

Bestemmingsplan Buitengebied, Eglantiersweg 3 (Axel)

NL.IMRO.0715.BPBG60-VG01

Inhoud

1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Vigerend bestemmingsplan	4
1.3 Leeswijzer	5
2 Planbeschrijving	6
2.1 Huidige situatie	6
2.2 Gewenste situatie	7
3 Beleidskader	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI);	9
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (BARRO)	9
3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	10
3.1.4 Conclusie Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.2.1 Omgevingsplan Zeeland 2018	12
3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening 2018	12
3.2.3 Bedrijventerreinenbeleid	13
3.2.4 Conclusie provinciaal beleid	14
3.3. Gemeentelijk beleid	14
3.3.1 Structuurvisie Gemeente Terneuzen	14
3.3.2 Regionale Woonvisie	15
3.3.3 Woningmarktafspraken Zeeuws-Vlaanderen 2016-2025(2016)	15
3.3.4 Bestemmingsplan Buitengebied	16
3.3.5 Overig gemeentelijk beleid en aspecten	16
3.3.6 Conclusie gemeentelijk beleid	17
4 Kwaliteit van de leefomgeving	18
4.1 Bodem	18
4.2 Geluid	21
4.3 Externe veiligheid	22
4.4 Niet gesprongen explosieven	25
4.5 Kabels en leidingen	25
4.6 Ecologie / Natuur	26
4.7 Luchtkwaliteit	29
4.8 Milieueffectrapportage	30
4.9 Milieuhinder bedrijven / Bedrijven en milieuzonering	31

4.10 Verkeer en parkeren.....	35
4.11 Water.....	38
4.12 Cultuurhistorie.....	39
4.13 Archeologie.....	41
5 Juridische regeling	43
6 Economische uitvoerbaarheid.....	44
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
Bijlagen	46
Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek	47
Bijlage 2: Nader onderzoek asbest	48
Bijlage 3: Projectgebonden risico analyse OO.....	49
Bijlage 4: Quicksan Flora en Fauna	50
Bijlage 5: Nader onderzoek Flora en Fauna.....	51
Bijlage 6: Op voorhand getroffen mitigerende maatregelen	52
Bijlage 7: Aeries berekening	53
Bijlage 8: Plan landschappelijke inpassing	54
Bijlage 9: Watertoetstabel.....	55
Bijlage 10: toets Archeologie.....	56
Bijlage 11: Omgevingsdialoog	57

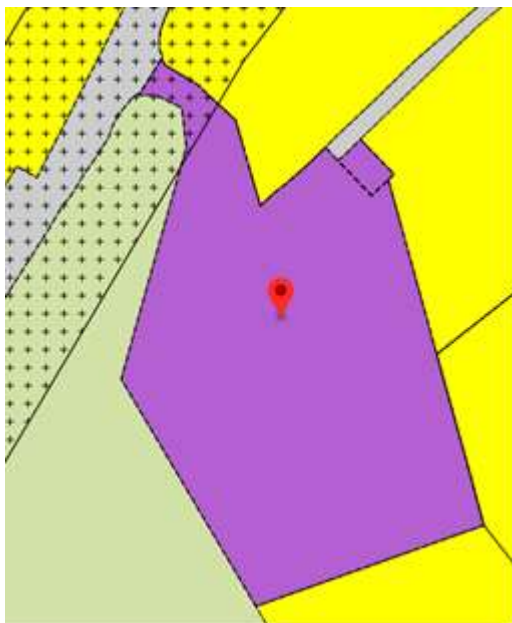
1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Initiatiefnemer heeft op de locatie een houtverwerkingsbedrijf. De locatie ligt aan de rand van het buurtschap Magrette met voornamelijk woningen. De bedrijfsactiviteiten zorgen al jaren voor hinder en gevaarlijke situaties met aan- en afvoer van producten door zwaar transport. Het behouden van een bedrijfsbestemming op deze locatie is niet gewenst. De verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten naar een bedrijventerrein is een gewenste ontwikkeling. Door de verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten naar Vaartwijk in Axel blijft het bedrijf behouden voor de gemeente. Na verplaatsing van het bedrijf ontstaat er een geschikte ruimte om maximaal 5 woningen in te passen en ruimte voor de aanleg van een nieuwe openbare ontsluitingsweg met groenvoorziening. De bestaande woningen Eglantiersweg 5 en 7 zijn in de bestaande situatie alleen bereikbaar via het bedrijfsterrein van Le Feber. In de nieuwe situatie zullen deze woningen en de nieuwe woningen ontsloten worden via een nieuw aan te leggen ontsluitingsweg die aansluit op de Eglantiersweg en de Eglantiersdijk.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

In het vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Terneuzen heeft het plangebied de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf houtzagerij' zoals aangegeven op onderstaande uitsnede uit de verbeelding.



Figuur 1: Uitsnede vigerend bestemmingsplan Buitengebied Terneuzen (noordgericht)

Het realiseren van vijf woningen is niet passend binnen deze bestemming. Dit bestemmingsplan beoogt de bestemming "Bedrijf" te herzien in de bestemmingen "Wonen", "Verkeer", "Groen" en "Water".

De omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen wordt gecoördineerd vastgesteld in samenhang met de vaststelling van dit bestemmingsplan (art 3.30, lid 1, onder b Wro)

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het plangebied beschreven. Het relevante beleidskader wordt in hoofdstuk 3 omschreven. Een toets aan de omgevingsaspecten vindt plaats in hoofdstuk 4. De juridische opzet is opgenomen in hoofdstuk 5 en tot slot is in hoofdstuk 6 de economische en 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid opgenomen.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied omvat de Eglantiersweg 3 in Magrette. Kadastraal bekend Axel, sectie S, nr 445 met een oppervlakte van 4046 m². Deze locatie is eigendom van houtbewerkingsbedrijf Lefeber bv. Op het perceel staan twee aaneengebouwde loodsen. De bebouwing in de omgeving betreft woningen. De woningen Eglantierweg 5 en 7 worden in de huidige situatie ontsloten via het bedrijfsterrein van Lefeber en hebben geen aansluiting op de openbare weg.



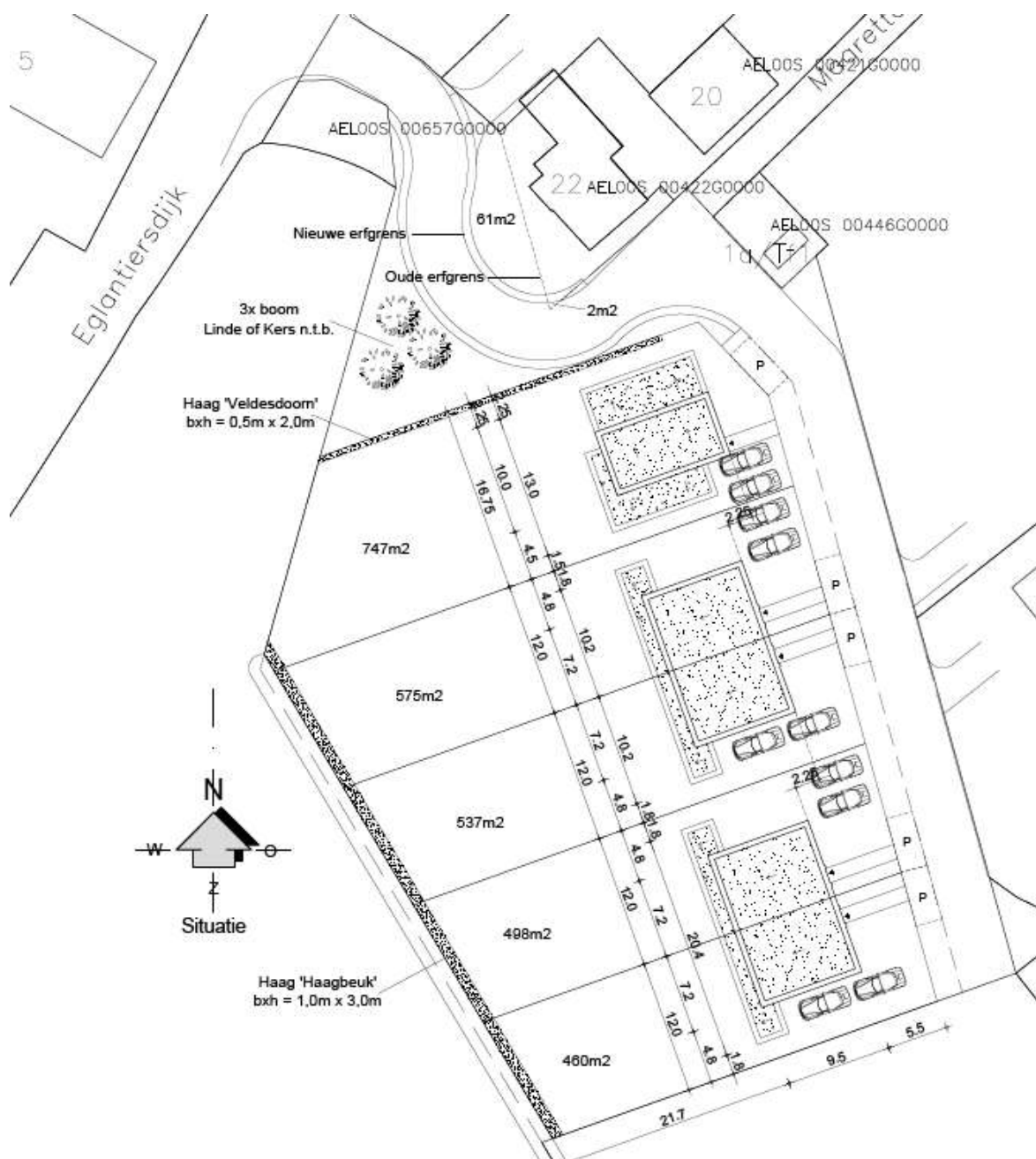
Figuur 2: plangebied



Figuur 3: de huidige bebouwing

2.2 Gewenste situatie

Initiatiefnemer wenst de locatie te ontwikkelen voor de bouw van 5 woningen. Het gaat hierbij om vier geschakelde en één vrijstaande woning zoals schematisch weergegeven op onderstaande schets.



Figuur 4: gewenste situatie met 5 woningen

Ten behoeve van de ontsluiting van de nieuwe woningen wordt de Eglantiersweg doorgetrokken. Hiermee wordt ook een goede ontsluiting gerealiseerd voor de woningen Eglantiersweg 5 en 7.

Het nieuw te realiseren deel van de Eglantiersweg op het voormalige bedrijfsterrein van Lefeber bv sluit op de bestaande plaats aan op de Eglantiersdijk. Hiermee wordt tevens een doorlopende Eglantiersweg gerealiseerd waar deze voorheen eindigde op het bedrijfsterrein van Lefeber bv.

Naast de nieuwe woningen wordt kleine groenzone ingericht.

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk worden de hoofdlijnen beschreven van het relevante beleid van het rijk, provincie en gemeente.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI);

De NOVI is uitgebracht in 2020, is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. De NOVI komt als structuurvisie uit onder de bestaande Wet ruimtelijke ordening (Wro) en heeft als ondertitel Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving.

Het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4, 2001) en de Rijksnatuurvisie 2014 gaan op in en worden vervangen door de NOVI en het bijbehorende Nationaal Milieubeleidskader. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel, behalve paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone. De NOVI geldt verder als wijziging van enkele onderdelen van het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP) op grond van de Waterwet. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als een omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

De Omgevingswet geeft aan de NOVI mee dat deze 'met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht is op het in onderlinge samenhang:

- (a) bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en
- (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen werken we aan onze prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Regie betekent ook dat we richting meegeven aan afwegingen door andere overheden, met zogenaamde voorkeursvolgorden. Met de NOVI geeft de Rijksoverheid zo richting aan een toekomstbestendige ontwikkeling van onze leefomgeving zonder een blauwdruk op te leggen.

Het initiatief draagt bij aan het realiseren van de doelen zoals geformuleerd in de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (BARRO)

Verder is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel AMvB Ruimte genoemd, van toepassing. Het besluit bevat regels ter borging van een beperkt aantal nationale belangen. Het gaat onder meer over rijksbelangen, over rijksvaarwegen, zones buisleidingen en zones van hoogspanningsleidingen.

Voor het plangebied zijn geen nationale belangen van toepassing.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Wanneer er een procedure moet worden gevolgd voor een ontwikkeling die niet past in het bestemmingsplan, is in het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) vastgelegd aan welke eisen de toelichting moet voldoen.

Verder is in artikel 3.1.6 van het Bro vastgelegd dat voor stedelijke ontwikkelingen de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking moet worden gehanteerd. Via de duurzaamheidsladder stimuleert het Rijk zorgvuldig ruimtegebruik en herstructurering van bestaand stedelijk gebied en bestaande gebouwen.

