

VASTGESTELD

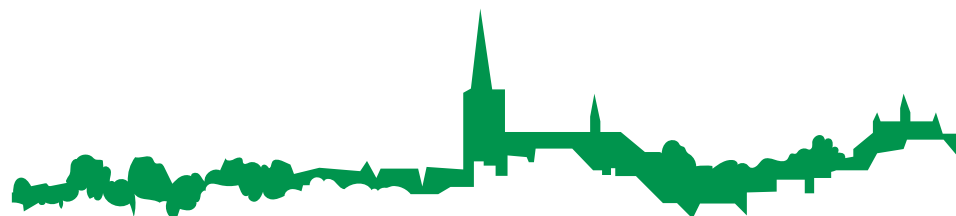
BESTEMMINGSPLAN, BUITENGEBIED, ZELZAETSEWEG 10





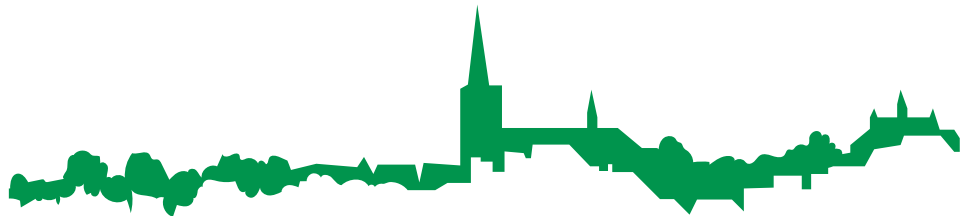
BESTEMMINGSPLAN ZELZAETSEWEG 10, ZUIDDORPE GEMEENTE TERNEUZEN

Planstatus	vastgesteld
Datum	14 - 03- 2023
Plan identificatie	NL.IMRO.0715BPBG76-VG01
Auteur(s)	Cristian van Kuijk, Judith van Kuijk



Ordito b.v.	E	info@ordito.nl
Postbus 94	T	0161 801 022
5126 ZH	I	www.ordito.nl
Gilze	KVK	54811554

TOELICHTING



1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Geldend bestemmingsplan	3
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	6
3.	Toekomstige situatie	8
4.	Beleidskader	10
4.1	Rijksbeleid	10
4.2	Provinciaal beleid	11
4.4	Gemeentelijk beleid	12
5.	Randvoorwaarden	15
5.1	Archeologie	15
5.2	Bedrijven en milieuzonering	20
5.3	Bodemkwaliteit	20
5.4	Cultuurhistorie	22
5.5	Externe veiligheid	25
5.6	Geluid	26
5.7	Luchtkwaliteit	27
5.8	Natuurwetgeving	28
5.9	Verkeer en parkeren	30
5.10	Water	31
5.11	Vormvrije mer	35
6.	Juridische aspecten	36
6.1	Verbeelding	36
6.2	Planregels	36
6.3	Toelichting op de bestemmingen	36
7.	Uitvoerbaarheid	39
7.1	Economische uitvoerbaarheid	39
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39

Bijlagen:

Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2: Quick scan natuurwetgeving

Bijlage 3: Quick scan archeologie

Bijlage 4: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 5: Stikstof projectberekening

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is het voornemen om op de locatie Zelzaetseweg 10 te Zuiddorpe (gemeente Terneuzen) een collectieve woonvorm te realiseren. De collectieve woonvorm bestaat uit een bestaande woning, een nieuw te realiseren woning en de realisatie van een pre-mantelzorgwoning.

Het plangebied ligt tussen de Zelzaetseweg en de Oudepolderseweg in het buitengebied van Zuiddorpe. In het plangebied staan meerdere woningen (Zelzaetseweg 4 t/m 12 en Oudepolderseweg 3 t/m 9). Dit gehele bestemmingsvlak wordt derhalve als plangebied meegenomen. Op deze wijze kan het aantal wooneenheden in de nieuwe situatie aangepast worden naar 11, en blijft de rest van de inhoudelijke bestemmingsplanregeling in stand.

De realisatie van de collectieve woonvorm met de nieuwbouw betreft enkel de locatie Zelzaetseweg 10 (percelen 716 en 1023). De nieuwbouw is voorzien op perceel 1023. Dit perceel heeft een woonbestemming zonder bouwvlak. De initiatiefnemer heeft het voornemen om op dit perceel een nieuwe woning te realiseren met een nog in te brengen bouwtitel. Daarnaast is de wens om op dit perceel een (nieuw) bijgebouw als pre-mantelzorgwoning te gebruiken.

