



‘Buitengebied, Seydlitzweg 5 (Hoek)’

Verhage Lemahieu B.V.

Rondweg 1

4524 JL Sluis

T: 0117-760160

E: bram@verhage-lemahieu.nl

W: www.verhage-lemahieu.nl



Versie: 31 mei 2018

IMRO-codering: NL.IMRO.0715.BPBG34-VG01

Status: Vastgesteld

INHOUD

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het plangebied	3
2.	Beleidskader	5
2.1	Rijksbeleid	5
2.2	Provinciaal beleid	5
2.3	Gemeentelijk beleid	5
3.	Ruimtelijke aspecten.....	7
3.1	Natuur	7
3.2	Cultuurhistorie	7
3.3	Archeologie	7
3.4	Mobiliteit en parkeren	9
3.5	Technische infrastructuur	9
4.	Milieuaspecten	10
4.1	Bodem	10
4.2	Geluid	10
4.3	Luchtkwaliteit	10
4.4	Externe veiligheid.....	11
4.5	Omliggende bedrijven	12
5.	Waterparagraaf.....	13
5.1	Watertabel	13
6.	Juridisch	16
6.1	Algemeen.....	16
6.2	Verbeelding	16
6.3	Regels	16
7.	Economische uitvoerbaarheid	17
8.	Maatschappelijke haalbaarheid.....	17
8.1	Procedure.....	17

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel Seydlitzweg 5 is het loonbedrijf van de heer Riemens (initiatiefnemer) gevestigd. Het bedrijf is gespecialiseerd in natuur- en landschapsbeheer/groenvoorziening. Initiatiefnemer wenst zijn huidige woning aan de Seydlitzweg 5 te slopen en door nieuwbouw te vervangen.

In het voorontwerp en ontwerp bestemmingsplan Terneuzen Buitengebied, vastgesteld 25 juni 2013, is de bestemming Wonen uit het bestemmingsplan Buitengebied Terneuzen/Sas van Gent overgenomen. De nadere aanduiding vab is komen te vervallen omdat in het bestemmingsplan Terneuzen Buitengebied geen onderscheid meer wordt gemaakt tussen burgerwoningen en voormalige agrarische bedrijfswoningen.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Terneuzen Buitengebied is aan het perceel Seydlitzweg 5 een agrarisch bouwvlak toegekend. Bij reactieve aanwijzing d.d. 31 juli 2013 heeft de provincie een streep gehaald door de agrarische bestemming inclusief bouwvlak.

Als gevolg van de reactieve aanwijzing van de provincie bleef de juridisch-planologische regeling van het bestemmingsplan Buitengebied Terneuzen/Sas van Gent voor het perceel Seydlitzweg 5 van kracht. In 2014 is vervolgens een wijzigingsprocedure doorlopen waarbij het perceel de nadere aanduiding ned heeft gekregen om de bedrijfsactiviteiten positief te bestemmen.

Zoals aangegeven zijn voor het perceel Seydlitzweg 5 nog steeds de regels van het Bestemmingsplan Buitengebied Terneuzen/Sas van Gent, vastgesteld op 31 maart 2005, van kracht en mag initiatiefnemer een woning bouwen met een maximale inhoud van 500 m³. In het bestemmingsplan Terneuzen Buitengebied is dit inmiddels 750 m³. Initiatiefnemer wenst een woning met inhoud van meer dan 500 m³ te bouwen.

Met de reparatie van het bestemmingsplan worden de regels uit het vigerende Bestemmingsplan Terneuzen Buitengebied op het perceel van toepassing.

1.2 Het plangebied

Het plangebied aan Seydlitzweg 5 is gelegen in het buitengebied van de gemeente Terneuzen. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Terneuzen, sectie K, nummer 562. De meeste bebouwing in de omgeving heeft een landelijk karakter, waaronder enkele (voormalige) boerderijen. Fysiek is er een woning met bijgebouw en een grote loods aanwezig.