3.1.3.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Aangezien dit een plan betreft voor slechts 5 woningen is hier geen sprake van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

Dan dient verder de vraag beantwoord te worden of er sprake is van bestaand stedelijk gebied. Dit wordt als volgt gedefinieerd: 'Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en ook de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Het buurtschap Magrette kent een beperkte omvang met woonbestemmingen en de detonerende bedrijfsbestemming voor de houtzagerij. Hoewel de initiatieflocatie is opgenomen in het Bestemmingsplan Buitengebied is het gelegen binnen de bebouwde kom kan daarom worden gezien als bestaand stedelijk gebied.

Gekeken wordt of de geplande woningen in kwalitatieve en kwantitatieve zin voldoen aan de marktvraag. Anders gezegd, de woningen moeten in een behoefte voorzien qua type woning en er mag geen overschot aan woningen worden gecreëerd. De woningen mogen geen leegstand veroorzaken. Voor de geplande woningen blijkt al belangstelling te zijn alleen al op basis van een kort bericht in de krant naar aanleiding van de principebereidheid van de gemeente Terneuzen tot medewerking. De vrijstaande woning wordt levensloopbestendig gebouwd.

In de gemeente Terneuzen is een overschot aan harde plancapaciteit voor woningbouwinitiatieven. Gemeente Terneuzen en Provincie Zeeland hebben een Plan van Aanpak vastgesteld om het overschot aan harde plancapaciteit in balans te brengen met de woningbehoefte en parallel daaraan kwalitatief goede plannen toe te staan.

De ontwikkeling is een kwalitatief goed plan vanwege de sloop van een bedrijf uit kern Magrette. Er wordt daarmee een ruimtelijk probleem opgelost. De bestaande bedrijfsactiviteiten verhuizen naar een loods op het bedrijventerrein Vaartwijk in Axel waarmee tevens een bedrijf voor de gemeente Terneuzen wordt behouden.

Het toestaan van extra woningen betekent dat op basis van het vastgestelde Plan van Aanpak deze 5 woningen worden toegevoegd aan het bestaande overschot aan harde plancapaciteit.

Het saneren van de bedrijfsbestemming die milieu overlast en onveilige situaties oplevert maakt dit plan aanvaardbaar.

In overeenstemming met de afspraken met de provincie is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om onbenutte plancapaciteit te voorkomen met termijn

waarbinnen de nieuwe bestemming geëffectueerd moet worden. Wanneer de termijn is verlopen kan gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid naar de huidige bestemming.

3.1.4 Conclusie Rijksbeleid

Het initiatief is passend binnen het beleid van rijk.

In het bestemmingsplan zijn waarborgen opgenomen om onbenutte harde plancapaciteit te voorkomen.

De detonerende bedrijfslocatie in het buurtschap Magrette wordt gesaneerd waarmee ruimtelijke kwaliteitswinst wordt gerealiseerd, milieuoverlast wordt verminderd en de (verkeers)veiligheid wordt vergroot. Voor de geplande woningen blijkt al belangstelling te zijn alleen al op basis van een kort bericht in de krant naar aanleiding van de principebereidheid van de gemeente Terneuzen tot medewerking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsplan Zeeland 2018

Op 21 september 2018 heeft het college van Gedeputeerde Staten het Omgevingsplan 2018 vastgesteld. Het Omgevingsplan geeft de provinciale visie en provinciale belangen op Zeeland weer, waar de Provincie Zeeland een (groot) belang aan hecht. Alle hoofdlijnen voor de fysieke leefomgeving zijn opgenomen. Zowel op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling, maar ook economie, mobiliteit, natuur, cultuur, water en milieu.

De verantwoordelijkheid voor het ruimtelijk beleid wordt primair bij de samenwerkende gemeenten gelegd. De provincie beperkt zich tot het bevorderen van de regionale samenwerking en het bewaken van een aantal eigen belangen. Kort samengevat wordt ingezet op:

- bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik (inbreiding, herstructurering, hergebruik);
- stimuleren integrale woningkwaliteit / verbeteren woningvoorraad (kwaliteit en differentiatie);
- afstemmen woningvoorraad op woonwensen huidige en toekomstige inwoners en veranderende samenstelling en omvang bevolking;
- bescherming/waarborging en ontwikkeling van waardevolle landschappen, natuur, cultuurhistorisch erfgoed en van aardkundige en archeologisch waarden in Zeeland.

Bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik

Bij de woningbouw staan de ruimtelijke doelen van bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik hoog op de agenda. De bundelingsdoelstelling is alleen gericht op de vier Zeeuwse steden. Bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik zijn onderdeel van de regionale woningmarktafspraken.

3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening 2018

Een aantal onderdelen uit het Omgevingsplan is uitgewerkt in de Provinciale Omgevingsverordening 2018. Voor een belangrijk deel gaat het om regels die betrekking hebben op het buitengebied.

Verder zijn er algemene regels die betrekking (kunnen) hebben op zowel het buitengebied als het bestaand stedelijk gebied. Een beperkt aantal regels heeft vooral betrekking op stedelijke functies.

De regels zijn van belang voor het opstellen van een bestemmingsplan en voor een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan. De eerder vastgestelde algemene regels voor duurzame verstedelijking zijn in 2016 komen te vervallen omdat die nu zijn geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening

Van gemeenten wordt een bijdrage verwacht aan de uitvoering van de beleidsdoelen. Verder streeft de provincie naar realisering van beleidsdoelen met de inzet van andere instrumenten. Daartoe wordt verwezen naar de inhoud van het Omgevingsplan.

Voorliggend initiatief betreft een invulling van het in de verordening opgenomen Ruimte voor ruimte beleid.

Hierbij is de mogelijkheid opgenomen om ongewenste of in onbruik geraakte objecten in het buitengebied te saneren in ruil voor planologische ontwikkelingsruimte, bijvoorbeeld in de vorm van een woon- of recreatieve functie.

Een voorbeeld hiervan vormt de regeling voor sanering van vrijkomende bebouwing in het buitengebied, waarvoor in ruil een woonfunctie kan worden toegekend. Aan de uitvoer van deze regeling op gemeentelijk niveau worden de volgende voorwaarden gesteld:

- Er kunnen maximaal 3 compensatiewoningen worden gerealiseerd. Voor de realisatie van een woning/bouwkavel wordt uitgegaan van een te slopen oppervlak van 500 m² schuur of 0,5 ha glas of andere bebouwing van een vergelijkbare grootte. Hiervan kan worden afgeweken indien:
 - uit een financiële onderbouwing blijkt dat onvoldoende kostendragers kunnen worden gegenereerd voor de sloop van het betreffende object en
 - dit aantoonbare meerwaarde oplevert voor het landschap.
- Het dient te gaan om niet-cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.
- Sloop en het voorkomen van heroprichting dienen te worden gewaarborgd

Deze voorwaarde wordt verder uitgewerkt in paragraaf 3.3.

Ruimte voor Woonkwaliteit; Beleidsnotitie voor het mogelijk maken van kwalitatief gewenste woningbouw ondanks plancapaciteitsoverschot in Sluis en Terneuzen

De gemeente Terneuzen heeft een overschot aan woningbouwplannen. De bedoeling is overtollige plancapaciteit terug te dringen.

Daarnaast is het van belang om bij nieuwe woningbouwinitiatieven mogelijkheden in te bouwen om te voorkomen dat dit overschot toeneemt.

In de beleidsnotitie is een plan van aanpak opgenomen. Dit plan van aanpak is nadrukkelijk betrokken in de planvorming.

3.2.3 Bedrijventerreinenbeleid

Met betrekking tot bedrijventerreinen geldt als doelstelling het in kwantitatief en kwalitatief opzicht optimaliseren van vraag en aanbod van bedrijventerreinen in Zeeland. In het verlengde hiervan kunnen de volgende operationele doelstellingen worden onderscheiden:

- ontwikkeling van bedrijventerreinen vindt, zoveel mogelijk, geconcentreerd plaats in de stedelijke ontwikkelingszones;
- bieden van voldoende ruimte voor economische dynamiek aansluitend op het door de markt gewenste kwaliteitsprofiel;
- bevorderen van duurzaam en intensief gebruik van de ruimte; bevorderen van herstructurering en revitalisering van bedrijventerreinen.

In regionale bedrijventerreinenprogramma's worden aan de hand van het beschikbare aanbod en de verwachte vraag planningen opgenomen waarin een tijdpad is opgenomen voor het opstarten van nieuwe plannen voor bedrijventerreinen.

Met voorliggend plan wordt een bedrijf uitgeplaatst uit een woonomgeving waar de bereikbaarheid onvoldoende was en er sprake was van milieu- en verkeershinder. Het bedrijf is verhuisd naar het nabijgelegen bedrijventerrein Vaartwijk waar een bestaand leegstaand bedrijfspand is aangekocht en wordt opgewaardeerd. Hervestiging van een bedrijf ter plaatse in Magrette wordt met het mogelijk maken van dit woningbouwplan voorkomen.

3.2.4 Conclusie provinciaal beleid

Het initiatief draagt bij aan de herstructurering en het zorgvuldig ruimtegebruik in het buurtschap Magrette. De inmiddels ongewenste bedrijfslocatie wordt gesaneerd in ruil voor planologische ontwikkelingsruimte voor 5 woningen. Tegelijkertijd wordt de milieu- en verkeerssituatie sterk verbeterd. Hiermee wordt de bedrijvigheid geconcentreerd op het bestaande bedrijventerrein met gebruikmaking van een bestaand bedrijfspand.

Het initiatief is daarmee passend in het provinciaal beleid.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Gemeente Terneuzen

De structuurvisie geeft richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van het gemeentelijk grondgebied waardoor voor een ieder in algemene zin duidelijk is of bepaalde initiatieven daarbinnen passen. De structuurvisie geeft een doorkijk tot medio 2025.

Met betrekking tot wonen is een belangrijk aandachtspunt de toekomstige woningbehoefte in samenhang met demografische ontwikkelingen in kwantitatieve en kwalitatieve zin.

De in de structuurvisie opgenomen 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 nog geen concrete uitspraken over kleinschalige ontwikkelingen in kernen en in het buitengebied. Structuren, routes en zoneringen vormen de ingrediënten waarmee de visiekaart is opgebouwd.

Deze visiekaart is vervolgens geconfronteerd met de bestaande situatie en in de gang gezette projecten. Projecten die zijn meegenomen hebben betrekking op woningbouwlocaties van ca. 20 woningen of meer, op centrumontwikkelingen, op bedrijventerreinontwikkelingen van 5 hectare of meer en om de aanleg van natuurgebieden van 5 hectare of meer. Daarmee is het grondgebied ingedeeld in vlakken; voor elk vlak is bepaald in welke mate het huidige gebruik overeenkomt met de visie.

Op de visiekaart is de initiatieflocatie gelegen in het besloten polderlandschap (klei) waarvoor een strategie verbreden is opgenomen:

Verbreden: ontevreden over huidige monofunctionaliteit; faciliteren dat nieuwe functies worden toegevoegd gecombineerd met kwaliteitsverbetering;

Het plan

Voorliggend initiatief betreft een kleinschalig initiatief in het Landelijk gebied, het buurtschap Magrette. De niet (meer) passende bedrijfsbestemming in Magrette wordt vervangen door een woonbestemming waarmee sprake is van een grote kwaliteitsverbetering.

3.3.2 Regionale Woonvisie

De gemeenten in de regio Zeeuws-Vlaanderen trekken samen op om te werken aan een aantrekkelijke woonregio. In 2014 hebben zij dit onderstreept in de regionale woonvisie. De regionale woonvisie gaat in hoofdzaak uit van de volgende 5 kernthema's;

1. herstructurering van woning en woonomgeving
2. aanpak bestaande particuliere woningvoorraad
3. kwaliteit staat voorop
4. kansen grijpen
5. naar een realistische woningbouwproductie.

3.3.3 Woningmarktafspraken Zeeuws-Vlaanderen 2016-2025(2016)

Doel van de woningmarktafspraken is het verkrijgen van een evenwichtige, toekomstbestendige woningmarkt. Om de woningmarkt toekomstbestendig te houden is er ruimte nodig om de bestaande woningvoorraad te vernieuwen en de leefbaarheid van de kernen te behouden. Er moet rekening gehouden worden met een andere vraagbehoefte door de veranderende huishoudenssamenstelling. Voorop staat dat er geen overaanbod van woningen en verdere marktontspanning met leegstand, waardedaling en verloedering als gevolg wordt gecreëerd in de regio.

De woningbouwplanning geeft inzicht in bouw- en sloopplannen die boven de markt hangen. In de "planningslijst" wordt een splitsing gemaakt in kleinschalige- en grootschalige plannen. Dit om flexibiliteit te creëren voor goede, wenselijke en kleinschalige ontwikkelingen die binnen de grenzen van de bebouwde kom en vanuit de markt spontaan ontstaan. Omdat deze kleinschalige sloop- en bouwprojecten niet altijd op voorhand bekend zijn, hoeven die niet op de korte termijn op planningslijst opgenomen te zijn.