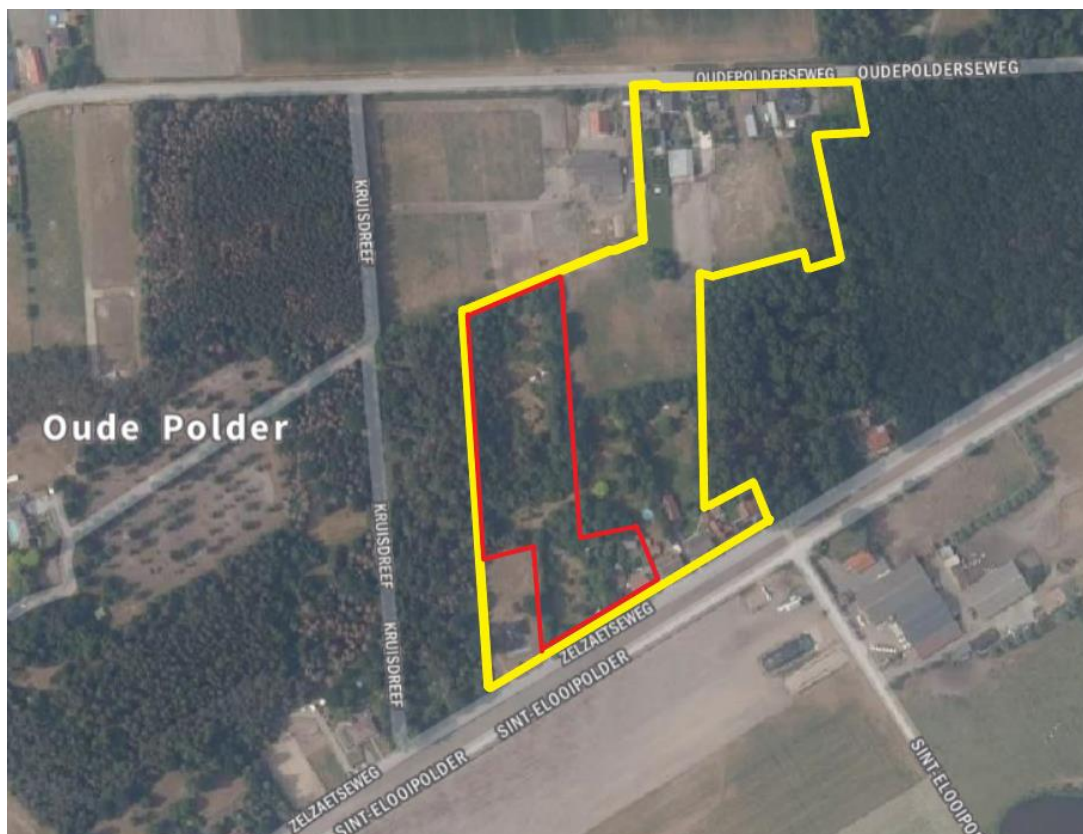
Middels onderhavig bestemmingsplan wordt de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied op circa 2,8 kilometer ten zuidwesten van de kern Zuiddorpe, in de gemeente Terneuzen. Het centrum van Terneuzen bevindt zich op een afstand van circa 11,8 kilometer. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Terneuzen, sectie M, met de perceelnummers 138/139/143/144/145/147/150/716/719/838/906/1023/1087/1088/1089/1090 en kent een totale oppervlakte van 38.872 m².

Het plangebied wordt ten noorden begrensd door de Oude Polderseweg, ten zuiden door de Zelzaetseweg, ten oosten door bosgebied en ten westen eveneens door bosgebied met daarachter de Kruisdreef. De Zelzaetseweg is de grens tussen Nederland en België. Aan de zuidzijde van de Zelzaetseweg ligt de Belgische Sint-Elooiopolder welke overwegend uit gras en akkerlandschap bestaat.

De locatie voor de collectieve woonvorm (Zelzaetseweg 10) betreft de percelen 716 en 1023 en kent een totale oppervlakte van 11.885 m². Deze locatie wordt aan de zuidzijde begrensd door de Zelzaetseweg met lintbebouwing. Aan de noordzijde wordt deze locatie omgegeven door bosgebied. Ten westen van de bestaande woning Zelzaetseweg 10 ligt het onbebouwde perceel (1023) voor de nieuw te realiseren woning. De ligging en begrenzing van het plangebied en de locatie voor de collectieve woonvorm zijn weergegeven in figuur 1.



