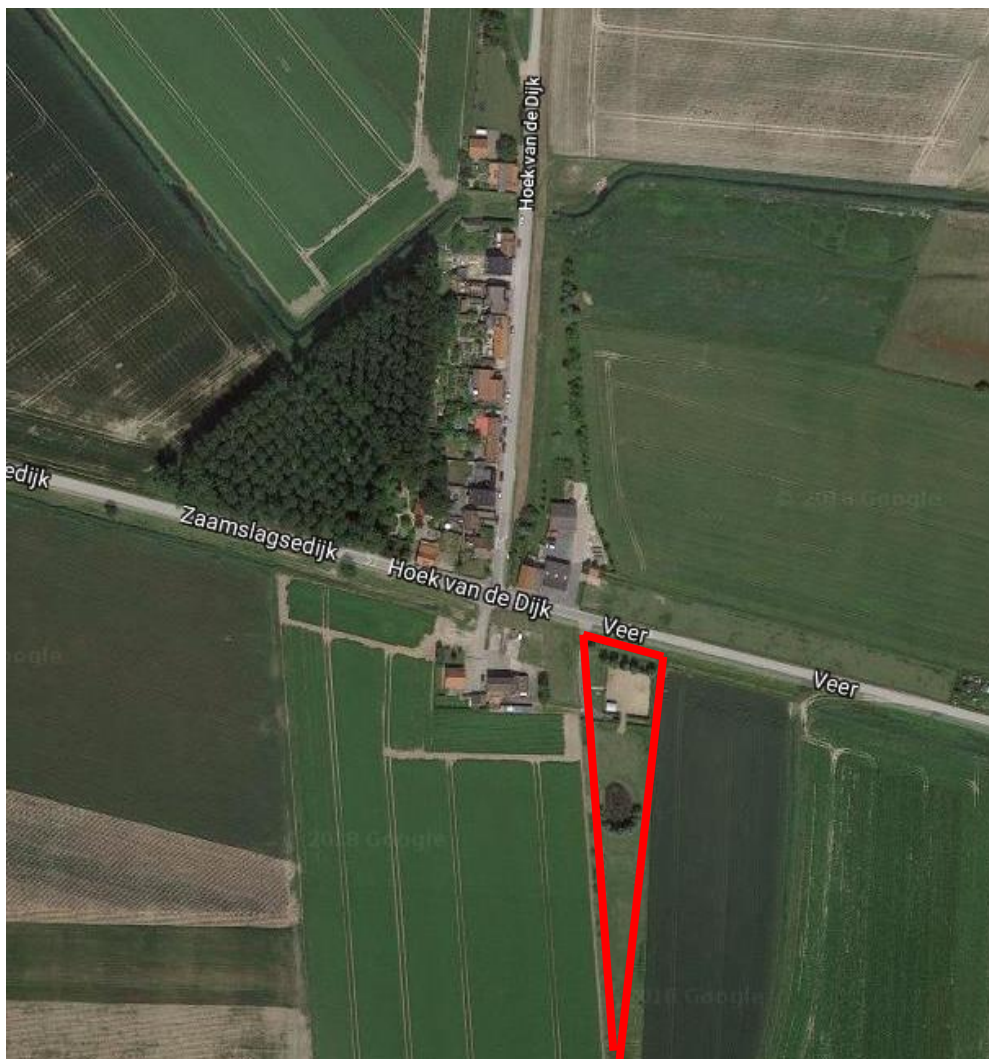




'Buitengebied, Zaamslagsedijk Ongenummerd (Zaamslag)'



Toelichting

Buitengebied, Zaamslagsedijk Ongenummerd (Zaamslag)

Opdrachtgevers

J. de Maat
Schelpenhoek 4
4533 BD Terneuzen

Opsteller:

Verhage-Lemahieu

A.B. (Bram) Verhage
Rondweg 1
4524 JL Sluis

E: bram@verhage-lemahieu.nl
T: 0117-760160



Versie: 7 februari 2019
Status: Vastgesteld
IMRO: NL.IMRO.0715.BPBG43-VG01

INHOUD

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Huidige situatie	3
1.3	Het plan	5
1.4.	Leeswijzer	6
2.	Planologisch beleidskader	6
2.1	Rijksbeleid	6
2.2	Provinciaal beleid.....	7
2.3	Gemeentelijk beleid	8
3.	Sectorale aspecten	11
3.1	Natuur	11
3.2	Cultuurhistorie	12
3.3	Archeologie.....	14
3.4	Mobiliteit en parkeren.....	16
3.5	Technische infrastructuur.....	16
3.6	Bodem	16
3.7	Geluid	17
3.8	Luchtkwaliteit.....	18
3.9	Externe veiligheid	19
3.10	Omliggende functies	20
3.11	Watertabel.....	21
4.	Juridisch	24
4.1	Algemeen	24
4.2	Verbeelding.....	24
4.3	Regels.....	24
5.	Economische uitvoerbaarheid	25
6.	Maatschappelijke haalbaarheid	26
6.1	Procedure	26
6.2	Conclusie.....	26

Bijlage 1. Plan voor Landschappelijke Inpassing

Bijlage 2. Gegevens Natuurloket

Bijlage 3. Bodemonderzoek

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De heer De Maat (hierna te noemen initiatiefnemer) heeft een verzoek ingediend bij de gemeente Terneuzen om aan de Zaamslagsedijk te Zaamslag een woning te realiseren. Om de woning te kunnen bouwen is het noodzakelijk om het perceel van een woonbestemming te voorzien. Een mogelijkheid om het perceel als zodanig te bestemmen is het toepassen van de ruimte-voor-ruimte regeling. In dat geval wordt een bouwrecht verplaatst naar een daarvoor geschikte locatie.