Onder kleinschalige woningbouwplannen wordt verstaan:

- locaties die één geheel vormen en of aaneengesloten zijn en;
- bouwplannen met een ruimtelijk kleinschalige impact. Hierbij spelen ligging en omgeving een rol en kan dus per locatie en gemeente verschillend zijn en;
- die gelegen zijn binnen de 'begrenzing bestaand bebouwd gebied' (omgevingsplan Zeeland) en
- die gelegen zijn in een herstructureringsgebied.

In principe vindt er geen uitbreiding van woningbouw buiten het bestaand bebouwd gebied plaats en wordt voorkeur gegeven aan plannen waarbij herstructurering/ sanering van bedrijfs-/ woonlocaties wordt gerealiseerd.

Terugdringen plancapaciteit

Planologische overcapaciteit kan worden bestreden door ongebruikte bouwtitels, waarvan het redelijke vermoeden bestaat dat realisering niet binnen afzienbare termijn zal plaatsvinden en evenmin gewenst is, weg te bestemmen.

3.3.4 Bestemmingsplan Buitengebied

In het vigerend bestemming Buitengebied Terneuzen (vastgesteld 25-06-2013) is de initiatieflocatie opgenomen met een bestemming Bedrijf en een functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf – houtzagerij.



Figuur 5: uitsnede Ruimtelijke Plannen met initiatieflocatie

Het realiseren van 5 woningen, de ontsluitingsweg en een groenbestemming op de locatie past niet in het vigerend bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan dient om de ruimtelijke aanvaarbaarheid van het initiatief te wegen en planologisch mogelijk te maken.

Voor de bestemmingsregeling van de te bouwen woningen is aansluiting gezocht bij het Bestemmingsplan Buitengebied waarvan Magrette inclusief het plangebied deel uit maakt. Het bestemmingsplan Buitengebied schrijft geen dakvorm voor. Dit houdt in dat alle dakvormen mogelijk zijn. Dit plan betreft het realiseren van 5 woningen van twee bouwlagen met een plat dak met een totale hoogte van 6,5 m. De toelaatbare goothoogte van de omliggende woningen ligt tussen de 4 en 6 m.

3.3.5 Overig gemeentelijk beleid en aspecten

In 2012 heeft de gemeenteraad de Welstandscommissie afgeschaft. Sinds die tijd vindt er bij aanvragen omgevingsvergunning bouw dus geen preventieve welstandstoetsing meer plaats.

In een beperkt aantal beeldbepalende gebieden waar een grootschalige of ingrijpende ontwikkeling plaatsvindt kunnen er voor worden gekozen vooraf een beeldkwaliteitplan op te stellen. Er is in deze situatie geen sprake van een grootschalige of ingrijpende ontwikkeling. Voor de locatie Le Feber heeft de gemeente dan ook geen beeldkwaliteitsplan opgesteld.

De bestaande bedrijfsgebouwen hebben weliswaar (flauw) hellende daken maar de grootte van de gebouwen en het materiaal gebruik van gevels (damwandbeplating gecombineerd met baksteen) en van de dakbedekking (asbest) zorgt er voor dat juist deze gebouwen uit de toon vallen ten opzichte van de veel kleinere woningen in de omgeving.

Bij nieuwe woningen is het gebruikelijk/noodzakelijk zonnepanelen toe te passen om te voldoen aan de strenge energiezuinigheidseisen. Zonnepanelen kunnen echter een storend element vormen als toevoeging aan een gebouw. In dit ontwerp zijn de zonnepanelen gesitueerd op de platte daken van de hoofdvolumes zodat deze onzichtbaar zullen zijn vanuit de omgeving. Dit is mede een overweging geweest van initiatiefnemers om een plat dak toe te passen.

De woningen zijn ruimtelijk gescheiden van de bestaande woningen door de ligging van de nieuw aan te leggen weg. Verder sluit de nieuwe vrijstaande woning op logische wijze aan bij minder hoge woning Eglantiersweg 22 door de overgang van het hoofdvolume via de lagere aanbouw.

Met betrekking tot het stedenbouwkundige aspect is geoordeeld dat de woningen wat betreft situering, schaal en materiaal- en kleurgebruik passen in de bestaande omgeving.

Er zal met het realiseren van dit plan sprake zijn van een grote ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Het is dan ook zeer aannemelijk dat de waarde van de bestaande woningen zal stijgen nadat het plan is gerealiseerd.

3.3.6 Conclusie gemeentelijk beleid

Voorliggend plan betreft het wegbestemmen van een niet (meer) passende bedrijfsbestemming in het buurtschap Magrette en het realiseren van een woonbestemming voor vijf woningen. Dit betreft een kleinschalig initiatief waarmee door deze herstructurering veel kwaliteitswinst kan worden gerealiseerd, ruimtelijk maar ook in milieu- en verkeerstechnisch opzicht. De kosten van de bedrijfsverplaatsing kunnen voor de initiatiefnemer (deels) gedekt worden door de verkoop van bouwgrond voor 5 woningen. Hervestiging van een bedrijf wordt hiermee voorkomen. Het wegbestemmen levert ruimte op voor de gemeente om op andere (gewenste) locatie een bestaand bedrijventerrein te vergroten.

Uit de planmonitor wonen Zeeuws-Vlaanderen, als onderdeel van de regionale woningmarktafspraken, blijkt dat binnen de gemeente Terneuzen de (harde)plancapaciteit groter is dan de woningbehoefte. Er is daardoor in principe geen zogenaamde 'ladderruimte' meer aanwezig om nieuwe (kwalitatief gewenste) woningbouwinitiatieven toe te staan. Dit betreft een kleinschalig initiatief dat niet ladderplichtig is. De provincie kent het verzoek van Le Feber en heeft dit als een kwalitatief goed plan beoordeeld omdat een bestaand bedrijf verplaatst wordt vanuit een woonkern naar een bedrijventerrein en in de kern een kwaliteitsslag wordt gemaakt.

In de regels van het bestemmingsplan zal een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen waarin wordt geregeld dat wanneer de woningen binnen een bepaalde termijn niet zijn gerealiseerd, de gemeente de bestemming weer kan wijzigen in de oorspronkelijke bestemming van 'bedrijf'.

4 Kwaliteit van de leefomgeving

4.1 Bodem

Wettelijk kader en beleid

Bij het opstellen/wijzigen van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik ('functie') van die bodem, of dat beiden alsnog op elkaar kunnen worden afgestemd. Bodemgebruiksfuncties nemen namelijk af naarmate bodemverontreinigingen en gerelateerde risico's toenemen. Sanerende maatregelen kunnen nodig zijn.

Het gemeentelijk bodemkwaliteitsbeleid volgt de kaderwet Wet bodembescherming en daaruit voortvloeiende regelgeving. Uitgangspunten zijn dat de bodem duurzaam geschikt moet zijn voor de beoogde functie en dat de bodemkwaliteit niet mag verslechteren. Verontreinigingen in stabiele eindsituaties worden daarbij niet vanzelfsprekend geaccepteerd; Voor mobiele verontreinigingen moeten maatregelen gericht zijn op verwijderen en soms is het inpassen van immobiele verontreinigingen onder voorwaarden toelaatbaar. De oppervlakte van het plangebied en de conclusie van een vooronderzoek (historisch onderzoek) zijn bepalend voor het uitvoeren van eventueel veld- en laboratoriumonderzoek, op basis waarvan (on)mogelijkheden inzichtelijk worden.

Onderzoek

Op het perceel aan de Eglantiersweg 3 te Axel (kadastraal bekend: Axel S 445) met een totale oppervlakte van 4046 m² is in de periode mei / juni 2017 een eindsituatie bodemonderzoek uitgevoerd in verband met het beëindigen van de activiteiten op de onderzoekslocatie gevolgd door eventuele toekomstige realisatie van woningbouw. Het onderzoek is gebaseerd op de richtlijnen van de NEN 5740 + A1 (nl, april 2016) en de onderzoeksstrategie is voorgelegd en goedgekeurd door de RUD waarna het volgende wordt geconcludeerd:

Uit de resultaten van het reeds eerder uitgevoerde nulsituatie onderzoek in vergelijking met onderhavig onderzoek blijkt dat de bedrijfsactiviteiten niet van invloed zijn geweest op de bodemkwaliteit.

Er is opdracht verleend voor aanvullend verkennend onderzoek conform de NEN 5740 (inclusief vooronderzoek conform de NEN 5725) en verkennend asbest onderzoek conform de NEN5707. De rapportage van dit onderzoek met projectnummer 20MIT511.10, dd 11-3-2021, is bijgevoegd in Bijlage 1.

De conclusies zijn:

Grond en grondwater

Ter plaatse van de verdachte deellocaties zijn op basis van de voorgaande onderzoeken en onderhavig onderzoek geen aan de bedrijfsactiviteiten te relateren verhogingen aangetoond.

Uit de analyseresultaten van de overige terreindelen blijkt dat in de bovengrond voor enkele parameters licht verhoogde gehalten worden aangetoond. De overige mengmonsters tonen geen verhoogde gehalten.

De op PFAS geanalyseerde mengmonsters tonen geen verhoogde gehalten aan. Op basis van PFAS is de grond 'Altijd toepasbaar', voor de bovengrond dient echter op basis van bovengenoemde lichte verhogingen 'klasse Industrie' te worden aangehouden.

In de grondwatermonsters zijn, afgezien van een zeer licht verhoogd gehalte barium, geen verhogingen aangetoond. Op basis van de bekende bedrijfsactiviteiten en de boorprofielen is er geen antropogene bron aanwezig voor de verhoging. In de regio komen regelmatig van nature verhoogde gehalten barium voor.

Asbestonderzoek

Uit het asbestonderzoek blijkt dat zowel in de grove als in de fijne fractie asbest wordt aangetoond. In de halfverharding rond de loods en de braakliggende grond ten westen van de loods worden totaalgehalten asbest aangetoond die de grenswaarde voor nader onderzoek overschrijden.

Onder de kapotte dakgoot is een asbest onderzoek uitgevoerd volgens de strategie voor een nader bodemonderzoek. Onder de dakgoot is zowel in de grove als in de fijne fractie asbest aangetoond. Het totaalgehalte asbest overschrijdt de interventiewaarde van 100mg/kg ds. Het gehalte respirabele asbestvezels is kleiner dan 10 mg/kg ds.

Voormalige ondergrondse dieseltank en afleverinstallatie

Tijdens het veldwerk is speciaal aandacht geven aan de voormalige ondergrondse dieseltank. De voormalige ondergrondse tank is, doormiddel van het prikken met een prikstok op de toenmalige locatie, niet aangetroffen. Het is daarom aannemelijk dat de tank destijds verwijderd is.

Naar aanleiding van dit onderzoek is een aanvullend onderzoek asbest uitgevoerd. Deze rapportage met projectnummer 20MIT511.20, dd 11-6-2021, is bijgevoegd in Bijlage 2.

De conclusies hieruit zijn onderstaand weergegeven:

Asbesthoudende verharding RE6

Verhardingslagen waarin asbest wordt aangetroffen in een gehalte groter dan de interventiewaarde c.q. hergebruikswaarde worden beschouwd als een 'asbestweg' en vallen daarmee onder het Besluit asbestwegen. Sinds 1 januari 2000 is het bezit van een asbesthoudende weg verboden. De eigenaar van een 'asbestweg' dient een melding te doen bij het meldpunt van het bevoegd gezag (ILT).

Volgens het besluit dient een 'asbestweg' te worden afgedekt of te worden verwijderd om het risico van blootstelling aan asbest weg te nemen. In onderhavige situatie dient de asbesthoudende puinverharding, met het oog op de toekomstige woningbouw, te worden verwijderd en te worden afgevoerd naar een erkende verwerker. Aanbevolen wordt om hiertoe een beknopt plan van aanpak in te dienen bij het bevoegd gezag. Werkzaamheden aan de asbesthoudende verharding dienen tevens te worden gemeld bij de Inspectie SZW (voorheen Arbeidsinspectie), in het kader van de arbeidsomstandigheden.

Druppelzone

Met het voorgaande verkennend bodem- en asbestonderzoek (20MIT511.10 , d.d. 11-3-202) is ter plaatse van de druppelzone zowel in de grove als in de fijne fractie asbest aangetoond. Dit betreft enkele kleine gedeelten waar de aanwezige dakgoot kapot is. Het totaalgehalte asbest overschrijdt de interventiewaarde van 100mg/kg ds. Het gehalte respirabele asbest vezels is kleiner dan 10 mg/kg ds waardoor sanering niet spoedeisend is.