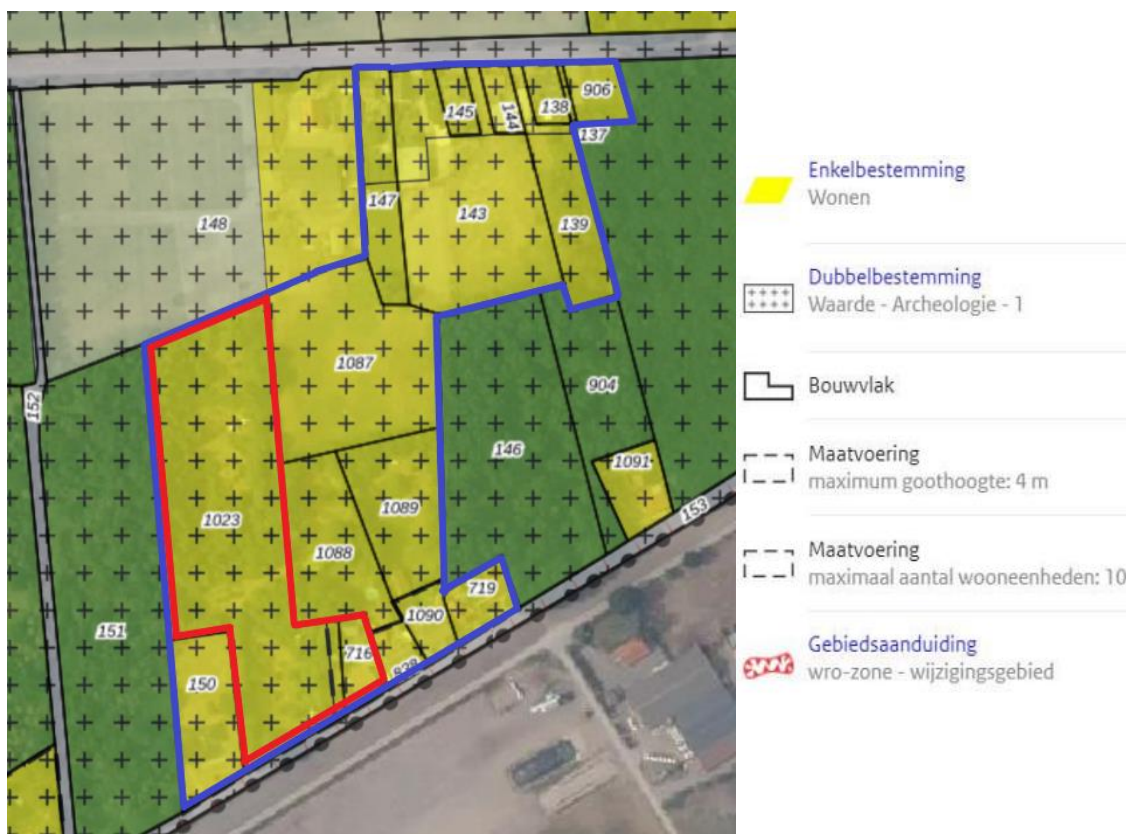
Figuur 1 Ligging en begrenzing (locatie collectieve woonvorm rood omlijnd, plangebied geel omlijnd)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan "Buitengebied", vastgesteld op 25 juni 2013. Daarnaast geldt voor deze percelen het facetbestemmingsplan "Parkeren Terneuzen", vastgesteld op 7 februari 2019 en het facetbestemmingsplan "Wonen Terneuzen", vastgesteld op 9 maart 2021.

Het plangebied kent op basis van het vigerend bestemmingsplan "Buitengebied" de enkelbestemming 'Wonen' met een specifieke maatvoering voor maximaal 10 wooneenheden. Voor een gedeelte van het plangebied geldt een maximale goothoogte van 4 meter. Daarnaast geldt voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 1' en de gebiedsaanduiding 'Wro-zone-wijzigingsgebied'.

De locatie van de collectieve woonvorm is voorzien op de perceelnummers 1023 en 716. Perceelnummer 716 heeft een bouwvlak en een maximale goothoogte van 4 meter. De nieuwe woning wordt gebouwd op perceelnummer 1023. Dit perceel heeft geen bouwvlak.