Initiatiefnemer heeft naar aanleiding van de sloop van het kassengebied aan de Sint Janstraat 6 te Zuiddorpe en de daaruit voortvloeiende ruimte-voor-ruimte bouwrechten verzocht één van deze bouwrechten te mogen verplaatsen naar de Zaamslagsedijk. De bedrijfsgebouwen aan de Sint Janstraat te Zuiddorpe zijn reeds gesaneerd en voor de ruimte-voor-ruimte kavels is reeds een ruimtelijke procedure doorlopen NLIMRO.0715.WPBG28.VG01.

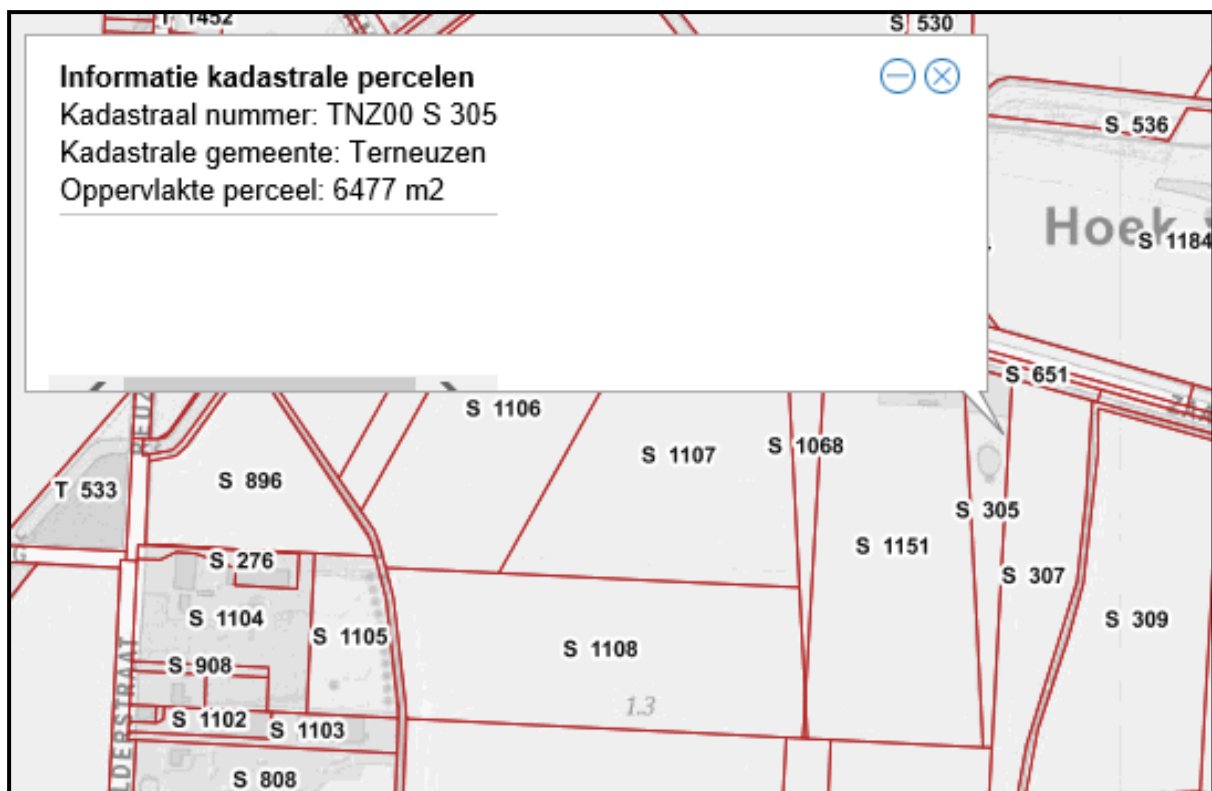
Het perceel aan de Zaamslagsedijk is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Terneuzen en heeft de bestemming Agrarisch en de dubbelbestemming Archeologie 2. Het perceel is gelegen bij het buurtschap Hoek van de Dijk ten noordoosten van Zaamslag en is gelegen naast een bestaande burgerwoning.

De verplaatsing past echter niet binnen het geldende bestemmingsplan. Om de woning te realiseren, dient op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening een partiële herziening van het bestemmingsplan te worden opgesteld. Dit nieuwe bestemmingsplan vervangt gedeeltelijk het bestemmingsplan Buitengebied. Tevens dient het bestemmingsplan aantoonbaar te maken dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

In onderhavige toelichting wordt een afweging gemaakt waarbij alle ruimtelijke relevante aspecten met betrekking tot het initiatief inzichtelijk gemaakt worden. Uit dit rapport zal blijken dat aan deze voorwaarden voldaan kan worden en dat er derhalve medewerking verleend kan worden aan het bouwen van een nieuwe woning.

