



Bestemmingsplan Buitengebied

Lovenpolderstraat 18, Hoek



Plan IDN: NL.IMRO.0715.BPBG27-VG01
Status: vastgesteld
Datum: oktober 2017
Auteur: Gemeente Terneuzen, team Planvorming

Inhoud

Inhoudsopgave

<i>Toelichting</i>	3
1. <i>Inleiding</i>	4
2. <i>Planbeschrijving</i>	4
3. <i>Beleidskader</i>	7
4. <i>Kwaliteit van de leefomgeving</i>	9
5. <i>Juridische regeling</i>	20
6. <i>Economische uitvoerbaarheid</i>	21
7. <i>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</i>	22
<i>Bijlage 1 Watertoets</i>	24
<i>Bijlage 2: Akoestische onderzoek</i>	26
<i>Regels</i>	40
<i>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</i>	41
<i>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</i>	42
<i>Hoofdstuk 3 Algemene regels</i>	46
<i>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregel</i>	47
<i>Verbeelding</i>	48

Toelichting

1. Inleiding

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan voor het Buitengebied voor de kern Terneuzen in 2003-2005 is aan het perceel aan de Lovenpolderstraat 18 te Hoek een woonbestemming toegekend. Daarop is de aanduiding “dierenambulance” aangebracht. De bouwwerken die dienden voor deze dierenambulance mochten maximaal 60 m² oppervlakte hebben. Deze bestemmingsregeling is gecontinueerd in het in 2013 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Terneuzen

Echter, al vanaf de tweede helft van de jaren 80 van de vorige eeuw is op het adres ook een dierenpension gevestigd, waarbij via vergunningverlening de bouw van dierenverblijven c.a. zijn toegestaan tot een oppervlakte van 400 m². De vergunninghouder heeft overigens niet alle ruimte die hij via de vergunningverlening verkreeg, gerealiseerd. Niettemin staat de nu aanwezige oppervlakte aan “bedrijfsgebouwen” haaks op de regeling in het bestemmingsplan “Buitengebied Terneuzen”.

In maart 2016 verzocht de eigenaar van het perceel, tevens exploitant van het dierenpension, om medewerking aan het uitbreiden van de aanwezige “bedrijfsbebouwing” met 295 m². Na een uitvoerige correspondentie over vergunde en aanwezige oppervlakte van bedrijfsbebouwing op het perceel, besloot de gemeente eind oktober 2016 onder een aantal voorwaarden medewerking te verlenen aan het verzoek, mits de totale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing op het perceel gelimiteerd zou worden op 600 m².

Dit bestemmingsplan beoogt de daarvoor noodzakelijke herziening van het bestemmingsplan Buitengebied te onderbouwen en planologisch vorm te geven.

2. Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

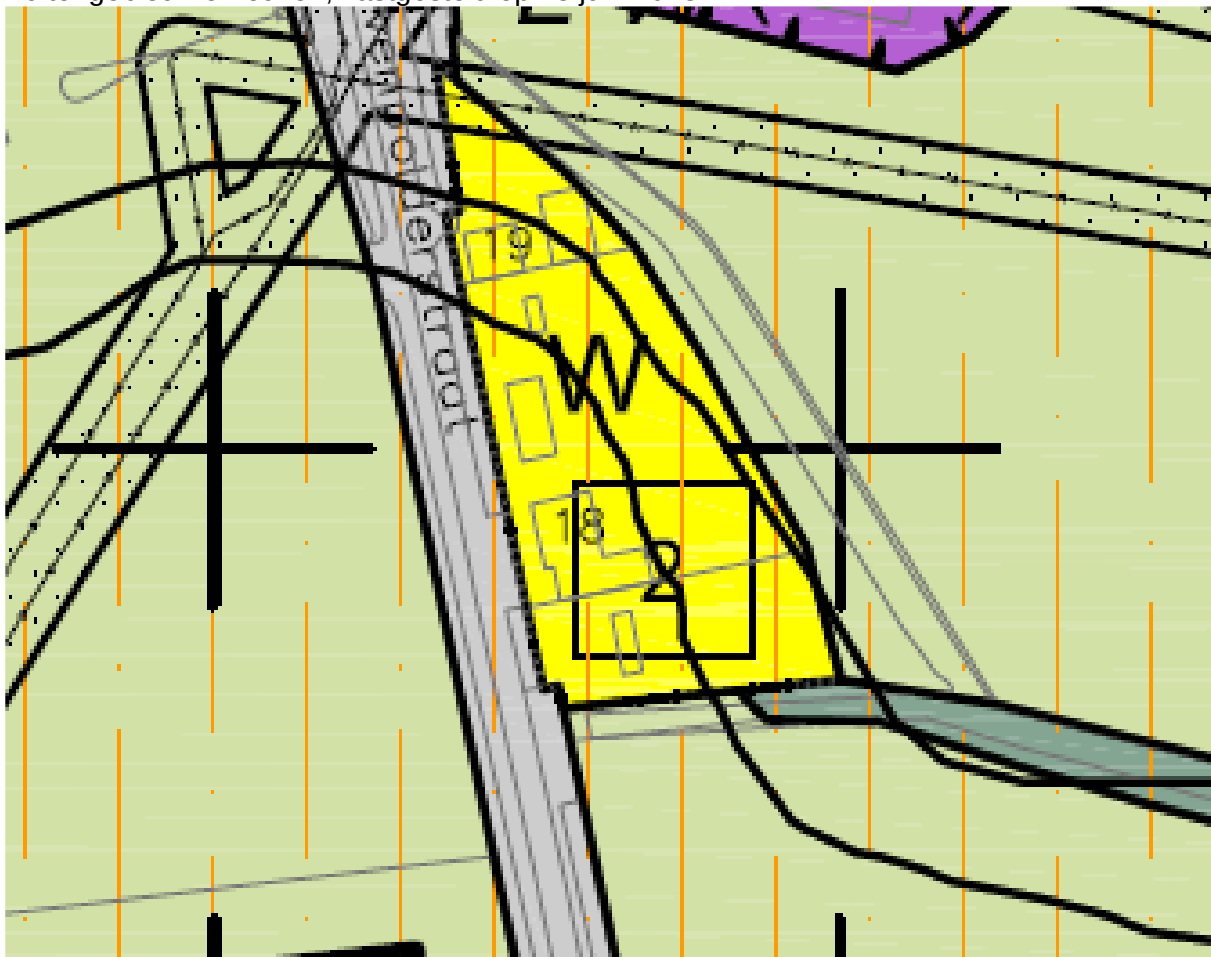
Op het perceel is als sinds de 70-er jaren van de vorige eeuw een dierenpension aanwezig. Tot 2007 was er ook een post van de dierenambulance. In de loop der jaren zijn voor het perceel de volgende vergunningen uitgereikt:

Datum	Vergunning/onderwerp	Oppervlakte	Aanwezig
14 mei 1974	Verbouw woning	82,5 m ² , schuur 45,3 m ²	Ja
7 november 1978	Uitbreiding woning en uitbreiding bestaande schuur	Woning 104,5 m ² , Schuur en stallen 69,8 m ²	Ja, ter vervanging van vergunning uit 1974
14 januari 1983	Erfafscheiding en houtopslag. Op tekening staat een honden- en kattenpension aangegeven. Kattenpension in voormalige schuur		
29 oktober 1986	Oprichten van een dierenpension. Een intrekingsprocedure voor deze vergunning in 1997 is niet afgerond	Hondenpension 222 m ² . Kattenpension in vm. schuur van 69,8 m ² . Totaal dus 291 m ² .	Niet volledig gerealiseerd.
1 augustus 1991	Plaatsen dierenverblijf	78 m ²	Gedeeltelijk op locatie van de

Datum	Vergunning/onderwerp	Oppervlakte	Aanwezig vergunning uit 1986
6 juni 1994	Bouw magazijn	31 m ²	ja
29 maart 2010	Milieuvergunning voor dierenverzorgingscentrum, bestaande uit dierenpension, trimsalon, winkel voor dierenbenodigdheden en hondentraining	180 m ²	

Niet alle vergunningen zijn volledig uitgevoerd en verleende vergunningen betekenden een gedeeltelijke overlap met vorige vergunningen. Voor het dierenpension met aanverwante ruimtes is in het verleden vergunning verleend voor een totale oppervlakte van 400 m² (291+78+31m²), waarvan daadwerkelijk aanwezig is 361 m² (bijgebouwen en overkappingen)

Het perceel Lovenpolderstraat 18, Hoek ligt binnen de grenzen van het bestemmingsplan Buitengebied Terneuzen, vastgesteld op 25 juni 2013.



Figuur 1 – uitsnede geldend bestemmingsplan

Het perceel heeft een woonbestemming. Op het perceel is een Nieuwe Economische Drager (NED) toepasselijk voor een dierenpension met een bebouwingsmogelijkheid van 60 m². De realiteit is dat die oppervlakte fors overschreden wordt, zodat het pension feitelijk geen uitbreidingsmogelijkheden meer heeft.

2.2. Gewenste situatie

De exploitant/eigenaar van het dierenpension wenst de bebouwing voor het dierenpension uit te breiden met 295 m², onder gelijktijdige sloop van 100 m² van de bestaande bebouwing. Per saldo dus een toename van de bebouwde oppervlakte van het perceel met 195 m², waardoor de totale bebouwde oppervlakte aan bedrijfsbebouwing op het perceel uitkomt op 556 m².

In de gemeente is langs de Langeweg bij Axel eveneens een dierenpension in bedrijf. De planologische regeling hiervoor wijkt af van de regeling van het dierenpension van verzoeker aan de Lovenpolderstraat 18. Hoewel de omgeving van beide pensions niet vergelijkbaar is, is het wenselijk dat de ontwikkelmogelijkheden voor de beide pensions wel vergelijkbaar zijn. Dat zou betekenen dat weliswaar de onderliggende woonbestemming voor het perceel aan de Lovenpolderstraat gehandhaafd blijft, maar wordt aangevuld met een “specifieke vorm van maatschappelijk – dierenpension”. Het betekent ook dat de huidige beperkte bebouwingsmogelijkheden voor het dierenpension van 60 m² verhoogd wordt naar een bebouwingsmogelijkheid van maximaal 600 m². De plannen van de eigenaar van het dierenpension kunnen deze maximale bebouwingsmogelijkheid gerealiseerd worden.