Figuur 2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan, plangebied blauw omlijnd, locatie collectieve woonvorm rood omlijnd

Enkelbestemmingen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen met aan huis gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, bestaande Nieuwe Economische Dragers en bijbehorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, groen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water.

Maatvoering

In het plangebied zijn maximaal 10 wooneenheden toegestaan. Voor een aantal percelen geldt een maximale goothoogte van 4 meter.

Dubbelbestemmingen

De voor 'Waarde – Archeologie – 1' aangewezen gronden zijn -behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en)- mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden. Een archeologisch onderzoek is vereist bij het bouwen van bouwwerken groter dan 100 m² en dieper dan 0,5 m.

Gebiedsaanduiding

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen door de bestemming van gronden aangeduid als 'wro-zone-wijzigingsgebied' te wijzigen ten behoeve van de realisering van landgoederen met een woonfunctie.

Facetbestemmingsplan Parkeren Terneuzen

Met het facetbestemmingsplan Parkeren Terneuzen is voor het gehele gemeentelijke grondgebied regels opgenomen met betrekking tot parkeren.

Facetbestemmingsplan Wonen Terneuzen

Het facetbestemmingsplan Wonen Terneuzen is een partiële herziening welke aanvullend/corrigerend werkt op de geldende bestemmingsplannen.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 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, opstallen 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

Het dorp Zuiddorpe ligt ten zuiden van de stad Terneuzen nabij de grens met België. Het parochiedorp Zuiddorpe is sinds 1236 bekend als ‘De Moeren’ en draagt sinds 1406 de naam Zuiddorpe. Het dorp is hoog gelegen op een zandrug met ten noorden een Veengebied (Moer) en de Axelse Kreek. Het dorp was vroeger bekend om zijn boekweitteelt en tegenwoordig is het dorp, het centrum van de Zeeuws-Vlaamse aspergeteelt waarmee men in Middeleeuwen is begonnen.



Figuur 3 Ligging van het plangebied (rood omcirkeld)

2.2 Ruimtelijke structuur omgeving

Het plangebied ligt in het buitengebied tussen de buurtschappen Oude Polder en De Sterre. De buurtschappen bestaan voornamelijk uit boerderijen met enkele productiebossen. Ten zuiden van het plangebied en de buurtschappen loopt de Belgische-Nederlandse grens met aan de Belgische zijde de Sint-Elooi polder. Ten noorden van het buurtschap Oude Polder liggen de contouren van het voormalig fort Sint-Franciscus. De kern van Zuiddorpe bevindt zich ten noordoosten van het plangebied, op een afstand van circa 2,5 kilometer.

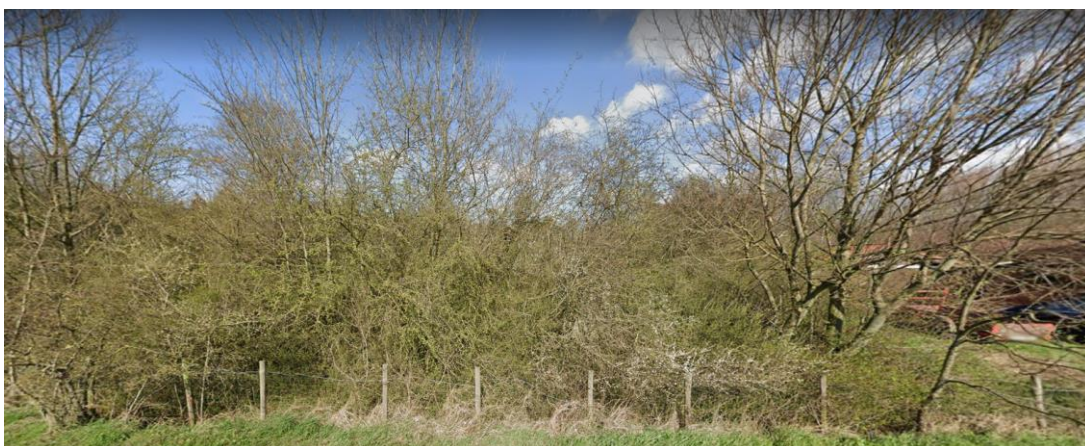
2.3 Bestaande situatie

Het plangebied bestaat uit meerdere percelen met een totale oppervlakte van 38.872 m², gelegen in een driehoek van de Oudepolderseweg, Kruisdreef en Zelzaetseweg. In het plangebied bevinden zich 10 bestaande woningen welke ten zuiden (Zelzaetseweg) en ten noorden (Oudepolderseweg) in een bebouwingslint gesitueerd zijn. Naast erven en bijgebouwen is het merendeel van de gronden in het plangebied onbebouwd en begroeid met gras, bomen en struiken.