1.2 Huidige situatie

Kadastraal is de locatie bekend gemeente Terneuzen sectie S, nummer 305. Het perceel heeft een agrarische bestemming en wordt gebruikt als weiland waarop een paardenbak is gerealiseerd. In de omgeving van de woning zijn burgerwoningen gelegen, ten westen Hoek van de Dijk 4 en ten noorden Hoek van de Dijk 5.



Figuur 1: Kadastrale kaart Zaamslagsedijk (Kadaster 2017)



Figuur 2: Foto plangebied (Google Maps)

1.3 Het plan

Het initiatief is erop gericht om één van de bouwmogelijkheden die is ontstaan na sanering van de bedrijfsgebouwen aan de Sint Janstraat 6 te ZUIDDORPE te verplaatsen naar de Zaamslagsedijk te Zaamslag. Op deze wijze zal nieuwbouw aan de Zaamslagsedijk gerealiseerd kunnen worden.

Het plangebied is gelegen aan de rand van buurtschap Hoek van de Dijk in de nabijheid van meerdere burgerwoningen. Binnen het plangebied zijn geen opstallen aanwezig. De meest nabijgelegen woning (Zaamslagsedijk 4) ligt op een afstand van circa 57 meter van het bouwvlak alwaar de nieuwe woning wordt gesitueerd. De locatie wordt tevens landschappelijk ingepast. Het plan voor landschappelijke inpassing is bijgevoegd in bijlage 1 en tevens weergegeven in figuur 3.



Figuur 3: Inrichtingsplan OMNA Ontwerpers van de Buitenruimte (23 juli 2018)

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden eerst de beleidskaders van het Rijk, de provincie Zeeland en de gemeente Terneuzen uiteengezet. In hoofdstuk 3 worden de sectorale aspecten zoals flora en fauna, cultuurhistorie, archeologie de waterparagraaf omschreven met de bijbehorende watertabel beschreven. Hoofdstuk 4 beschrijft het juridische kader, hoofdstuk 5 de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 6 de inspraak en de procedure.

2. Planologisch 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.

Deze 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. De bouw van de woning betreft een relatief kleine ingreep in het landschap en heeft als zodanig geen invloed op de invulling van de Structuurvisie.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling. Op grond van zowel landelijke regelgeving (artikel 3.2.6, lid 2, Bro) als provinciale regelgeving (artikel 2.1 Verordening ruimte provincie Zeeland) moeten overheden die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk willen maken, standaard een aantal stappen zetten die borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen. Ruimtelijke besluiten moeten aandacht besteden aan de Ladder van duurzame verstedelijking.

In het artikel 3.1.6. lid 2 Bro (Besluit ruimtelijke ordening) staan de drie stappen van de Ladder van Duurzame verstedelijking als volgt beschreven:

1. De beoogde ontwikkeling moet voorzien in een actuele regionale behoefte.
2. Als er behoefte is aan een ontwikkeling, dan moet getracht worden deze in te passen binnen bestaand stedelijk gebied door herontwikkeling, intensivering of transformatie.
3. Indien de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, moet worden beschreven in hoeverre verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Voor toepassing van de Ladder is relevant of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat er geen

sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling bij de bouw van 8 woningen (ABRvS 24 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4720), en zelfs 10 woningen behoudens samenhang met een groter woningbouwproject (ABRvS 4 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:653).

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 uiteengezet. Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening ingevoerd. Onder deze wet dienen provincies een structuurvisie (Omgevingsplan) op te stellen. Op 11 maart 2016 is de 1^e herziening en op 14 maart 2017 de 2^e herziening van het Omgevingsplan en de Verordening Ruimte 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.

De provincie zet in op een sterke economie, goed woon- en leefklimaat en kwaliteit van water en het landelijk gebied. Evenwichtig duurzaam en innovatief zijn de pijlers waar de provincie zich op richt.

Aangaande het beleid inzake woningbouw wordt in het Omgevingsplan het volgende doel omschreven: 'Een goed woonklimaat en een goed werkende woningmarkt in steden, dorpen en op het platteland en met voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. Ruimtelijk staan bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik voorop.

De sloop van detonerende bestaande bebouwing in het buitengebied is een van de aandachtspunten in het Omgevingsplan. Bij de sanering van 500 m² detonerende bebouwing is ter compensatie de realisatie van één burgerwoning mogelijk. Dit tot maximaal 3 compensatiewoningen.

Belangrijke aandachtspunten zijn hierbij:

- Geen sloop van cultuurhistorische bebouwing
- Aantoonbare meerwaarde voor het landschap
- Geen toevoeging extra bebouwing

Voorwaarde voor uitvoering van de ruimte-voor-ruimte regeling is tevens het voorkomen van heroprichting van agrarische bebouwing. In het provinciaal beleid wordt hiermee bedoeld op het planologisch uitsluiten, wat in dit geval betekent dat aan de bestemming 'Bedrijf' een andere bestemming wordt toegekend, zijnde een bestemming 'Wonen'. Nieuwbouw en uitbreiding van bedrijfsgebouwen wordt hiermee uitgesloten. Deze bestemmingswijziging aan de Sint Janstraat te Zuiddorpe heeft reeds plaatsgevonden.

De nieuwe woning wordt landschappelijk ingepast binnen de bestaande landschaps- en bebouwingsstructuur. Het plan voor landschappelijke inpassing is bijgevoegd in bijlage 1. Bij de bouw van de woning zal rekening gehouden worden met duurzame materialen in een kenmerkende Zeeuwse stijl.

