

VASTGESTELD

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED, ZANDSTRAAT 100 EN 102 IN PHILIPPINE





BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED, ZANDSTRAAT 100 EN 102 IN PHILIPPINE GEMEENTE TERNEUZEN

Planstatus	Vastgesteld
Datum	03 - 06 - 2021
Plan identificatie	NL.IMRO.0715.BPBG63-VG01
Auteur(s)	Rinaldo Konings, Cristian van Kuijk



Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH
Gilze

E info@ordito.nl
T 0161 801 022
I www.ordito.nl
KVK 54811554

TOELICHTING



1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Bij het plan behorende stukken	5
1.5	Leeswijzer	5
2	Bestaande en toekomstige situatie	6
2.1	Historische context	6
2.2	Ruimtelijke structuur omgeving	6
2.3	Bestaande situatie	7
3.	Toekomstige situatie	9
3.1	Zandstraat 102	9
3.2	Zandstraat 100	12
4.	Beleidskader	14
4.1	Rijksbeleid	14
4.2	Provinciaal beleid	16
4.3	Gemeentelijk beleid	17
5	Randvoorwaarden	21
5.1	Archeologie	21
5.2	Bedrijven en milieuzonering	27
5.3	Bodemkwaliteit	28
5.4	Cultuurhistorie	31
5.5	Externe veiligheid	35
5.6	Geluid	37
5.7	Luchtkwaliteit	39
5.8	Natuurwetgeving	40
5.9	Niet-gesprongen explosieven	43
5.10	Verkeer en parkeren	44
5.11	Water	45
5.12	Vormvrije mer	49
6.	Juridische aspecten	50
6.1	Verbeelding	50
6.2	Planregels	50
6.3	Toelichting op de bestemmingen	50
7.	Uitvoerbaarheid	52
7.1	Economische uitvoerbaarheid	52
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	52

Bijlagen:

- Bijlage 1: Ruimtelijke visie
- Bijlage 2: Aanvulling archeologische toets
- Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek incl. asbest Zandstraat 102
- Bijlage 4: Asbest-bodemonderzoek Zandstraat 102
- Bijlage 5: Verkennend bodemonderzoek Zandstraat 100
- Bijlage 6: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 7: Besluit HGW
- Bijlage 8: Quickscan natuurwetgeving
- Bijlage 9: Aanvullend onderzoek kerkuilen
- Bijlage 10: Stikstofdepositie Zandstraat 100 en 102

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van een bestemmingsplan zijn de ontwikkelingen op de locaties Zandstraat 100 en 102 in Philippine. Op de locatie Zandstraat 102 betreft het voornemen de sloop van de bestaande (voormalige) agrarische bebouwing en de realisatie van 3 compensatiewoningen in het kader van de 'Ruimte voor Ruimte-regeling'. Binnen de 'Ruimte voor Ruimte-regeling' bestaat de mogelijkheid om ter compensatie voor de sloop van bedrijfsgebouwen één of meerdere woningen te realiseren (maximaal 3). Op de locatie Zandstraat 100 vindt de ontwikkeling plaats op het naast de woning liggende perceel (kadastraal Sas van Gent, Sectie R, nummer 432). Het genoemde perceel (nu nog agrarisch) krijgt de bestemming Wonen (erf), zodat daar een kleinschalige zonnepaneleninstallatie van 70 panelen op eigen terrein geplaatst kan worden. De bestaande woning aan de Zandstraat 100 blijft behouden.

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied'. De ontwikkelingen op de locaties Zandstraat 100 en 102 te Philippine zijn in strijd met het vigerend bestemmingsplan. Dit voorliggend bestemmingsplan 'Philippine, Zandstraat 100 en 102' biedt het juridisch planologisch kader voor het mogelijk maken van drie woningen op het perceel van Zandstraat 102 en het vergroten van de woonbestemming op het perceel Zandstraat 100 ten behoeve van de plaatsing van zonnepanelen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

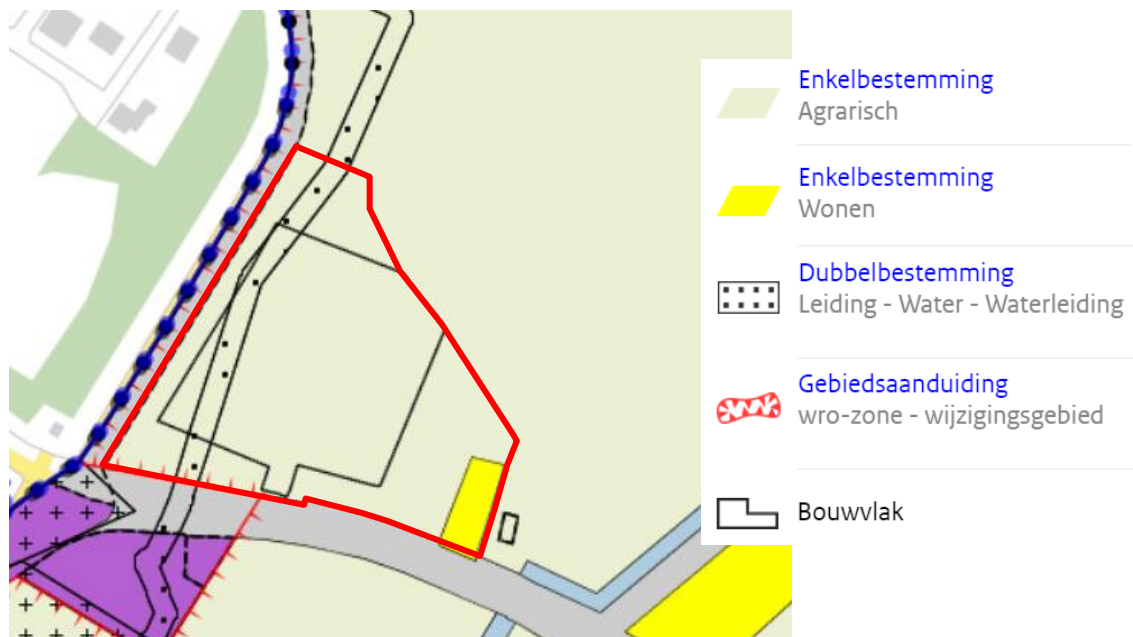
Het plangebied ligt aan de Zandstraat ten zuidoosten van de woonkern Philippine, in de gemeente Terneuzen. Het plangebied ligt binnen de percelen die kadastraal bekend zijn als gemeente Sas van Gent, sectie R, nummers 209, 432, 433 en 434 en heeft een totale oppervlakte van circa 17.400 m².



Afbeelding 2 Ligging en begrenzing plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied' dat op 25 juni 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld. Daarnaast geldt voor deze locatie het facetbestemmingsplan 'parkeren Terneuzen', vastgesteld op 7 februari 2019. In het bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch' en 'Wonen' met voor het gehele plangebied de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied'. Verder loopt de dubbelbestemming 'Leiding – Water – Waterleiding' door het plangebied.



Afbeelding 3 Uitsnede geldend bestemmingsplan, plangebied is blauw omlijnd

De gronden behorend bij Zandstraat 102 en het betreffende deel van Zandstraat 100 voor de zonnepaneleninstallatie hebben de bestemming 'Agrarisch'. Het betreft de gronden die kadastraal bekend zijn als gemeente Sas van Gent, sectie R, nummers 432, 433 en 434. Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven. De bestaande woning aan de Zandstraat 100 (kadastraal bekend als gemeente Sas van Gent, sectie R, nummer 209) heeft de bestemming 'Wonen'.

Een strook van 10 meter breed ten westen van de bestaande bebouwing aan de Zandstraat 102 heeft de dubbelbestemming 'Leiding – Water – Waterleiding'. Deze gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een waterleiding met een diameter van ten minste 400 mm.

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan ter plaatse van gronden met de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied' wijzigen door de bestemming van gronden te wijzigen in de bestemmingen Wonen, Maatschappelijk met de aanduiding 'zorginstelling', Recreatie - Verblijfsrecreatie, Bos, Natuur en/of Water ten behoeve van de realisering van landgoederen met een maatschappelijke, verblijfsrecreatieve of woonfunctie.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het postzegelbestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- Verbeelding:
Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de regels opgenomen juridische regeling.
- Regels:
In de regels is het gebruik en de bouwhoogtes van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstellen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming is aangegeven wat binnen die bestemming mogelijk en/of toegestaan is.
- Toelichting:
In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van eventueel uitgevoerde onderzoeken opgenomen.

1.5 Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit verschillende hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige situatie van het plangebied, waarna in hoofdstuk 3 de beoogde toekomstige situatie wordt weergegeven. Een beschrijving en toetsing van het relevante beleidskader op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau staat in hoofdstuk 4. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 de milieukundige randvoorwaarden en onderzoeken aan de orde. De juridische opzet van het plan staat in hoofdstuk 6. De financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid worden in hoofdstuk 7 beschreven.

2 BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1 Historische context

Rond 1500 na Christus bestond het gebied rondom het huidige Philippine uit schorren, slikken en geulen. Philips de Schone gaf in 1505 toestemming aan zijn hoveling Jeronymus Laureijne om hier te herdijken en er een stad te bouwen: Philippine. De stad lag zeer gunstig aan het water, kreeg uitgebreide stadsrechten en mocht belasting heffen.

Visserij was altijd de belangrijkste bron van inkomsten. Voor 1815 ging het om garnalen, haring en platvis, daarna beleefde de mosselvisserij haar opkomst. In 1839 werd Philippine de officiële mosselloplaats. Dat leidde tot de vestiging van ervaren vissers met kennis, waardoor de mosselteelt en –handel een grote vlucht nam. Na 1850 groeide de bevolking in snel tempo door en breidden de vissers hun mosselteelt uit naar de Braakman en andere Zeeuwse wateren. Uiteindelijk kwam er een einde aan de haven en visserij in Philippine. Ondanks de spuikom verzandde het kanaal naar de Braakman en weken grotere schepen uit naar de beter bereikbare havens zoals Terneuzen. Wat niet verdween uit Philippine is de mosselcultuur.

2.2 Ruimtelijke structuur omgeving

Philippine ligt zuidwestelijk van Terneuzen in het open agrarische gebied van West-Zeeuws-Vlaanderen en heeft een landelijk karakter. De contouren van de kleine voormalige vestingstad zijn aan de zuidzijde nog aanwezig. In werkelijkheid zijn deze nauwelijks zichtbaar, behalve in de loop van watergangen tussen de agrarische gronden. Een brede strook met agrarisch grondgebruik vormt een harde grens met de bebouwingsrand van de oude kern. In het oudste deel van Philippine zijn de Weststraat en de Gentse Breedstraat, die samenkomen op het Philipsplein, van oudsher bepalend voor de ruimtelijke opbouw van de kern. Aan dit plein liggen woonhuizen, een aantal restaurants en een kerk.

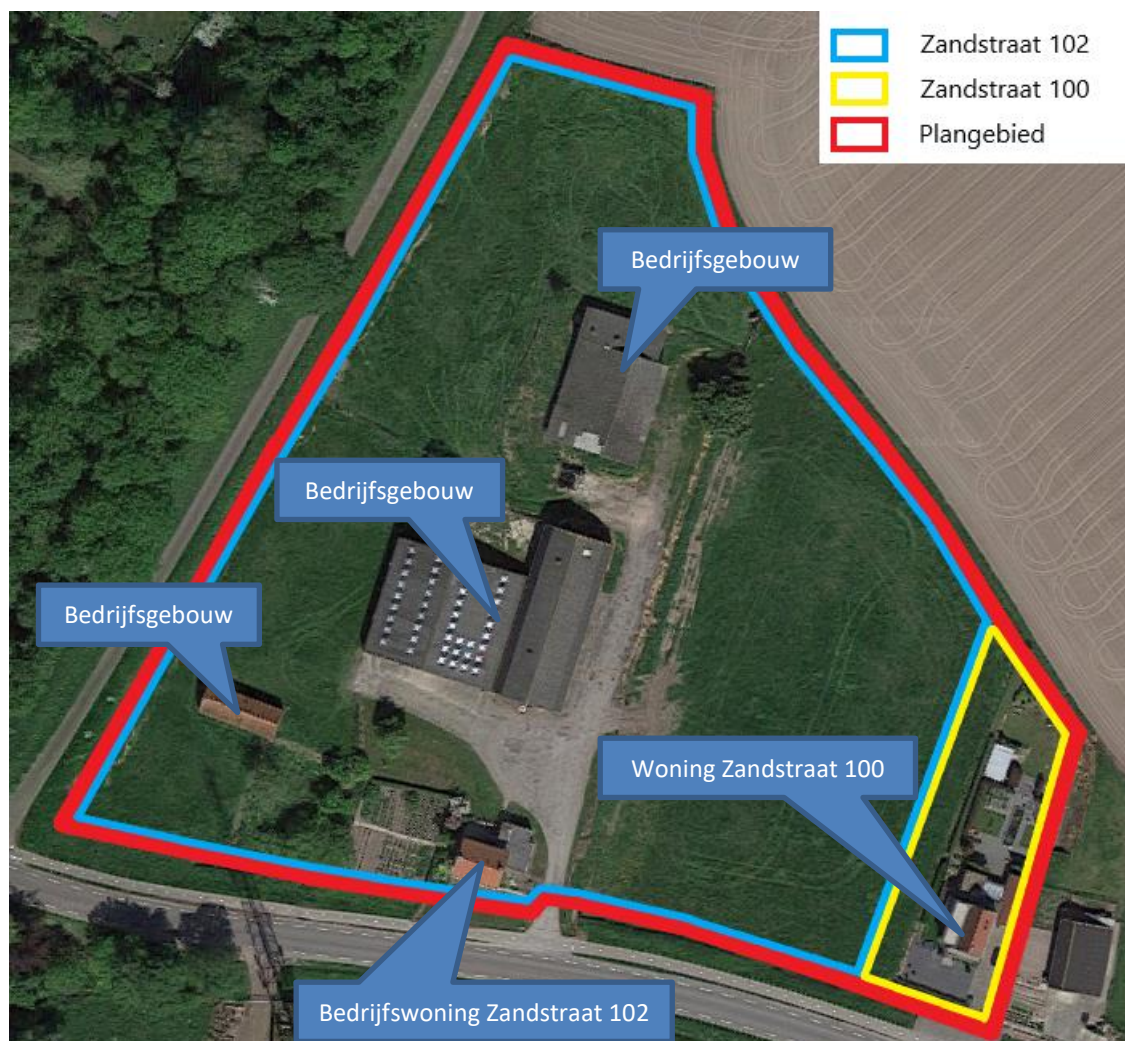


Afbeelding 4 Landschapsstructuur Philippine, plangebied is rood omlijnd

De Kasteelstraat is de belangrijkste weg van Philippine. Richting het oosten vormt de Zandstraat een belangrijke ontsluiting in de richting van Terneuzen en Sas van Gent. Deze vrij rustige doorgaande weg van oost naar west loopt langs de zuidzijde van het plangebied. De uitbreidingen in Philippine hebben een monofunctioneel karakter: het wonen overheerst en andere functies zijn slechts sporadisch aanwezig. Het kanaal, dat de haven met de Braakman verbond, is nu afgesloten. De grootste naoorlogse woonwijk van Philippine is westelijk van het kanaal, oostelijk ligt een kleinere, rustige wijk en een park.

2.3 Bestaande situatie

Het plangebied ligt ten noorden van de Zandstraat en ten oosten van Vergaertdijk. Zandstraat 102 bestaat uit een agrarisch bedrijf met één bedrijfswoning en schuren omringd door grasland. De bebouwing aan de Zandstraat 102 is centraal op het kavel gesitueerd. Ter plaatse van Zandstraat 100 staat één woning. Aan de voorzijde van de woning op de locatie Zandstraat 100 zijn enkele zonnepanelen aanwezig. Ten zuiden, oosten en westen van het plangebied zijn (grotendeels droogliggende) watergangen aanwezig.



Afbeelding 5 Bestaande situatie plangebied



Afbeelding 6 Huidige situatie Zandstraat 102



Afbeelding 7 Huidige situatie Zandstraat 100

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

Het voorliggende bestemmingsplan betreft het mogelijk maken van ontwikkelingen op de locatie Zandstraat 100 en Zandstraat 102. In dit hoofdstuk worden de beoogde ontwikkelingen nader beschreven.