Aanbevolen wordt om, in overleg met en na goedkeuring van het bevoegd gezag, deze druppelzone gelijktijdig met het asbesthoudende dak te saneren. Als dit niet mogelijk is dienen deze kleine zones te worden gesaneerd onder het regime van de Wet Bodembescherming. In dat geval dient een BUS-melding te worden ingediend en dient deze(qua omvang zeer beperkte) sanering te worden uitgevoerd onder milieukundige begeleiding (BRL 6000) en door een gecertificeerde (BRL7000} aannemer.

Een bodemsanering wordt uitgevoerd. Een plan van Aanpak is hiervoor opgesteld en aan het bevoegd gezag aangeboden. Er is geen sprake van spoedeisendheid.

Conclusie

De bodem is onderzocht. Op een deel van de locatie blijkt sanering van asbest noodzakelijk. Hiervoor is een Plan van Aanpak opgesteld.

De aanwezige bodemkwaliteit levert na de sanering

- geen belemmering voor de nieuwe functie op
- geen belemmering voor het nieuwe bestemmingsplan op

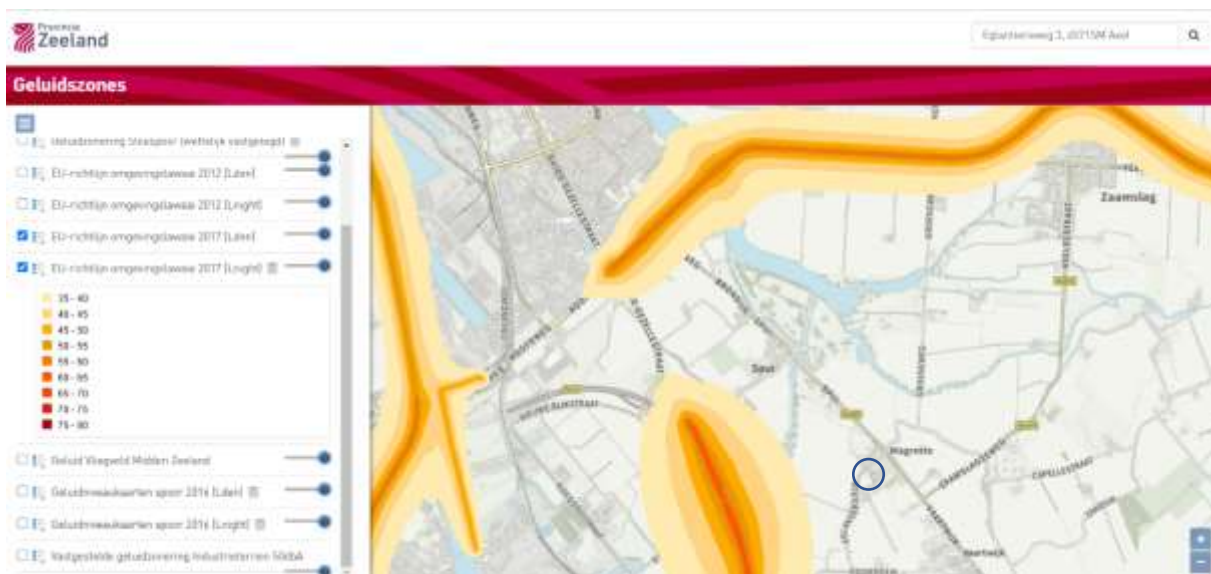
4.2 Geluid

Kader

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. De ontwikkellocatie is niet gelegen in een zone industrielawaai, of in de nabijheid van spoorwegen. Nader onderzoek naar industrie- en spoorweglawaai wordt voor deze ontwikkeling niet noodzakelijk geacht.

In de Wet geluidhinder (Wgh) staat dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximum snelheid van 30 km/u voor geldt.

Rondom het plangebied liggen een aantal gezonde wegen. Normaliter dient dan een akoestisch onderzoek c.q. berekening te worden uitgevoerd. Hier gaat het echter om wegen die op relatief grote afstand van het plangebied liggen, zoals Magrette en wegen waar nauwelijks verkeer op rijdt, zoals de Eglantiersdijk en Eglantiersweg. Zonder dat voor deze wegen een akoestisch onderzoek c.q. berekening wordt uitgevoerd kan dan ook aangenomen worden dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevels van de nieuwe woningen niet wordt overschreden.



Figuur 7: ligging initiatieflocatie op provinciale kaart geluidzones, initiatieflocatie binnen blauwe cirkel

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan de normstelling ten aanzien van geluid. Het aspect geluid staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.3 Externe veiligheid

Normstelling en beleid

Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het GR geldt een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Risico relevante inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft.

Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied van de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Hierin wordt ingegaan op het plaatsgebonden risico, het groepsrisico en de verantwoordingsplicht. In de Regeling Basisnet staat waar risicoplafonds liggen langs de transportroutes, hoe hoog ze zijn en welke regels er gelden voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen (snelwegen), hoofdwaterwegen (binnenwateren) en hoofdspoorwegen (enkele uitzonderingen daargelaten). In de Regeling Basisnet staat een tabel met afstanden voor plaatsgebonden risico die gelden voor transportroutes van het

Basisnet. Deze afstanden gelden per trajectdeel. Ook is per trajectdeel aangegeven of er sprake is van een plasbrandaandachtsgebied.

Nieuwbouw van (beperkt) kwetsbare objecten is niet toegestaan binnen de afstanden van het plaatsgebonden risico. Binnen de plasbrandaandachtsgebieden kunnen soms (beperkt) kwetsbare objecten worden gerealiseerd. Deze moeten voldoen aan de extra eisen uit het Bouwbesluit 2012.

Als nieuwbouw binnen het invloedsgebied van een transportroute komt, is een verantwoording van het groepsrisico nodig. Deze moet worden opgenomen in de toelichting bij een bestemmingsplan of in de ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning tot afwijken.

Deze verantwoording heeft in elk geval betrekking op de mogelijkheden voor rampbestrijding en hulpverlening en de zelfredzaamheid van de bevolking.

Als binnen de 200 meter van een transportroute wordt gebouwd, moeten ook andere elementen meegenomen worden. Het gaat daarbij om een berekening van de hoogte van het groepsrisico en het betrekken van mogelijke ruimtelijke maatregelen in het besluit. Dit kan buiten beschouwing worden gelaten als het groepsrisico niet meer dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde bedraagt óf met niet meer dan 10% toeneemt én de oriëntatiewaarde niet overschrijdt.

Buisleidingen

Vanaf 1 januari 2011 geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en bijbehorende regeling. Hierin staan regels over de externe veiligheid rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Het Bevb sluit zoveel mogelijk aan bij het Bevi. Voor ondersteuning met de praktijk is een Handboek buisleidingen in bestemmingsplannen opgesteld.

Het inhoudelijke beleid komt op hoofdlijnen overeen met het beleid voor andere situaties met gevaarlijke stoffen. Op basis van de PR-contour 10-6/jr. bepaalt het bevoegde gezag of de aanleg van een nieuwe buisleiding (of uitbreiding van een bestaande) past binnen het ruimtelijk beleid. Diezelfde PR-contour 10-6/jr. geldt als een bestemmingsplan het oprichten van een (beperkt) kwetsbaar object mogelijk maakt in de omgeving van een buisleiding met gevaarlijke stoffen. De norm voor het PR is een harde norm (grenswaarde) voor kwetsbare objecten en geldt als richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Maakt een bestemmingsplan de aanleg van een buisleiding of de aanleg, bouw of vestiging van een (beperkt) kwetsbaar object mogelijk? Dan is ook verantwoording van het groepsrisico in het invloedsgebied van de buisleiding nodig. Dit is vergelijkbaar met de verantwoordingsplicht van het Bevi.

Verder regelt het Bevb welke informatie moet worden opgenomen in ruimtelijke besluiten. Bijvoorbeeld een belemmeringenstrook die vrijgehouden moet worden en wie toezichthouder wordt.

In oktober 2012 is de Structuurvisie Buisleidingen vastgesteld. In de Structuurvisie staat een hoofdstructuur van verbindingen, waarlangs ruimte moet worden vrijgehouden voor buisleidingen van nationaal belang. Deze reservering werkt door in de bestemmingsplannen van een gemeente.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Terneuzen heeft in 2005 een Beleidsvisie Externe Veiligheid opgesteld. Het doel van dit beleid is het beperken van de risico's waaraan burgers worden blootgesteld tot een aanvaardbaar minimum. Het externe veiligheidsbeleid bestaat uit drie sporen:

- brongericht beleid: hiermee worden de oorzaken van risico's aangepakt door vergunningverlening en handhaving;
- omgevingsgericht beleid: door ruimtelijke inrichtingsmaatregelen zorgt de gemeente voor een zo veilig mogelijke leefsituatie;
- rampenbestrijding: hierbij gaat het om de voorbereiding op de (bestrijding van) calamiteiten.

Hieronder is een uitsnede opgenomen uit de risicokaart.



Figuur 8 : uitsnede risicokaart met initiatieflocatie in blauwe cirkel

Op de risicokaart is te zien dat het plan buiten het invloedsgebied ligt; er hoeft geen onderzoek naar veiligheid te worden ingesteld. Met het initiatief worden de bedrijfsmatige activiteiten uitgeplaatst uit het buurtschap Magrette en wordt met het realiseren van de 5 woningen een meer passende invulling gegeven aan het buurtschap.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan de normstelling ten aanzien van externe veiligheid. Het aspect externe veiligheid staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.4 Niet gesprongen explosieven

Kader

De Gemeente Terneuzen hanteert voor de NGE-paragraaf het Historisch Vooronderzoek en NGE-Risicokaart van REASeuro, kenmerk RO180093 van 24 oktober 2018.

De locatie valt in een voor NGE aangemerkt risicogebied: tijdens de bevrijding hebben in september 1944 hevige grondgevechten en artilleriebeschietingen plaatsgevonden, namelijk bij het verdrijven van Duitse soldaten uit Axel in de opmars richting Terneuzen en Zaamslag door Poolse eenheden. In het gebied dient rekening te worden gehouden met achtergebleven geschutmunitie, afkomstig van grondartillerie.

Op basis daarvan is een projectgebonden risicoanalyse vereist.

Onderzoek

Door Cees van den Akker advies is een projectgebonden Risico analyse OO (ontplofbare oorlogsresten) t.b.v. projectlocatie Eglantiersweg 3, Magrette (gem Terneuzen) uitgevoerd. De rapportage is bijgevoegd in bijlage 3.

Conclusie

Uit de risicoanalyse blijkt dat er geen tot een minimaal risico aanwezig is dat men bij de voorgenomen werkzaamheden met OO in aanraking komt. Nader onderzoek naar OO is niet nodig. De voorgenomen werkzaamheden kunnen op reguliere wijze worden uitgevoerd met inachtnaam van het Protocol Toevalstreffer OO uit Tweede Wereldoorlog. Niet gesprongen explosieven vormen geen belemmering voor het plan.

4.5 Kabels en leidingen

Kader

De gemeente Terneuzen merkt de hierna volgende leidingen aan als planologisch relevant:

- a. hoogspanningsleidingen en -verbindingen van 50 kV en hoger die geen deel uitmaken van een inrichting als bedoeld in artikel 1 van de Wet milieubeheer;
- b. buisleidingen waarop het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing is.

Het plangebied ligt op grote afstand van planologisch relevante kabels en leidingen. De dichtstbijgelegen kabel/leiding is een ondergrondse hoogspanningskabel van Enduris BV (wordt Stedin) van 50 kV. Deze ligt 140 meter ten zuiden van het plangebied. Geen van de planologisch relevante kabels en leidingen levert een beperking op voor de planontwikkeling.

Beoordeling en conclusies

Dit aspect levert geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling.

Voorafgaand aan de graafwerkzaamheden wordt bij het KLIC gemeld waar en wanneer wordt gegraven.

4.6 Ecologie / Natuur

Kader

Soortbescherming

De soortbescherming is per 01/01/2017 opgenomen in de Wet natuurbescherming. Deze wet omvat ook de bescherming van Habitatrichtlijnsoorten buiten de aangewezen Natura 2000-gebieden. Deze bescherming geldt overal in Nederland, ook in de beschermde gebieden. De soortbescherming kent geen externe werking. Projecten worden getoetst aan de directe invloed op beschermde waarden binnen de grenzen van het projectgebied. Conform deze wet is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde natuurwaarden binnen het projectgebied. Vanuit deze kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming.

Onder de werking van de soortbescherming vallen circa 930 dier- en plantensoorten. Alle inheemse zoogdieren, vogels, amfibieën, en reptielen zijn beschermd. Tevens hebben een aantal planten, vissen, insecten en ongewervelden een beschermde status. Voor de in het wild voorkomende planten en dieren geldt bovendien de algemene zorgplicht (art. 1.11).