3. Beleidskader

Hieronder volgt een kort overzicht en beoordeling van de meest relevante beleidsstukken:

3.1 Omgevingsplan Zeeland en Verordening Ruimte Provincie Zeeland

In het Omgevingsplan geeft de provincie aan dat haar beleid gericht is op het toelaten van nieuwe economische dragers in het Buitengebied om daarmee de vitaliteit van het buitengebied een impuls te geven. Een nieuwe economische drager kan b.v. een dierenpension zijn, zoals blijkt uit bijlage 5.4 bij het Omgevingsplan.

Tegelijkertijd echter wenst de provincie een verdergaande versterking van het buitengebied tegen te gaan. Dit betekent dat het bij nieuwe economische functies altijd moet gaan kleinschalige activiteiten die naar aard en schaal passend zijn in de omgeving.

Dat betekent dat we een evenwicht moeten vinden tussen het behouden van een vitaal platteland met ontwikkelingskansen en het beschermen van de openheid van het gebied.

Het perceel van de initiatiefnemer heeft een oppervlakte van 2750 m². Het toelaten van maximaal 600 m² bebouwing voor het dierenpension en de aanwezigheid van een woning van 110 m² betekent een totale bebouwingsoppervlakte op het perceel van ruim 25%.

Omdat direct ten noorden en ten zuiden van het perceel ook (woon)bebouwing aanwezig is, past dit initiatief binnen de kaders van het Omgevingsplan.

Via de regeling "Nieuwe economische dragers" is het mogelijk voor het dierenpension maximaal 552 m² bebouwing toe te staan. Voorwaarde hiervoor is dat elders in het landelijk gebied bebouwing is gesaneerd. Deze regeling gaat echter uit van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is echter in het geval van de Lovenpolderstraat geen sprake. Bewust kiest het gemeentebestuur er voor om dit dierenpension in eenzelfde ruimtelijke situatie te brengen als het geval is voor het dierenpension Axel. De planregels van het bestemmingsplan "Buitengebied" kennen in artikel 22, lid 1.c en artikel 22, lid 2.1 een specifieke regeling voor een dierenpension. Het gemeentebestuur kiest er voor bij deze regeling aan te sluiten. Dit had al moeten gebeuren voor de Lovenpolderstraat bij de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied in 2013.

3.2 Structuurvisie Terneuzen 2025

Voor het gebied van de Lovenpolderstraat is de strategie 'behouden' van toepassing. De strategie van behoud is gekozen voor de delen van de gemeente waar binnen de looptijd van de structuurvisie geen of zeer beperkte veranderingen zijn te verwachten. Het huidige ruimtelijke beeld en het functioneren van deze gebieden is goed. Daarom is er voor de gemeente geen aanleiding om hier actief plannen of projecten te initiëren. Er wordt wel aandacht gevraagd voor beheer en onderhoud om veroudering tegen te gaan. Kleinschalige aanpassingen aan de ruimtelijke structuur of ontwikkelingen die passen binnen de functionele omgeving zijn mogelijk, waarbij de nadruk ligt op de kwaliteit van het leefklimaat. Het voorliggende project zorgt voor een beperkte ontwikkelingsmogelijkheid en doet daarom niet of nauwelijks afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit en past daarom binnen deze visie.