3.1 Zandstraat 102

Hoofdpzet

Het planvoornemen op de locatie Zandstraat 102 betreft het mogelijk maken van 2 compenserende Ruimte voor Ruimte-woningen en een om te zetten bedrijfswoning naar burgerwoning. Met het voornemen worden de agrarische activiteiten beëindigd en alle huidige opstallen aan de Zandstraat 102 gesloopt (ca. 1.400 m²). Het gaat hier om meerdere agrarische opstallen en één bedrijfswoning.

Binnen de Ruimte voor Ruimte-regeling bestaat de mogelijkheid om ter compensatie voor de sloop van bedrijfsgebouwen één of meerdere woningen te realiseren (maximaal 3). Voor het slopen van de agrarische bedrijfswoning op het perceel kan initiatiefnemer ter compensatie één woning bouwen.

Om ter compensatie van de sloop van de agrarische opstallen twee nieuwe woningen te mogen bouwen is ten minste 1700 m² nodig. De totale oppervlakte van de te slopen agrarische opstallen op het perceel bedraagt ca. 1400 m². Hierdoor kan ter compensatie nog één woning worden gebouwd. In totaal komt dit neer op twee woningen die ter compensatie van de sloop gebouwd kunnen worden.

De sloop van de bestaande bebouwing en het realiseren van de woningen brengt echter een ruimtelijke kwaliteitswinst met zich mee. Daarbij is ook de landschappelijke inpassing in relatie tot de aanwezige cultuurhistorie in acht genomen. Hierdoor kan beroep worden gedaan op de hardheidsclausule uit de beleidsregel 'Ruimte-voor-Ruimte-regeling'. Deze clausule maakt het mogelijk om af te wijken van de beleidsregel en medewerking te verlenen aan het realiseren van 2 compenserende Ruimte voor Ruimte-woningen. Door het toepassen van de clausule wordt niet voorbij gegaan aan de kwaliteitswinst die deze ontwikkeling oplevert. Op grond van de hardheidsclausule wordt daardoor medewerking verleend aan het realiseren van in totaal 3 woningen.

Het doel van de ontwikkeling is om de kwaliteit van de leefomgeving te verhogen door het oppervlakte aan bebouwing te verminderen.



Afbeelding 8 Globaal overzicht ontwikkelingen Zandstraat 102

Stedenbouwkundig plan

Het planvoornemen voorziet ter plaatse van de locatie Zandstraat 102 in 2 compenserende vrijstaande woningen middels de Ruimte voor Ruimte-regeling en een om te zetten bedrijfswoning naar burgerwoning. Het voornemen is om twee woningen aan de zuidzijde van het perceel te realiseren en één woning aan de noordzijde.

De beoogde woning aan de noordzijde van het plangebied wordt ontsloten via een nieuw aan te leggen dam aan de Vergaertdijk en dient als (hoofd)woning. Deze woning krijgt met een maximale inhoud van 1.250 m³ de grootste inhoudsmaat. De woningen aan de zuidzijde van het plangebied worden ontsloten middels de bestaande dam aan de Zandstraat. Beide woningen krijgen een maximale inhoudsmaat van 1.000 m³.

De maximale goot- en bouwhoogte van de woningen sluiten aan op de regels van het momenteel vigerende bestemmingsplan. De goothoogte voor woningen bedraagt maximaal 6 meter. De maximale bouwhoogte voor woningen is 10 meter. De goot- en bouwhoogte sluit aan op de maximum toegestane hoogtes in de vigerende planregels voor de bestemming 'Wonen'. De toegestane maten voor bijgebouwen en overkappingen, erfafscheidingen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde sluiten eveneens aan op de momenteel vigerende regels voor een woonbestemming.

De bouwmassa's van de 3 compenserende woningen worden op een dergelijke wijze geplaatst dat de zichtlijnen op het open achterliggende landschap behouden blijft.



Afbeelding 9 Zichtlijnen vanaf de Zandstraat op het achterliggende landschap

Landschappelijke inpassing

Bij de opstelling van het inrichtingsplan zijn de bestaande landschapsstructuren en zichtlijnen als uitgangspunt genomen. De zichtlijnen vanaf de Zandstraat op het open polderlandschap zijn namelijk belangrijk om te handhaven. Het handhaven van de zichtlijnen zijn van waarde, omdat een eerste vergezicht naar het buitengebied mogelijk is vanuit de verdichting van Philippine. De nieuwe bebouwing aan de Zandstraat 102 wordt, net als de bestaande bebouwing, centraal op het kavel gesitueerd, zodat de twee zichtlijnen vrij blijven. De 2 nieuwe woningen aan de zuidkant van het kavel worden ontsloten vanaf de bestaande dam aan de Zandstraat. Deze woningen zijn, net als de andere woningen langs deze weg, parallel gesitueerd in dezelfde rooilijn als de buurwoningen. De ontsluiting van de nieuwe woning aan de noordzijde van het kavel vindt plaats middels een nieuwe dam. Deze woning wordt haaks op de Vergaertdijk voorgesteld. Door deze iets gedraaide ligging kan het polderlandschap maximaal worden beleefd. Ook de sloot geflankeerd door de kenmerkende knotbomen versterken deze landschappelijke beleving.

Om het vrije zicht op de polder zoveel mogelijk in stand te houden is het niet wenselijk om alle erfgrenzen geheel af te planten. Daarom wordt voorgesteld om Zeeuwse hagen (dicht, hoog struweel) alleen op de meest cruciale delen te plaatsen zodat er voldoende privacy en afscherming tussen de percelen ontstaat maar ook de weidsheid en ruimtelijkheid vanaf de kavels en vanuit de omgeving waarneembaar blijft. Rondom de meest intensieve tuindelen bij de woningen worden daarnaast ook nog haakvormige hagen voorgesteld, waardoor de privacy en afscherming gewaarborgd wordt. Naast het handhaven van de 3 bestaande oude fruitbomen worden er verspreid over het perceel diverse nieuwe hoogstamfruitbomen toegevoegd (rekening houdend met de zichtlijnen). Hierdoor ontstaat een landschappelijke meerwaarde en wordt ook de erf,- en boerderijsfeer versterkt en vastgehouden. In bijlage 1 is de volledige ruimtelijke visie van de inpassing van de ontwikkeling opgenomen.

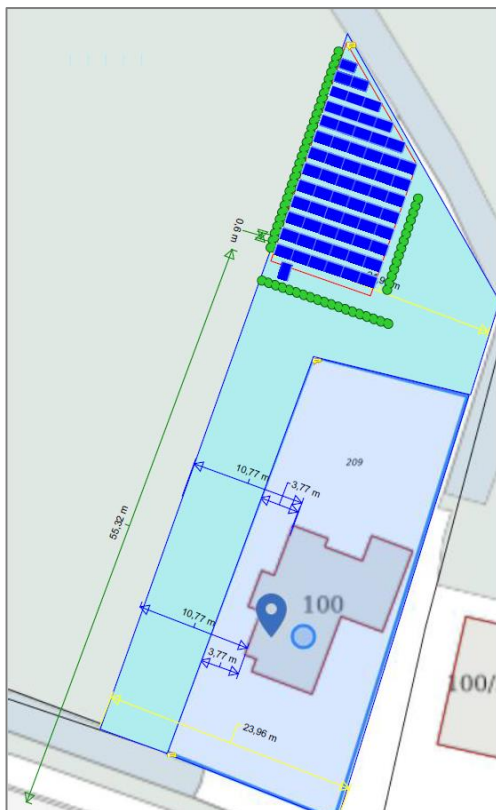


Afbeelding 10 Landschappelijke inpassing Zandstraat 102

3.2 Zandstraat 100

Hoofdropzet

Daarnaast wordt het perceel behorend bij Zandstraat 100 (kadastraal bekend als Sas van Gent, Sectie R, nummer 432) omgezet naar de bestemming 'Wonen' om de aanleg van een zonnepaneleninstallatie toe te staan. Het gaat om een kleine zonnepaneleninstallatie van 70 panelen. Het initiatief valt niet binnen het 'Planologisch Toetsingskader Zonne-energie' van de Gemeente Terneuzen, omdat het slechts om het plaatsen van enkele panelen op eigen erf gaat. Het plaatsen van panelen op de bestemming 'Wonen' is, in tegenstelling tot de bestemming 'Agrarisch', mogelijk.



Afbeelding 11 Planvoornemen Zandstraat 100

De zonnepaneleninstallatie op de locatie Zandstraat 100 wordt aan de oost-, zuid- en westzijde volledig afgeschermd middels beplantingen. De zonnepanelen liggen zodoende niet in de zichtlijnen vanaf de Zandstraat.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de ‘kapstok’ voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker vooropzet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Om de samenhang tussen verschillende nationale opgaven inzichtelijk te maken, worden rijksopgaven per MIRT-regio beschreven.

De gemeente Terneuzen ligt in de MIRT-regio Zuidwestelijke Delta. De opgaven van nationaal belang in dit gebied richten zich met name op waterveiligheid (versterking van de primaire waterkering en kustfundament) en het tot stand brengen en beschermen van het Natuurnetwerk Nederland. Daarnaast gaat het om het uitvoeren van de MIRT–VAR–afspraken voor het faciliteren van de ontwikkeling van de ‘logistieke delta’, de bereikbaarheid voor de binnenvaart en aansluiting op het internationale transportnetwerk van de Zeeuwse havens, het robuust en compleet maken van het hoofdenergie netwerk en het aanwijzen van voorkeursgebieden voor grootschalige windenergie in Zeeland en op en rond de Zuid-Hollandse eilanden.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat provincies en gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een beschrijving op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' zoals beschreven in, het per 1 juli 2017 gewijzigde, artikel 3.1.6 Bro.

Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking mits er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van de Bro gedefinieerd als: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie blijkt dat vanaf 12 nieuwe woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dat deze Ladderplichtig is.

De in de toelichting van een bestemmingsplan vereiste onderbouwing van de nieuwe stedelijke ontwikkeling bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Toetsing

Om te bepalen of een planvoornemen Ladderplichtig is dient getoetst te worden of de voorziene ontwikkeling wel een stedelijke ontwikkeling is. Onderliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van drie woningen en de aanleg van een zonneweide. Het planvoornemen wordt mogelijk gemaakt door middel van een Ruimte voor Ruimte-regeling en voorziet in ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied.

Ontwikkelingen die geen extra verstedelijking tot gevolg hebben maar bebouwing reduceren of verplaatsen, zoals bijvoorbeeld de Ruimte voor Ruimte-regelingen, worden niet gezien als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. In beginsel is sprake van een nieuw beslag op ruimte als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er volgens het voorheen geldende planologische regime aanwezig was of gerealiseerd kon worden. Het planvoornemen is een ontwikkeling middels de Ruimte voor Ruimte-regeling en voorziet in het reduceren van de bebouwing ten opzichte van de bestaande situatie. Het planvoornemen wordt niet beschouwd als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en is zodoende niet Ladderplichtig.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is wel een beknopte onderbouwing van de behoefte aan woningen op deze locatie opgenomen.

Provincie Zeeland en gemeente Terneuzen hebben een plan van aanpak vastgesteld waarin afspraken zijn gemaakt over het terugdringen van de aanwezige plancapaciteit (deprogrammeringsopgave). In dit plan van aanpak is ook opgenomen wanneer sprake is van een kwalitatief gewenst woningbouwplan. Het bestemmingsplan 'Buitengebied, Zandstraat 100 en 102 - Philippine' is opgestart voordat het plan van aanpak door de provincie Zeeland en gemeente Terneuzen is opgesteld. Hierdoor wordt het aantal extra wooneenheden (2) dat binnen dit plan gerealiseerd wordt toegevoegd aan de al bestaande deprogrammeringsopgave.

Conclusie

Het planvoornemen sluit aan bij het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2018

Op 21 september 2018 hebben de Provinciale Staten van de Provincie Zeeland het Omgevingsplan Zeeland 2018 en de Omgevingsverordening 2018 vastgesteld. Het Omgevingsplan Zeeland 2018 geeft de provinciale visie op Zeeland. De bijbehorende regels zijn opgenomen in de verordening. Het omgevingsplan zal de transitie naar de Omgevingswet ondersteunen. Het Omgevingsplan Zeeland 2018 blijft geldig tot vaststelling van de Nieuwe Omgevingsvisie behorend bij de Omgevingswet, naar verwachting in 2021.

Het Omgevingsplan Zeeland 2018 vervangt het voorgaande Omgevingsplan Zeeland 2012-2018. Het overgrote deel is geen nieuw beleid, maar flink opgeruimd en opnieuw ingericht op basis van vier grote strategische opgaven. Daarbij is het uitgangspunt dat de kwaliteiten en kansen van Zeeland op het gebied van economie, ruimte, mobiliteit, natuur, cultuur, water en milieu worden versterkt. De hoofdlijnen van het beleid richten zich daarom ook op:

- Duurzame en concurrerende economie;
- Klimaatbestendige en –neutrale samenleving;
- Waardevolle leefomgeving;
- Toekomstbestendige bereikbare woon-, werk- en verblijfsomgeving.

De provincie heeft hierbij verschillende rollen en taken binnen het netwerk van samenwerkend Zeeland. Voor zover het past in het wettelijk kader wordt er uitgegaan van de filosofie uit de omgevingswet, namelijk het denken van ‘nee tenzij’ naar ‘ja, mits’ en het hanteren van loslaten en vertrouwen.

De provincie streeft daarbij naar een herkenbare, prettige, schone, veilige en aantrekkelijke leefomgeving, waar mensen graag wonen, werken en verblijven, die uitnodigt tot gezond gedrag en waar de druk op de gezondheid zo laag mogelijk is. Structuur, identiteit en inpassing van nieuwe ontwikkelingen in hun omgeving zijn belangrijk voor de ruimtelijke kwaliteit. Deze is op zijn beurt weer bepalend voor het woon- en leefklimaat van steden en dorpen.

Provinciale Omgevingsverordening Provincie Zeeland 2018, 4^e wijziging

Op 21 april 2020 hebben de Provinciale Staten van de provincie Zeeland de Provinciale Omgevingsverordening Provincie Zeeland 2018, 4e wijziging vastgesteld. De Omgevingsverordening Zeeland 2018 vervangt de verordening ruimte provincie Zeeland. De Omgevingsverordening richt zich – net zo breed als het Omgevingsplan – op de fysieke leefomgeving in de Provincie Zeeland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, maar ook op het gebied van mobiliteit, milieu, natuur, water en bodem.

In de Omgevingsverordening staat een specifieke regel voor woonbestemmingen in bestemmingsplannen. Deze regel geldt voor een bestemmingsplan waarin een nieuwe kleinschalige woningbouwlocatie in het landelijk gebied wordt toegelaten. Hierbij wordt aannemelijk gemaakt dat wordt voldaan aan de in Bijlage C bedoelde voorwaarden. Indien een dergelijk planvoornemen hier niet aan voldoet, wordt het niet toegelaten in een bestemmingsplan.

Het plangebied ligt buiten bestaand stedelijk gebied. Zodoende is de opgenomen regel in de Omgevingsverordening van toepassing voor het onderhavig planvoornemen. In Bijlage C staat Ruimte voor Ruimte aangegeven als mogelijkheid om kleinschalige woningbouwlocaties in het landelijk gebied mogelijk te maken. Binnen de 'Ruimte voor Ruimte-regeling' bestaat de mogelijkheid om ter compensatie voor de sloop van bedrijfsgebouwen één of meerdere woningen te realiseren (maximaal 3).

In de verordening zijn voorwaarden opgenomen voor het toepassen van de Ruimte voor Ruimte-regeling. Voor één woning moet minimaal 500 m² schuur of vergelijkbare bebouwing worden gesloopt. Daarnaast mag de te slopen bebouwing niet van cultuurhistorische waarde zijn. Ook moet zijn gewaarborgd dat heroprichting niet mogelijk is. De totale oppervlakte van de te slopen agrarische opstallen op het perceel bedraagt circa 1.400 m². Volgens de verordening komt dit neer op twee woningen die ter compensatie van de sloop gebouwd kunnen worden.