Volgens de Wet natuurbescherming mogen beschermde dier- en plantensoorten niet worden gedood, gevangen, opzettelijk worden verontrust of gedood. Voortplanting- of vaste rust of verblijfplaatsen mogen niet opzettelijk worden beschadigd of vernield. Habitatrichtlijnsoorten mogen tevens niet opzettelijk worden verstoord. Beschermde planten mogen niet opzettelijk van hun groeiplaats worden verwijderd of vernield.

De werkingssfeer van de Wet natuurbescherming is niet beperkt tot of gerelateerd aan speciaal aangewezen gebieden, maar geeft de beschermde soorten overal in Nederland bescherming. In o.a. artikelen 3.3, 3.8 en 3.10 van de Wet natuurbeschermingswet worden de ontheffings- en vrijstellingsmogelijkheden weergegeven. Welke voorwaarden verbonden zijn aan de ontheffing- of vrijstelling (zoals werken met een goedgekeurde gedragscode) hangt af van de dier- of plantensoorten die voorkomen in het plangebied.

Zorgplicht

Voor alle in het wild voorkomende plant- en diersoorten, dus ook voor onbeschermden en beschermde soorten die zijn vrijgesteld geldt wel de ook 'algemene zorgplicht' (art. 1.11 Wet natuurbescherming). Deze zorgplicht houdt in dat initiatiefnemer passende maatregelen moet nemen om schade aan beschermde gebieden en in het wild voorkomend plant en diersoorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

De kwetsbare perioden voor de verschillende soortgroepen zijn niet allen gelijk. Als 'veilige' periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half augustus tot half november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en diersoorten als vleermuizen, overige zoogdieren en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Indien een locatie in die periode bouwrijp wordt gemaakt, kan daarna gedurende het winterseizoen en het daarop volgende voorjaar probleemloos worden gewerkt.

Zo kan bijvoorbeeld vegetatie gedurende het groeiseizoen kort gemaaid worden, zodat er geen vogels gaan broeden en het tegen de winter ook ongeschikt is voor kleine zoogdieren of amfibieën die in winterslaap gaan. Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten

worden waargenomen dienen maatregelen genomen te worden om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te voorkomen (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen of terreindelen af te zetten en het werk ter plaatse stil te leggen). Ecologische begeleiding kan hierin voorzien.

Gebiedsbescherming

Natura 2000

De Europese Vogelrichtlijn (1979) regelt de bescherming van leefgebieden van Europees bedreigde en kwetsbare vogelsoorten. Met de Europese Habitatrichtlijn (1992) worden Europese (half-) natuurlijke habitats en bedreigde en kwetsbare dier- (andere dan vogels) en plantensoorten beschermd. De Natura 2000-gebieden zijn de gebieden die zijn aangewezen als speciale beschermingszones (SBZ's) in het kader van de EU Vogel- en/of Habitatrichtlijn.

Deze gebieden samen vormen het omvangrijke Europese netwerk Natura 2000. Het hoofddoel van Natura 2000 is het stoppen van de achteruitgang en de waarborging van de biodiversiteit in Europa. De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in Wet natuurbescherming (Wnb) overgenomen.

Stikstof

Op 1 juli 2015 is de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) in werking getreden. Ruimte voor economische ontwikkelingen, sterkere natuur en minder stikstof. De PAS is met een uitspraak van de Raad van State in mei 2019 vernietigd. Vooralsnog geldt dat initiatieven die enige depositie opleveren op Natura2000 gebieden vergunningplichtig zijn.

Natuurnetwerk

Het Natuurnetwerk Zeeland, vroeger de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) genoemd, is het Zeeuwse netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het maakt onderdeel uit van het Nederlandse netwerk. In het Natuurnetwerk Nederland liggen:

- bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee;
- alle Natura 2000-gebieden.

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijk voor de begrenzing en ontwikkeling van dit natuurnetwerk. Tot die tijd was de Rijksoverheid hiervoor verantwoordelijk. In het Natuurpact hebben de provincies met het rijk afgesproken om tot 2027 80.000 hectare natuur in te richten. Het Natuurnetwerk Nederland moet uiteindelijk samen met de natuurgebieden in andere Europese landen het aaneengesloten pan-Europees Ecologisch Netwerk (PEEN) vormen.

Onderzoek

Door Adviesbureau Wieland uit Hulst is een Quicksan Flora en Fauna uitgevoerd. De resultaten worden onderstaand beknopt weergegeven. De rapportage is bijgevoegd in bijlage 4.

Natura 2000

Het plangebied ligt niet in een Natura 2000 gebied. Het meest nabij gelegen Natura 2000 gebied is het gebied Westerschelde & Saeftinghe. Dit gebied is gelegen op circa 5 kilometer afstand. Andere gebieden die op ruimere afstand liggen zijn Canisvliet en Vogelkreek. De geplande ingrepen zijn relatief kleinschalig en hebben hierdoor geen effect op de genoemde Natura 2000 gebieden.

Natuurnetwerk Zeeland (NNZ)

Het plangebied is niet begrensd in het kader van de Natuurnetwerk Zeeland (NNZ, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)), zie bijlage 1. Het dichtstbijzijnde gebied is de Eglantiersdijk, op enkele tientallen meters afstand. Deze dijk heeft als functie landschappelijke dijk. Er worden geen beplantingen gekapt. De dijk ligt op voldoende afstand, er zijn geen negatieve effecten te verwachten.

Het plan

Werkzaamheden worden niet uitgevoerd in een Natura 2000 gebied en in een gebied dat is begrensd in het kader van het Natuurnetwerk Zeeland. Er is geen negatief effect te verwachten. Er zijn geen negatieve effecten te verwachten op gebieden die zijn aangewezen in het kader van het NNZ.

De voorgenomen maatregel bestaat uit het slopen van bebouwing.

In de te slopen bebouwing zijn mogelijkheden voor dagverblijven voor vleermuizen. Dit betreft de oostelijke loods. Er dient onderzocht te worden of vleermuizen gebruik maken van het plangebied, welke soorten het betreft en wat de functie is van de bebouwing. Voor grondgebonden zoogdieren is de te slopen bebouwing niet geschikt. Er is veel menselijke verstoring en de gebouwen zijn niet toegankelijk voor grondgebonden zoogdieren.

In en nabij de te slopen bebouwing zijn broedvogels te verwachten. Het betreft soorten die in de bebouwing broeden en waarvan het nest beschermd is zolang het in gebruik is. Daarnaast zijn er ook mogelijke broedlocaties voor de Huismus in de oostelijke bebouwing. Deze broedlocaties zijn ook buiten de broedperiode beschermd. Een onderzoek naar het voorkomen van deze soort dient uitgevoerd te worden.

Voor andere beschermde soorten is het plangebied ongeschikt. Ze komen niet voor in de directe omgeving, of het biotoop in het plangebied is ongeschikt.

Gebiedsbescherming

De reikwijdte van de tijdelijke verstoring blijft beperkt tot enkele tientallen meters van de te slopen bebouwing. Beschermde gebieden zijn gelegen op voldoende afstand. De werkzaamheden vinden plaats op een kleine oppervlakte en hebben een kort tijdsbeslag. Na afloop van de werkzaamheden is er geen effect. Grondlagen en (grond)waterstromingen worden niet verstoord. Er is dus geen significante verstoring op beschermde natuurwaarden.

Nader onderzoek

Mitigerende maatregelen

Hoewel niet duidelijk was of er daadwerkelijk huismussen en vleermuizen in de te slopen bebouwing aanwezig waren heeft de opdrachtgever in afstemming met de ecologisch adviseur op voorhand mitigerende maatregelen getroffen. Hij heeft in maart 2021 vleermuiskasten en nestkasten voor huismussen geplaatst. Informatie hierover is bijgevoegd in Bijlage 6.

Het nader onderzoek voor het project Eglantiersdijk 3 Margrette behelst een mussenonderzoek 2 keer in de periode april-mei en een vleermuisonderzoek. Het vleermuisonderzoek betreft 2 onderzoeksrondes in voorjaar-voorzomer en 2 onderzoeksrondes in nazomer-najaar. Het laatste bezoek is uitgevoerd in september 2021.

De conclusies zijn als volgt: Er zijn geen huismussen en vleermuizen vastgesteld in de te slopen bebouwing. Het plangebied heeft geen functie voor deze soorten. Directe grenzend aan het plangebied zijn wel vleermuizen en huismussen vastgesteld. De sloopwerkzaamheden hebben geen effect op vaste rust- en verblijfplaatsen. In de directe omgeving zijn wel verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. Dit betreft gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger. Deze hebben verblijfplaatsen in de bebouwing in de omgeving en in 1 van de geplaatste paalkasten (ruige dwergvleermuis). De geplande werkzaamheden zijn op voldoende afstand gelegen van deze verblijfplaatsen en hebben geen nadelig effect.

De rapportage van dit onderzoek is bijgevoegd in Bijlage 5.

Stikstof: Aeriusberekening

Gelet op de afstand tot N2000 gebieden is er als gevolg van de wijziging van de bestemming en de bouw van de woningen geen sprake van directe effecten (geluid, trilling, licht). Er is geen kans op significant negatieve effecten als gevolg van externe werking (stikstof als gevolg van verkeersbewegingen). Er is geen sprake van een toename van stikstof depositie op stikstofgevoelige habitats >0,00 mol/ha/jr. In de uitgevoerde berekening is een te hoge stikstofdepositie berekenend doordat in de berekening verkeer verder dan de Eglantiersdijk is opgenomen. Dat was niet nodig omdat het verkeer daar niet meer te onderscheiden is van het overige verkeer. De uitgevoerde berekening is hiermee een worst-case situatie.

De uitgevoerde Aerijs berekening is bijgevoegd in Bijlage 7.

Beoordeling en conclusies

Dit aspect levert geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling.

Landschappelijke inpassing

Aan de westzijde worden de woningen landschappelijk ingepast met een Haagbeuk haag met een hoogte van 3m. Naast deze haag worden nog 2 andere groenelementen ingetekend: een smalle haag aan de westzijde van perceel 3, en 3 solitaire bomen aan de westzijde daar van. Bij de smalle haag gaat de voorkeur uit naar veldesdoorn. Bij de 3 solitaire bomen aan linden of kersen.

Het plan voor landschappelijke inpassing is bijgevoegd in bijlage 8.

Voor het realiseren en in stand houden van de landschappelijke inpassing wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer. Tevens is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen m.b.t. de landschappelijke inpassing.

4.7 Luchtkwaliteit

Beleid en normstelling

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2, van de Wet milieubeheer. De Wet milieubeheer bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en

stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang.

Besluit niet in betekenende mate (nibm)

In het Besluit nibm en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀, of indien een project in een specifiek aangeduide categorie valt (zoals woningbouw met één ontsluitingsweg en minder dan 1.500 woningen).

Het initiatief betreft het planologisch mogelijk maken van de bouw van 5 woningen. De uitvoering van het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit staat conform de Wm de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.8 Milieueffectrapportage

Kader

Voor activiteiten die zijn genoemd in lijst C en D in de bijlage bij het Besluit m.e.r. moet worden nagegaan of er sprake is van een geval waarin een m.e.r.-beoordelingsbesluit moet worden genomen (D-lijst) of een MER moet worden opgesteld en een m.e.r.-procedure moet worden doorlopen (C-lijst). Voor elke activiteit is een drempelwaarde genoemd. Indien de drempelwaarde niet wordt behaald moet een zogeheten 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' worden uitgevoerd waarin wordt nagegaan of er sprake is van belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu die een formele m.e.r.-beoordeling of een m.e.r. noodzakelijk maken.

Bij woningbouw kan er sprake zijn van een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals aangegeven in onderdeel D 11.2, kolom 1: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.'

Als de ontwikkeling ook voldoet aan kolom 2 (de drempel), dan is er sprake van een m.e.r.-plicht. Dit is het geval als de activiteit betrekking heeft op:

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Blijft de ontwikkeling onder de drempel, dan is sprake van een informele m.e.r.-beoordeling. Dit wordt ook wel de vorm-vrije m.e.r.-beoordeling genoemd.

Onderzoek

De activiteiten die met het opstellen van het plan of besluit mogelijk worden gemaakt, voldoen niet aan de drempel van onderdeel D van het Besluit m.e.r. Voor de gevallen genoemd in kolom 3 en kolom 4 van onderdeel D geldt dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

Deze toelichting levert de informatie voor de vormvrije m.e.r. beoordeling.

Conclusie

Op basis van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan worden geconcludeerd dat er geen m.e.r.-beoordeling, planMER of besluitMER noodzakelijk is.