Figuur 1: Situering plangebied (Google Maps 2017)



Figuur 2: Luchtfoto plangebied (Google Maps 2017)

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid in Nederland en vervangt onder andere de Nota Ruimte. In deze Structuurvisie stelt het Rijk heldere ambities voor Nederland in 2040. Dit doet het Rijk op basis van de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven zowel bovengronds en ondergronds richting 2040 bepalen. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

De ruimtelijke waarden zijn vastgelegd in de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). Deze RHS beslaat de gebieden in Nederland die een belangrijke functie vervullen op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking, water, natuur en landschap. Ten aanzien van deze gebieden is beleid geformuleerd om de kwaliteiten ervan te behouden. Gezien de kleinschalige ontwikkeling zal dit initiatief verder geen gevolgen hebben op de invulling van de structuurvisie.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Op 28 september 2012 hebben Provinciale Staten het Omgevingsplan Zeeland vastgesteld. In dit Omgevingsplan zijn de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid vastgesteld.

De kern van het Omgevingsplan wordt door de Provincie Zeeland getypeerd als helder en duidelijk waarbij de provincie zich beperkt tot hoofdlijnen en zodoende meer taken en verantwoordelijkheden legt bij de gemeente.

Op 11 maart 2016 hebben Provinciale Staten een herziening van het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 en de Verordening Ruimte vastgesteld. Op 14 maart 2017 is de 2^e herziening vastgesteld.

Het van toepassing verklaren van de huidige uitgangspunten van het Bestemmingsplan Terneuzen Buitengebied is in overeenstemming met de beleidsuitgangspunten van de Provincie Zeeland. Er worden geen wooneenheden toegevoegd en er zijn tevens geen provinciale belangen in het geding.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Terneuzen (2010)

Op 16 december 2010 is de Structuurvisie Terneuzen vastgesteld. De structuurvisie geeft richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van een gebied waardoor voor een ieder in algemene zin duidelijk is of bepaalde initiatieven daarbinnen passen. Voor het gemeentebestuur is de structuurvisie een belangrijk kader voor de afweging van concrete ruimtelijke beslissingen en voor de inzet daartoe van uitvoeringsinstrumenten, zoals het vaststellen van bestemmingsplannen, het beschikbaar stellen van financiële middelen en het sluiten van (bestuurs)overeenkomsten. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop het gemeentebestuur zich voorstelt de voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken.

De visiekaart kan gezien worden als een doorvertaling vanuit het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld naar een te verwachten toekomstbeeld anno 2025, rekening houdende met de

ontwikkelingen in de economie en in de leefomgevingskwaliteit (wonen, maatschappelijke voorzieningen, recreatie, natuur en water. Deze visiekaart is geënt op het gehele grondgebied van Terneuzen en doet derhalve geen concrete uitspraken over kleinschalige ontwikkelingen in kernen en in het buitengebied. Structuren, routes en zoneringen vormen de ingrediënten waarmee de visiekaart is opgebouwd. In de nabijheid van het plangebied liggen geen belangrijke elementen.

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

Het nieuwe welstandsbeleid van de gemeente Terneuzen gaat uit van de gedachte, dat burgers zelf voldoende inzicht hebben in redelijke eisen van welstand. De gemeente zorgt daarom slechts voor een minimaal noodzakelijk vangnet voor ruimtelijke kwaliteit. De gemeente grijpt alleen achteraf in bij een exces. Van een exces is sprake wanneer een bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand. Criteria hiervoor zijn opgenomen in de beleidsnota welstand.

Voor monumenten en een aantal beeldbepalende boerderijen en schuren in het buitengebied zal welstandstoezicht vooraf blijven bestaan.

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

Bestemmingsplan Buitengebied

Op de gronden is het Bestemmingsplan Buitengebied Terneuzen/Sas van Gent van kracht (vastgesteld door de Raad d.d. 31-03-2005). In dit bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de bestemming 'Wvab Wonen, voormalig agrarisch bedrijf'.