Van het aantal toegestane compensatiewoningen (op basis van het te slopen oppervlak) kan echter worden afgeweken indien dit een aantoonbare meerwaarde oplevert voor het landschap. De sloop van de bestaande bebouwing en het realiseren van 3 woningen brengt een ruimtelijke kwaliteitswinst met zich mee. Daarbij is ook de landschappelijke inpassing in relatie tot de aanwezige cultuurhistorie in acht genomen. Hierdoor kan eveneens beroep worden gedaan op de hardheidsclausule uit de beleidsregel 'Ruimte voor Ruimte-regeling'. Deze clausule maakt het mogelijk om af te wijken van de beleidsregel en medewerking te verlenen aan het realiseren van 3 woningen. Door het toepassen van de clausule wordt niet voorbij gegaan aan de kwaliteitswinst die deze ontwikkeling oplevert. Op grond van de hardheidsclausule is de realisatie van 3 woningen mogelijk.

Conclusie

Het planvoornemen sluit aan bij het provinciaal beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie gemeente 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 opstellen 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 ontwikkelingen te doen verwezenlijken.

De visiekaart kan gezien worden als een doorvertaling vanuit het duurzaam ruimtelijke 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. Structuren, routes en zoneringen vormen de ingrediënten waarmee de visiekaart is opgebouwd.



Afbeelding 12 Uitsnede structuurvisie kaart gemeente Terneuzen, plangebied globaal rood omlijnd

Het perceel ligt in een gebied dat onder 'open polderlandschap (klei)' valt. Vanuit de structuurvisie is de ruimtelijke strategie voor een dergelijk gebied 'Behouden'. Voor die strategie geldt dat men tevreden is over de huidige functie en kwaliteit, hierbinnen zijn kleinschalige aanpassingen mogelijk, maar er vindt geen actieve benadering plaats door de gemeente. De strategie 'Behouden' is daarvoor verder onderverdeeld in verschillende gebieden, te weten 'Westerschelde', 'Woongebieden', 'Werkgebieden', 'Voorzieningen', 'Infrastructuur', 'Landbouw' en 'Reservering Westelijke Kanaaloever'.

Het plangebied ligt binnen het gebied 'Landbouw'. Het buitengebied van de gemeente bestaat voor een groot deel uit agrarisch gebied. De agrarische sector draagt voor een groot deel zorg voor het onderhoud en het beeld van het landschap. Het agrarische gebied functioneert goed en ook de uitstraling volstaat. Grote ruimtelijke ingrepen worden de komende jaren niet verwacht. Voor zover ontwikkelingen plaatsvinden binnen het buitengebied, die niet zijn gericht op de agrarische functie (bijvoorbeeld door de toevoeging van Nieuwe Economische Dragers), geldt dat deze ontwikkelingen de agrarische bedrijfsvoering niet in de weg mogen staan. De ontwikkeling kan bestempeld worden als kleinschalige ingreep via de Ruimte voor Ruimte-regeling, waarbij de omliggende agrarische bedrijfsactiviteiten niet beperkt worden.

Daarnaast ligt het plangebied in het gebied waar de Liniezone dient te worden versterkt. De Liniezone met de restanten van de Staats-Spaanse Linies zal worden opgewaardeerd op een zodanige manier dat de verschillende forten en verdedigingswerken in het landschap beter herkenbaar worden en een waardevolle bijdrage kunnen leveren aan de toeristisch-recreatieve infrastructuur van de gemeente. Zowel ten oosten (rondom Axel) als ten westen (rondom Hoek en Philippine) zal deze verbinding een impuls krijgen.

Het planvoornemen voorziet niet in ontwikkelingen die betrekking hebben tot de toeristisch-recreatieve infrastructuur van de Liniezone.

Beleidsregel 'Ruimte-voor-Ruimte-regeling, eerste wijziging' gemeente Terneuzen

De gemeente Terneuzen heeft een eigen beleid opgesteld ten aanzien van de Ruimte-voor-Ruimte-regeling. Dit beleid is vastgelegd in de Beleidsregel 'ruimte-voor-ruimte-regeling' en in werking getreden op 3 mei 2018. Deze beleidsregel is van toepassing bij de afweging of in het kader van de

ruimte-voor-ruimte-regeling meegewerkt kan aan de realisering van één of meerdere nieuwe woningen (maximaal 3) ter compensatie van de sloop van onbruikbare, detonerende of niet-waardevolle bebouwing.

In deze beleidsregel is opgenomen dat:

- minimaal 500 m² aan bedrijfsbebouwing wordt gesloopt (daarvan dient één gebouw een oppervlakte te hebben van 375 m²) om voor 1 compensatiewoning in aanmerking te komen;
- minimaal 1.700 m² moet worden gesloopt om in aanmerking te komen voor 2 compensatiewoningen;
- minimaal 2.500 m² gesloopt moet worden om in aanmerking te komen voor 3 compensatiewoningen.

Het college kan bij het beoordelen van de aanvraag afwijken van de onderhavige beleidsregel, in die gevallen dat onverkorte toepassing van de beleidsregel voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.

Door het slopen van de agrarische bedrijfswoning op het perceel kan de initiatiefnemer ter compensatie één woning bouwen. Om ter compensatie van de sloop van de agrarische opstallen twee nieuwe woningen te mogen bouwen is ten minste 1.700 m² nodig. Echter, de totale oppervlakte van de te slopen agrarische opstallen op het perceel bedraagt ca. 1.400 m². Hierdoor kan ter compensatie nog één woning worden gebouwd. In totaal komt dit neer op twee woningen die ter compensatie van de sloop gebouwd kunnen worden.

De sloop van de bestaande bebouwing en het realiseren van 3 woningen brengt echter een ruimtelijke kwaliteitswinst met zich mee. Daarbij is ook de landschappelijke inpassing in relatie tot de aanwezige cultuurhistorie in acht genomen. Hierdoor kan beroep worden gedaan op de hardheidsclausule uit de beleidsregel 'Ruimte-voor-Ruimte-regeling'. Deze clausule maakt het mogelijk om af te wijken van de beleidsregel en medewerking te verlenen aan het realiseren van 3 woningen. Door het toepassen van de clausule wordt niet voorbij gegaan aan de kwaliteitswinst die deze ontwikkeling oplevert. Op grond van de hardheidsclausule is de realisatie van 3 woningen mogelijk.

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 het planvoornemen is geen welstandstoezicht van toepassing, met uitzondering van de excessenregeling.

Conclusie

Het planvoornemen sluit aan bij het gemeentelijk beleid.

5 RANDVOORWAARDEN

Dit hoofdstuk bevat een beschouwing op die factoren die een beperking kunnen inhouden voor het planvoornemen. Het gaat hierbij om onder andere archeologie, bodem, externe veiligheid, luchtkwaliteit en water.

5.1 Archeologie

Wettelijk kader en beleid

Met de ondertekening van het Verdrag van Malta in 1992 door bijna alle Europese landen (waaronder Nederland), werd archeologie steeds meer een onderdeel van de ruimtelijke planvorming. Sinds het in werking treden van de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) op 1 september 2007 dienen alle bestemmingsplannen en beheersverordeningen voorzien te zijn van een archeologische paragraaf, waarin is opgenomen hoe wordt omgegaan met bekende en te verwachten archeologische waarden. De Erfgoedwet uit 2016 borduurt hier op voort.

Interim-beleid archeologie 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 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 worden in de toekomst ingevuld.

Aan de hand van de archeologische verwachtingswaarde wordt per deelgebied een grens gesteld waarboven archeologisch onderzoek verplicht is en waaronder vrijstelling wordt verleend. Een en ander is uitgewerkt in een stroomschema in bijlage 1 van de beleidsnota 'De onderste steen boven? Interim-beleid archeologie gemeente Terneuzen'. Wanneer archeologisch onderzoek verplicht is, dient de archeologische monumentenzorg cyclus (AMZ-cyclus) te worden doorlopen. Deze cyclus is er op gericht om te beoordelen of verdergaand onderzoek of behoud noodzakelijk is. Voor de uitvoering en de beoordeling van de onderzoeken wordt aangesloten bij de landelijke en provinciale regelgeving. Door deze cyclus op een goede manier te doorlopen kan een gedegen afweging gemaakt worden waar behoud ter plaatse (in situ) of een opgraving (ex situ) noodzakelijk is of achterwege kan blijven.

Toetsingscriteria

Om inzicht te krijgen in de archeologische verwachtingswaarde van een gebied of locatie dient aan vijf criteria te worden getoetst. Daarnaast dient de actuele vrijstellingenkaart archeologie van de gemeente geraadpleegd te worden.

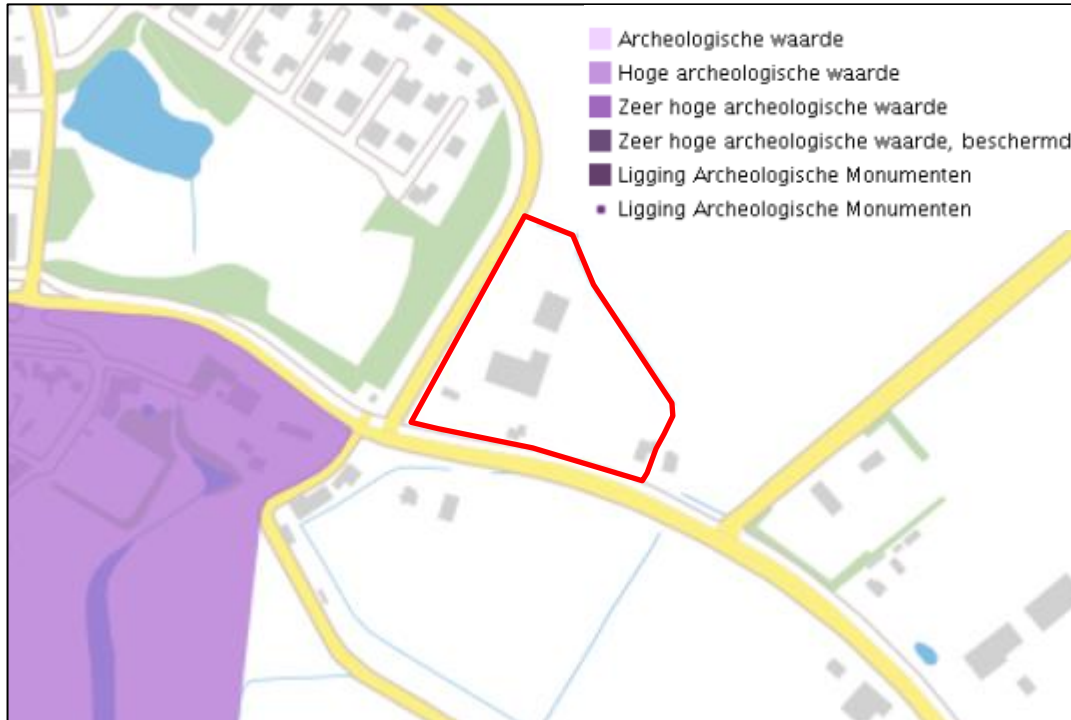
1. De Archeologische Monumentenkaart (AMK). Deze kaart geeft de wettelijk beschermde archeologische monumenten weer, waarvoor het Rijk bevoegd gezag is. In de gemeente Terneuzen zijn dat restanten van kastelen in Axel en Zaamslag (Torenberg). Daarnaast bevat de kaart de door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) gewaardeerde gebieden met een (hoge) archeologische waarde. Dit betreft vele oude dorps- en stadskernen zoals Axel, de oude kern van Terneuzen en Zaamslag.
2. De Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Deze kaart geeft de trefkans weer op het aantreffen van archeologische vindplaatsen binnen de bovenste 1,20 meter van de bodem. Deze kaart is gebaseerd op de Geomorfologische en Geologische kaart van Nederland. Bij een hoge trefkans wordt aangesloten bij de wettelijke vrijstelling van 100 m². Voor een middelhoge trefkans kan een ruimere norm gelden. Deze wordt arbitrair vastgelegd op 500 m².
3. Archis (Archeologisch Informatie Systeem) 3.0. Dit is de landelijke database waarin alle (recent uitgevoerde) archeologische onderzoeken en vondsten worden opgeslagen. Deze database geeft een indicatie van de vondsten die gedaan zijn. Veel of belangrijke vondsten kunnen een hogere archeologische verwachtingswaarde geven aan een gebied.
4. Archief van het Zeeuws Archeologisch Depot (ZAD) en informatie die aanwezig is bij de beleidsmedewerker archeologie van de gemeente. In het ZAD berusten de verslagen van een aantal in het verleden in Zeeland uitgevoerde archeologische onderzoeken, gegevens over losse vondsten en dergelijke. Dit archief geeft een indicatie van de vondsten die in het verleden gedaan zijn. Veel of belangrijke vondsten kunnen een hogere archeologische verwachtingswaarde geven aan een gebied. In de praktijk wordt de toets op Archis, ZAD en gemeente gecombineerd, of in het kader van het bureauonderzoek uitgevoerd.
5. De bodemopbouw. Aan de hand van de Geologische kaart van Nederland kan nagegaan worden welke geologische, voor de archeologie relevante, bodemlagen aanwezig zijn. Daarbij kan gedacht worden aan de volgende bodemlagen:
 - Pleistoceen dekzand: vanaf de Steentijd
 - Hollandveen: vanaf de ijzertijd en Romeinse tijd
 - Duinkerke II, inclusief 'oudere afzettingen van Duinkerke': vanaf de middeleeuwen
 - Duinkerke IIIa/b: vanaf de Nieuwe Tijd

In de loop van 2014 werd door de gemeente de vrijstellingenkaart archeologie opgesteld en deze werd in 2017 geactualiseerd. Op deze kaart is aangegeven waar en met welke diepte de vrijstellingsdiepte verruimd kan worden.

Toetsing

1. De Archeologische Monumentenkaart (AMK)

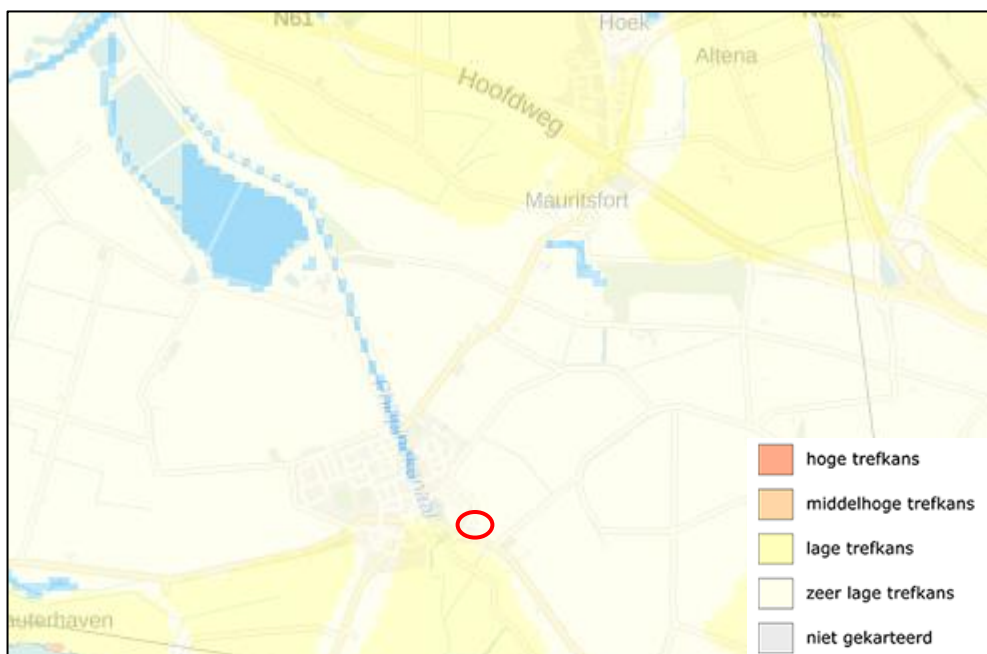
Binnen de grenzen van het plangebied bevinden zich volgens de Archeologische Monumentenkaart (AMK) geen terreinen met een vastgestelde archeologische waarden.



Afbeelding 13 Uitsnede Archeologische Monumentenkaart (AMK), plangebied is rood omlijnd

2. De indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW)

Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) ligt het plangebied binnen een zone die wordt gekenmerkt door een zeer lage trefkans op het aantreffen van archeologische waarden.