4.9 Milieuhinder bedrijven / Bedrijven en milieuzonering

Kader

De Vereniging Nederlandse Gemeenten heeft een Handreiking Bedrijven en Milieuzonering uitgegeven. Deze handreiking geeft op systematische wijze informatie over ruimtelijk relevante milieuaspecten van een scala aan bedrijfsactiviteiten. Specifiek wordt ingegaan op het verantwoord inpassen van bedrijvigheid in de fysieke omgeving en van gevoelige functies nabij bedrijven. In de uitgave "Bedrijven en milieuzonering (2009)" is per bedrijfstype een globale indicatie gegeven van het invloedsgebied voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. Op basis van het aspect met de grootste afstand zijn de bedrijven in categorieën ingedeeld. De milieucategorie leidt in combinatie met een omgevingstype (rustige woonwijk of gemengd gebied) tot een bijbehorende richtafstand. Welke kolom gehanteerd moet worden is dus afhankelijk van de specifieke omgevingsituatie.

Er moet tussen beoogde milieugevoelige objecten en milieuhinderlijke (bedrijfs)activiteiten voldoende afstand worden aangehouden ten einde een goede kwaliteit van het woon/recreatie/werk - en leefklimaat te waarborgen en beperken van de omliggende bedrijfsvoering te voorkomen.

De richtafstanden gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of vergunningsvrij bouwen mogelijk is.

Dat geldt voor het omgevingstype rustige woonwijk of rustig buitengebied. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt kunnen gemotiveerd kleinere afstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent.

Onderzoek

In Magrette was de aanwezigheid van het houtbewerkingsbedrijf in de woonomgeving niet meer passend in verband met o.a. geluid en verkeersbewegingen. Na het vertrek van het bedrijf verdwijnt de bedrijfsbestemming en heeft het buurtschap alleen woonbestemmingen. Na de bestemmingswijziging is er geen sprake meer van een inrichting in het kader van de Wet Milieubeheer.

Ten opzichte van het achterliggend akkerbouwbedrijf dienen richtafstanden aangehouden te worden.

Voor akkerbouw en fruitteeltbedrijven (bedrijfsgebouwen) staan in de Handreiking Bedrijven en milieuzonering de volgende afstanden opgenomen: Geur 10m, Stof 10m, Geluid 30 m C, Gevaar 10 m. Categorie 2.

De kortste afstand van de te realiseren woningen tot de grens van het agrarisch bouwvlak bedraagt ongeveer 35 meter. De kortste afstand tot de bebouwing van het agrarisch bedrijf bedraagt ruim 90 meter. Hiermee kan er ook in zoverre een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen worden gerealiseerd.

Spuitzone

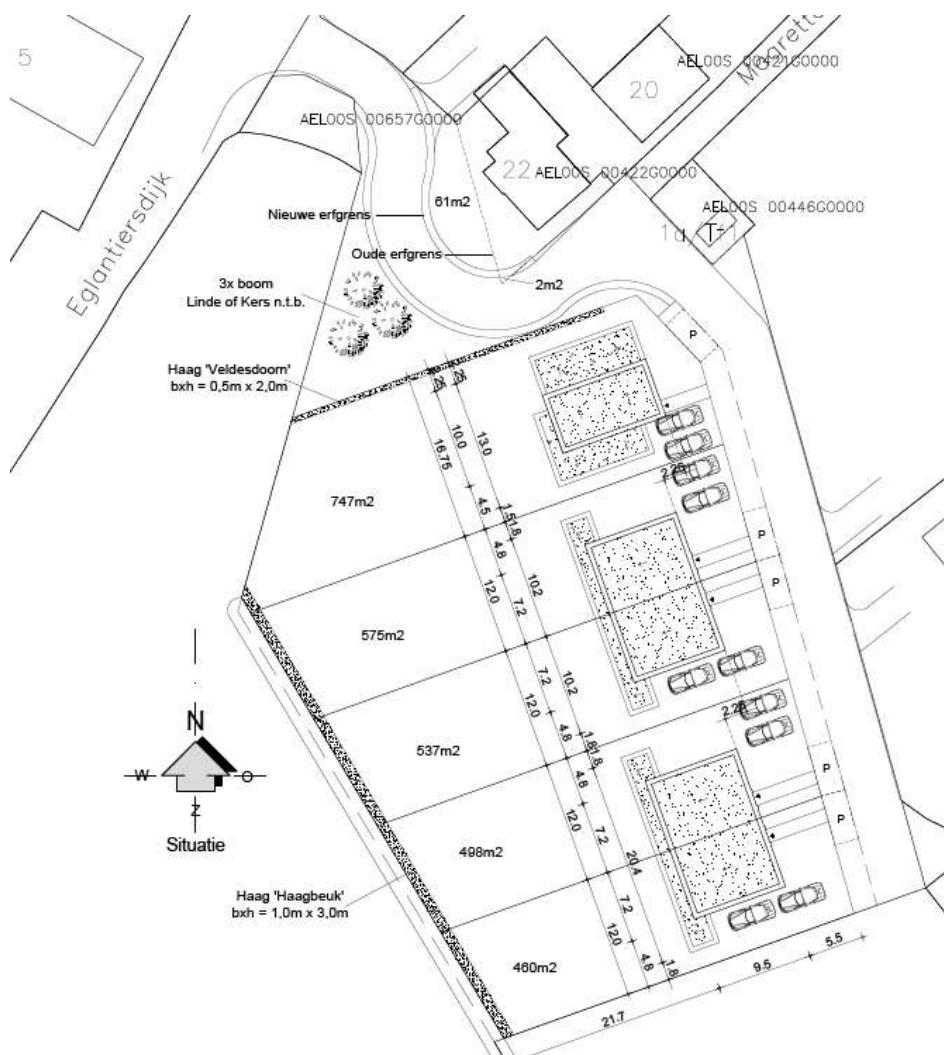
Vaste jurisprudentie van de Afdeling luidt dat wanneer het gaat om het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen, er geen wettelijke bepalingen bestaan over de minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen worden geteeld en nabijgelegen woningen. Er dient dus een belangenafweging plaats te vinden. De minimaal aan te houden afstand dient zodanig te worden gekozen dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het gevoelige object kan worden gegarandeerd. De Afdeling acht een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, daarbij niet onredelijk. Een kortere afstand is mogelijk, mits daaraan een deugdelijke motivering ten grondslag wordt gelegd.

Uit de jurisprudentie kan worden afgeleid dat moet worden beoordeeld of in het betreffende object, ter plaatse van de betreffende functie, mensen langdurig (kunnen) verblijven. Daarmee hebben zij een grotere kans op blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen. Als dat het geval is, is doorgaans sprake van een gevoelig object.

Op onderstaande kadastrale kaart zijn de omliggende percelen met kadastraal nummer zichtbaar. Aan de zuidwestkant van initiatieflocatie aan de Eglantiersdijk 1b is een akkerbouwbedrijf gevestigd.

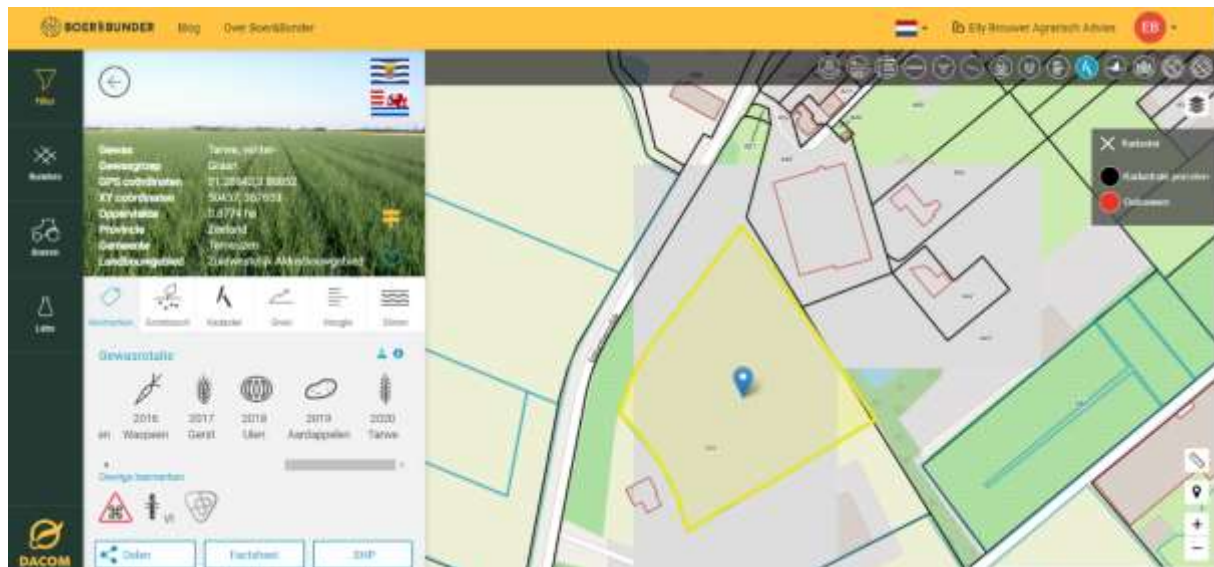


Figuur8: ligging initiatieflocatie t.o.v. achterliggend agrarisch bedrijf (Ruimtelijke plannen.nl)



De aangrenzende percelen hebben de bestemming 'agrarisch' waarbij fruitteelt en vollegrondsteelt mogelijk is. Hierbij kan zowel neerwaarts al verticaal gespoten worden met gewasbeschermingsmiddelen. Vanwege de planologisch-juridische mogelijkheid voor fruitteelt wordt uitgegaan van het meest intensieve gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in de fruitteelt: de teelt van appels en peren. Dit is het "worst case" scenario.

Binnen 50 meter van de nieuwe woon- en tuinbestemming ligt landbouwperceel Axel S 655 zoals weergegeven op onderstaande kaartuitsnede.



Figuur 10: achterliggend perceel met historisch teeltplan (Bron: BoerenBunder)

Het perceel heeft een oppervlakte van bijna 0,9 ha waarop de afgelopen jaren respectievelijk waspeen, gerst, uien, aardappelen en tarwe is geteeld. Er is geen reden om aan te nemen dat dat gebruik/teelt zal wijzigen naar de teelt van fruit. De feitelijk te verwachten spuitdrift is aanzienlijk minder dan bij de teelt van fruit.

Uit onderzoek van de Universiteit van Wageningen (Driftblootstelling van omstanders en omwonenden door boomgaarbespuitingen, Plant research international, Praktijkonderzoek Plant en omgeving – sector Fruit, PRI rapport 609 mei 2015) blijkt dat de drift (spuitnevel) afneemt naarmate de afstand toeneemt. Drift kan o.a. worden beperkt door driftbeperkende spuitdoppen te gebruiken.

In deze rapportage wordt geconcludeerd: Ligt er langs de boomgaard oppervlaktewater en wordt er een minimaal DRT90 techniek op het perceel gebruikt dan is de benodigde afstand vanaf de laatste bomenrij 25 m in de kale boom situatie en 15 m in de volblad situatie. Deze afstand kan verkleind worden tot 15 m en 5 m voor respectievelijk de kale boom en volblad situatie door de aanwezigheid van een windhaag. Wordt een dubbele windhaag of houtwal of een wintergroene windhaag geplaatst dan is er zowel in de kale boom als de volblad situatie direct achter de haag of houtwal geen overschrijding van de huidblootstelling.

Op basis van het Activiteitenbesluit milieubeheer gelden inmiddels aangescherpte driftbeperkende maatregelen op het perceel; meer driftbeperkende spuitdoppen en lagere spuitdruk. In de eerste 14 meter vanaf een watervoerende watergang zijn de eisen nog strenger. Hiermee wordt de driftblootstelling voor de omgeving verder beperkt.

In deze specifieke situatie geldt tevens dat:

- de omliggende percelen al jarenlang akkerbouwmatig in gebruik zijn. Bij gewasbeschermingsmiddelengebruik op akkerbouwpercelen treedt er minder verwaaiing van spuitvloeistof op dan bij de bespuiting van fruitbomen.
- Er ligt een sloot tussen de initiatieflocatie en het Agrarisch perceel
- op initiatieflocatie wordt op de perceelsgrens een emissiescherm/windhaag ingeplant.

Conclusie

Uit bovengenoemd onderzoek blijkt dat ook in geval er fruitteelt op het perceel zou plaatsvinden bij gebruikmaking van de verplichte driftreducerende technieken en de aanwezigheid van een windhaag en een sloot geen overschrijding direct achter de haag te verwachten is.

De aanplant van een windhaag wordt opgenomen in het plan voor landschappelijke inpassing.

In de anterieure overeenkomst wordt de aanleg en het onderhoud van de windhaag verplicht en gewaarborgd.

Het initiatief wordt hiermee verantwoord geacht en er kan ook in zoverre een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van worden gerealiseerd.