In 2014 is een wijzigingsprocedure doorlopen waarbij het perceel de nadere aanduiding ned heeft gekregen om de aanwezige bedrijfsactiviteiten positief te bestemmen.

Om de geldende regels van het Bestemmingsplan Terneuzen Buitengebied van toepassing te verklaren op het huidige plangebied is een partitiele herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

3. Ruimtelijke aspecten

3.1 Natuur

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

Gebiedsbescherming

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura2000 gebieden. Deze beschermde gebieden zijn op grote afstand gelegen van het plangebied. Het meest nabij gelegen beschermde Natura2000 gebied is Canisvliet op een afstand van circa 7 kilometer. Gezien deze afstand en de aard van de functieverandering, zijn er voor de beschermde gebieden geen significante negatieve effecten te verwachten als gevolg van het plan. Rondom het plangebied zijn geen Natuurnetwerken gelegen.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is per 1 januari 2017 in Nederland geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. De Wnb heeft de bepalingen uit de Flora en Faunawet grotendeels overgenomen.

Gezien de aard van het plan en het huidige gebruik van de locatie zijn er geen invloeden op de aanwezige flora en fauna te verwachten. Compenserende of mitigerende maatregelen worden dan ook niet noodzakelijk geacht.

3.2 Cultuurhistorie

Op 1 januari 2012 is door middel van aanpassing van het Besluit ruimtelijke ordening bepaald dat cultuurhistorische belangen moeten worden meegewogen bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen. Het waarborgen van cultuurhistorische belangen en het meewegen van deze belangen is belangrijk. Hiervoor is een omschrijving van het plangebied noodzakelijk.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Terneuzen. De omgeving wordt gekenmerkt door het agrarische landschap. De planlocatie zelf is op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Zeeland en de Cultuurhistorische Waardenkaart van de gemeente Terneuzen (2013) niet aangewezen als cultuurhistorisch waardevol eveneens zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen in de directe omgeving gelegen. De beperkte planologische wijziging heeft geen gevolgen voor de cultuurhistorische belangen in de omgeving.

3.3 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

Het Verdrag van Valetta is doorvertaald in de Monumentenwet 1988, zoals deze gewijzigd is in september 2007. Waarna vervolgens per 1 juli 2016 de Monumentenwet is geïntegreerd in de Erfgoedwet.

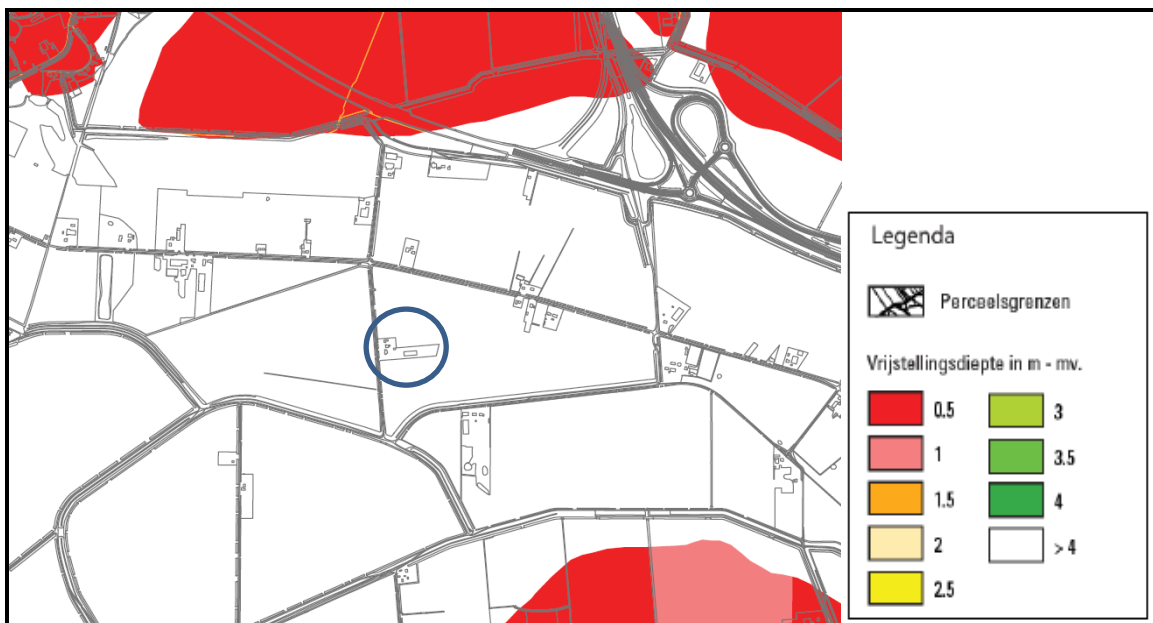
Door de provincie Zeeland werd geanticipeerd op deze wetgeving door het vaststellen van een provinciale richtlijn voor het opnemen van archeologie in bestemmingsplannen. Daarnaast werd door de provincie de basis gelegd voor eigen beleid, door het vaststellen van de Archeologische MonumentenKaart (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). In 2009 werd de beleidsnota 'Archeologie naar deltohogte' en de 'Provinciale Onderzoeks Agenda Zeeland' (POAZ) vastgesteld.