De locatie voor de te realiseren collectieve woonvorm bevindt zich ten zuiden van het plangebied aan de Zelzaetseweg 10. Deze locatie bestaat uit twee percelen gelegen tussen de woningen Zelzaetseweg 12 en 8. Het grootste perceel (1023) heeft een oppervlakte van 11.210 m² en heeft geen bebouwing. Het kleinere perceel (716) heeft een oppervlakte van 675 m² met een woonhuis en twee bijgebouwen. Het woonhuis kent een oppervlakte van circa 130 m², heeft één woonlaag en is grotendeels voorzien van een zadeldak. De aangebouwde delen hebben een plat dak. De omgeving van het plangebied bestaat uit woningen en bosgronden.



Figuur 4 Bestaande situatie woonhuis



Figuur 5 Bestaande situatie onbebouwde perceel

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

Het planvoornemen betreft de ontwikkeling van een collectieve woonvorm waarbij één nieuwe vrijstaande woning wordt gebouwd aan de Zelzaetseweg 10 te Zuiddorpe met een nog in te brengen bouwtitel. Daarnaast wordt een (nieuw) bijgebouw in gebruik genomen als pre-mantelzorgwoning. Met de toevoeging van één nieuwe woning in het plangebied, neemt het aantal wooneenheden in de toekomstige situatie toe van 10 naar 11.

Het voornemen is om de nieuw te bouwen woning in te passen in het bestaande bebouwingslint tussen de bestaande woningen Zelzaetseweg 10 en 12. Het perceel van de nieuwe woning heeft een breedte van ca. 55 meter, waardoor een nieuwe woning ruimtelijk goed inpasbaar is. De rooilijn van de nieuwe woning komt op 10 meter vanaf de grens met het openbaar gebied. Hiermee wordt een goede overgang gemaakt tussen de woning Zelzaetseweg 10 die op ca. 6 meter vanaf de weg staat en de woning Zelzaetseweg 12, die op ca. 15 meter vanaf de weg staat. De benodigde parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd.

De nieuwe woning wordt gebouwd conform de regels uit het bestemmingsplan “Buitengebied” van de gemeente Terneuzen. Dit betekent een inhoud van maximaal 750 m³, een goothoogte van maximaal 6 meter en een bouwhoogte van maximaal 10 meter. De afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens moet minimaal 3 meter bedragen. Voor bijgebouwen geldt op een bouwperceel een onderlinge afstand van minimaal 1 meter. Bijgebouwen en overkappingen bij de woning mogen maximaal 120 m² bedragen.

De pre-mantelzorgwoning komt in een (nieuw) bijgebouw en zal worden gerealiseerd volgens de gestelde voorwaarden van de gemeente Terneuzen:

1. Er is binnen 10 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan een zorgindicatie voor mantelzorg
2. Indien er geen zorgindicatie voor mantelzorg is, eindigt het gebruik ten behoeve van pre-mantelzorg na 10 jaar (gerekend vanaf de datum van vaststelling bestemmingsplan);
3. De constructie van de pre-mantelzorgwoning is makkelijk verplaatsbaar en/ of afbreekbaar.

De initiatiefnemer heeft voor de realisatie van de nieuwe woning zicht op een bouwtitel. Deze bouwtitel ligt momenteel nog op het perceel aan de Graafjansdijk B 98a en is afkomstig uit de ruimte-voor-ruimte-regeling. Het verplaatsen van de bouwtitel wordt een aparte ruimtelijke procedure die nog doorlopen dient te worden.



Figuur 6 Opzet toekomstige situatie, locatie nieuwe woning groen omlijnd



Figuur 7 Opzet toekomstige situatie, locatie nieuwe woning groen omlijnd

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is geheel opgenomen in deze nieuwe visie.

De Nationale Omgevingsvisie biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan het Rijk inspelen op de grote uitdagingen die voor hen liggen. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet het Rijk een proces in gang waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Deze belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Conclusie

Door het nationale karakter van de NOVI en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft het voornemen nauwelijks raakvlak met dit nationale kader. Met onderhavig planvoornemen zijn geen nationale belangen in het geding.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening stelt het Rijk een aantal regels die zijn bedoeld om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. 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 Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 verder aangevuld.