Afbeelding 14 Uitsnede Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW), plangebied globaal rood omlijnd

3. Archeologische Informatie Systeem (Archis)

Ten behoeve van het Archeologisch Informatie Systeem (Archis) heeft Aeres Milieu B.V. een archeologische toets ten behoeve van Archis¹ voor de Zandstraat 100 en 102 te Philippine uitgevoerd. Binnen de omgeving van het plangebied is één archeologisch monument en zijn meerdere onderzoeksmeldingen en vindplaatsen bekend.

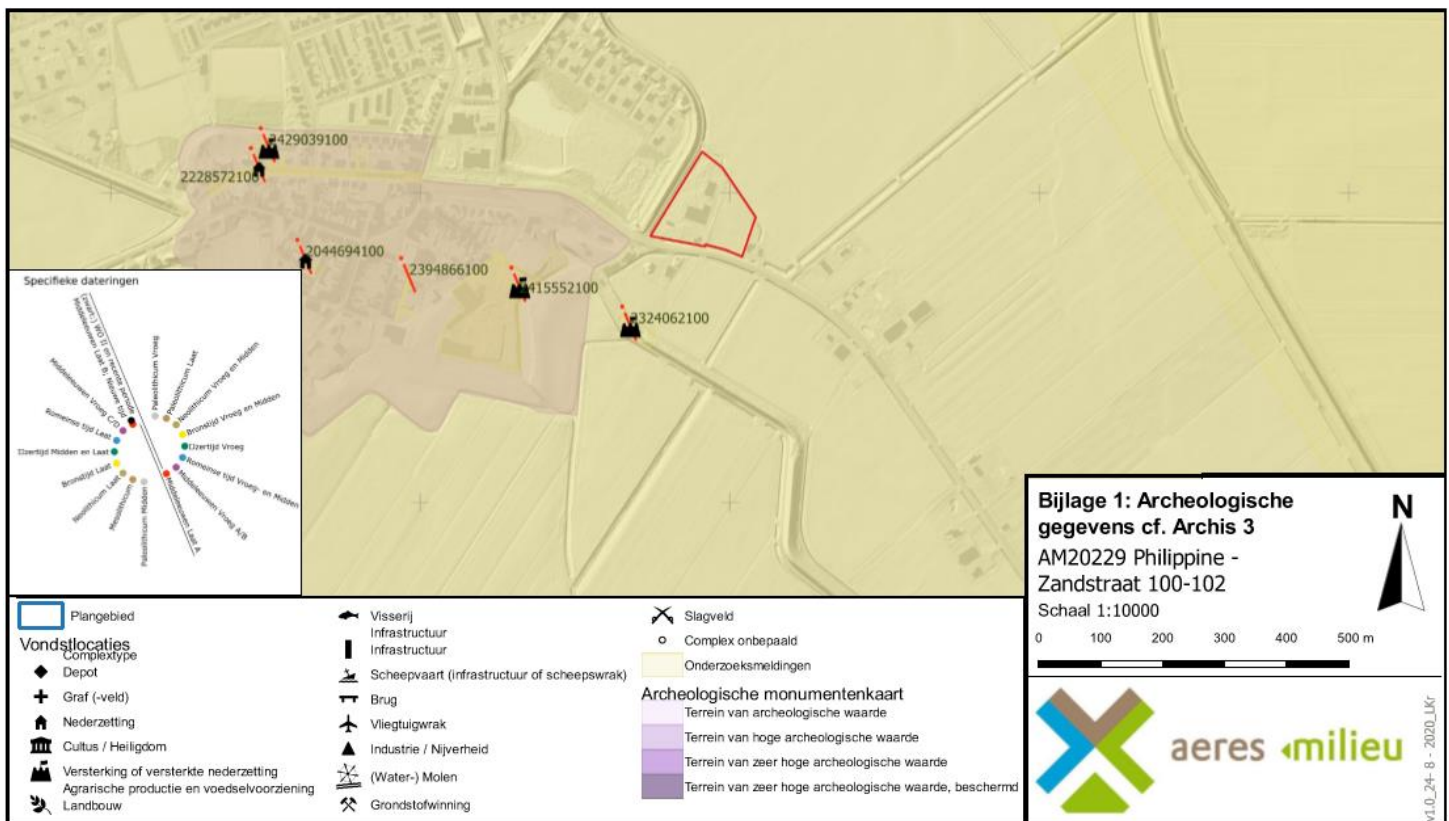
Monumentnummer 13.501

Op een afstand van 150 meter ten zuidwesten van het plangebied ligt een monument van hoge archeologische waarde. Het betreft een terrein met de oude vestingstad Philippine. Philippine werd als 'gesloten stad' in een nieuw bedijkte polder gesticht in 1505. In 1583 legde Parma er een vierkante schans (50x50 m) aan, zeker ten dele als reactie op de door Staatsen opgeworpen Moffenschans ten zuiden van Terneuzen. In 1633 viel Philippine toch in handen van de noordelijke Nederlanden en werd het verder versterkt en uitgebreid met een kasteel, bastions, ravelijnen en een waterpoort.

Zaakidentificatie	Afstand	Soort onderzoek /vondst	Omschrijving
2026574100	Plangebied ligt in het onderzoeksgebied	IVO-o door RAAP Archeologisch Adviesbureau in 1997	Het onderzoeksgebied betreft het landinrichtingsgebieden Hoek en Philippine en heeft een omvang van 6,8 ha. Het onderzoeksgebied bevat globaal gezien drie landschappelijke zones: dekzandgebied, inbraakgeul de Braakman en het Oudland in de omgeving van Hoek. Bewoningssporen uit het mesolithicum, late middeleeuwen en nieuwe tijd zijn aangetroffen op de hogere delen van het dekzandlandschap. Uit het veldonderzoek zijn meerdere landschappelijke zones aangeduid voor vervolgonderzoek.
2324062100	Circa 200 m ten ZW van het plangebied	AB door Sweco in 2011	Hierbij is een steen (beeld) en versterking aangetroffen uit de nieuwe tijd midden. Het onderzoeksgebied is gelegen ten zuidoosten van de dorpskern van Philippine waarin resten van de 18e eeuwse Stenen Beer gelegen zijn.
2329960100	Circa 340 m ten ZW van het plangebied	BO door Sagro in 2007	De onderzoekslocatie is gelegen op het terrein van de voormalige paletfabriek en palethandel. Op basis van het verkennend veldonderzoek is een archeologisch vervolgonderzoek geadviseerd.
2434360100	Circa 520 m ten ZW van het plangebied	Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland	Dit onderzoek is in het kader van het opstellen van een archeologische verwachtingskaart in 2014. Er zijn geen verdere gegevens bekend in Archis en DansEasy.
2228572100	Circa 490 m ten W van het plangebied	AB door SOB Research in 2009	Tijdens de AB van graafwerkzaamheden bij de rioolreconstructie ter plaatse van de Kasteelstraat zijn vondsten keramiek (steengoed geglazuurd: kruik, Fayence: bordDelfts blauw, roodbakend geglazuurd: bord – Nederrijns), ijzer (gesp) en bewoning (inclusief verdediging) aangetroffen uit de nieuwe tijd midden. De archeologische resten zijn op basis van de waarderingscriteria uit de KNA 3.1 niet behoudswaardig.

¹ Aeres Milieu B.V., Archeologische quickscan Zandstraat 100-102 te Philippine, Projectnummer AM20229, 27-08-2020

2429039100	Circa 700 m ten W van het plangebied	BO door Artefact in 2014	Op basis van het BO geldt er een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten uit de nieuwe tijd vanaf het maaiveld. Er is geadviseerd om de graafwerkzaamheden te begeleiden. Tijdens deze begeleiding is een wal/ omwalling en versterking uit de nieuwe tijd vroeg aangetroffen. Er zijn geen verdere gegevens bekend in Archis en DansEasy.
2044694100	Circa 530 m ten ZW van het plangebied	IVO-o door Archeomedia in 2003	Er zijn meerdere vondsten keramiek, ijzer, glas, bot, steen, kalksteen/mergel, brons, nederzetting met stedelijk karakter aangetroffen uit de nieuwe tijd midden en nieuwe tijd laat. Er zijn geen verdere gegevens bekend in Archis en DansEasy.
2026574100	Circa 650 m ten ZW van het plangebied	IVO-o door RAAP Archeologisch Adviesbureau in 1997	Er zijn geen verdere gegevens bekend in Archis en DansEasy.
4864961100	Circa 520 m ten ZW van het plangebied	IVO-o door Artefact in 2020	Hierbij is aardewerk (roodbakend geglaazuurd aardewerk, pijp), ophogingslaag en bewoning (inclusief verdediging) aangetroffen uit de nieuwe tijd.
2394866100	Circa 500 m ten ZW van het plangebied	AB door SOB Research in 2013	De bodemopbouw bestaat uit een recent opgebracht ophoogpakket op afzettingen van Duinkerke IIb. In deze ophogingslaag zijn concentraties aardewerk aangetroffen uit de 17e tot 18e eeuw. Er zijn geen sporen van bewoning aangetroffen. Op basis van het veldonderzoek kan gesteld worden dat het een deel van het plangebied gesitueerd binnen de vesting van Philippine op een oude geul.



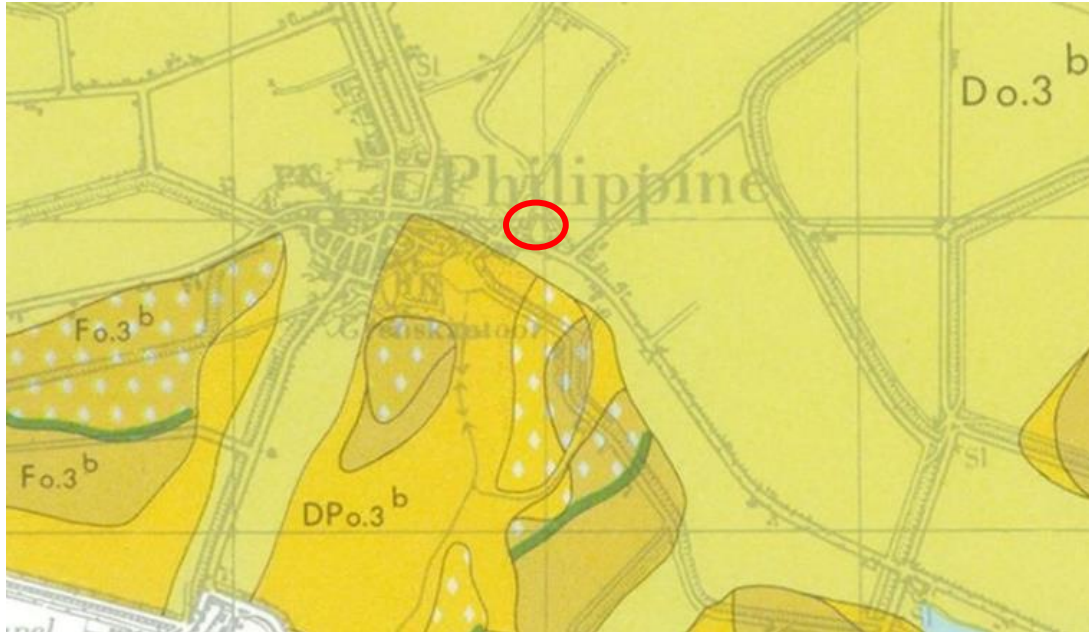
Afbeelding 15 Uitsnede Archeologische gegevens Archis 3

4. Zeeuws Archeologisch Depot (ZAD)

Aeres Milieu B.V. heeft navraag gedaan of er informatie bekend is van het plangebied of de omgeving in het Zeeuws Archeologisch Depot (ZAD). Hierbij is op 27 augustus 2020 per mail aangegeven dat in het archief van het ZAD geen aanvullende informatie bekend is.

5. Bodemopbouw

Uit de geologische kaart van Van Rummelen blijkt dat het plangebied zich geheel bevindt op kreekafzettingen van Duinkerke IIIb. Op gronden met afzettingen van Duinkerke III geldt geen onderzoeksplicht bij bodemverstoringen.



Afbeelding 16 Uitsnede geologische kaart Van Rummelen, plangebied globaal rood omlijnd

6. Vrijstellingenkaart

Uit de 'vrijstellingenkaart gemeente Terneuzen 2017' blijkt dat voor het plangebied een vrijstellingsdiepte tot 4 m –mv geldt.



Abbeelding 17 Uitsnede vrijstellingenkaart gemeente Terneuzen 2017, plangebied is paars omlijnd

Conclusie

Binnen het plangebied zijn, op basis van de archeologische toets, geen aanwijzingen aanwezig van eventuele archeologische resten. Zodoende kan geconcludeerd worden dat nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht, waardoor een dubbelbestemming specifieke Waarde Archeologie geen onderdeel uitmaakt van de regels en/of verbeelding van dit bestemmingsplan. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

De Wet milieubeheer zorgt ervoor dat milieuoverlast in woongebied zoveel mogelijk wordt beperkt. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken moeten daarom een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer.

In de Handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een indicatieve richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten opgenomen. Alle bedrijven die in de buurt van de planlocatie liggen worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale hinderafstand. In deze paragraaf dient getoetst te worden of de voorgenomen functie past binnen het plangebied met inachtneming van eventuele milieubelastende functies in de directe omgeving.

Onderzoek

De benodigde afstand tussen bedrijven en woonbuurten is afhankelijk van aard en omvang van het bedrijf en de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijk gebied. Het plangebied ligt in een landelijk gebied nabij de dorpskern Philippine. Gelet op de omgevingskarakteristieken kan voor dit gebied gesproken worden van het omgevingstype rustig buitengebied.

In de nabijheid van het plangebied komen de volgende bedrijven en instellingen voor:

Locatie	Soort bedrijf/instelling	Milieucategorie	Richtafstand	Werkelijke afstand
Zandstraat 243	Autogarage	2	30 meter	± 40 meter
Philipsplein 10	Kerk	2	10 meter	± 360 meter
Waterpoortstraat 3	Restaurant	1	10 meter	± 330 meter
Zandstraat 94	Akkerbouw (bedrijfsgebouwen)	2	30 meter	± 180 meter
Havenplein 3	Apotheek	1	10 meter	± 350 meter
Jacob Hobeinstraat	Begraafplaats	1	10 meter	± 170 meter
Waterpoortstraat 4	Supermarkt	1	10 meter	± 350 meter
Philippineweg 9	Opslagloods	2	30 meter	± 100 meter

Tabel 1 Milieuzonering plangebied (op basis van richtafstanden omgevingstype rustige woonwijk)

De milieugevoelige bebouwing binnen het plangebied ligt op voldoende afstand van de milieubelastende activiteiten, waardoor sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast kan gesteld worden dat omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.3 Bodemkwaliteit

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.

Het planvoornemen betreft de realisatie maken van drie compenserende woningen middels de Ruimte voor Ruimte-regeling en het vergroten van de woonbestemming (Wonen (erf)) om een zonnepaneleninstallatie mogelijk te maken. Voor deze ontwikkeling dient een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

Verkend bodemonderzoek inclusief asbest Zandstraat 102

Ten behoeve van de voorgenomen transactie op de locatie Zandstraat 102 te Philippine heeft SMA Zeeland B.V. een verkennend bodemonderzoek inclusief asbest² uitgevoerd. Ten behoeve van het onderzoek is de locatie opgedeeld in 3 deellocaties. Onderstaande conclusies zijn geordend naar deellocatie.

² SMA Zeeland B.V., verkennend bodemonderzoek inclusief asbest, projectnummer 23190201, 20-12-2019

Algemeen terreindeel

In zowel de boven- als de ondergrond zijn op de onderzoekslocatie achtergrondwaarde-overschrijdingen aangetoond voor diverse zware metalen, PAK, PCB en minerale olie. In het grondwater is een van nature licht verhoogde concentratie arseen waargenomen. In de grond onder de dakrand van de kapschuur met het asbestdak zonder dakgoot is een indicatief asbestgehalte van 150 mg/kg.ds asbest aangetroffen, hetgeen de interventiewaarde voor asbest ruim overschrijdt. Verder worden de op asbest onderzochte grond- en puinlagen ten hoogste een marginaal verhoogd asbestgehalte aangetoond.