Verordening Ruimte Zeeland

Bij het bepalen van de nieuwbouwlocatie en bij het opstellen van dit bestemmingsplan, dient rekening gehouden te worden met de Verordening Ruimte van de provincie Zeeland.

Artikel 2.3 van de Verordening stelt omtrent woningbouw in het buitengebied het volgende:

'In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin een nieuwe kleinschalige woningbouwlocatie in het landelijk gebied wordt toegelaten wordt aannemelijk gemaakt dat wordt voldaan aan de in de bijlage 3 bij deze verordening bedoelde voorwaarden'.

Voorwaarden bijlage 3:

- Maximaal 3 compensatiewoningen, per compensatiewoning 500 m² te slopen oppervlak;
Het plan omvat circa 2.800 m² te slopen oppervlak. Voor de sloop van dit oppervlak worden drie compensatiewoningen gerealiseerd.
- Er is geen sprake van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen;
Er is geen sprake van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen.
- Sloop en heroprichting dient voorkomen te worden;
De bestemming Bedrijf wordt gewijzigd naar 'Wonen'.

Aan alle drie de voorwaarden benoemd in bijlage 3 van de Verordening Ruimte wordt voldaan.

Naast regelgeving omtrent bouwen in het buitengebied duidt de Verordening gebieden met een bijzondere verwachtingswaarde aan. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de kaarten behorend bij de Verordening Ruimte geraadpleegd. De locatie is niet gelegen in een gebied welke is aangeduid in de artikelen 2.12 tot en met 2.17 en de daarbij behorende kaartmaterialen.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling geen strijdigheid oplevert met de regelgeving uit de betreffende Verordening Ruimte.

2.3 Gemeentelijk beleid Structuurvisie Terneuzen 2025

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

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

Voor monumenten en een aantal beeldbepalende boerderijen en schuren in het buitengebied zal welstandstoezicht vooraf blijven bestaan. Voor de voorgenomen ontwikkeling is geen welstandstoezicht van toepassing, met uitzondering van de excessenregeling.

Beleidsregel 'Ruimte-voor-ruimte-regeling'

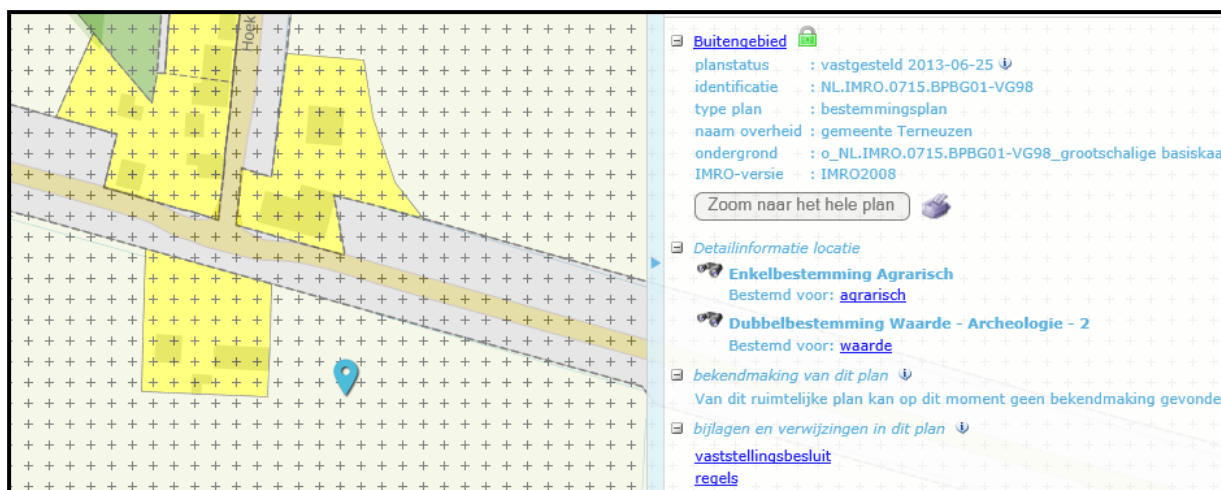
Gelet op artikel 2.3 van de Verordening Ruimte van de provincie Zeeland en artikel 60.5 van het bestemmingsplan Buitengebied heeft de gemeenteraad van Terneuzen een nadere beleidsregel 'Ruimte-voor-ruimte-regeling' opgesteld. De beleidsregel is opgesteld om de kwalitatieve regeling nader te omschrijven. De Kwaliteitswinst van deze ontwikkeling en de daarbij behorende voorwaarden zijn in de beleidsregel beschreven in artikel 4:

- Er dient een ruimtelijke onderbouwing te worden aangeleverd, waaruit de impact blijkt op de omgeving. *In deze toelichting (ruimtelijke onderbouwing) worden alle relevante ruimtelijke facetten omschreven.*
- Een substantieel gebouw dient te worden gesloopt. Van de minimale oppervlakte van 500 m² dient minimaal één gebouw de oppervlakte te hebben van 375 m². *De totale te slopen oppervlakte kassen bedroeg circa 15.000 m² waarmee aan beide voorwaarden wordt voldaan.*
- De nieuwe functie dient landschappelijk te worden ingebed. Het beplantingsplan dient ter toetsing aan de gemeente Terneuzen te worden voorgelegd. *Voor de functiewijziging is een inrichtingsplan opgesteld welke is bijgevoegd als bijlage 1.*
- Sloop en voorkomen van heroprichting dient te zijn gewaarborgd. *De bedrijfsgebouwen zijn inmiddels gesloopt en de gesaneerde locatie is reeds omgezet naar woondoeleinden, daarmee heroprichting van de bedrijfsgebouwen niet meer mogelijk.*

Aan alle voorwaarden uit artikel 4 van de beleidsregel wordt voldaan.

