, bodemlagen aanwezig zijn.
 - Pleistoceen: vanaf de Steentijd
 - Hollandveen: vanaf de IJzertijd en Romeinse tijd
 - Duinkerke II, inclusief 'oudere afzettingen van Duinkerke',; vanaf de Middeleeuwen
 - Duinkerke III; vanaf de Nieuwe Tijd

Uitkomsten archeologische toets voor het perceel Verlengde van Steenbergelaan 18 te Terneuzen

Het plangebied:

Maakt geen deel uit van een terrein met een vastgestelde archeologische waarde op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) Zeeland..

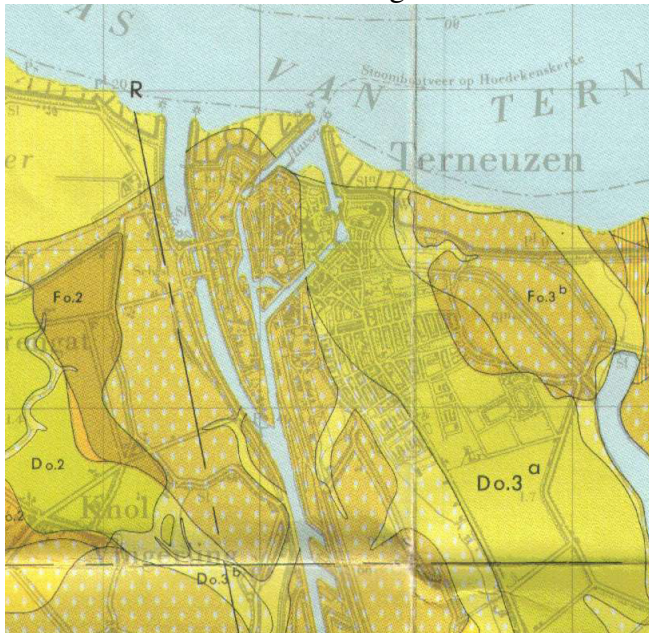
Op basis van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) kan gemeld worden dat het plangebied is gelegen in een gebied dat wordt gekenmerkt door een zeer lage archeologische waarde. Deze verwachtingswaarden gelden evenwel 1,20 m beneden maaiveld.



Archiskaart gedeelte van Terneuzen-Midden

Op Archis 2, de nationale database voor vindplaatsen in Nederland, staat Archiswaarneming (411689) ten noordwesten van het plangebied. Dit betreft restanten van een stenen beer (vestingswerken) uit vermoedelijk de 19^{de} eeuw, aangetroffen in een bouwput i.v.m. de aanleg van een riool. De muur was nog 18.5 lang en kon grotendeels behouden blijven.

Volgens de geologische kaart van Van Rummelen bevindt het plangebied zich op de overgang van afzettingen van Duinkerke III-b op oudere afzettingen van Duinkerke op Hollandveen op Pleistoceen naar kreekafzettingen Duinkerke III-a en III-b.



Geologische kaart van Van Rummelen

In het Zeeuws Archeologisch Archief (ZAA) zijn geen aanvullende archeologische gegevens aanwezig. Wel dient rekening te worden gehouden met een prehistorisch bos, dat zich in de top van het Hollandveen bevindt. Restanten van dit bos zijn op meerdere plaatsen in de omgeving van Terneuzen en Hoek aangetroffen, dus is de kans groot dat deze ook in het plangebied aanwezig zijn, vooral op plaatsen waar het veen nog intact aanwezig is.

Volgens het interim beleid archeologie geldt:

- bij bodemingrepen dieper dan ca. 1 m –mv en >500 m², tot in oudere Duinkerke-afzettingen een onderzoeksplicht. Indien blijkt dat de oudere Duinkerke-afzettingen zijn geërodeerd, dan geldt hiervoor een vrijstelling en dienen het Hollandveen en de top van het Pleistoceen te worden onderzocht.
- voor bodemingrepen dieper dan 2,0 m –mv, tot in het Hollandveen en dieper tot in Pleistoceen, geldt een onderzoeksplicht bij een te verstoren oppervlak van >1000 m².