Conclusie

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequenties voor het planvoornemen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van art. 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' – geldt voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste. Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit

een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen.

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'.

Per 1 juli 2017 is de nieuwe Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. In de nieuwe Ladder zijn de eerste twee treden samengevoegd en komt de derde trede te vervallen. Een aantal aspecten zijn van belang om te bepalen of en hoe de Ladder moet worden toegepast, waaronder de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling en of de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. Als de woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied dan wordt voldaan aan de Ladder. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Indien de Ladder niet van toepassing is op het plan, is een motivering nodig waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij moet onder andere aandacht besteed worden aan de uitvoerbaarheid van het plan. In het kader van de uitvoerbaarheid moet de behoefte aan de beoogde ontwikkeling worden uitgewerkt.

Toetsing plangebied

Om te bepalen of een planvoornemen Ladderplichtig is dient getoetst te worden of de voorziene ontwikkeling wel een stedelijke ontwikkeling is. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de realisatie van één nieuwe woning aan de Zelzaetseweg 10 te Zuiddorpe, met een nog in te brengen bouwtitel.

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 volgens het voorheen geldende planologische regime aanwezig was of gerealiseerd kon worden. Het planvoornemen maakt niet meer bebouwing mogelijk dan in het huidige planologische regime mogelijk is, maar verplaatst de mogelijkheden naar een locatie elders. Het planvoornemen wordt niet beschouwd als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en is zodoende niet Ladderplichtig. Verdere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het planvoornemen sluit aan bij het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Zeeuwse Omgevingsvisie

Provinciale Staten van Zeeland hebben op 12 november 2021 de Zeeuwse Omgevingsvisie vastgesteld. De Zeeuwse Omgevingsvisie is een strategische langetermijnvisie voor Zeeland en beschrijft de volle breedte van de leefomgeving en alle andere onderwerpen die van belang zijn voor de toekomst van Zeeland.

In de Omgevingsvisie staan de volgende ambities centraal:

1. Uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland
 - Verandering van de bevolkingssamenstelling en de noodzaak voor toegankelijke voorzieningen
 - Vernieuwing van de Zeeuwse woningmarkt

- Noodzaak om barrières weg te nemen zodat alle Zeeuwen gemakkelijk deel kunnen nemen aan de samenleving
- Zorgen voor een schone, gezonde en veilige woonomgeving
- 2. Balans in de grote wateren en het landelijk gebied
- Verbeteren van de balans tussen het gebruik en de draagkracht van land en water
- Herstel van biodiversiteit
- Ruimte voor nieuwe duurzame ontwikkeling
- 3. Een duurzame en innovatieve economie
- Hoogwaardig (her)gebruik van producten, grondstoffen en energie
- Sluiten van kringlopen
- 4. Klimaatbestendig en CO2-neutraal Zeeland
- Aanpassen aan wateroverlast, hitte, droogte en overstromingen
- Zo min mogelijk uitstoot van broeikasgassen

Provinciale Omgevingsverordening Provincie Zeeland 2018, 9^e wijziging

Op 5 juli 2022 hebben de Provinciale Staten van de provincie Zeeland de Provinciale Omgevingsverordening Provincie Zeeland 2018, 9e 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 planvoornemen betreft de ontwikkeling van een collectieve woonvorm waarbij één nieuwe woning wordt gebouwd aan de Zelzaetseweg 10 te Zuiddorpe met een nog in te brengen bouwtitel. Daarnaast wordt een bijgebouw in gebruik genomen als pre-mantelzorgwoning. Er is geen sprake van versterking in het buitengebied aangezien met een bouwtitel elders in het buitengebied bebouwing wordt gesloopt. Tevens ligt het plangebied aan een lint met uitsluitend woonbestemmingen.

De initiatiefnemer heeft zicht op een bouwtitel. Deze bouwtitel ligt momenteel nog op het perceel aan de Graafjansdijk B 98a en is afkomstig uit de ruimte-voor-ruimte-regeling. Het verplaatsen van de bouwtitel wordt een aparte ruimtelijke procedure die nog doorlopen dient te worden. Dit is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels. Het initiatief past binnen het toepassingsbereik van de rood-voor-rood-regeling.

Conclusie

Het planvoornemen sluit aan bij het provinciaal beleid.