4. Kwaliteit van de leefomgeving

4.1 Bodem

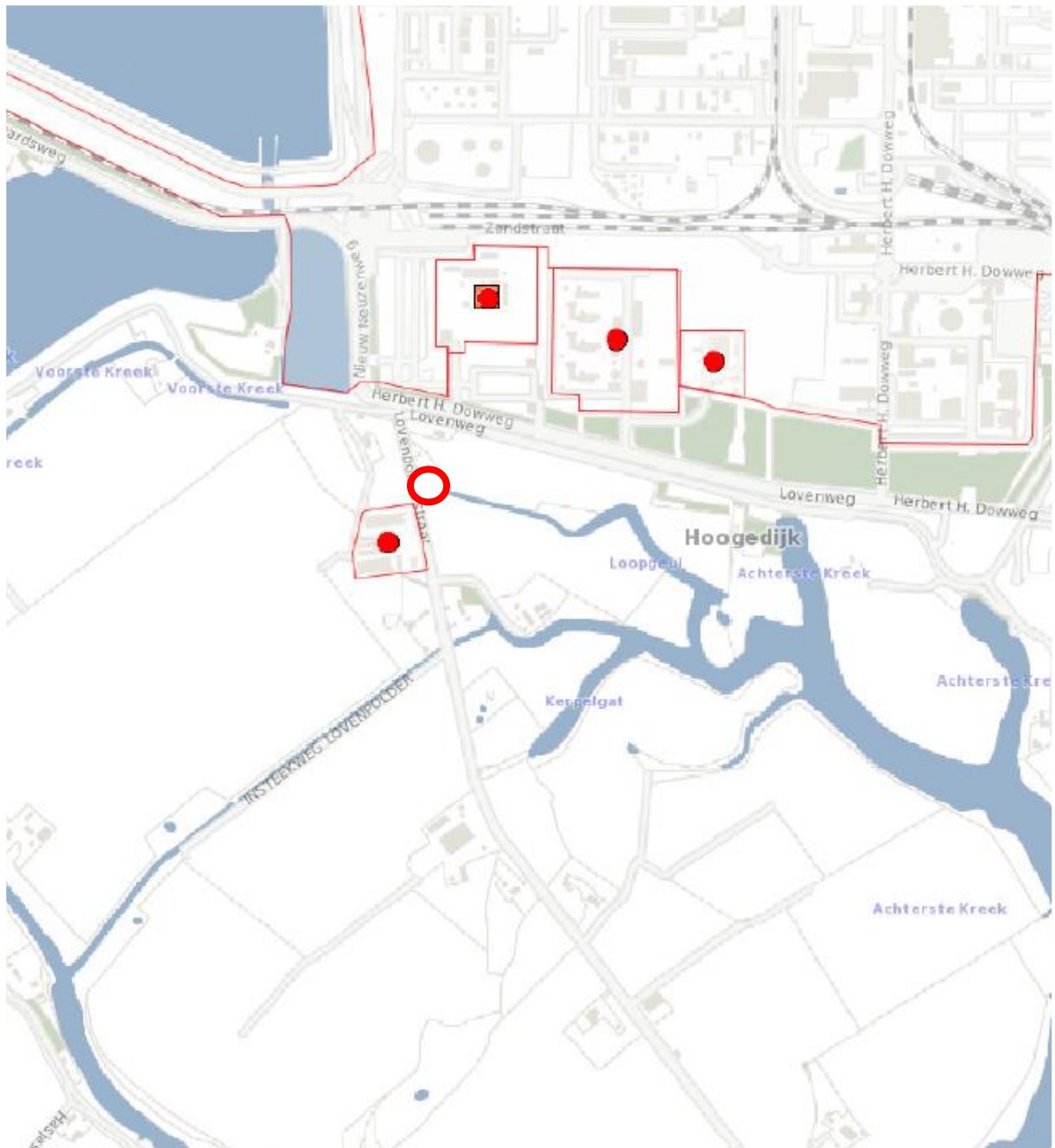
Kader
Wet bodembescherming Besluit Bodemkwaliteit Milieubeleidsplan, onderdeel Bodem Bodemkansen Zeeuws-Vlaanderen
Kwaliteits-/beoordelingscriteria
De milieuhygiënische bodemkwaliteit moet duurzaam geschikt zijn voor het toekomstige bodemgebruik ('functie') en de bodemkwaliteit mag niet verslechteren.
Beoordeling en conclusies
bodemonderzoek In het bodemregistratiesysteem is er geen bodemonderzoek van het terrein opgenomen c.q. bekend. overweging Ten aanzien van het bodemgebruik is sprake van langdurig bodemgebruik. Vooral 1) het gegeven van de demping, en 2) toegepaste asbesthoudende golfplaten leiden in relatie tot bodemkwaliteit tot een potentieel verontreinigd terrein. Bovendien kan gebruik gemaakt zijn van een kolen- of oliegestookte huisverwarmingsinstallatie. De archiefstukken geven hierover geen duidelijkheid. conclusie Qua milieuhygiënische bodemkwaliteit dient het terrein als verdacht te worden aangemerkt. Normaliter wordt een bodemonderzoek voorgesteld. Echter, omdat sprake is van een administratieve bestemmingsplanwijziging waarbij het feitelijke gebruik niet wijzigt, is een bodemonderzoek nu niet aan de orde. De aanwezige bodemkwaliteit levert derhalve geen belemmeringen voor de nieuwe functie op.

4.2 Geluid

Kader
Wet geluidhinder Provinciale milieuverordening Zeeland Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 Geluidbeleidsplan gemeente Terneuzen
Kwaliteits/beoordelingscriteria
Voldoen aan wettelijke grenswaarden en het beleid indien sprake is van nieuwe geluidproducerende en/of geluidgevoelige functies.
Beoordeling en conclusies
Het plan voorziet niet in nieuwe geluidgevoelige functies en ligt op grote afstand van de in de Provinciale milieuvergunning aangewezen rust- en stiltegebieden, zoals de Westerschelde. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitbreiding van het dierenpension.

4.3 Externe Veiligheid (incl. kabels en leidingen)

Kader
Besluit externe veiligheid • inrichtingen • buisleidingen • transport vervoer gevaarlijke stoffen Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen Basisnet Weg, Spoor en Water Beleidsvisie Externe Veiligheid (2005) gemeente Terneuzen Structuurvisie buisleidingen (Rijksstructuurvisie) Structuurvisie buisleidingen gemeente Terneuzen, inclusief Multi Utility Providing Beleidsadvies Ministerie VROM Risico's bovengrondse hoogspanningsleidingen
Kwaliteits/beoordelingscriteria
Waarborgen van de veiligheid van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten. Voldoen aan de veiligheidsnormen indien sprake is van risicovolle functies en/of activiteiten. Waarborgen van belangen van in en/of in de directe omgeving aanwezige planologisch relevante leidingen en hoogspanningsleidingen.
Beoordeling en conclusies
Het plangebied ligt dicht bij een aantal risicovolle bedrijven, zoals weergegeven in figuur 2, hierna. Rond deze bedrijven is een veiligheidscontour vastgesteld. De contour ligt gedeeltelijk over het plangebied. Het is niet toegestaan om binnen deze contour nieuwe kwetsbare objecten toe te staan. Beperkt kwetsbare objecten kunnen in bepaalde gevallen wel worden toegestaan. Het bestemmingsplan voorziet enkel in uitbreiding van het dierenpension. Deze uitbreiding wordt niet aangemerkt als een kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object. Het is dan ook toegestaan om de uitbreiding binnen de veiligheidscontour te realiseren. De uitbreiding leidt niet tot meer personen in het plangebied, zoals extra personeel. Het groepsrisico van de omliggende risicovolle bedrijven wijzigt daardoor niet. Conclusie: Het aspect externe veiligheid levert geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling.