Bovengrondse dieseltank

Ter plaatse van de bovengrondse dieseltank zijn in de grond en in het grondwater geen overschrijdingen van de detectiewaarden voor olie gerelateerde parameters waargenomen.

Voormalige huisbrandolietank

Ter plaatse van de voormalige HBO-tank is in het grondwater een van nature licht verhoogde concentratie barium aangetoond. Voor olie gerelateerde parameters zijn geen overschrijdingen aangetoond.

Opgemerkt wordt dat onder de dakranden van de kapschuur een aanzienlijke hoeveelheid asbest is aangetoond. Het hoogste gewogen gehalte ligt ruim boven de halve interventiewaarde van 50 mg/kg.ds. Om na te gaan of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest alsmede teneinde de exacte situering en omvang vast te stellen is een ander bodemonderzoek naar asbest op deze locatie in principe gewenst. Uit meerdere bodemonderzoeken blijkt dat de bovengrond van een smalle strook langs de fundering van een schuur met asbestdak zonder dakgoot verontreinigd is met asbest. Meestal gaat het om een diepte van 10 cm en een breedte van 1 meter. Naar verwachting zal dat ter plaats van de kapschuur ook het geval zijn. Uitvoering van een nader bodemonderzoek is echter wel gewenst om meer inzicht te krijgen in de verontreinigingssituatie m.b.t. asbest in de bodem

Gezien de voormalige aanwezigheid van boomgaarden aan de oostzijde van de onderzoekslocatie en de aanwezigheid van een moestuin dient met name de bovengrond op deze delen formeel te worden beschouwd als verdacht op de aanwezigheid van organochloorbestrijdingsmiddelen (OCB). Deze OCB zijn persistent en kunnen in de bovengrond binnen tientallen meters rondom de boomgaarden worden aangetroffen. Er vindt zelden verspreiding naar de ondergrond en zeer zelden naar het grondwater plaats.

De bij het chemisch analytisch onderzoek geconstateerde verhoogde gehalten in de grond en het grondwater geven verder geen directe aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend of nader bodemonderzoek.

Op de onderzoekslocatie zijn lagen met meer dan 50% bodemvreemd materiaal aanwezig. Deze lagen zijn niet geanalyseerd omdat ze niet onder het beleid van de Wet bodembescherming vallen. Bodemvreemde lagen of bijmengingen kunnen stoffen bevatten die, bij vermenging met grond, een bodemverontreiniging kunnen veroorzaken of reeds hebben veroorzaakt. Vermenging met (bijvoorbeeld onder-, boven-, en naastgelegen) grond dient daarom voorkomen te worden.

Asbest-bodemonderzoek Zandstraat 102

Aanleiding voor het asbest-bodemonderzoek van SMA Zeeland B.V.³ zijn de voorgenomen bouw van een woning en de resultaten van het eerder uitgevoerde bodemonderzoek, gerapporteerd in het door SMA Zeeland B.V. opgestelde 'Eindrapport verkennend bodemonderzoek inclusief asbest Zandstraat 102 te Philippine, project 23190201, d.d. 20 december 2019'. Tijdens het verkennend bodemonderzoek werd in de vier proefgaten onder de dakranden van een kapschuur (met een asbesthoudend dak zonder (goed functionerende) dakgoot) een (indicatief) asbestgehalte van 150 mg/kg ds aangetoond. Doel van het onderhavige onderzoek is om meer inzicht te krijgen in de verontreinigingssituatie m.b.t. asbest in de bodem en het bepalen van het PFAS-gehalte van de met asbest verontreinigde grond.

Er zijn achttien gaten (nrs. 101 t/m 118) tot circa 0,15 m-mv gegraven. In het uitgegraven materiaal uit de gaten 105 t/m 108, 116 en 117 zijn grove asbestverdachte materialen aangetroffen. In het uitgegraven materiaal uit de overige gaten zijn geen grove asbestverdachte materialen aangetroffen. De monsters uit de overige gaten zijn geanalyseerd in een laboratorium (van de fractie grond/puin kleiner dan 20 mm). In de monsters van een zestal gaten is asbest aangetroffen. In de bijlage zijn de boorpunten middels een kaart weergegeven.

Het is, zonder toestemming van het bevoegd gezag, niet toegestaan grondroerende werkzaamheden ter plaatse en nabij de kapschuur te verrichten. Voor de bodemsanering dient een Plan van aanpak op te worden gesteld. Hierin moet onder andere worden vermeld wanneer waar wordt gesaneerd en door wie het wordt uitgevoerd. Na goedkeuring van dit Plan van aanpak kan worden begonnen met de uitvoering. Na de uitvoering moet aangetoond worden dat de grond voldoet aan de uitgangspunten.

Qua PFAS voldoet de grond aan de bodemkwaliteitsklasse 'Wonen en Industrie'.

Vooronderzoek bodem Zandstraat 100

Ten behoeve van de voorgenomen bestemmingswijziging op de locatie Zandstraat 100 te Philippine heeft Aeres Milieu B.V. een vooronderzoek conform de NEN 5725⁴ uitgevoerd. Het doel van het vooronderzoek is om op basis van de onderzoeksgegevens vast te stellen of er sprake is van een mogelijke verontreiniging van de bodem met stoffen die een belemmering kunnen vormen met het oog op de voorgenomen ontwikkelingen.

De onderzoekslocatie ligt aan de Zandstraat 100 Philippine. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Sas van Gent, sectie R, nr. 432. Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek wordt de onderzoekslocatie in zijn geheel als "verdacht" beschouwd op het voorkomen van organochloorbestrijdingsmiddelen (OCB's) in de bovengrond in verband met het gebruik van de locatie als fruitboomgaard. Het noordelijk deel van de onderzoekslocatie kan tevens als verdacht worden aangemerkt door het dempen van een deel van de op de locatie aanwezige watergang.

De aanwezigheid van asbestverdacht materiaal in de bodem wordt niet verwacht (niet verdacht).

³ SMA Zeeland B.V., Rapport asbest-bodemonderzoek, Project 23200127, 01-09-2020

⁴ Aeres Milieu B.V., Vooronderzoek NEN 5725 Zandstraat 100 Philippine, Projectnummer 20229, 10-09-2020

Bij een bestemmingsplanwijziging, grondwerkzaamheden of aanvraag van een omgevingsvergunning kan een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 noodzakelijk zijn. Dit onderzoek dient conform de strategie 'VED-HE_NL' uitgevoerd te worden.

De aanwezigheid van asbestverdacht materiaal in de bodem wordt niet verwacht (niet verdacht).

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen, mits het Plan van aanpak voor de bodemsanering aan de Zandstraat 102 met betrekking tot asbest wordt goedgekeurd door het bevoegd gezag.

5.4 Cultuurhistorie

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. Naast archeologie moet ook het aspect historische bouw worden opgenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Handreiking landschap

De gemeente Terneuzen heeft samen met de gemeenten Sluis en Hulst de Handreiking Landschap Provincie Zeeland opgesteld. Hierin is van relevante cultuurhistorische elementen en objecten beschreven hoe bepalend en leesbaar ze zijn, op welk bestuurlijk niveau en met welk planologisch instrument regulering plaats zal vinden en welke strategie eraan gekoppeld kan worden.

De Handreiking Landschap noemt vier strategieën die gekoppeld kunnen worden aan cultuurhistorische elementen en objecten:

1. Behoud: hierbij gaat het voornamelijk om monumentale objecten met landschapshistorische waarde (molens, vliedberg e.d.), alsmede de landschapsreservaten en delen van het landschap met zeer hoge mate van bepaaldheid en gaafheid;
2. Behoud ruimtelijke karakteristiek: conservering van de bestaande ruimtelijke kenmerken van het landschap staat voorop. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen toegestaan die deze ruimtelijkheid veranderen. Het gebied hoeft echter niet bij voorbaat zijn huidige functie te behouden. Deze strategie komt in Terneuzen in de praktijk niet voor;
3. Behoud door ontwikkeling: de bestaande landschapsstructuur en mate van verdichting is richtinggevend voor mogelijk veranderingen. De veranderingen moeten passen in de structuur. Verandering van functie is nadrukkelijk een optie. De mate waarin veranderingen optreden kan per gebied verschillend zijn. Nadere afweging is hierbij noodzakelijk;
4. Vernieuwing: de bestaande landschapsstructuur verandert ingrijpend. Functies veranderen. De veranderingen zijn echter passend binnen het DNA van het betreffende gebied.

Cultuurhistorische waardenkaart

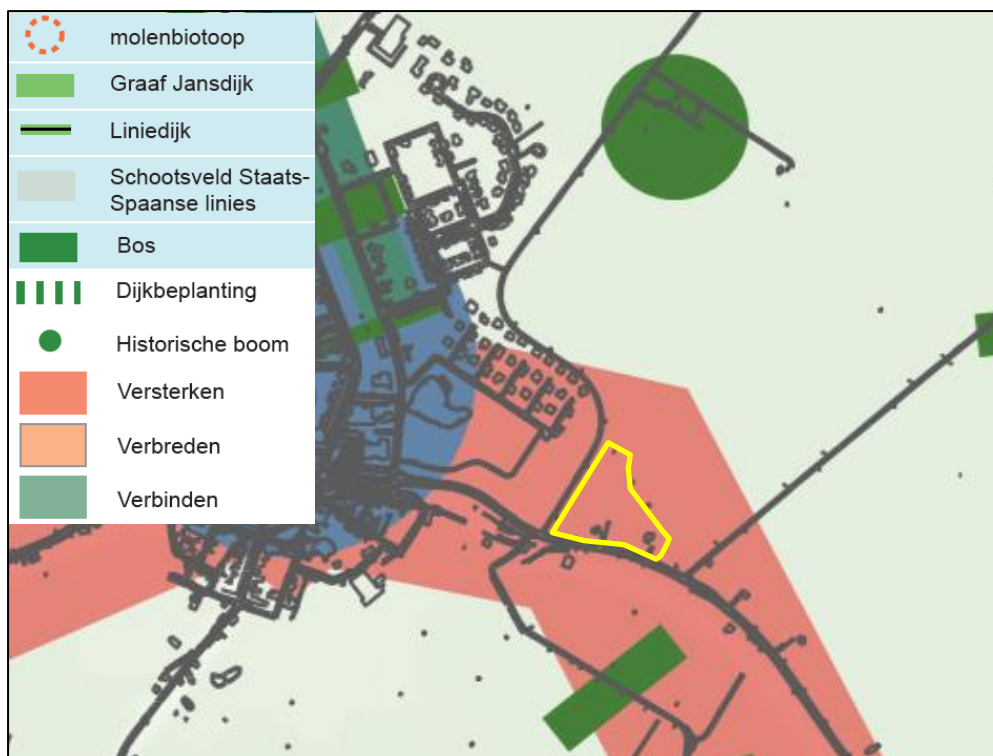
De cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Terneuzen bestaat uit drie kaartbladen: 'behoud', 'behoud door ontwikkeling' en 'vernieuwing mogelijk'. In afbeelding 10, 11 en 12 is een uitsnede van de drie kaartbladen voor het beoogde plangebied weergegeven inclusief legenda. Per kaartblad wordt uitgelegd welke strategie voor de locatie geldt.

Behoud: De strategie voor het plangebied is gericht op het behouden (zie afbeelding 18). Hierbij geldt een tevredenheid over de huidige functie en kwaliteit, waarbij kleinschalige aanpassingen mogelijk zijn (geen actieve benadering). In de nabije omgeving van het plangebied zijn enkele gemeentelijke monumenten aanwezig. Deze monumenten bevinden zich in het centrum van de dorpskern Philippine. Daarnaast wordt een groot deel van de dorpskern Philippine aangeduid als ‘stedelijk vestingwerk’. Verder is op enkele honderden meters ten westen van het plangebied een spuijom aanwezig. Met de plantontwikkeling wordt aan de westzijde (langs de Vergaertdijk) een open, groene zone vrijgehouden. Vanaf de Zandstraat wordt het open zicht op de achterliggende polder verbeterd door het vrijhouden van bebouwing langs de zichtlijnen. Het planvoornemen leidt zodoende tot een behoud en verbetering van de landschappelijke structuren.



Afbeelding 18 Cultuurhistorische waardenkaart, kaartblad ‘Behoud’ met plangebied in geel

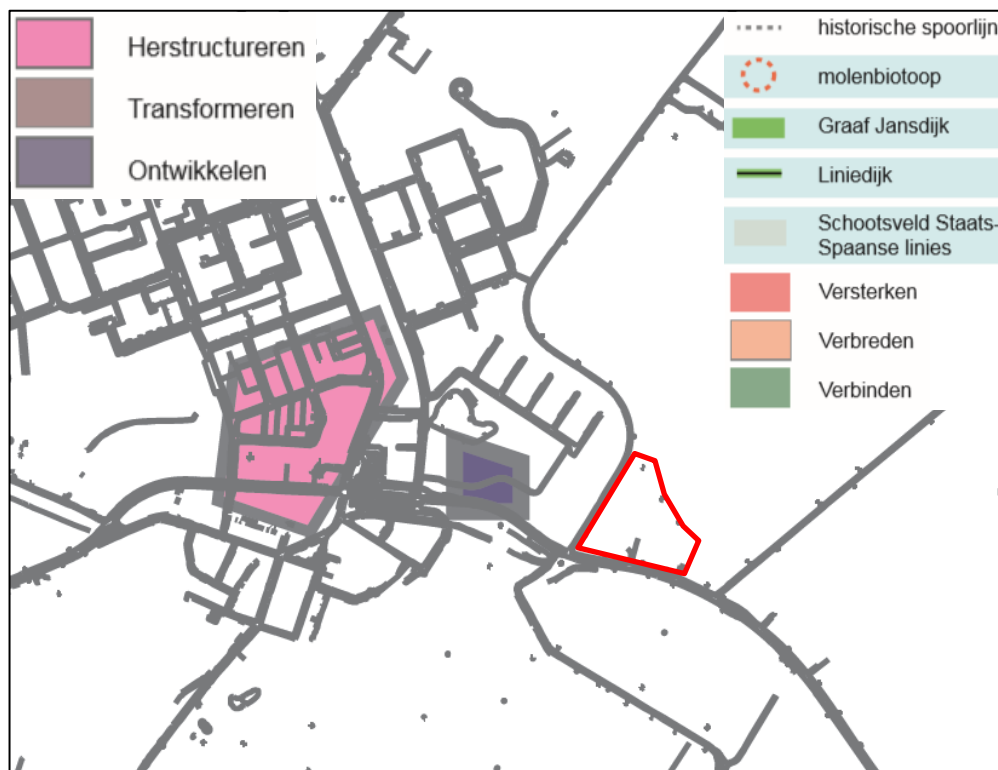
Behoud door ontwikkeling: De strategie voor het plangebied is gericht op versterken (zie afbeelding 19). Voor gebieden met de strategie versterken geldt een tevredenheid over de huidige multifunctionaliteit, zorgen over de (toekomstige) kwaliteit en het faciliteren van ontwikkelingen die multifunctionaliteit versterken. De nabije omgeving van het plangebied bestaat functioneel gezien, evenals het plangebied, voornamelijk uit agrarische gronden. De bestemmingswijziging naar ‘Wonen’ komt ten goede aan de functionele diversiteit.



Afbeelding 19 Cultuurhistorische waardenkaart, kaartblad 'Behoud door ontwikkeling' met plangebied in geel

Vernieuwing mogelijk:

De strategie voor het projectgebied is niet specifiek gericht op herstructureren, transformeren of ontwikkelen (zie afbeelding 20).



Afbeelding 20 Cultuurhistorische waardenkaart, kaartblad 'Vernieuwing mogelijk' met plangebied in rood

Op grond van de Cultuurhistorische waardenkaart zijn in het projectgebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Hiervoor is echter al aangegeven dat het plangebied valt binnen de strategieën ‘behoud’ en ‘versterken’. Binnen de strategie ‘behoud’ gaat het voornamelijk om monumentale objecten met landschapshistorische waarde (molens, vliedberg e.d.), alsmede de landschapsreservaten en delen van het landschap met een zeer hoge mate van bepalendheid en gaafheid. Binnen dit landschap zijn kleinschalige aanpassingen mogelijk. Het planvoornemen voorziet in het reduceren en verplaatsen van bebouwing en het wijzigen van de bestemming op een tweetal adressen (Zandstraat 100 en 102). Een dergelijke ontwikkeling kan als kleinschalig beschouwd worden. De bebouwing wordt op een zodanige wijze gesitueerd dat de zichtlijnen naar het achterliggende landschap aanwezig blijven en worden versterkt.