Resumé

Wanneer er wordt overgegaan tot het indienen van een omgevingsvergunning voor (ver)bouwwerkzaamheden aan het pand waarbij de grond zal worden geroerd, zal gelet op het bovenstaande een nader archeologisch onderzoek verlangd kunnen worden.

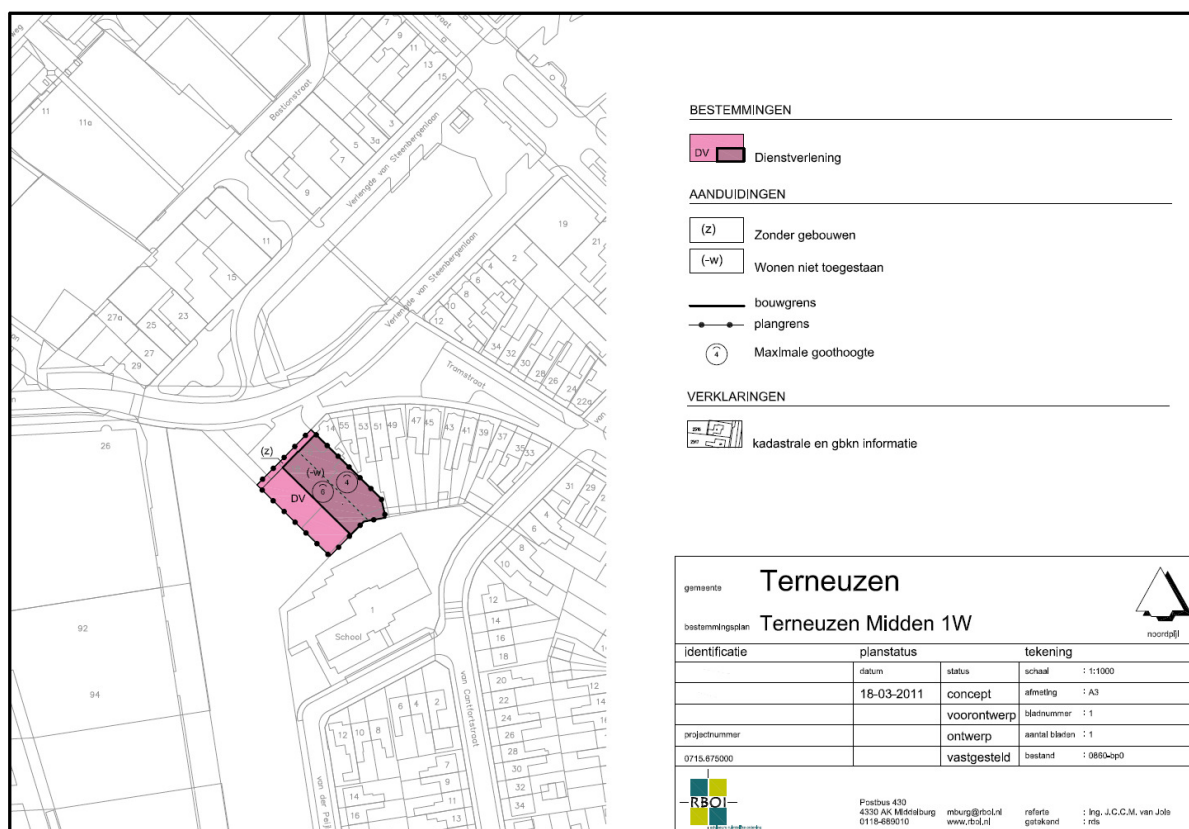
Procedure

Ingevolge artikel 4.5.2. van de bestemmingsplanvoorschriften zijn burgemeester en wethouders bevoegd de bestemming te wijzigen ten behoeve van een functiewisseling naar diensverlening. Gelet op het feit dat hierom nu verzocht wordt heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om met gebruikmaking van zijn bevoegdheid als bedoeld in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening.

Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken heeft met ingang 7 april 2011 tot en met 18 mei 2011 ter inzage gelegen, waarbij belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld zienswijzen omtrent het wijzigingsplan kenbaar te maken.

Van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen is geen gebruik gemaakt.

Wijzigingsgebied



De voorschriften van bestemmingsplan Terneuzen-Midden zijn hier onverkort van kracht.