Figuur 2 – uitsnede professionele risicokaart

4.4 Ecologie / natuur

Kader
<u>Gebiedsbescherming:</u> Wet Natuurbescherming Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS) / Natuurnetwerk Nederland Kaart natuurwaarden gemeente Terneuzen Beheerplan Natura 2000 Deltawateren (na vaststelling najaar 2015) <u>Soortbescherming:</u> Wet Natuurbescherming Kaart natuurwaarden gemeente Terneuzen
Kwaliteits/beoordelingscriteria
<u>Gebiedsbescherming:</u> Onderzoeken of de ontwikkeling significant negatieve effecten kan hebben op beschermde gebieden (binnen en buiten plangebied). Aantasting van de kwaliteiten van de PEHS is in principe niet toegestaan. <u>Soortbescherming:</u> Voorkomen van aantasten, verontrusten en/of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen De Kaart natuurwaarden dient als onderlegger voor bestemmingsplannen aan de hand waarvan knelpunten en kansen voor de natuur tijdig gesignaleerd kunnen worden. Van gebieden waar sprake is van ruimtelijke ontwikkelingen is snel duidelijk of er beschermde soorten voorkomen en of nader onderzoek nodig is.
Beoordeling en conclusies
<u>Gebiedsbescherming:</u> Het plangebied ligt niet in de nabijheid van Natura 2000 gebieden. Er worden geen stikstofrelevante bedrijven toegelaten. De activiteiten in het plangebied hebben geen gevolgen voor de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitats. Verwezen wordt naar de toelichting van het moederplan.

4.5 Luchtkwaliteit

Kader
Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 (Luchtkwaliteitseisen) ook bekend als: Wet luchtkwaliteit (Wik) AmvB 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM)
Kwaliteits/beoordelingscriteria
Voldoen aan de geldende grenswaarden / luchtkwaliteitseisen. In het Besluit NIBM en de Regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.
Beoordeling en conclusies
Verwezen wordt naar de toelichting van het moederplan Geconcludeerd wordt dat de uitvoering van het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.6 Milieuhinder bedrijven / Bedrijven en milieuzonering

Kader
Wet milieubeheer VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'
Kwaliteits/beoordelingscriteria
Voldoen aan wettelijke milieueisen (onderzoek en maatregelen) indien er sprake is van een milieuhinderlijk en/of milieugevoelige functie.
Beoordeling en conclusies
Milieuzonering dient twee doelen: 1. het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige functies (bijvoorbeeld woningen); 2. het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen. Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geur, stof, geluid en gevaar. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. Laatstelijk is deze gewijzigd in 2009. De publicatie is een hulpmiddel voor milieuzonering. Het hierin opgenomen toetsingskader uit een stappenplan, waarbij per stap de milieubelasting groter wordt en daarmee tevens de onderzoeks- en motiveringsverplichting. Stap 1 is de toetsing aan de in de publicatie opgenomen lijst met richtafstanden tussen gevoelige bestemmingen en bedrijven. Indien aan de richtafstanden wordt voldaan, kan verdere toetsing en onderzoek achterwege blijven. De ontwikkeling is dan zondermeer mogelijk. Is stap 1 niet toereikend, dan moet volgens de daaropvolgende stappen onderzocht worden wat de te verwachten milieubelasting is en of deze voldoet aan de in die stappen opgenomen grenswaarden. Het bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van de gebouwen bij een al lang bestaand dierenpension. Het dichtstbijzijnde gevoelige object betreft de woning Lovenpolderstraat 19. Deze woning ligt ca. 10 meter van het dierenpension vandaan.

De omgeving wordt duidelijk gekenmerkt door zware industrie, waardoor sprake is van een zgn. gemengd gebied. De publicatie voorziet erin dat in zo'n geval de afstanden met één stap worden teruggebracht. Daarmee worden de richtafstanden volgens stap 1 als volgt.

Geur: 10 meter

Stof: 0 meter

Geluid: 50 meter

Gevaar: 0 meter.

Vanwege het aspect geluid voldoet het dierenpension niet aan stap 1 uit de Publicatie "Bedrijven en milieuzonering". Van nieuwbouw of verplaatsing van het dierenpension, met in achtneming van de richtafstand, is hier geen sprake. Als volgende stap is dan ook gekeken naar stap 2.

In stap 2 zijn grenswaarden aan geluid gesteld, onderscheiden naar de gebiedstypen rustige woonwijk en gemengd gebied. Voor een gemengd gebied zijn de grenswaarden als volgt:

- 50 dB(A) langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (geluidsbelasting)
- 70 dB(A) maximaal (piekgeluiden)
- 50 dB(A) ten gevolge van verkeersaantrekkende werking

Nipa Milieutechniek b.v., heeft een akoestisch onderzoek verricht, en hierover een rapport opgesteld d.d. 23 februari 2017, kenmerk 15759. Uit dit onderzoek blijkt dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau maximaal 42 dB(A) bedraagt en piekgeluiden maximaal 70 dB(A). Van indirecte hinder is nauwelijks sprake. Dit betekent dat de vestiging van het dierenpension voldoet aan de afstandsnormen zoals opgenomen in de Publicatie "Bedrijven en milieuzonering".