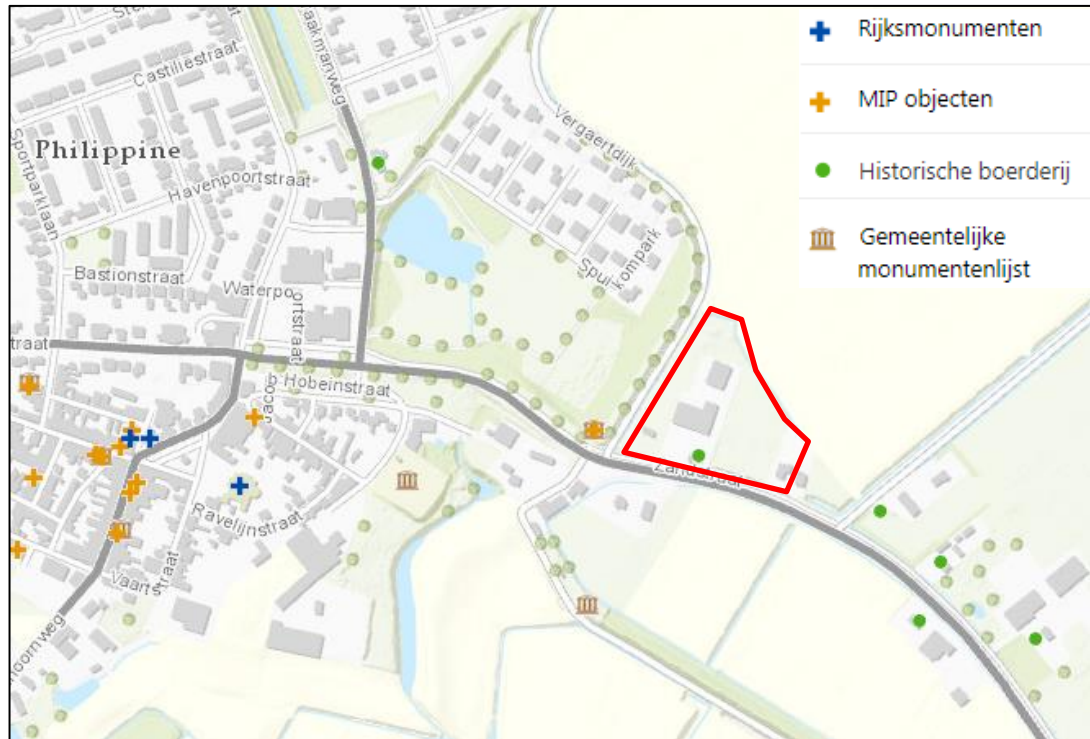
Daarnaast ligt het plangebied eveneens binnen de strategie ‘versterken’. Hiervoor geldt een tevredenheid over de huidige multifunctionaliteit, waarbij ontwikkelingen mogelijk zijn die de multifunctionaliteit versterken. De nabije omgeving van het plangebied bestaat functioneel gezien, evenals het plangebied, voornamelijk uit agrarische gronden. De bestemmingswijziging naar ‘Wonen’ komt ten goede aan de functionele diversiteit.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) zet karakteristieke landschappelijke kenmerken letterlijk op de kaart. Het bevordert de beleving van het landschap door aan te geven waar cultuurhistorische waardevolle aspecten van het landschap binnen en buiten de bebouwde kom gevonden kunnen worden.

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur geeft aan dat binnen het plangebied aan de Zandstraat 102 een historische locatie van een boerderij ligt, die al op oude kaarten (begin 20^e eeuw) zichtbaar is. De boerderij bestaat uit een woonhuis, een schuur, enkele moderne schuren en een moderne open wagenschuur. Het woonhuis dateert uit de jaren '50 van de 20^{ste} eeuw en heeft geen specifieke cultuurhistorische waarde. De gevels van de woning zijn wit geschilderd, de vensters gemoderniseerd en er is een aanbouw gerealiseerd. Door deze ingrepen is de woning aangetast. De schuur dateert uit de periode 1920-1940. De mansardekap is gedekt met golfplaten en in de stenen gevels zijn enkele deuren vervangen door grote schuifdeuren. De vensters zijn behouden gebleven. De vrij forse schuur heeft een goede uitstraling die door het aanbouwen van een nieuwe, weinig passende moderne schuur aan de langsgevel, wordt geschaad. Ook de hoofdvorm wordt er door aangetast. De schuur is desondanks in redelijk oorspronkelijke staat. De overige bebouwing dateert van een recentere datum (jaren '80).

Met de planontwikkeling worden alle huidige opstallen op de locatie Zandstraat 102 gesloopt, waarbij 3 compenserende woningen worden gerealiseerd. De sloop van de bestaande bebouwing en het realiseren van 3 woningen middels de ‘Ruimte voor Ruimte-regeling’ brengt een ruimtelijke kwaliteitswinst met zich mee. Daarbij is ook de landschappelijke inpassing in relatie tot de aanwezige cultuurhistorie in acht genomen. De nieuwe opzet is geïnspireerd op de historische en landschappelijke kwaliteiten van een Zeeuws erf in het polderlandschap,



Afbeelding 21 Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS), plangebied is rood omlijnd

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.5 Externe veiligheid

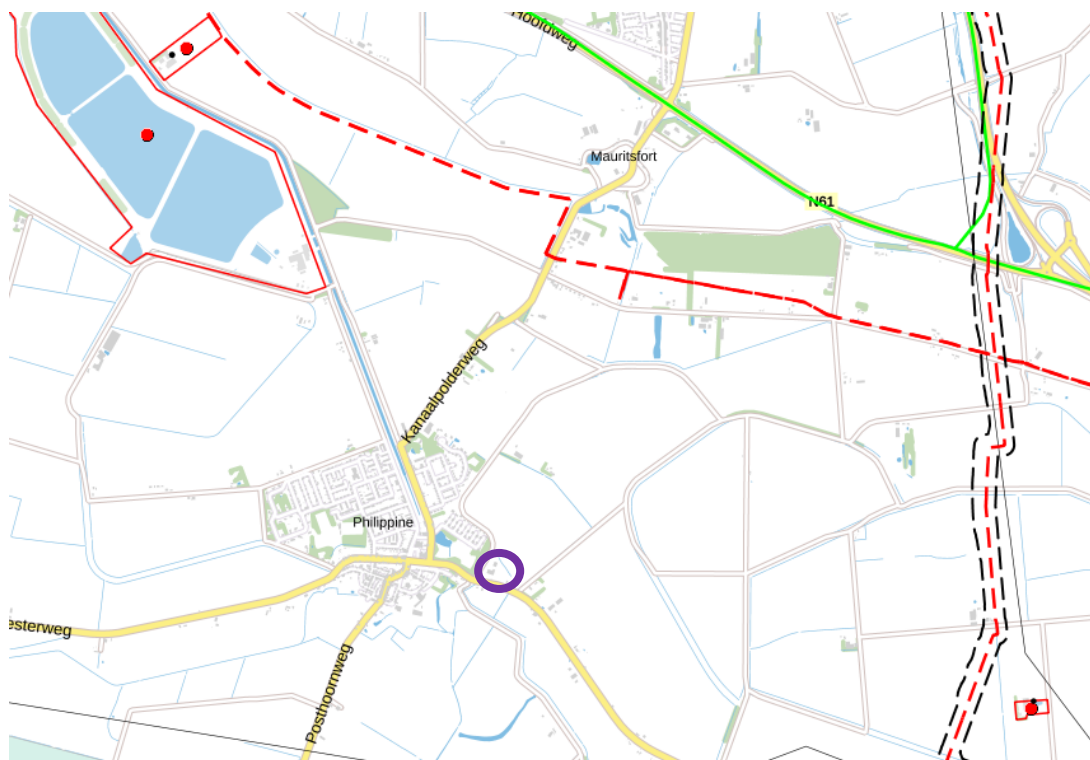
Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren voor de directe omgeving in het geval dat er iets mis gaat tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De verbonden risico's moeten binnen de perken blijven. Hiervoor worden normstellingen gehanteerd:

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

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

Onderzoek

Het planvoornemen betreft het realiseren van drie (compenserende) woningen en de aanleg van een kleinschalige zonnepaneleninstallatie aan de Zandstraat te Philippine.



Afbeelding 22 Uitsnede Risicokaart Nederland, plangebied is paars omringd

Risicovolle inrichtingen buiten het plangebied

Op afstanden van circa 1.800 tot 3.200 meter van het plangebied bevinden zich terreinen met in totaal twee bovengrondse propaantanken en één Chloorbleekloogtank, waarbij de maximale risicoafstand PR 10^{-6} een afstand van 10 meter bedraagt. Het plangebied ligt ruim buiten de 10^{-6} -contour.

Wel ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van drie bedrijven, te weten:

- Oil tanking Terneuzen (invloedsgebied: 7.559 meter, afstand tot plangebied: Ca. 7.010 meter)
- Bertschi (invloedsgebied: 7.924 meter, afstand tot plangebied: Ca. 6.770 meter)
- Katoen Natie Westerschelde Terminal (invloedsgebied: 7.659 meter, afstand tot het plangebied: Ca. 6.150 meter).

Vanwege de grote afstand van het plangebied tot de risicobronnen en de beperkte toename van de personendichtheid ten opzichte van de bestaande situatie zal geen sprake zijn van een significante toename van het groeprisico.

Verder ligt het plangebied binnen de 20 km zone van de kerncentrale Borssele. Dit is de zogenaamde schuilzone, een zone waarbinnen geschild moet worden in geval van een kernongeval. Dit heeft geen ruimtelijke invloed op onderhavig postzegelbestemmingsplan.

Transport per buisleidingen

Het plangebied ligt op geruime afstand van twee nabij gelegen buisleidingen (1,7 km en 2,5 km). In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen leidingen gelegen die planologisch relevant zijn.

Transport over de weg of spoor

In de omgeving van het plangebied is geen spoorweg gelegen. Het plangebied bevindt zich nabij de N61, welke een belangrijke functie heeft als regionale ontsluitingsroute en transportroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. In het Besluit externe veiligheid transportroutes is opgenomen dat voor ontwikkelingen op een afstand van meer dan 200 meter geen ruimtelijke beperkingen worden gesteld. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan (circa 900 meter).

Transport over water

Het plangebied ligt op geruime afstand van het Kanaal Gent Terneuzen (circa 5 km) en de Westerschelde (circa 7,6 km). Het plangebied ligt daarmee ver buiten de risicocontour en het invloedsgebied.

Groepsrisico

Binnen het plangebied zijn thans twee beperkt kwetsbare objecten aanwezig, namelijk Zandstraat 100 en 102. Hierbij betreft het minder dan 2 woningen per ha dan wel een dienst- of bedrijfswoning. Het voornemen wijzigt de situatie vervolgens naar 4 kwetsbare objecten (4 burgerwoningen met een dichtheid van meer dan 2 per ha). Het plangebied ligt op voldoende afstand van eventueel risicovolle bronnen. Het voornemen leidt, gelet op het voornemen, de afstand en de tussenliggende functies, niet tot een toename van het groepsrisico. Een verantwoording van het groepsrisico is dus niet aan de orde.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.6 Geluid

Beleidskader

Bij het opstellen of herzien van een ruimtelijk plan worden de regels van de Wet geluidhinder (Wgh) toegepast. De Wgh kent drie soorten geluidsbronnen: industrie, wegverkeer en spoorwegen. De wet bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveau als gevolg van deze bronnen. Indien het ruimtelijke plan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van een van deze bronnen, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, dient akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het ruimtelijk plan.

Toetsing

Het plangebied ligt enkel binnen de geluidzone van verkeerswegen. Geluidszones met betrekking tot industrieterreinen of spoorwegen liggen niet binnen het plangebied. Bij het vaststellen van geluidbelasting voor geluidsgevoelige functies zoals 'Wonen' dient op grond van de Wgh iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij de weg binnen een woonerf is gelegen of voor de weg een maximum snelheidsregime geldt van 30 km/uur. De locatie van het planvoornemen valt in de zone van de Zandstraat, Philippineweg, Vergaertpolderweg en Vergaertdijk.

Ten behoeve van de ontwikkelingen heeft K+ Adviesgroep een akoestisch onderzoek⁵ verricht naar de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaai in het kader van de Wet geluidhinder.

⁵ K+ Adviesgroep, Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen, Rapportnummer Rm200548aaA0, 08-01-2021

De verkeersgegevens voor de Zandstraat, Philippineweg, Vergaertpolderweg en Vergaertdijk zijn aangereikt door de gemeente Terneuzen. De gegevens zijn afkomstig uit het regionale verkeersmodel voor het maatgevende jaar 2030.

In de Wet geluidhinder worden voor nog niet geprojecteerde woningen in buitenstedelijk gebied de volgende eisen gesteld:

- voorkeursgrenswaarde: 48 dB (art. 82 lid 1)
- maximale ontheffingswaarde buitenstedelijk gebied 53 dB (art. 83 lid 1)

Niet geprojecteerd betekent dat het vigerende bestemmingsplan geen woonbebouwing toestaat of dat de huidige locatie geen woonbebouwing heeft zodat het bestemmingsplan moet worden herzien. In het kader van de Wet geluidhinder is sprake van een nieuwe situatie.

De geluidbelasting van de Philippineweg, Vergaertpolderweg en de Vergaertdijk ligt onder de voorkeursgrenswaarde, waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze wegen hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze wegen geen restricties op aan het plan.

De voorkeursgrenswaarde wordt echter wel overschreden ter plaatse van de twee bouwvlakken die aan de Zandstraat zijn gepositioneerd. De geluidbelasting ten gevolge van de Zandstraat is maximaal 51 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh). Op het noordelijk gelegen bouwvlak wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden.

In eerste instantie dient onderzocht te worden of één of meerdere geluidreducerende maatregel(en) leiden tot een afname van de geluidbelasting. De volgende geluidreducerende maatregelen zijn onderzocht:

- Het treffen van maatregelen aan de bron in de vorm van een andere wegverharding zou kunnen worden overwogen. Hiermee is een geluidreductie van maximaal 5 dB te realiseren. De geluidbelasting kan daarmee worden teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde of lager. De kosten voor dergelijke maatregelen stuiten echter op bezwaren van financiële en verkeerskundige aard;
- Door middel van overdrachtsmaatregelen kan de geluidbelasting op de bouwvlakken worden verlaagd. Een scherm of wal dient om doelmatig te zijn dicht bij de bron of ontvanger te worden geplaatst. Deze maatregel stuit echter op bezwaren van financiële en landschappelijke aard;
- Een mogelijkheid om de geluidbelasting te reduceren is het vergroten van de afstand tussen geluidbron en bouwvlakken. Momenteel bevinden de twee zuidelijke bouwvlakken zich op circa 20 meter van de Zandstraat. Wanneer de bouwvlakken 20 meter verder van de Zandstraat worden gepositioneerd neemt de geluidbelasting met 3 dB af, waardoor de voorkeursgrenswaarde niet meer wordt overschreden. Deze maatregel is echter niet wenselijk.

Omdat de mogelijke maatregelen om de geluidbelasting te laten afnemen allen op financiële, landschappelijke, vervoerskundige of verkeerskundige bezwaren stuiten, is het verlenen van hogere waarde noodzakelijk. De gemeente Terneuzen heeft het verzoek voor het verlenen van een hogere waarde positief beoordeeld. De vaststelling van de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting ingevolge artikel 83 lid 2 van de Wet geluidhinder voor twee woningen aan de Zandstraat 102 in Philippine is toegevoegd als bijlage.

Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.7 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse.

De belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Titel 5.2 Wet milieubeheer handelt over luchtkwaliteit, daarom staat deze ook wel bekend als de Wet luchtkwaliteit. Met de Wet luchtkwaliteit en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

In artikel 4 van het ‘Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’ en de bijlagen van de ‘Regelingen niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’ is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze ‘niet in betekenende mate (NIBM)’ bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Beoordeling

De regeling NIBM geldt onder andere voor woningbouwlocaties die in het geval van één ontsluitingsweg niet meer dan 1.500 nieuwe woningen mogen omvatten. Bij twee ontsluitingswegen mogen uitbreidingslocaties niet meer dan 3.000 woningen bevatten. Voor kantoorlocaties gelegen aan één ontsluitingsweg geldt een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m². Wanneer projecten wel in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit dient luchtonderzoek uitgevoerd te worden, waarbij getoetst wordt aan de normen.

Het planvoornemen maakt per saldo de bouw van twee extra woningen en de aanleg van zonnepanelen mogelijk. Het per saldo mogelijk maken van twee extra woningen ligt ver beneden de grens en kan worden aangemerkt als een plan dat niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan de luchtverontreiniging. De realisatie van een kleinschalige zonnepaneleninstallatie valt formeel gezien niet onder de regeling van ontwikkelingen die ‘niet in betekenende mate’ bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, maar omdat een kleinschalige zonnepaneleninstallatie echter geen stoffen uitstoot en niet tot nauwelijks verkeer genegeerd is een nader onderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.8 Natuurwetgeving

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet zijn opgegaan in deze wet. Deze wet bestaat uit minder regels en is overzichtelijker dan de drie voorgaande wetten. De uitvoering van de Wet natuurbescherming komt grotendeels in handen van de provincies. De wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland.

Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit Europees perspectief. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhouding)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld.

Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000 gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

De provincies hebben de bevoegdheid om bijzondere provinciale landschappen of bijzonder provinciale natuurgebieden aan te wijzen. Zij kunnen in een later stadium door de Minister worden toegevoegd aan de Natura 2000-gebieden.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), is het Nederlandse netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter met elkaar en het omringende agrarische gebied verbinden. Het NNN is gebaseerd op provinciale regelgeving die met ingang van de Wnb niet is veranderd.

In het Natuurpact hebben de provincies met het Rijk afgesproken om tot 2027, 80.000 ha natuur in te richten. Het NNN moet uiteindelijk samen met de natuurgebieden in andere Europese landen een aaneengesloten Pan-Europese Ecologische Netwerk (PEEN) vormen.

Beschermde planten en dieren

Met de Wet natuurbescherming is de lijst van beschermde soorten gewijzigd. Er zijn soorten die voorheen beschermd waren en met de komst van de Wnb niet meer en andersom. De Wnb kent drie algemene beschermingsregimes:

1. Soorten Vogelrichtlijn: dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn);
2. Soorten Habitatrichtlijn: dit zijn soorten die genoemd worden in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd;
3. Andere soorten: dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage A van de Wnb. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

De beschermde status van soorten kan echter per provincie verschillen, provincies hebben de bevoegdheid om bij een provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten.

Voor soorten die ook niet in de bijlage van de Wnb worden genoemd, fungeert de zorgplichtbepaling (artikel 1.11 Wnb) als vangnet. Op grond van deze bepalingen moeten schadelijke behandelingen voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving in beginsel achterwege worden gelaten, dan wel moeten maatregelen worden genomen om schadelijke gevolgen (zoveel mogelijk) te beperken.

Quickscan Natuurwetgeving

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling op de locatie Zandstraat 100 en 102 te Philippine heeft Aeres Milieu B.V. quickscan natuurwetgeving uitgevoerd⁶. Het risico bestaat dat het plangebied deel uitmaakt van leefgebieden van diverse beschermde soorten.

Het doel van de quickscan is om vast te stellen of de natuurwetgeving de geplande ontwikkeling in de weg staat. Per onderwerp worden de mogelijke effecten beschreven.

Natura 2000

De plannen zullen naar verwachting geen effect op de natuurwaarden in Natura 2000-gebieden hebben. Om elk risico uit te sluiten, is het echter te overwegen de te verwachten stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden te laten bepalen. Indien daaruit blijkt dat er een significante toename is te verwachten, is er een vergunning nodig op grond van de Wnb. De stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden is verder in deze paragraaf (onder 'Stikstofdepositie') nader uitgewerkt.

Natuurnetwerk Nederland

De bouw en het gebruik van de woningen, de toenemende verkeersbewegingen en de aanleg van de zonnepaneleninstallatie hebben waarschijnlijk geen negatieve effecten op het NNN. Omdat er geen negatieve effecten op het NNN zijn te verwachten, zijn er op dit punt geen bezwaren vanuit het provinciale natuurbeleid.

Beschermde planten en dieren

Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Wnb zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in de provincie Zeeland een algemene vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

Vleermuizen

De houtsingel ten noordwesten van het plangebied fungeert mogelijk als vaste vliegroute en/of foerageergebied van vleermuizen. Tot op een afstand van 10 meter van de bomen en struiken op de Vergaertdijk mag alleen vleermuisvriendelijke buitenverlichting worden geplaatst Om verstoring te

⁶ Aeres Milieu B.V. Quickscan Natuurwetgeving Zandstraat 100 en 102 te Philippine, Projectnummer AM20229, 02-09-2020

voorkomen. Straatverlichting dient van de bomen af omlaag gerichte te zijn met een scherpe bundel, zoals ledlampen. Hierbij kan worden gekozen voor amberkleurige UV-vrije led armaturen of rood licht.”

Algemene vogels

In de opgaande vegetatie in het plangebied komen mogelijk beschermde vogelnesten voor tijdens het broedseizoen. Het gaat om vogels waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd of als strenger beschermd wordt beschouwd. Hiervoor zijn maatregelen die negatieve effecten voorkomen wel verplicht. Verstoring van broedvogels en vernietiging van vogelnesten kan worden voorkomen door de werkzaamheden buiten de periode 15 maart – 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) uit te voeren. Door naleving van deze maatregel worden ten aanzien van vogels geen overtredingen op de Wet natuurbescherming begaan.

Kerkuil

De kerkuilennestkast in de zuidoostelijke schuur fungeert waarschijnlijk als nest voor de kerkuil. De noordelijke open schuur fungeert als roestplaats voor deze soort. Sloop van deze schuren leidt tot het verlies van een roestplaats en mogelijk tot het verlies van een nest van deze soort.

Nesten en roestplaatsen van kerkuil zijn in Zeeland jaarrond beschermd en rondom het nest dient voldoende geschikte habitat te zijn om jongen groot te laten komen. Voor het mogen vernietigen van een kerkuilennest is alleen een ontheffing te krijgen op grond van belangen die zijn opgenomen in de Vogelrichtlijn. Dat zijn:

- Bescherming van flora en fauna;
- Veiligheid van het luchtverkeer;
- Volksgezondheid of openbare veiligheid.

Om deze ontheffing te kunnen ontvangen dient er vooraf afdoende te worden gemitigeerd voor het verlies aan functies die het plangebied voor de soort heeft. Dit is te realiseren door nu alvast bij nabijgelegen schuren en loodsen een viertal kerkuilennestkasten op te hangen. Deze nestkasten kunnen dienen als alternatieve roestplaats en nestlocatie. Het ophangen van de nestkast dient onder begeleiding van een deskundige te worden uitgevoerd. Voor de kerkuil dient de initiatiefnemer zo snel mogelijk maar in elk geval 3 maanden voor de start van sloop of bouwwerkzaamheden vier kerkuilennestkasten op te laten hangen door een ecologisch deskundige bij nabijgelegen schuren en loodsen (binnen 500 meter van de oorspronkelijke verblijfplaats).

Ook dient door middel van kerkuilenonderzoek in kaart te worden gebracht welke functie het plangebied en haar omgeving hebben voor kerkuilen.

Boerenwaluw

In de grupstal in de zuidoostelijke schuur gaan mogelijk boerenwaluwen broeden. De boerenwaluw is een categorie 5 soort; dat zijn soorten waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd, maar waarvoor wel een omgevingscheck noodzakelijk is. Omdat er voldoende alternatieve nestgelegenheid voor de soort aanwezig is buiten het plangebied, hoeft er ten aanzien van de boerenwaluw geen extra nestgelegenheid in het plangebied te worden gerealiseerd. Wel is het nodig te voorkomen dat broedende boerenwaluwen worden verstoord en/of hun nest wordt vernietigd. Nadat er een ontheffing voor de kerkuil is gekregen, dient de zuidoostelijke schuur buiten de broedtijd van de boerenwaluw te worden gesloopt; dus buiten de periode 1 mei – 30 september. Een andere optie is het dichten van alle toegangen tot de schuur buiten de periode 1 mei – 30 september, waarna er jaarrond kan worden gesloopt. Door naleving van deze maatregel worden ten aanzien van vogels geen overtredingen op de Wet natuurbescherming begaan.

Aanvullend onderzoek kerkuilen

Voor Zandstraat 100 en 102 in Philippine is een bouwproject voor 3 nieuwe woningen voorzien. Hierin is vastgesteld dat een kerkuil (*Tyto alba*) nestkast aanwezig is in de zuidoostelijke schuur en dat de noordelijke open schuur als roestplaats heeft gefungeerd. Het advies van Aeres is om in de nabije omgeving enkele nestkasten op te hangen. Hierbij is de hulp van Kerkuilenwerkgroep Nederland ingeschakeld (bijlage 9).

Gezien de locatie van de kerkuil nestkast op Zandstraat 102 is het plaatsen van vervangende nestkasten in westelijke richting (bebouwing Philippine) niet mogelijk. In zuidelijke richting is geen bebouwing aanwezig wat een geschikte locatie zou kunnen zijn. Voor alternatieve nestkasten dient gezocht te worden in noordelijke en oostelijke richting. Het uitgangspunt bij de beoordeling voor plaatsing van nieuwe nestkasten is dat er ook rekening gehouden moet worden met de landelijk gehanteerde fusieafstand tussen nestkasten. Voor de kerkuil is deze vastgelegd op minimaal 1000 meter afstand. Dit gegeven en de broedresultaten in de omgeving beperken het plaatsen van nieuwe nestkasten.

Uiteindelijk zijn twee locaties gevonden waarop toestemming werd gegeven om een kerkuil nestkast op te hangen. Dit is gebeurd op 17 november 2020 op de adressen Zandstraat 94 en 239. Met de gegevens van het Aeres rapport (ecologische quickscan) lijkt het plaatsen van twee nieuwe kerkuil nestkasten een goed alternatief te zijn voor de kerkuilen locatie op Zandstraat 102.

Stikstofdepositie

Voor het planvoornemen omtrent sloopwerkzaamheden van de aanwezige bebouwing, de aanleg van een zonneweide en de realisatie van 3 woningen is een berekening gemaakt met behulp van de Aeries calculator 2019 (toegevoegd als bijlage). Deze berekening brengt de stikstofdepositie van de aanlegfase (bouwperiode) en gebruiksfase van het planvoornemen op de omliggende Natura 2000-gebieden in kaart. Het dichtstbijzijnde Nederlandse Natura 2000-gebied is 'Canisvliet' en ligt op circa 6,6 km van het plangebied. Bij de sloop- en bouwperiode van het planvoornemen worden enkele mobiele werktuigen (en de daarbij behorende verkeersgeneratie) ingezet welke stikstof uitstoten. Bij de gebruiksfase wordt afhankelijk van de functie, oppervlak en verkeersgeneratie ook een bepaalde hoeveelheid stikstof uitgestoten.

Uit de rekenresultaten blijkt dat (bij een overschatting van de in te vullen gegevens) geen rekenresultaat hoger is dan 0,00 mol/ha/j. De ontwikkelingen in het plangebied hebben dus geen invloed op de omliggende Natura 2000-gebieden.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.9 Niet-gesprongen explosieven

Niet-gesprongen explosieven (NGE) in de Zeeuwse bodem zijn enerzijds afkomstig van bombardementen en gevechtshandelingen tijdens de Tweede Wereldoorlog. Anderzijds is aan het einde en in de periode na de Tweede Wereldoorlog munitie geruimd en gedumpt in bijvoorbeeld watergangen, oude loopgraven, bomkraters. Informatie over een verhoogde kans op de aanwezigheid van niet gesprongen explosieven helpt om een eerste inschatting te maken van de mogelijkheid van het wel of niet voorkomen van explosieven in de bodem te maken.

De gemeente Terneuzen hanteert voor de paragraaf 'Niet-gesprongen explosieven' (NGE) het Historisch Vooronderzoek en NGE-Risicokaart van REASeuro, kenmerk RO180093 van 24 oktober 2018, waarbij de NGE-Risicokaart leidend is.

Toetsing

In het binnenstedelijk gebied alsook in het buitengebied van Philippine hebben na de Tweede Wereldoorlog diverse munitieruimingen plaatsgevonden. Zo ook is er in een perceel bouwland nabij de Zandstraat 100 en 102 een mortiergranaat door de Explosieven Opruimingsdienst (EOD) meegenomen. De NGE-Risicokaart gaat echter ter plaatse van het plangebied niet uit van een aanwijsbaar risicogebied. De trefkans van munitie is daardoor klein(er). Doordat er geen sprake van een risicolocatie voor NGE, is het uitvoeren van een projectgebonden risicoanalyse weinig zinvol en dus niet vereist.



Afbeelding 23 Uitsnede NGE-Risicokaart, plangebied is rood omringd

Conclusie

Een vervolgonderzoek naar niet-gesprongen explosieven wordt niet noodzakelijk geacht. Zodoende vormt het aspect niet-gesprongen explosieven geen belemmering voor het planvoornemen.

5.10 Verkeer en parkeren

Het planvoornemen heeft een gewijzigde verkeersgeneratie als gevolg. Hierdoor dient aangetoond te worden dat het omliggende wegennetwerk de nieuwe verkeersdruk kan verwerken. Daarnaast dient aangegeven te worden hoe omgegaan wordt met parkeren.

Verkeer

Zandstraat 102

Het voornemen aan de Zandstraat 102 maakt per saldo twee extra vrijstaande woningen mogelijk, waardoor in totaal 3 woningen aanwezig zijn. De bestaande dam naar de Zandstraat aan de zuidzijde wordt gebruikt voor de ontsluiting van de twee nieuwe woningen langs de Zandstraat. De noordelijke woning wordt ontsloten via een nieuwe dam richting de Vergaertdijk.

De verkeersgeneratie behorende bij vrijstaande woningen in het buitengebied is volgens de CROW-uitgave "Toekomstbestendig parkeren 2018" minimaal 7,8 mvt/etmaal en maximaal 8,6 mvt/etmaal. De maximaal bijkomende verkeersgeneratie bij het per saldo mogelijk maken van twee extra vrijstaande woningen is zodoende 17,2 mvt/etmaal. In totaal voorziet de planontwikkeling in

een verkeersgeneratie van maximaal 25,8 mvt/etmaal. Daarnaast voorziet het planvoornemen in de beëindiging van agrarische activiteiten binnen het plangebied, waardoor de hierbij behorende verkeersstromen wegvallen. De realisatie van het planvoornemen leidt niet tot een significante wijziging van het aantal verkeersbewegingen.

Zandstraat 100

Het gebruik van de zonnepaneleninstallatie heeft geen verkeersaantrekkende werking. De realisatie van de zonnepaneleninstallatie leidt niet tot een significante wijziging van het aantal verkeersbewegingen.

Parkeren

Het parkeren is geregeld in de Parkeernota 2015-2020 van de gemeente Terneuzen. Voor de woningen geldt een parkeernorm van 2,1 parkeerplaatsen per woning. Op eigen terrein wordt voldoende ruimte vrij gemaakt om te voorzien in het benodigde aantal parkeerplaatsen. Voor een zonnepaneleninstallatie is geen parkeernorm opgenomen, omdat het niet leidt tot een significante wijziging in verkeersstromen en/of parkeerbehoefte. Zodoende blijft de parkeersituatie aan de Zandstraat 100 ongewijzigd met het voornemen.

5.11 Water

Inleiding

Voor ruimtelijke plannen is de watertoets verplicht. De initiatiefnemer dient in dat kader in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over het ruimtelijke planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van waterschap Scheldestromen, verantwoordelijk voor het waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheer. Deze instantie is daarmee formeel de waterbeheerder. De waterparagraaf dient voorgelegd te worden aan de waterbeheerder.