Archeologiebeleid gemeente Terneuzen

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 0,5 meter 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. Deze vrijstellingen worden verwerkt op de vrijstellingenkaart die tussentijds op basis van nieuwe kennis of nieuwe onderzoeksresultaten wordt geactualiseerd. De meest recente versie van de vrijstellingenkaart dateert van oktober 2017.



Figuur 3: Uitsnede Vrijstellingenkaart gemeente Terneuzen 2017

Procedures bij de advisering in het kader van ruimtelijke plannen en de toetsing van volgens de gemeentelijke Erfgoedverordening vergunning plichtige 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.

Toetsing

Uit de uitsnede van de gemeentelijke vrijstellingenkaart volgt dat voor het plangebied aan de Seydlitzweg 5 te Hoek een vrijstellingsdiepte van meer dan 4 meter (algehele vrijstelling) geldt. Nader archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

3.4 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Seydlitzweg. Dit is een lokale ontsluitingsweg voor bestemmingsverkeer. Er is geen fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer. Het profiel van de weg bestaat uit asfalt en grasbermen. De weg kent een geringe verkeersintensiteit.

Het plan leidt niet tot een toename van verkeer. Herbouw van de bestaande woning zorgt ervoor dat de bestaande situatie gehandhaafd blijft.

Op de locatie zelf zijn voldoende parkeervoorzieningen aanwezig en er is er zodoende geen overlast te verwachten voor parkeren op de openbare weg.

3.5 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur zijnde nutsvoorzieningen (gas, water, electra). Ten behoeve van het plan hoeven hiervoor geen structurele aanpassingen plaats te vinden.

4. Milieuaspecten

4.1 Bodem

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. De oppervlakte van het plangebied en de conclusie van het vooronderzoek (historisch onderzoek) zijn bepalend voor het uitvoeren van eventueel veld- en laboratoriumonderzoek. Bodemgebruiksfuncties nemen af naarmate bodemverontreinigingen en gerelateerde risico's toenemen. Sanerende maatregelen kunnen daardoor nodig zijn. Deze bestemmingsplanprocedure leidt niet tot een functiewijziging van het plangebied, nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.2 Geluid

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

De ontwikkeling omvat de bouw van een geluidsgevoelig object. In de omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen of industrieterreinen aanwezig. Wel is het plangebied gelegen op korte afstand van de Tragel. Dit betreft echter een 30 kilometer weg waardoor nader akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is.