Omdat het hier gaat om een al lang bestaand dierenpension, doet de richtafstand uit stap 1 minder ter zake dan de grenswaarden uit stap 2. De conclusie is dan ook dat, ondanks de korte afstand tussen de woning en het dierenpension er sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de woning vanwege het dierenpension. Het akoestisch onderzoek is opgenomen als bijlage 2 bij het bestemmingsplan.

4.7 Verkeer en parkeren

Kader

Wegencategoriseringsplan Gemeente Terneuzen

Parkeernota 2015 – 2020

Wet beheer Rijkswaterstaat werken

Keur wegen Waterschap Scheldestromen

Kwaliteits/beoordelingscriteria

Inrichtingseisen voor gebiedsontsluitingswegen of erftoegangswegen, met name binnen de bebouwde kom. Ook komen hier de uitgangspunten van Duurzaam Veilig aan de orde. Voldoen aan parkeernormering binnen maximale loopafstand.

Beoordeling en conclusies

Het uitgangspunt is dat parkeergelegenheid op het eigen erf moet worden gerealiseerd. Daarbij wordt voor de parkeernomen aangesloten bij de CROW-publicatie. Wel is er in de CROW geen parkeerkencijfer voor een dierenpension opgenomen. In het algemeen kan dan worden uitgegaan van het aantal bezoekers. Gemiddeld komen er 2 tot 3 bezoekers per dag. Er zijn 5 parkeerplaatsen aanwezig op eigen terrein. Dat aantal is ruimschoots voldoende om in de parkeerbehoefte te voorzien. Het aantal verkeersbewegingen zal door deze ontwikkeling niet of nauwelijks toenemen.

Geconcludeerd wordt dat het onderdeel verkeer en parkeren geen belemmering oplevert voor deze ontwikkeling.

4.8 Water

Kader
Waterwet (watertoets) Besluit ruimtelijke ordening Keur watersystemen Waterschap Scheldestromen
Kwaliteits/beoordelingscriteria
Overleg voeren met de waterbeheerder over het ruimtelijke planvoornemen op basis van een waterparagraaf.
Beoordeling en conclusies
De watertoetstabel is als bijlage 1 bijgevoegd. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat het aspect water geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Cultuurhistorie

Kader
Wet Modernisering Monumentenzorg (MoMo), verankerd in: • Besluit ruimtelijke ordening • Besluit omgevingsrecht • Erfgoedwet Verordening Ruimte Provincie Zeeland Cultuurhistorische Waardenkaart Terneuzen
Kwaliteits/beoordelingscriteria
Onderzoeken of een gebied of object vanuit cultuurhistorisch oogpunt bescherming dan wel ontwikkelingsmogelijkheid onder voorwaarden dient te krijgen. Voor een bepaald gebied alle 3 kaartbladen van de Cultuurhistorische Waardenkaart raadplegen: 'Behoud', 'Behoud door ontwikkeling' en 'Vernieuwing mogelijk'. Eventueel aanvullende informatie uit o.a. de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (Provincie Zeeland), Structuurvisie Terneuzen 2025, erfgoedverordening, vigerend bestemmingsplan.



Uitsnede uit cultuurhistorische waardenkaart, deel "Behouden".

Beoordeling en conclusies

Op deze locatie zijn geen elementen of objecten, die voorkomen op de cultuurhistorische waardenkaart, aanwezig of relevant
Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.10 Archeologie

Kader

Verdrag van Valetta
Monumentenwet 1988
Erfgoedverordening Terneuzen
Beleidsnota gemeente Terneuzen: “De onderste steen boven” (2011)
Vrijstellingenkaart archeologie 2014 (verruiming vrijstellingsdiepten)

Kwaliteits/beoordelingscriteria

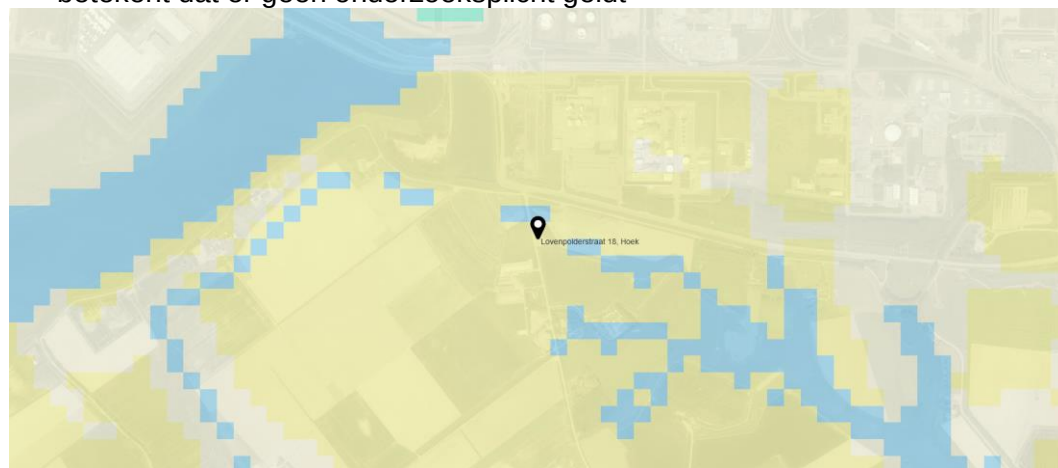
Voldoen aan het voor de ontwikkeling geldende archeologie beleid.
Voldoen aan de wettelijke meldingsplicht ex. artikel 53 van de Monumentenwet 1988.