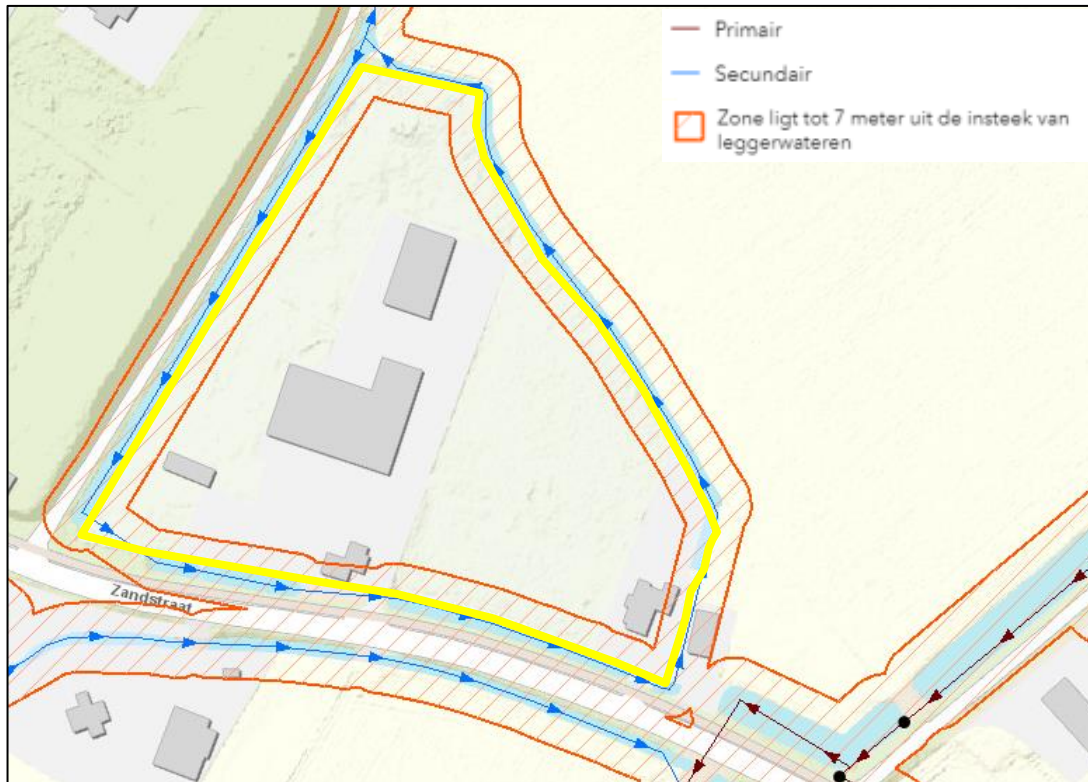
Huidige watersysteem

Waterkeringen

Binnen of nabij het plangebied Zandstraat 100 en 102, Philippine zijn geen waterkeringen uit de Legger van het waterschap Scheldestromen aanwezig.

Oppervlaktewaterlichamen

Volgens de Legger Oppervlaktelichamen wordt het plangebied momenteel omringd door een secundaire watergang. De beschermingszone van 7 meter van de waterlichamen is gelegen binnen het plangebied. Bij de ontwikkeling wordt rekening gehouden met de beschermingszone van de secundaire watergang.



Afbeelding 24 Uitsnede Legger Oppervlaktewaterlichamen, plangebied is geel omlijnd

Toekomstig watersysteem

Nagegaan is aan de hand van de criteria uit de Handreiking watertoets van het waterschap Scheldestromen of de beoogde ontwikkeling strijdig is met waterdoelstellingen c.q. noodzaakt tot waterhuishoudkundige maatregelen.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking																				
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Er liggen geen primaire of regionale waterkeringen binnen of in de buurt van het plangebied.</i>																				
Voorkomen overlast door oppervlaktewater Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	Vermeld de totale oppervlakken (in m2) van: <table><thead><tr><th></th><th>huidige situatie</th><th>na realisatie</th><th></th></tr></thead><tbody><tr><td>Dakoppervlak</td><td>Ca. 1.650</td><td>Ca. 1.000</td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodemverharding</td><td>Ca. 1.300</td><td>Ca. 1.000</td><td>2</td></tr><tr><td>doorlatende bodemverharding</td><td>Ca. 14.450</td><td>Ca. 15.400</td><td>3</td></tr><tr><td>wateroppervlak</td><td>0</td><td>0</td><td>4</td></tr></tbody></table> <i>Er is geen doorlatende verharding in het plan voorzien;</i> <i>Het totale oppervlakte van het plangebied is ca. 17.400 m². Het aandeel verhard oppervlak neemt met de beoogde planontwikkeling af met circa</i>		huidige situatie	na realisatie		Dakoppervlak	Ca. 1.650	Ca. 1.000	1	dichte bodemverharding	Ca. 1.300	Ca. 1.000	2	doorlatende bodemverharding	Ca. 14.450	Ca. 15.400	3	wateroppervlak	0	0	4
	huidige situatie	na realisatie																			
Dakoppervlak	Ca. 1.650	Ca. 1.000	1																		
dichte bodemverharding	Ca. 1.300	Ca. 1.000	2																		
doorlatende bodemverharding	Ca. 14.450	Ca. 15.400	3																		
wateroppervlak	0	0	4																		

	950 m². Ten opzichte van de bestaande situatie nemen zowel de dakoppervlakken als de bodemverhardingen af. Er hoeft dus geen verdere compensatie plaats te vinden.
Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater Waarborgen 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.	Regelgeving, beleid lozingen buitengebied, vastgesteld beleid voor heel Zeeland: Aansluiting is verplicht bij een afstand minder dan 40 m vanaf de kadastrale grens tot aan de riolering; - Bij een grotere afstand tot de riolering is lozing op oppervlaktewater of in de bodem toegestaan mits gebruik wordt gemaakt van een verbeterde septic tank (VST) conform de Regeling lozing afvalwater huishoudens (inhoud 6 m³, 3 compartimenten in een verhouding 2:1:1, voldoet aan NEN-EN 12566-1). De voorgeschreven VST is gericht op het terughouden van bezinkbare en oprijvende bestanddelen. Bron/besluit: Besluit van 15 november 2007, houdende regels met betrekking tot het lozen vanuit particuliere huishoudens; - Op de VST dient al het afvalwater te worden aangesloten. Hemelwater mag niet op de VST worden aangesloten. Bron/besluit: Besluit van 15 november 2007, houdende regels met betrekking tot het lozen vanuit particuliere huishoudens (Besluit lozing afvalwater huishoudens); - Binnen Zeeland is bestuurlijk bepaald dat bestaande (te kleine) septic tanks uiterlijk in 2027 moeten zijn vervangen door minimaal een VST. Alle gemeenten dienen de betreffende bewoners hierover te informeren De afstand is groter dan 40m, waardoor zelf een voorziening getroffen moet worden.
Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	Grondwateroverlast is niet aanwezig. De (nieuwe) bebouwing wordt op hetzelfde peil gebouwd als de voorgaande bebouwing. De ontwikkeling voorziet niet in het onttrekken van grondwater.
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	Er wordt niet gebouwd in een infiltratiegebied, natuurgebied of gebied voor drinkwatervoorziening. Zowel tijdens de bouwfase als tijdens de gebruiksfase worden geen uitloogbare materialen gebruikt. Er zijn geen nadelige gevolgen voor de grondwaterkwaliteit
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het	Het plan heeft geen invloed op de oppervlaktewaterkwaliteit

watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>De ontwikkeling heeft geen water-gerelateerde consequenties voor de volksgezondheid. Er is geen oppervlaktewater aanwezig en dus geen verdrinkingsgevaar.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Gelet op de eerdere bebouwing die hier aanwezig was is hier geen risico aanwezig. Er zullen ook geen veranderingen in het peilregiem plaatsvinden voor deze ontwikkeling.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>In de directe omgeving van de ontwikkeling is geen natte natuur aanwezig. De ontwikkeling heeft hier dus ook geen invloed op.</i>
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>Het plan geeft geen wijziging ten opzichte van het huidige onderhoud en is derhalve niet van toepassing. Met het planvoornemen is rekening gehouden met de aanwezige watergangen en onderhoudsstroken.</i>
Andere belangen waterbeheer	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>Met het planvoornemen vinden geen ingrepen plaats aan eigendommen van de waterbeheerder.</i>
Scheepvaart en/of wegbeheer Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.	<i>Het planvoornemen leidt niet tot een significante toename van het verkeer.</i>

Wateradvies Waterschap Scheldestromen

De waterparagraaf is voorgelegd aan het waterschap Scheldestromen. Het waterschap heeft de volgende opmerkingen gegeven over de aspecten met betrekking tot water:

- Voor de dam aan de Vergaertdijk dient een ontheffing te worden aangevraagd;
- Ter plaatse bevindt zich geen mogelijkheid voor aansluiting op de gemeentelijke riolering. Het is daarom toegestaan om op oppervlaktewater te lozen via een zuiveringsvoorziening die minimaal bestaat uit een verbeterde septictank (VST) met een capaciteit van 6 m³ die voldoet aan NEN-EN12566. Alvorens over te gaan op plaatsing van deze voorziening is afstemming nodig met het waterschap;
- De vraag of er sprake is van een toename van de belasting op het watersysteem dient nader uitgewerkt en in de watertoetstabel aangegeven te worden;
- Naar aanleiding van het thema 'Onderhoud oppervlaktewater' in de watertoetstabel dient bij het perceel Zandstraat 102 voor aanleg het definitieve inrichtingsplan van de landschappelijke inpassing door het waterschap getoetst te worden op het vergunningenbeleid in het kader van Keur Watersysteem en of een watervergunning benodigd is;
- Voor Zandstraat 100 dient het definitieve inrichtingsplan voor het plaatsen van de zonnepanelen en beplanting binnen de beschermingszone van de secundaire waterloop vooraf aan plaatsing getoetst te worden aan het vergunningenbeleid van de Keur Watersysteem.

Het bovenstaande is (waar mogelijk) opgenomen in de watertoetstabel van de waterparagraaf. Daarbij zijn de bovenstaande aspecten, indien hiervoor een handeling (zoals een vergunningaanvraag) noodzakelijk is, als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de bestemmingsregels. Hierdoor is het één en ander goed geborgd.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het planvoornemen niet strijdig is met de waterdoelstelling.

5.12 Vormvrije mer

Beleid en normstelling

In onderdeel C en D van de bijlage van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten mer-plichtig zijn, of mer-beoordelingsplichtig. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarde opgenomen. Het bevoegd gezag moet bij dergelijke activiteiten, voor zover deze niet aan de drempelwaarde voldoen, nagaan of er sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling moeten hierbij in beschouwing genomen worden. Deze omstandigheden betreffen:

- De kenmerken van het project;
- De plaats van het project;
- De kenmerken van de potentiële effecten.

Onderzoek en conclusie

Gelet op de kenmerken van het plan, zoals de kleinschaligheid in vergelijking met de norm van de drempelwaarde, de plaats van het project en de kenmerken van potentiële effect, zal uitvoering van het plan niet leiden tot belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu. Dit blijkt ook uit de onderzoeken voor de verschillende milieuaspecten zoals die in voorgaande paragrafen zijn opgenomen. Vanwege het feit dat het voornemen voorziet in een woningbouwplan, met een woningaantal dat ver onder de drempelwaarde ligt, zoals vermeld in de onderdelen C en D van de bijlage van het besluit m.e.r., is er sprake van een zogenaamde vormvrije mer.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

De juridische aspecten bestaan uit een verbeelding en planregels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze van juridische vertaling in planregels van de voor het plangebied gewenste functionele en stedenbouwkundige ontwikkeling. Bij het opstellen van de verbeelding en de planregels is uitgegaan van de bepalingen uit het Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2012).

6.1 Verbeelding

Op de verbeelding is met behulp van de in de SVBP2012 bepaalde methode de bestemming van de gronden aangegeven. De bijbehorende bepalingen zijn vervolgens opgenomen in de planregels. De verbeelding visualiseert de planregels.

6.2 Planregels

De planregels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

1. *Inleidende bepalingen*, dit hoofdstuk bestaat uit twee delen. Het eerste deel betreft het artikel 'begrippen' waarin wordt toegelicht wat onder bepaalde begrippen wordt verstaan. Het tweede artikel is 'Wijze van meten' waarin wordt toegelicht hoe de benoemde maatvoering moet worden gemeten.
2. *Bestemmingsregels*, in dit hoofdstuk worden de op de kaart aangegeven bestemmingen nader verklaard. Hierin wordt onder andere bepaald de maximale bebouwingshoogte. De gehanteerde bestemmingen worden in de paragraaf 6.3 van dit hoofdstuk verder uitgewerkt.
3. *Algemene regels*, in dit hoofdstuk worden regelingen opgenomen die zijn bedoeld voor meer dan één bestemming. De gehanteerde algemene regels worden nader toegelicht in paragraaf 6.3 van dit hoofdstuk.
4. *Overgangs- en slotregels*, binnen de overgangsbepalingen wordt geregeld dat met het bestemmingsplan strijdige bouwwerken en plannen welke bestaan ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan mogen worden uitgevoerd, mits er geen veranderingen plaatsvinden in aard en omvang. In de slotregel wordt de officiële naam van het bestemmingplan genoemd, welke moet worden gebruikt om te verwijzen naar het plan.

6.3 Toelichting op de bestemmingen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel wordt een aantal in het plan gebruikte begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van de begrippen beperkt en daarmee de duidelijkheid en rechtszekerheid van het plan vergroot.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3: Wonen

De op de verbeelding voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en bij deze bestemming behorende voorzieningen. Gebouwen en overkappingen worden binnen het bouwvlak gebouwd en per bouwvlak is ten hoogste één woning toegestaan. In dit artikel staan voor hoofdgebouwen met bijbehorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en kleine windturbines ook bouwregels over de maximale goot- en bouwhoogte.

Artikel 4: Leiding - Water

De voor Leiding - Water aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor een waterleiding met een diameter van ten minste 400 mm.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbelteregel

In dit artikel is een regel opgenomen die voorkomt dat een al verleende bouwvergunning meegenomen wordt bij de beoordeling van latere bouwplannen.

Artikel 6 Algemene bouwregels

In dit artikel zijn de regels ten aanzien van de algemene bouwregels, algemene bebouwingspercentages, bouwhoogtes en toegestane overschrijdingen door ondergeschikte bouwwerken opgenomen.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van het strijdig gebruik.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van de mogelijkheden voor het afwijken van de regels.

Artikel 9 Overige regels

In dit artikel is een regel opgenomen ten aanzien van andere wettelijke regelingen waarnaar wordt verwezen in het bestemmingsplan, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken die afwijken van het bestemmingsplan op het moment dat dit bestemmingsplan inwerking treedt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging hiervan is alleen toegestaan indien de afwijking hierdoor niet wordt vergroot.

Artikel 11 Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Bestemmingsplan 'Philippine, Zandstraat 100 en 102'.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f van het Bro dient de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen te worden aangetoond. De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen voor gronden waarop een aangewezen bouwplan is voorgenomen, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. In artikel 6.2.1 Bro staat aangegeven wat onder een aangewezen bouwplan wordt verstaan.

Het bestemmingsplan betreft een particulier initiatief op particulier terrein. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is ten behoeve van de kosten een overeenkomst gesloten. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan voldoende aangetoond.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het zgn. 3.1.1 Bro is het concept-ontwerpbestemmingsplan toegezonden naar bestuurlijke instanties, waarbij de gelegenheid is geboden om een reactie te geven op het plan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf donderdag 4 februari tot en met 17 woensdag maart ter inzage gelegen. In deze periode is zienswijze ingediend door de beheerder en onderhouder van de transportwaterleiding welke door het plangebied loopt. Het verzoek is om, gelet op het belang en functie van deze leiding, de dubbelbestemming en bijbehorende regels (correct) aan te geven op de verbeelding. De dubbelbestemming 'Leiding – Water' is in de vastgestelde versie, in tegenstelling tot de ontwerpversie, op dezelfde wijze als in het vigerend bestemmingsplan opgenomen in de verbeelding en bestemmingsregels. Verder zijn geen zienswijze ingediend.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan, samen met het besluit tot vaststelling hiervan, opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen dit besluit beroep aantekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.