4.10 Verkeer en parkeren

Kader

Zeeuws-Vlaanderen ligt tussen twee belangrijke oost-westverbindingen in. In Vlaanderen vormt de Expresweg de belangrijke schakel tussen Antwerpen en Brugge, terwijl in Zeeland de A58 de achterlandverbinding vormt voor Middelburg, Vlissingen en Goes met de Brabantse Stedenrij en Antwerpen. Door de aanleg van de Westerscheldetunnel in 2003 is een goede rechtstreekse verbinding gelegd met de A58. De aanleg van de Sluiskiltunnel onder het Kanaal van Gent naar Terneuzen en de verdubbeling van de Tractaatweg (N62) leiden tot een optimale aansluiting op de Expresweg, waardoor in noord-zuidrichting de verbinding tussen de beide belangrijke oost-west verbindingen gecompleteerd wordt. Binnen Zeeuws-Vlaanderen is van oudsher wel een netwerk van oost-west georiënteerde wegen beschikbaar. In het provinciale wegencategoriseringsplan hebben de N258 van Axel naar Hulst en de N61 van Terneuzen naar Oostburg de status 'gebiedsverbindende functie' gekregen. De N61 is ingrijpend gereconstrueerd om de verkeersveiligheid te verhogen. De N290 van Terneuzen via Zaamslag naar Hulst is afgewaardeerd en heeft de status 'gebiedsontsluitende functie'. Alle kernen zijn via het onderliggende wegennet op de hoofdinfrastructuur aangesloten. Binnen de kernen is een regime ingericht met enkele hoofdroutes als 50 km zone en de rest is/wordt als verkeersveilige 30 km zone ingericht.



Figuur 11: Infrastructuur uit Structuurvisie 2025, gemeente Terneuzen

Het plan

Magrette wordt ontsloten via de weg van Terneuzen, via Spui naar Axel, W -685, ter hoogte van Magrette ook Magrette genaamd. Initiatieflocatie is te bereiken via de Eglantiersdijk, een erftoegangsweg B. Op de huidige Eglantiersweg in de kom Magrette geldt een maximum snelheid van 30 km/h.

Parkeren

Kader

Een bouwplan dient te voorzien in voldoende parkeermogelijkheden op de bij het bouwplan behorende en daartoe bestemde gronden. De gemeente Terneuzen heeft hiervoor het facetbestemmingsplan parkeren vastgesteld op 7-2-2019 op dit moment gebaseerd op de parkeernormen 2020.

Het plan

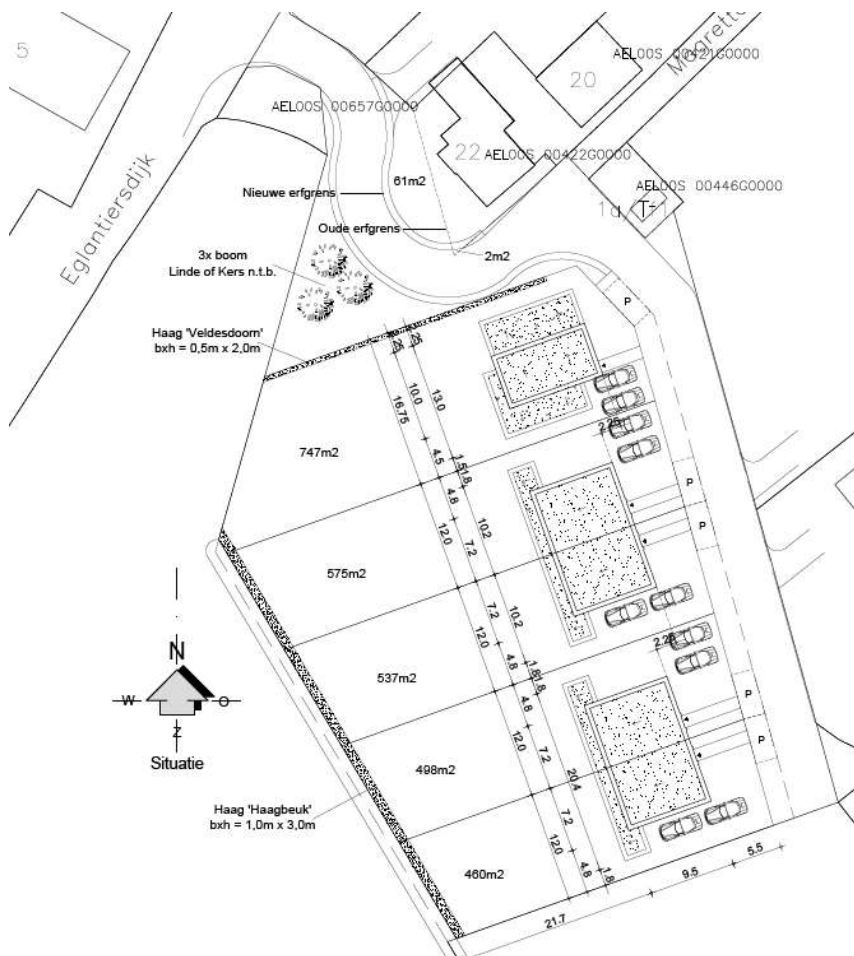
Het plan behelst het slopen van de bestaande bedrijfsbebouwing van de houtzagerij Lefeber en het realiseren van 5 woningen, waarvan 4 twee-onder-een-kap woningen en één vrijstaande woning en aldus het wijzigen van de bestemming Bedrijf naar Wonen. Om de nieuwe woningen te ontsluiten zal de Eglantiersweg worden doorgetrokken waarmee een goede ontsluiting wordt gerealiseerd voor de nieuwe woningen maar ook voor de bestaande woningen aan de Eglantiersweg 5 en 7 die tot op heden alleen bereikbaar waren via het bedrijfsterrein. Op de planlocatie zal op de verbeelding ook een bestemming Verkeer worden opgenomen.

Voor de te realiseren weg is een ontwerp gemaakt op basis van de geldende CROW normen voor grote voertuigen, zoals vuilniswagen en hulpvoertuigen. De wegbreedte bedraagt tenminste 5 m. In de bocht ter hoogte van nummer 22 worden doorgroeistenen geplaatst.

Ter hoogte van de nieuwe woningen wordt een rabatstrook van 2,4 m gerealiseerd ten behoeve van het parkeren en keren voor bezoekers en bewoners. Tevens kunnen de bewoners parkeren op eigen terrein.

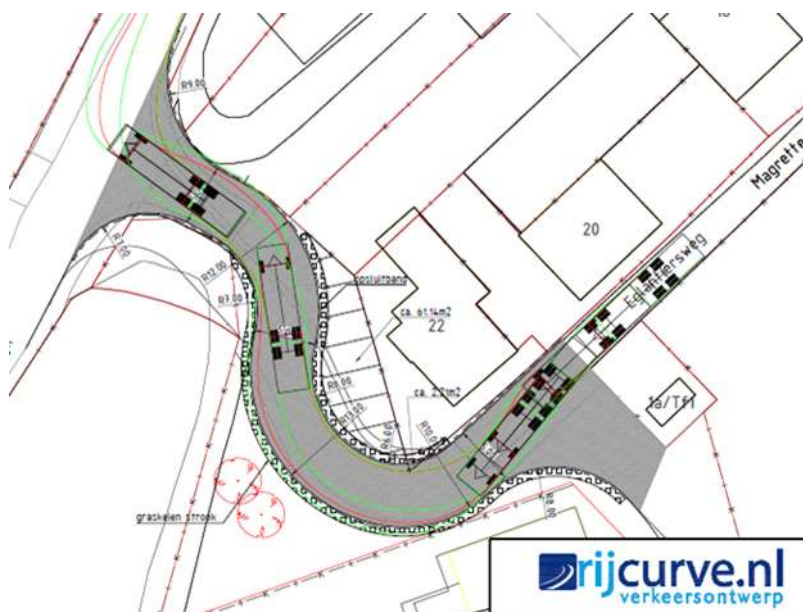
Op basis van het gemeentelijk parkeerbeleid is een berekening gemaakt van de benodigde parkeerplaatsen. Deze zijn verwerkt in onderstaande tabel en vervolgens op de situatieschets en de verbeelding.

	Benodigd		Plan berekeningsaantal (tussen haakjes feitelijk)		
	Aantal parkeerplaatsen o.b.v. parkeernormen 2020		Op eigen terrein	Op rabatstrook	Totaal parkeerplaatsen
vrijstaand	2,3		1,7 (2)	1	2,7 (3)
4 x 2 onder één kap	4 x 2,2 = 8,8		2 x 1 + 2 x 1,7 (4 x 2)	4	9,4 (12)
	11,1		7,1 (10)	5	12,1 (15)



Figuur 12: ontwerp nieuw deel Eglantiersweg bij nieuwe woningen

Het plan voldoet hiermee ruimschoots aan de geldende parkeernormen.



Figuur 13: wegontwerp bocht

Aan de bewoners van Eglantiersweg 22 wordt een aantal m² grond overgedragen. Het is van belang dat deze gronden niet tot de grens van de weg met hoge bebouwing of beplanting worden ingericht. Dit in verband met stedenbouwkundige aandachtspunten en de verkeersveiligheid t.a.v. het overzicht op de bocht. Daarom is op de verbeelding de beperking opgenomen dat er tot 1 m uit perceelsgrens beplanting en bouwwerken tot max 1 m hoog gerealiseerd mag worden.

Conclusie

Het plan zorgt voor een verbetering van de verkeerssituatie ter plaatse en voldoet aan de gestelde parkeernormen. Verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor het plan.

4.11 Water

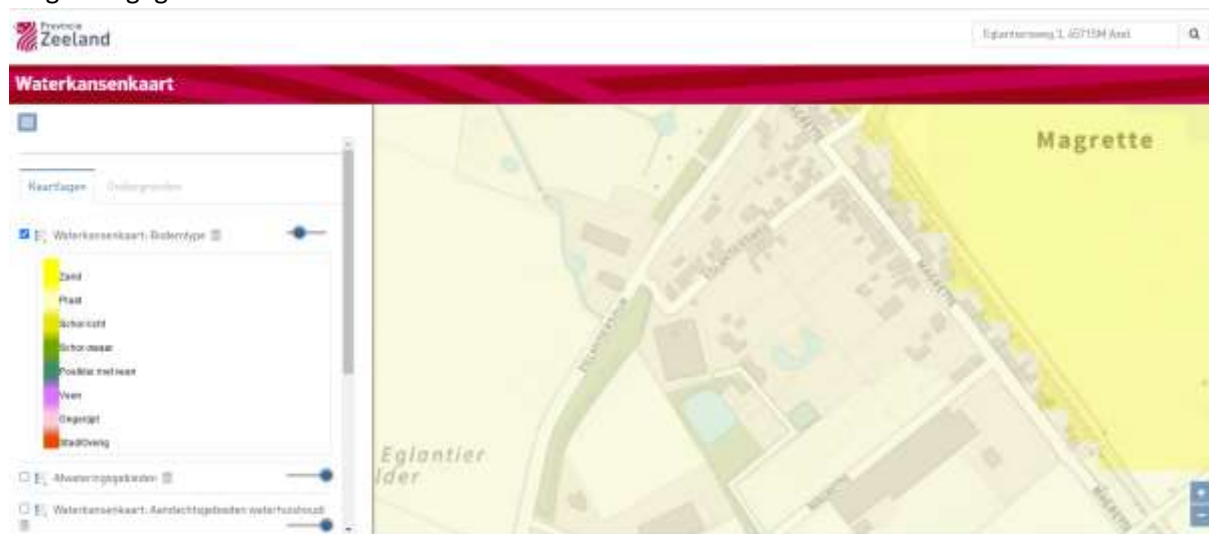
Kader

De watertoets is een belangrijk instrument om te verzekeren dat de waterhuishouding vanaf het begin van de planvorming integraal onderdeel uitmaakt van de ontwikkeling. Met name het vasthouden, bergen en afvoeren van regenwater is daarbij een belangrijk aandachtspunt. Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn gemeenten verplicht om bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan overleg te plegen met de besturen van de betrokken waterbeheerder (artikel 3.1.6 Bro).

In de toelichting bij het ruimtelijk plan dient voorts een waterparagraaf te worden opgenomen. Deze waterparagraaf moet een beschrijving bevatten van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het betreffende ruimtelijke plan voor de waterhuishouding en vormt de schriftelijke weerslag van de watertoets. Het waterkwantiteitsbeheer en waterkwaliteitsbeheer is in handen van het Waterschap Scheldestromen, de verantwoordelijkheid voor het rioolstelsel ligt bij de gemeente Terneuzen.

Onderzoek

De waterparagraaf is opgesteld naar de eisen van het Waterschap. In het kader van de afstemming met de ruimtelijke ordening zijn in het Omgevingsplan van de provincie Zeeland waterkansenkaarten opgesteld voor onder andere stedelijke functies. Deze kaarten zijn beschikbaar via de provinciale website. Aan deze kaart zijn voor het betreffend plangebied gelegen aan de Eglantiersweg in Axel de volgende gegevens te ontlelen.