Bestemmingsplan Buitengebied

Op de gronden is het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Terneuzen van kracht (vastgesteld door de Raad d.d. 25-06-2013). In dit bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de bestemming Agrarisch met de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2.



Figuur 4: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied

De woning aan de Zaamslagsedijk is niet op basis van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied te realiseren. Om de woning op deze locatie te realiseren dient op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening een procedure doorlopen te worden.

3. Sectorale 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 directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura 2000 gebieden. Het meest nabij gelegen beschermde Natura2000 gebied is de Westerschelde & Saeftinghe op een afstand van circa 3,7 kilometer.

Naast de Natura2000 gebieden waarborgt de Wet natuurbescherming de belangen van de aanwezige flora en fauna. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen gebieden aangewezen die zijn gelegen in het Natuurnetwerk Zeeland. Dichtstbijzijnde gebied is gelegen op circa 150 meter ten noordoosten van het plangebied, zie figuur 8. Gezien de aard van de functieverandering en de afstand tot het terrein zijn er voor de beschermde gebieden geen significante negatieve effecten te verwachten als gevolg van het plan.



Figuur 5: Uitsnede kaart Natuurnetwerk Zeeland (Geoweb 2017)

Soortenbescherming

Binnen het kilometerhok (52-371) is er sprake van verschillende aanwezige soorten. De gegevens van het Natuurloket geven verschillende tellingen weer, zie bijlage 2. Dit is logisch te verklaren nu binnen het kilometerhok een aantal bossen, sloten en agrarisch beheergebied zijn gelegen. De aanwezige soorten zijn daardoor voor de hand liggend. De aanwezigheid van beschermde soorten op de *planlocatie* is echter niet waarschijnlijk.

De bouw van de nieuwe woning levert geen verstoring van de aanwezige waarden. Wel dient de bestaande poel te worden gedempt om op deze wijze de bebouwing aan de voorzijde van het perceel te realiseren. Op de achterzijde van het perceel wordt een nieuwe, grotere poel gerealiseerd voorzien van een flauwe oever en aan de rand kenmerkende knotwilgen. Het vergroten en inpassen van deze poel levert een positieve bijdrage aan de leefomgeving van bijvoorbeeld salamanders, libelles en vleermuizen. Het overige perceel betreft weidegronden welke worden begraasd. Mogelijk komen er in de nabijheid van de initiatieflocatie algemene soorten voor als veldmuis, egel, mol voor. Deze soorten vallen onder de algemene vrijstellingsregeling. Zoals hierboven benoemd zal de realisatie van de landschappelijke inpassing een positieve invloed hebben op de te vestigen soorten in het gebied.

Vogels

Alle vogelsoorten zijn beschermd volgens de Europese Vogelrichtlijn en de Wnb. Voor alle vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Daarbij kan het naast broedende vogels, ook gaan om vogels die hun verblijfplaats het hele jaar gebruiken en ook jaarrond beschermd zijn. Ook handelingen die een vaste rust of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan.

Ten aanzien van vogelsoorten geldt dat indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden (april tot half juli), geen overtreding plaats zal vinden van de wetgeving ten opzichte van vogels. Het aanvragen van een ontheffing is dan niet aan de orde. Het gaat er om of er een broedgeval is. De periode 15 maart tot 15 juli kan aangehouden worden voor het niet uitvoeren van werkzaamheden.

Gezien de aard van het plan en met name aangaande het huidige gebruik van de locatie zijn er geen invloeden op de aanwezige vogelsoorten te verwachten. Compenserende of mitigerende maatregelen worden dan ook niet noodzakelijk geacht. Hoewel de gronden worden gebruikt zal voor aanvang van de werkzaamheden het terrein worden gecontroleerd op eventueel aanwezige broedvogels.

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 aan de rand van het buurtschap Hoek van de Dijk. De omgeving wordt gekenmerkt door het agrarische landschap met in de omgeving enkel burgerwoningen. Het perceel is agrarisch bestemd. Realisatie van de woning is passend in het bestaande buurtschap.



(Behoud)



(Behoud voor ontwikkeling)



(Vernieuwing mogelijk)

Figuur 9: Uitsnedes Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Terneuzen

Binnen het plangebied geen Rijksmonumenten aanwezig. Tevens zijn rondom het plangebied geen Rijksmonumenten of cultuurhistorische waarden aanwezig.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het gemeentelijk cultuurhistorisch beleid. Uit het cultuurhistorisch beleid van de gemeente blijkt dat het plangebied valt binnen het gebied Behouden. De gemeente is tevreden over de huidige functie en kwaliteit, kleine aanpassingen zijn mogelijk.