4.4 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 eenieder 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 ruimtelijk structuurbeeld naar een te verwachten toekomstbeeld anno 2025, rekening houdende met de ontwikkelingen in de economie en in de leefomgevingskwaliteit (wonen, maatschappelijke voorzieningen, recreatie, natuur en water). Deze visiekaart is geënt op het gehele grondgebied van Terneuzen en doet derhalve geen concrete uitspraken over kleinschalige ontwikkelingen in kernen en in het buitengebied. Structuren, routes en zoneringen vormen de ingrediënten waarmee de visiekaart is opgebouwd.



Figuur 8 Uitsnede structuurvisie kaart gemeente Terneuzen, plangebied rood omlijnd

Het plangebied ligt in een gebied dat onder ‘coulissenlandschap (zand)’ valt. Vanuit de structuurvisie is de ruimtelijke strategie voor het plangebied ‘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 onderverdeelt in verschillende gebieden, te weten ‘Westerschelde’, ‘Woongebieden’, ‘Werkgebieden’, ‘Voorzieningen’, ‘Infrastructuur’, ‘Landbouw’ en ‘Reservering Westelijke Kanaaloever’.

Het plangebied is gelegen in het gebied ‘Landbouw’. Het buitengebied van de gemeente Terneuzen 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.

Het planvoornemen betreft het ontwikkelen van collectieve woonvorm aan de Zelzaetseweg 10 te Zuidorpe waarbij naast de bestaande woning een extra nieuwe woning wordt gerealiseerd en een

bijgebouw wordt gebruikt als pre-mantelzorgwoning. Het planvoornemen sluit aan bij het beleid voor het gebied 'Landbouw' uit de Structuurvisie 2025.

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 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 excès. Van een excès 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 het 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 vrijstellingskaart 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)

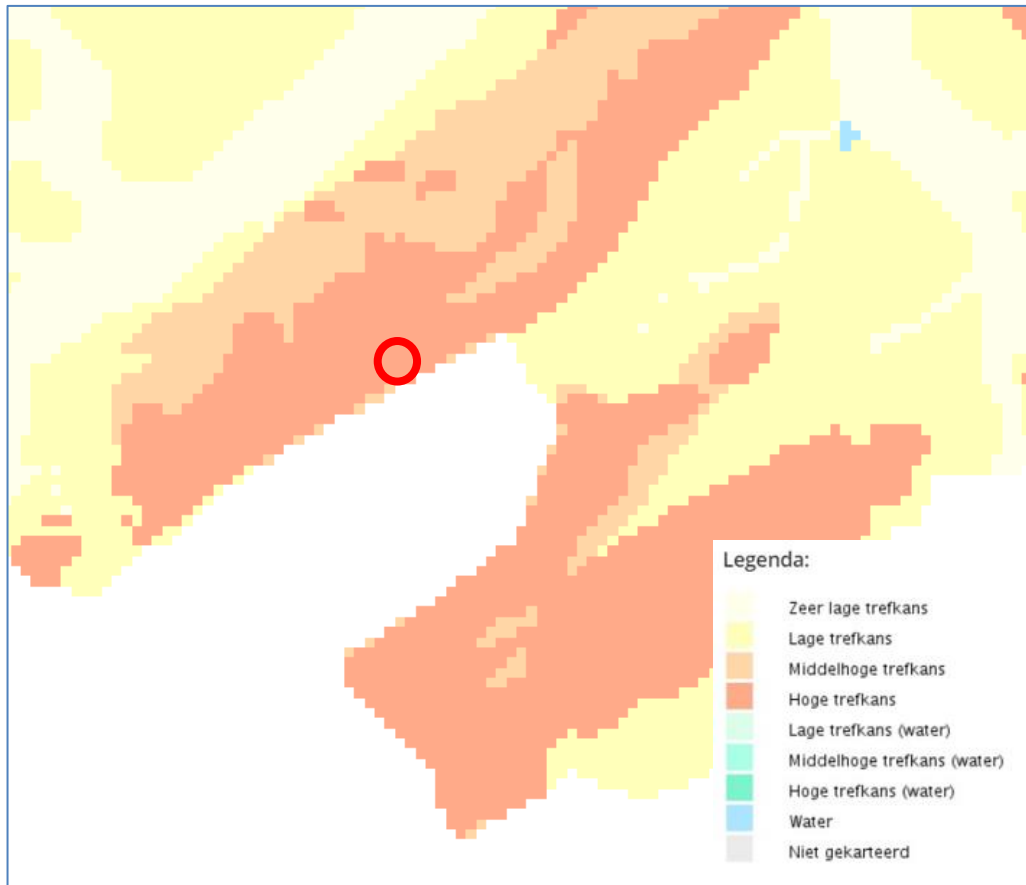
Binnen de grenzen van het plangebied bevinden zich volgens de Archeologische Monumentenkaart (AMK) geen terreinen met een vastgestelde archeologische waarde.