Beoordeling en conclusies

Voor het plangebied zijn de stappen gevolgd zoals aangegeven in het stroomschema behorend bij het gemeentelijke archeologiebeleid “De onderste steen boven”. Het gebied is geen (onderdeel van een) archeologisch monument. Ook is voor het plangebied geen sprake van een ontgroning, bodemsanering, een trajectbesluit of vergelijkbaar

Uitkomsten van het stappenplan zijn als volgt:

- AMK: Volgens de Archeologische Monumenten Kaart in de Atlas voor de Leefomgeving is het plangebied geen (onderdeel van een) archeologisch monument, waardoor conform het gemeentelijke beleid geen onderzoeksplicht geldt.
- Toetsing aan de gegevens in Indicatieve Kaart Archeologische Waarden, zoals opgenomen in de Atlas voor de Leefomgeving geeft aan dat het plangebied een lage tot zeer lage trefkans heeft op het vinden van archeologisch waardevolle objecten. Dit betekent dat er geen onderzoeksplicht geldt



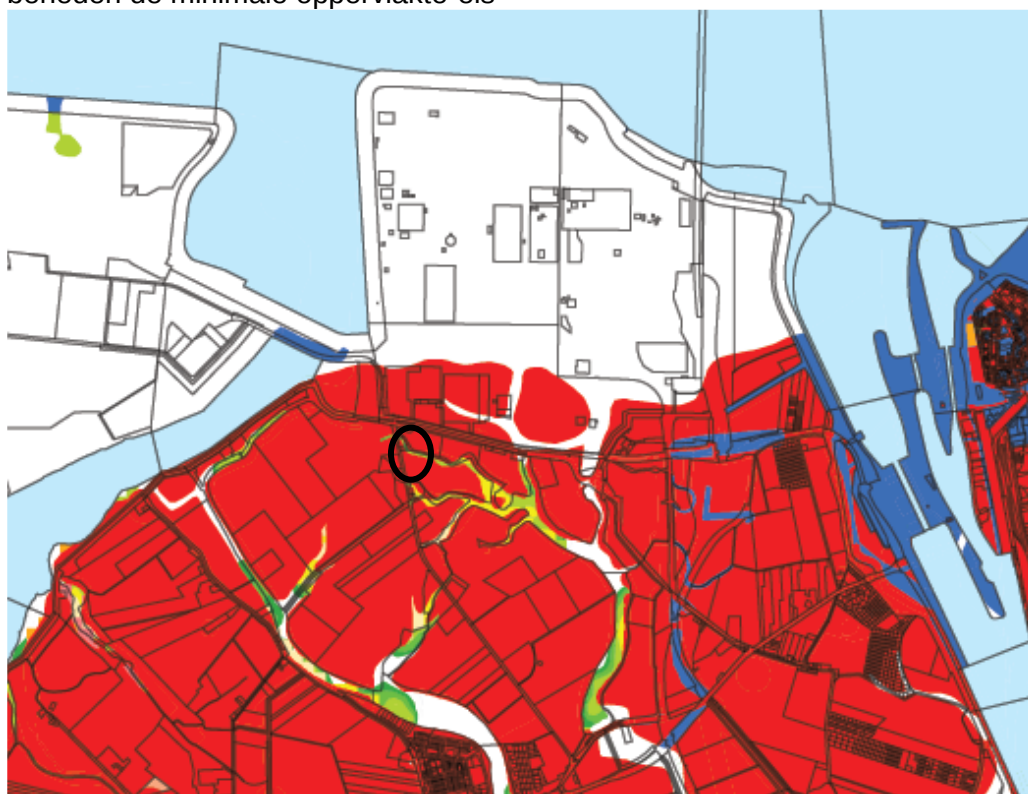
Afbeelding uit IKAW plangebied

- Archis/ZAA: geen vindplaatsen of vondstmeldingen bekend, wat betekent dat er voor de ontwikkeling geen onderzoeksplicht geldt
- Historische bodemkaart Van Rummelen 1977: In het plangebied is volgens deze kaart – zie onderstaande uitsnede - sprake van afzettingen van Duinkerke IIIb op Hollandveen op Pleistoceen. De ontwikkeling binnen het plangebied betreft een oppervlakte die ruimschoots kleiner is dan 1000 m², wat betekent dat er geen sprake is van een onderzoeksplicht



Uitsnede uit bodemkaart Van Rummelen

Toetsing aan de vrijstellingenkaart archeologie 2014 leert dat het plangebied onderdeel is van het gebied waar een vrijstellingsdiepte geldt tot 0,5 m (zie onderstaande uitsnede uit de vrijstellingenkaart. De uitbreiding van de gebouwde oppervlakte op het perceel blijft ook beneden de minimale oppervlakte-eis



Uitsnede uit vrijstellingenkaart archeologie

Conclusie: Archeologie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Een archeologische dubbelbestemming is niet noodzakelijk.

5. Juridische regeling

De verbeelding wordt aangepast ten opzichte van het moederplan. Het terrein krijgt de bestemming “Wonen, met een specifieke vorm van maatschappelijk – dierenpension”.

De maximale goothoogte wordt gesteld op 6 meter voor hoofdgebouwen en 4 meter voor gebouwen voor het dierenpension. De maximale hoogte van gebouwen mag maximaal 4 meter hoger zijn dan de toegestane goothoogte. Voor de bouwwerken voor het dierenpension mag de maximale bouwhoogte niet meer dan 8 meter bedragen.