3.3 Archeologie

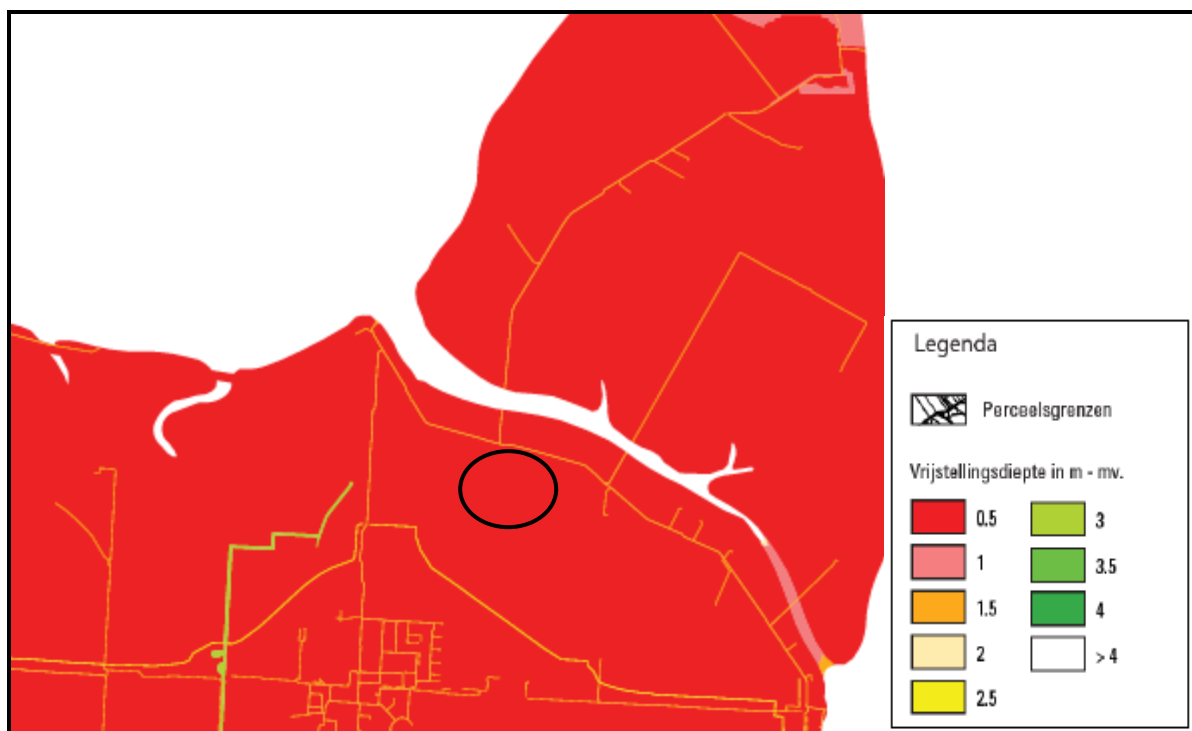
In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil 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 Valletta is uiteindelijk doorvertaald en geïntegreerd in de Erfgoedwet.

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. Op deze vrijstellingenkaart is de locatie aangeduid met een vrijstellingsdiepte van 0,5 meter, zie figuur 9.



Figuur 6: Uitsnede vrijstellingenkaart Archeologie gemeente Terneuzen

De locatie is in het bestemmingsplan Buitengebied bestemd met een dubbelbestemming Archeologie 2. Deze aangewezen gronden zijn – (behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemmingen) – mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden. In verband met deze bestemming mag er uitsluitend worden gebouwd indien:

- Er een rapport wordt overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- De betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.

Het bepaalde hierboven is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op:

- een bouwwerk waarbij het te verstoren oppervlak niet meer bedraagt dan 500 m²;
- een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

Het bouwplan van de woning is nog niet bekend, het betreft hier in eerste instantie de wijziging van de bestemming. Vooralsnog is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Tijdens de aanvraag

omgevingsvergunning bouw zal worden getoetst of daadwerkelijk aan de voorwaarden wordt voldaan en of archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

3.4 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Zaamslagsedijk. De Zaamslagsedijk is een weg die de buurtschappen Reuzenhoek en Zaamslagveer met elkaar verbindt. De Zaamslagsedijk beschikt niet over een fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer en betreft een erftoegangsweg met een maximum rijsnelheid van 60 km/uur.

Door bouw van de woning neemt de verkeersdruk beperkt toe met circa 6 verkeersbewegingen per dag. De hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van de woning is inpasbaar in het lokale verkeersbeeld.

Op de locatie zelf zijn voldoende parkeervoorzieningen aanwezig en er is er zodoende geen overlast te verwachten voor parkeren op de openbare weg. De twee parkeerplaatsen zijn ingetekend en weergegeven in bijlage 1.

3.5 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op de riolering en op alle gangbare nutsvoorzieningen (water, elektra). Ten behoeve van het plan hoeven hiervoor geen structurele aanpassingen plaats te vinden.

3.6 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. Om het risico uit te sluiten, dat mensen gezondheidsproblemen krijgen als gevolg van een verblijf op verontreinigde grond, kan de gemeente in het kader van een bestemmingsplan eisen dat er onderzoek is uitgevoerd naar bodemverontreiniging. Vrijstelling van de verplichting tot het uitvoeren van bodemonderzoek is mogelijk als de bouwlocatie onverdacht is voor aanwezige bodemverontreiniging en als de bouwlocatie valt onder de werking van een bodemkwaliteitskaart.