4.3 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Vooral hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2. Voor woningbouw geldt bijvoorbeeld dat bij één ontsluitingsweg een aantal van 500 nieuwe woningen niet in betekenende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

Er dient met name gekeken te worden naar de emissie van fijn stof (PM10). Op grond van de Wet luchtkwaliteit gelden grenswaarden waaraan voldaan moet worden. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn:

- jaargemiddelde concentratie: 40 µg/m³;
- daggemiddelde concentratie: 50 µg/m³;
- aantal toegestane overschrijdingen daggemiddelde: 35 keer.

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

4.4 Externe veiligheid

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

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

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

Risicovolle inrichtingen buiten het plangebied

Buiten het plangebied ligt een aantal risicovolle inrichtingen. Het gaat hier met name om propaantanks en andere kleine inrichtingen. Het plangebied ligt ver buiten de risicocontouren en invloedsgebieden van deze inrichtingen. Behalve deze kleine inrichtingen ligt ongeveer 5,8 km ten noorden van het plangebied de Katoennatie Westerschelde Containerterminal. Uit de risicokaart (www.risicokaart.nl) blijkt dat het plangebied ruimschoots buiten de PR 10-6-risicocontour van deze inrichting ligt.

Het invloedsgebied bedraagt 11 km; het plangebied ligt hier dus in. Momenteel wordt ruimschoots aan de oriëntatiewaarde voor het GR voldaan. Gelet op de kleinschalige aard van de beoogde ontwikkeling waarbij geen nieuwe personen worden toegevoegd en de afstand tot het bedrijf, zal de ontwikkeling geen gevolgen hebben voor de hoogte van het GR.

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

Vaarwegen

Het plangebied ligt op meer dan 6,1 km van de Westerschelde. Op grond van het ontwerp basisnet water geldt voor deze vaarweg een plasbrandaandachtsgebied van 40 m vanaf de oever. De

oriënterende waarde voor het GR wordt niet overschreden. Gelet op de kleinschalige aard van de beoogde ontwikkeling waarbij geen nieuwe personen worden toegevoegd en de grote afstand tot de Westerschelde, zal de beoogde ontwikkeling geen gevolgen hebben voor de hoogte van het GR.

Overige bronnen

In het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied vinden geen risicorelevante activiteiten over de weg, over het spoor of door buisleidingen plaats die ruimtelijke gevolgen hebben. In het plangebied en de directe omgeving zijn geen overige planologische relevante leidingen gelegen.

4.5 Omliggende bedrijven

Met betrekking tot andere (agrarische) bedrijven in de omgeving is het van belang dat er voldoende afstand wordt gehouden. Dit is enerzijds van belang om te voorkomen dat agrarische bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd en anderzijds om te garanderen dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

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.

Dichtstbijzijnde bedrijfslocatie is Visartpolderdijk 1 te Sluiskil op circa 230 meter. Dichtstbijzijnde gevoelige object is Seydlitzweg 4 te Hoek. De bestaande burgerwoning is gelegen op circa 25 meter van de burgerwoning van initiatiefnemer. Gezien de huidige afstand tussen de planlocatie en de omliggende objecten wordt voldaan aan de richtlijnen conform "Bedrijven en Milieuzonering" van de VNG.

5. Waterparagraaf

5.1 Watertabel

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor het water betekenen. Om alle aspecten omtrent water te beoordelen is een watertoets opgesteld welke wordt toegezonden aan Waterschap Scheldestromen.

Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkering Waarborgen van het veiligheidsniveau tegen water en de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Het plan heeft geen relatie met de primaire of secundaire waterkeringen</i>
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater) Bij de bouw wordt voldoende hoog gebouwd om instroming van oppervlaktewater in maatgevende situatie(s) te voorkomen. Het plan biedt voldoende ruimte voor vasthouden / bergen / afvoeren van water.	<i>Nvt..</i>
Riolering / RWZI (inclusief water op straat / overlast) Optimale werking van de zuiveringen/RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van over-storten.	<i>Hemelwater zal gedeeltelijk worden opgevangen in een waterton. Vuilwater vanuit de woning is reeds aangesloten op de riolering.</i>

Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
Waterschapsobjecten Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van waterschapsobjecten niet belemmeren. Hierbij wordt gedacht aan milieucontouren rond RWZI's, rioolpersgemalen, poldergemalen, vrijverval-en/of persleidingen.	<i>De ruimtelijke ontwikkeling levert geen belemmering op voor de werking van waterschapsobjecten.</i>
Watervoorziening / -aanvoer Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte)water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	<i>Nvt.</i>
Volksgezondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Hemelwater voorziening is niet noodzakelijk en leidt dan ook niet tot extra gevaarlijke situaties.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Het plangebied is gelegen op weinig zettingsgevoelig gebied.</i>
Grondwateroverlast Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast.	<i>Er is geen sprake van grondwateroverlast. De planlocatie wordt gekenmerkt door sterke infiltratiemogelijkheden.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	<i>Tijdens de bouw worden geen of zo min mogelijk uitlogende materialen gebruikt. De kwaliteit van het oppervlaktewater zal hierdoor niet afnemen.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit.	<i>Tijdens de bouw worden geen of zo min mogelijk uitlogende materialen gebruikt. De kwaliteit van het grondwater zal hierdoor niet afnemen.</i>

Verdroging (Natuur) Bescherming karakteristieke grondwater afhankelijke ecologische waarden; van belang in en rond natuurgebieden (hydrologische) beïnvloedingszone.	<i>De locatie is niet gelegen in een bufferzone rondom een natuurgebied.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/Bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>In de directe omgeving is geen bestemming met de functie natte natuur.</i>
Onderhoud waterlopen Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden kunnen worden.	<i>De onderhoudswerkzaamheden aan oppervlaktewateren kunnen plaatsvinden. De huidige situatie wordt niet gewijzigd.</i>
Waterschapswegen Goede bereikbaarheid en in stand houden van wegen in beheer en onderhoud bij het waterschap.	<i>De locatie beschikt reeds over twee op- en afritten.</i>

6. Juridisch

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan kan, afhankelijk van het gevoerde beleid van de gemeente een meer of minder globaal karakter dragen. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een planologisch-juridische regeling gegeven voor te ontwikkelen gronden binnen het plangebied. Voor de gronden van de planlocatie is aansluiting gezocht bij de vigerende bebouwingsregels voor de bestemming wonen in het buitengebied. De regels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

6.2 Verbeelding

Op het plangebied blijft de bestemming 'Wonen' van toepassing.

6.3 Regels

De regels beschrijven de bestaande regeling voor de bestemming Wonen uit het bestemmingsplan Buitengebied Terneuzen. Deze bevatten regels met betrekking tot het bouwen en gebruiken van grond en gebouwen. Met deze standaardregels wordt aangesloten op het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Terneuzen.

7. Economische uitvoerbaarheid

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden.

Grondexploitatie

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publieksrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1. Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft. Dat kan een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, een projectbesluit en een buiten toepassingsverklaring van een beheersverordening zijn. Bij de uitbreiding van gebouwen met tenminste 1000 m² is een exploitatieplan verplicht. Derhalve geldt dit ook voor het planvoornemen. Echter voor onderhavige situatie is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waardoor het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Hierdoor hoeft voor het planvoornemen geen exploitatieplan opgesteld te worden.

8. Maatschappelijke haalbaarheid

8.1 Procedure

De provincie Zeeland heeft tijdens het regulier overleg met de gemeente Terneuzen aangegeven dat dit plan niet in het kader van het zogenaamde vooroverleg ex artikel 1.3.1. Bro hoeft te worden voorgelegd. Het ontwerpbestemmingsplan wordt, overeenkomstig de wettelijke procedure in de Wro, gedurende zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder zienswijzen indienen bij gemeenteraad van de gemeente Terneuzen.

8.2 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De bestemmingswijziging betekent, na afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van beide plangebieden.