De woning op het perceel mag een maximale inhoud hebben van 750 m³.

De oppervlakte van de bouwwerken voor het dierenpension op het perceel, mag maximaal 600 m² bedragen.

6. Economische uitvoerbaarheid

Kader
De grondexploitatiewet als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening.
Kwaliteits-/beoordelingscriteria
Toepassen van kostenverhaal bij ruimtelijke ontwikkelingen en daaraan gekoppelde grondexploitatie is voor de gemeente niet vrijblijvend, maar is een wettelijke verplichting. Als het kostenverhaal niet vooraf is verzekerd in de vorm van een (anterieure) overeenkomst moet de gemeenteraad een exploitatieplan vaststellen. Het exploitatieplan dient dan als basis voor kostenverhaal. De inhoud van een exploitatieplan wordt nader bepaald door artikel 6.13 van de Wro. Op de voorbereiding van een exploitatieplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (= uniforme openbare voorbereidingsprocedure) van toepassing. De gemeente kan het kostenverhaal realiseren via het privaatrechtelijke spoor (anterieure grondexploitatieovereenkomsten). Dit heeft de voorkeur. Wanneer via privaatrechtelijk spoor een overeenkomst wordt aangegaan is sprake van een grote mate vrijheid en is het aan de betrokken partijen om overeenstemming te bereiken rondom de voorgestane planontwikkeling. Wanneer een overeenkomst is afgesloten, moet hiervan melding worden gedaan (publicatie) en ligt een zakelijke beschrijving ter inzage.
Beoordeling en conclusies
De planologische regeling voor het perceel Lovenpolderstraat wijkt al geruime tijd af van de feitelijk daar aanwezige situatie. Daarmee is een belangrijk deel van de bedrijfsvoering van het dierenpension onder overgangsrecht gebracht en zijn de uitbreidingsmogelijkheden nihil. Deze situatie is gehandhaafd bij het vaststellen van het bestemmingsplan Buitengebied 2013. Om het dierenpension vergelijkbare mogelijkheden te bieden als een ander in de gemeente gevestigd dierenpension, is aan de eigenaar toegezegd dat er een herziening van het bestemmingsplan zal worden voorbereid. De onderhavige herziening van het bestemmingsplan legaliseert niet alleen ruimtelijk de ooit met vergunning gebouwde bouwwerken voor het dierenpension, maar maakt tegelijkertijd een uitbreiding hiervan mogelijk tot een maximale bebouwde oppervlakte van 600 m². De kosten van de herziening van het bestemmingsplan zal de gemeente ten laste van de algemene middelen nemen, gelet op de historie van de totstandkoming van het plan voor het Buitengebied. Op 12 april 2017 kwam tussen de gemeente en de initiatiefnemer – tevens eigenaar van het dierenpension – een planschadeovereenkomst tot stand, in die zin dat eventuele planschade die de gemeente door het onderhavige bestemmingsplan verschuldigd zou kunnen worden, voor rekening van de initiatiefnemer zal komen. Het plan kan daarmee economisch uitvoerbaar worden geacht. Het kostenverhaal is afdoende verzekerd, via de algemene middelen en deels via de planschadeovereenkomst.

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Vooroverleg

In het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg is het concept ontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan:

- Provincie Zeeland
- Waterschap Scheldestromen
- Veiligheidsregio Zeeland

De reacties van deze overlegpartners zijn als volgt:

Opmerking overleginstantie	Reactie gemeente
<u>Provincie Zeeland</u> (mailreactie d.d. 18 september 2017)	
Binnen het provinciaal beleid (de regeling Nieuwe economische dragers) zijn er mogelijkheden om een dierenpension toe te staan in bestaande bouw. Uitgaande van de in het verleden vergunde bebouwing gaat het dan om 460m ² . Een uitbreiding daarvan van maximaal 20% behoort ook tot de mogelijkheden. Dit betekent dat er maximaal 552m ² aan bebouwing ten behoeve van de NED binnen het provinciaal beleid mogelijk is, tenzij er op een andere plaats in het landelijk gebied bebouwing wordt gesaneerd. Daar besteedt de toelichting nog geen aandacht aan. De regeling gaat nu echter wel uit van het oprichten van 600m ² ten behoeve van de pensionfunctie. De toelichting moet op dit punt nader onderbouwd worden.	In de toelichting neemt de gemeente een onderbouwing op, waarom gekozen is voor de regeling zoals opgenomen in dit bestemmingsplan. Verwezen wordt naar onderdeel 3.1. van de plantoelichting.
<u>Waterschap Scheldestromen</u> (brief d.d. 7 september 2017)	
Het plan geeft aan het Waterschap geen aanleiding tot het maken van opmerkingen	Gemeente neemt kennis van deze reactie
<u>Veiligheidsregio Zeeland</u>	
In een telefonsiche onderhoud op 10 oktober 2017 heeft de Veiligheidsregio te kennen gegeven dat het bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen of het uitbrengen van nader advies	Gemeente neemt kennis van deze reactie

7.2 Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 9 november 2017 tot en met 20 december 2017 ter inzage gelegen. Tijdens die periode zijn geen zienswijzen ingekomen.
Het opstellen van een Antwoordnota Zienswijzen is niet noodzakelijk gebleken.