Planlocatie

Op de locatie heeft nooit bebouwing bestaan. Wel heeft grenzend aan de locatie een tramlijn geweest. Naar aanleiding hiervan is nader historisch en verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 3. De op de onderzoekslocatie geconstateerde verhoogde gehalten in het grondwater geven geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend of nader bodemonderzoek.

Volgens de bodemkwaliteitskaart valt de locatie in de zone "Buitengebied en naoorlogse woonwijken (<Achtergrondwaarde)", zie figuur 11. Grondafvoer moet uitgevoerd worden conform het Besluit bodemkwaliteit.



Figuur 7: Uitsnede Bodemkwaliteitskaart Zeeland

3.7 Geluid

De mate waarin geluid, bijvoorbeeld veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder (Wgh en Bgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen, worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. De wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige bestemmingen:

1. Woningen
2. Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal)
3. Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc.

Het beschermen van bijvoorbeeld het woonmilieu gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op de geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Het aantal verkeersbewegingen zal bij de voorgenomen ontwikkeling niet in onevenredige mate toenemen. Dit is nader uitgewerkt in de paragraaf mobiliteit en parkeren. Tevens is een goede ontsluiting naar de openbare aanwezig, waarbij op eigen terrein voldoende gelegenheid is om te keren en te parkeren. De geluidbelasting die wordt veroorzaakt door vrachtverkeer zal niet verder toenemen.

Bij de voorgenomen ontwikkeling worden geen geluidsoverlast veroorzakende inrichtingen opgericht. Hiermee is geen sprake van een toename van het eventueel veroorzaakte industrielawaai van de planlocatie aan de omgeving.

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt een ruimte-voor-ruimte woning opgericht. De woning wordt op meer dan 20 meter van de Zaamslagsedijk gerealiseerd. De gevelbelasting op een woning mag niet hoger zijn dan de wettelijke norm van 48 deciBell (dB). Gelet op de verkeersintensiteit op de Zaamslagsedijk en de afstand van de woning tot deze weg kan worden aangenomen dat aan de voorkeurswaarde van 48 dB voldaan kan worden. Akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

3.8 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 gebiedsgerichte 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 fijnstof (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 fijnstof (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 bouw van de ruimte-voor-ruimte woning betreft een zeer kleinschalige ontwikkeling welke op basis van bovenstaande gegevens niet leidt tot een gewijzigde situatie aangaande de luchtkwaliteit. 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.

3.9 Externe veiligheid

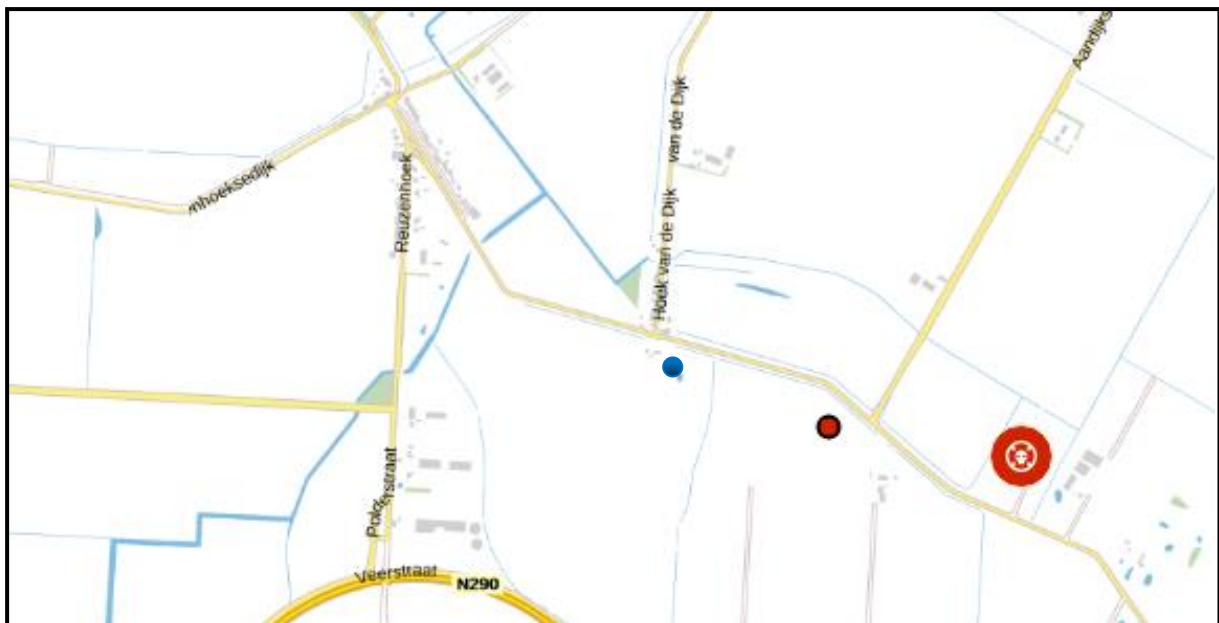
Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. De externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water, spoor en door buisleidingen.

Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een risicobron. Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden. Daarnaast is het toetsingskader voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in de 'Besluit externe veiligheid transportroutes' en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb).

Risicovolle inrichtingen buiten het plangebied

1. Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Conform de risicokaart blijkt dat er geen sprake is van een PR10-6 tot het plangebied. Tevens is er geen sprake van een invloedsgebied voor het groepsrisico. In de nabije omgeving van het plangebied (blauwe sitp figuur 8) zijn geen inrichtingen met brandbare, explosieve of giftige stoffen.