Figuur 14: Waterkansenkaart provincie Zeeland; bodemtype plaatgrond



Figuur 15: Waterkansenkaart provincie Zeeland, infiltratiemogelijkheden stedelijke ontwikkeling: Ruim

De achterliggende sloot wordt leggerwater categorie secundair. De sloot wordt in het geheel om niet overgedragen aan het waterschap. Het onderhoud zal plaatsvinden vanaf het perceel van de heer Steendijk, dit wordt notarieel vastgelegd. De uitkomende stoffen worden aan die zijde ontvangen.

Deze waterloop zal in afstemming met het waterschap door initiatiefnemer zal worden geherprofileerd. Hiervoor wordt een watervergunning aangevraagd.

Initiatiefnemer zal watervergunning aanvragen voor het planten van de haag (1 m uit de insteek).

De Watertoetstabel is bijgevoegd in Bijlage 9.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling.

4.12 Cultuurhistorie

Kader

Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Hiermee is het wettelijk verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk plan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

De gemeente Terneuzen heeft een cultuurhistorische waardenkaart vastgesteld. Deze is gebaseerd op de handreiking Landschap van de Provincie Zeeland en de structuurvisie Terneuzen 2025. Daarin zijn ruimtelijke strategieën voor het grondgebied van Terneuzen aangegeven.

De cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Terneuzen omvat 3 hoofdstrategieën: “Behoud”, “Behoud door ontwikkeling” en “vernieuwing mogelijk”. Daarnaast omvatten de kaartbladen “Behoud” en “behoud door ontwikkeling informatie over aardkundig waardevolle gebieden, landschapstypen, water- en cultuurhistorische waterstaat, bebouwing en dorpen, beplanting, cultuurhistorische elementen en monumenten.

Het plan

Uit het kaartblad voor de hoofdstrategie “Behoud” blijkt de ligging van het plangebied grenzend aan het aardkundig waardevol gebied “Otheense kreek” waarvan de Nieuw Eglanterspolder deel uitmaakt. Het plan tast deze waarden niet aan omdat het plan wordt begrensd door de dijk en de dijk zelf verder ook onaangetast blijft. Binnen de hoofdstrategie is voor het plangebied verder geen nadere aanduiding gegeven ten aanzien van de strategieën behoud of bescherming.



Figuur 16; Kaartuitsnede Cultuurhistorische waardenkaart kaartblad behoud; Initiatieflocatie in blauwe cirkel

Uit het kaartblad voor de hoofdstrategie “Behoud door ontwikkeling” is de nadere aanduiding verbreden vermeld. Dit houdt in dat de gemeente ontevreden is over huidige monofunctionaliteit en initiatiefnemers faciliteert dat nieuwe functies worden toegevoegd gecombineerd met kwaliteitsverbetering. Het initiatief om de bestaande verouderde bedrijfspanden te slopen in combinatie met een herontwikkeling naar de nieuwe functie wonen met een kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte past dan ook prima binnen deze strategie.



Figuur 17: Kaartuitsnede Cultuurhistorische waardenkaart kaartblad behoud door ontwikkeling; initiatieflocatie in blauwe cirkel

Uit het kaartblad voor de hoofdstrategie “vernieuwing mogelijk” blijkt dat er geen nadere aanduiding is vermeld ten aanzien van de strategieën herstructureren, transformeren of ontwikkelen.



Figuur 18: Kaartuitsnede Cultuurhistorische waardenkaart kaartblad vernieuwing mogelijk; initiatieflocatie in blauwe cirkel

Conclusie

De invulling van het plangebied met 5 woningen doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden. De woningen liggen op ruime afstand van de historische bebouwing. De woningen liggen ‘verscholen’ door de situering achter de Eglantiersdijk waarop hoog opgaande beplanting aanwezig is. De nieuwe woningen zijn verder landschappelijk ingepast door een groenblijvende haag aan de westzijde en een groenblijvende afscheiding aan de noordzijde van de geplande woningen. De aanleg van de nieuwe ontsluitingsroute van het plangebied die aansluit op de gebiedsontsluitingsweg Eglantiersdijk heeft geen gevolgen voor de planologisch beschermde dijk. De bestaande dijkcoupure blijft ongewijzigd.

4.13 Archeologie

Kader

Verdrag van Valetta

In 1992 werd het Europese Verdrag van Valetta (Malta) door de lidstaten ondertekend. Het verdrag beoogt het cultureel erfgoed, dat zich in de bodem bevindt, beter te beschermen. De drie belangrijkste bepalingen daarbij zijn het behoud in situ, een goede en vroegtijdige inpassing in het ruimtelijke ordening(proces) en het verstoorder betaalt principe.

Erfgoedwet

Met de komst van de (herziene) Wet op de archeologische Monumentenzorg (Wamz) in 2007, de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in 2008 is de verantwoordelijkheid voor het cultureel erfgoed in grote mate gedecentraliseerd en verschoven van Rijk en provincie naar de gemeenten. Gemeenten

worden verantwoordelijk gehouden voor de omgang met archeologische waarden. Daartoe dienen gemeenten een eigen archeologiebeleid te voeren en te verankeren in de ruimtelijke ordening. Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht die een integrale bescherming van het cultureel erfgoed mogelijk moet maken.

Gemeentelijk archeologiebeleid

De gemeente Terneuzen beschikt sinds 27 januari 2011 over een gemeentelijk interim-beleid archeologie: *“De onderste steen boven?”*. Dit interim-beleid is in 2017 geactualiseerd. Procedures bij de advisering in het kader van ruimtelijke plannen en de toetsing van volgens de gemeentelijke Erfgoedverordening vergunningplichtige gevallen zullen gebaseerd zijn op een (door de gemeente) uit te voeren toets.

Om inzicht te krijgen in de archeologische verwachtingswaarde van een gebied of locatie wordt aan 5 criteria getoetst: de Archeologische Monumentenkaart (AMK), de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW), Archis, het Zeeuws Archeologisch Archief (ZAA) en de bodemopbouw. Een en ander is uitgewerkt in het stroomschema onderzoeksplicht archeologie. Bij het opstellen van ruimtelijke plannen en vergunningverlening in het kader van de Erfgoedverordening is deze toets het uitgangspunt voor de beoordeling. Wanneer in een bestemmingsplan van de gemeente Terneuzen een dubbelbestemming Waarde-Archeologie wordt opgenomen, vormt de toets uit het gemeentelijk archeologiebeleid hiervoor de basis.

De toets is opgenomen in Bijlage 10.

Conclusie

In het bestemmingsplan hoeft geen planologische bescherming voor archeologie te worden opgenomen. Ter plaatse van de dijkcoupure blijft in dit bestemmingsplan de Dubbelbestemming – Waarde Archeologie -2 opgenomen; archeologisch onderzoek is op basis van de regels van het bestemmingsplan niet nodig.

Archeologie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5 Juridische regeling

Dit bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

BEDRIJF

Met dit bestemmingsplan wordt de bestemming Bedrijf in het plangebied gewijzigd naar Wonen, Verkeer en Groen. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee Burgemeester en wethouders na afloop van een periode van één jaar na moment van verlening van de Omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen, de bestemming 'Wonen' kunnen wijzigen in de bestemming 'Bedrijf'. Dit om planologische overcapaciteit terug te dringen.

GROEN

Aan de achterzijde van de woningen wordt een strook bestemd als Groen – specifieke vorm van groen – landschapselement. Deze strook van 1 m breed en 3 m hoog, dient als emissiehaag, afscherming voor achterliggend landbouwperceel. Naast de weg in de bocht wordt groeninpassing gerealiseerd.

VERKEER

Op het voormalige Bedrijfsterrein worden de woningen ontsloten met een nieuw aan te leggen erftoegangsweg deze wordt voorzien van de bestemming Verkeer. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan, met uitzondering van nutsvoorzieningen.

WATER

Aan de sloot achter de woningen wordt een bestemming Water toegekend.

WONEN

Het plan voorziet in het realiseren van 5 woningen, 4 twee-onder-één-kap woningen en één vrijstaande woning. Voor de woningen is een bouwvlak op maat toegekend met een maatvoering voor maximum aantal wooneenheden; 5 en een specifieke bouwaanduiding (half) vrijstaand. De achterliggende gronden hebben een functie-aanduiding erf. In de bocht van de weg is op de bestemming Wonen een vrijwaringszone opgenomen. De strook wonen sluit aan bij de woonbestemming van huisnummer 22. De gronden ter hoogte van de aanduiding 'Vrijwaringszone' dienen in verband met de verkeersveiligheid gevrijwaard te blijven van objecten, bouwwerken en/of beplantingsstructuren met een hoogte boven de 1m.

Binnen 3 maanden na het gereed melden van de eerste woning in het plangebied dient de landschappelijke inpassing overeenkomstig het landschappelijk inrichtingsplan te zijn uitgevoerd en duurzaam in stand te worden gehouden.

De bouw van de woningen is pas toegestaan, nadat uit evaluatierapporten is gebleken dat de bodem asbestvrij is geen belemmering vormt voor de beoogde functie wonen met tuin.

6 Economische uitvoerbaarheid

Het initiatief wordt door initiatiefnemer voor eigen rekening en risico uitgevoerd en is economisch uitvoerbaar. Het realiseren van de vijf woningen ter plaatse is noodzakelijk om economisch uitvoerbaar te zijn.

Grondexploitatie

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publieksrechtelijk kostenverhaal. Het Exploitatieplan kan achterwege blijven als kosten grondexploitatie anderszins zijn geregeld (art 6.12 Wro). Op grond van 3.1.6. lid 1 wordt het bestemmingsplan vergezeld van toelichting waarin is neergelegd de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.

Voor onderhavige situatie is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waardoor het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Hierdoor hoeft voor het planvoornemen geen exploitatieplan opgesteld te worden.

Hierin wordt het wettelijk kostenverhaal tussen gemeente en initiatiefnemer geregeld. Het kostenverhaal heeft betrekking op onder meer de procedurekosten voor de bestemmingsplanprocedure en uitbetaling van (mogelijke) verzoeken om toewijzing van een tegemoetkoming in planschade. Verder wordt de rolverdeling tussen partijen vastgelegd. In dit geval bijv. dat de gemeente zal zorg dragen voor de inrichting van de openbare ruimte. Eventueel aanvullend kunnen bepalingen worden opgenomen over landschappelijke inpassing van het bouwplan.

In de verkoopovereenkomst worden de afspraken vastgelegd met betrekking tot de verkoop van het toekomstig openbaar gebied door initiatiefnemer aan de gemeente. De te verkopen gronden worden in een bijlage (= verkooptekening) vastgelegd.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Wettelijk kader

Het ontwerpbestemmingsplan is toegestuurd aan de ketenpartners.

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is op basis van artikel 3.8 Wro art. 3.4 Awb van toepassing.

Het plan

Voor het initiatief is een dialoog gevoerd met de omgeving door middel van een bijeenkomst gehouden op 7 juli 2020 en door het toesturen van informatie op relevante momenten. Mede op basis van deze dialoog zijn een aantal aanpassingen gedaan in het plan waaronder:

- het toevoegen van een windhaag om voldoende afscherming te hebben van achterliggend landbouwperceel
- het optimaliseren van het verloop van de weg
- het uitbreiden van de woonbestemming voor Eglantiersweg 22
- een aanpassing van de kleur van de steen van de woningen

Het verslag van de omgevingsdialoog is bijgevoegd in Bijlage 11.

Reacties ketenpartners en zienswijzen

De Provincie Zeeland, Waterschap Scheldestromen, Stedin en Veiligheidsregio Zeeland hebben een reactie gegeven. Hieruit blijkt dat geen van de organisaties gebruik maakt van de mogelijkheid tot indienen van zienswijzen. Verder zijn er geen zienswijzen ontvangen.

De toelichting is op ondergeschikte onderdelen is aangepast naar aanleiding van de reacties van:

- Provincie Zeeland ten aanzien van de ligging van het plan in bestaand bebouwd gebied en het uitvoeren van de vrijstaande woning als levensloopbestendig;
- Stedin ten aanzien van het eigendom van de 50 kV leiding (Stedin eigenaar in plaats van Delta).
- Waterschap Scheldestromen over het in afstemming met het waterschap door initiatiefnemer herprofilen van de achterliggende waterloop. Hiervoor wordt een watervergunning aangevraagd.
- De gemeente heeft de initiatiefnemer geïnformeerd over de adviezen van de Veiligheidsregio m.b.t. de maatregelen ter bevordering van de zelfredzaamheid en de beheersbaarheid van brand.

Bijlagen

Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2: Nader onderzoek asbest

Bijlage 3: Projectgebonden risico analyse OO

Bijlage 4: Quicksan Flora en Fauna

Bijlage 5: Nader onderzoek Flora en Fauna

Bijlage 6: Op voorhand getroffen mitigerende maatregelen

Bijlage 7: Aeries berekening

Bijlage 8: Plan landschappelijke inpassing

Bijlage 9: Watertoetstabel

Bijlage 10: toets Archeologie

Bijlage 11: Omgevingsdialoog