Figuur 8: Uitsnede professionele risicokaart 2017

Transport van gevaarlijke stoffen

Ten westen van het plangebied, het kanaal van Gent naar Terneuzen, vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over het water. De vaarweg is opgenomen in het Basisnet Water, dit maakt onderdeel uit van het Besluit externe veiligheid transportroutes. In dit besluit is opgenomen dat voor ontwikkelingen op een afstand van meer dan 200 meter geen ruimtelijke beperkingen worden gesteld. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan. Daarnaast ligt het plangebied buiten de 200 m-zone vanaf rijkswegen en spoorwegen in het kader van de basisnetroute voor gevaarlijke stoffen. Hierdoor is er geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen. In het plangebied en de directe omgeving zijn geen overige planologische relevante leidingen gelegen.

3.10 Omliggende functies

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies, dient rekening te worden gehouden met eventuele hinder veroorzakende (bedrijfs-)activiteiten in de omgeving. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van hindergevoelige functies sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Afstemming van bestaande en nieuwe functies is mogelijk door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (versie, 2009). Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met milieuaspecten als geur-, stof en geluidhinder. De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Uit jurisprudentie en de genoemde VNG-publicatie, blijkt dat in het geval van een gemengd gebied verkleinde richtafstanden gelden.

Aan de Zaamslagsedijk zijn enkel burgerwoningen gevestigd en geen bedrijven. De omliggende burgerwoningen zijn gelegen op minimaal 10 meter van het bouwvlak. Aan de gestelde richtafstanden wordt voldaan.

3.11 Waterparagraaf

3.11 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. Aangaande de aspecten omtrent water zal een watertoets worden opgesteld en worden 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>Het plan bestaat uit de sloop van de ene woning en ter compensatie de bouw van een nieuwe woning. De locatie aan de Sint Janstraat is reeds gesaneerd, zowel bebouwing als verharding en tevens juridisch wegbestemd. Bij de bouw van een woning met bijgebouw wordt circa 200 m² verharding toegevoegd. Voor 200x0,075=15 m³ dient extra waterberging gerealiseerd te worden. De extra berging wordt gerealiseerd door vergroting van de vijver op de achterzijde van het perceel.</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 overstorten.	<i>Hemelwater zal worden opgevangen en vervolgens worden geloosd op de vijver. Vuilwater vanuit de woning wordt aangesloten op de septic tank. Indien perceelsgrens binnen 40 meter van bestaande drukriolering ligt moet nieuwe woning aangesloten worden op de drukriolering van buurtschap "Hoek van de Dijk". Voor woning nummer 4 is een rioolgemaal gesitueerd waarop zo mogelijk aangesloten kan worden.</i>

Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
Waterschapsubjecten Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van waterschapsubjecten 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 waterschapsubjecten.</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>Schoon hemelwater zal worden toegevoegd aan de bodem en het oppervlaktewater. De kwaliteit van het oppervlaktewater zal hierdoor verbeteren.</i>
Volksgezondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risicowater gerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Een extra voorziening voor waterberging is niet noodzakelijk, deze is reeds aanwezig. Er wordt rekening gehouden met de diepte om verdrinkingsgevaar/risico's te beperken.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveld dalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Het plangebied is aangeduid als sterk zettingsgevoelig gebied. Extra maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk.</i>
Grondwateroverlast Tegengaan/ verhelpen van grondwateroverlast.	<i>Er is geen sprake van grondwateroverlast. Het plangebied wordt gekenmerkt door beperkte 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. Schoon hemelwater zal infiltreren in de bodem en uiteindelijk uitkomen in het oppervlaktewater. 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 door toevoeging van schoon hemelwater 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 afstand tot de sloot blijft zeker 5 meter.</i>
Waterschapswegen Goede bereikbaarheid en in stand houden van wegen in beheer en onderhoud bij het waterschap.	<i>Voor de nieuwe woning is een nieuwe uitrit reeds aanwezig. De woning wordt op minimaal 20 meter afstand van de Zaamslagsedijk gebouwd. De sloot blijft hierdoor bereikbaar voor onderhoud.</i>

4. Juridisch

4.1 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 wonen in het buitengebied van de gemeente Terneuzen. De regels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

4.2 Verbeelding

Aan het plangebied wordt de bestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming Archeologie-2 toegekend.

4.3 Regels

De regels zijn gebaseerd op de regels van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Terneuzen. De regels van het bestemmingsplan bevatten de regels met betrekking tot de te hanteren definities, en het bouwen en gebruiken van de grond en de gebouwen.

5. 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 met 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.

6. Maatschappelijke haalbaarheid

6.1 Procedure

Naar aanleiding van het vooroverleg wordt het ontwerp naar de vooroverlegpartners Waterschap Scheldestromen en de provincie Zeeland toegezonden. Overeenkomstig de wettelijke procedure in de Wet ruimtelijke ordening, wordt vervolgens het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter visie gelegd. Na deze zes weken worden zienswijzen behandeld en wordt het ontwerpbestemmingsplan ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad van Terneuzen. Na vaststelling wordt het vastgestelde bestemmingsplan wederom zes weken ter inzage gelegd. In die periode kunnen belanghebbenden die in eerste instantie een zienswijze hebben ingediend beroep indienen bij de Raad van State.

6.2 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 het plangebied.