Figuur 9 Uitsnede Archeologische Monumentenkaart (AMK), plangebied globaal 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 hoge trefkans.



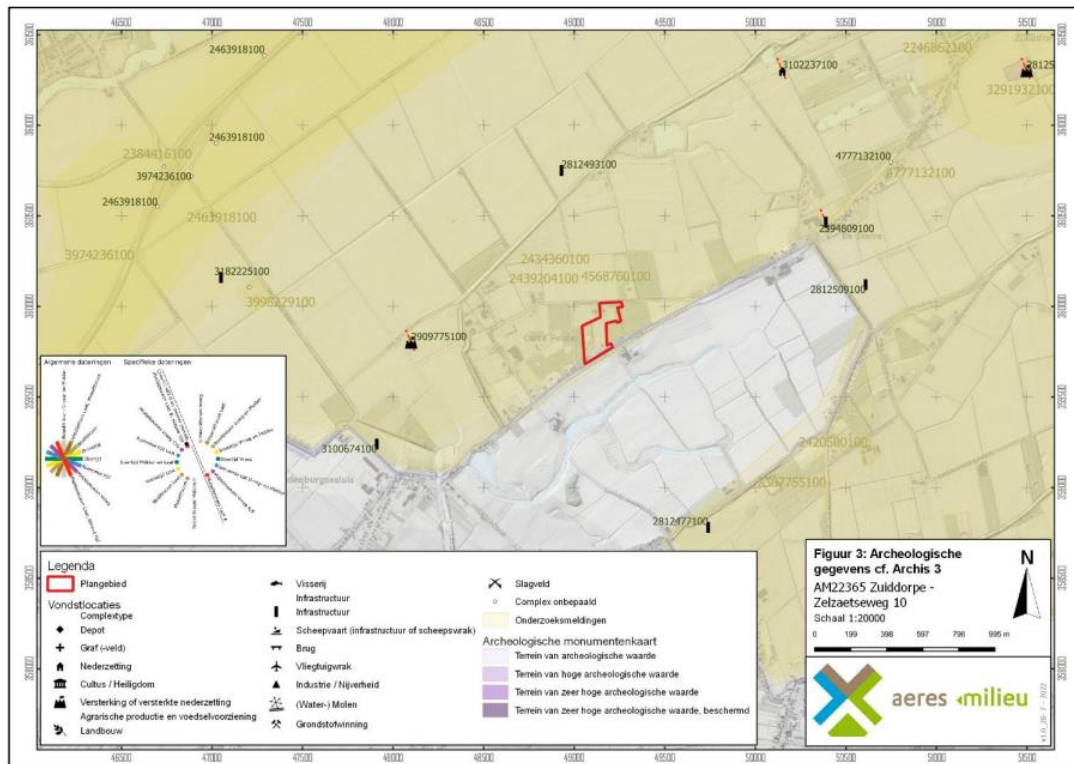
Figuur 10 Uitsnede Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW), plangebied globaal rood omlijnd

3. Archeologische Informatie Systeem (Archis)

Ten behoeve van het Archeologisch Informatie Systeem (Archis) heeft Aeres Milieu B.V. een archeologische quickscan uitgevoerd, waarin gekeken is naar de relevante gegevens uit de directe omgeving van het plangebied. Er zijn geen archeologische monumenten bekend en er zijn enkele onderzoeksmeldingen en vindplaatsen bekend in een straal van 1 kilometer van het plangebied.

Zaakidentificatie	Afstand	Soort onderzoek /vondst	Omschrijving
4568760100	Binnen de grenzen van gemeente Terneuzen	BO door Edufact Advies in Erfgoed in 2017	Dit onderzoek betrof een bureauonderzoek ter verruiming van de vrijstellingsdiepte van de vrijstellingenkaart. Er zijn geen verdere gegevens bekend in Archis en DansEasy.
2439204100	Binnen de grenzen van gemeente Terneuzen	BO door Artefact! In 2014	Project Leemten in kennis. Kennisplan Buitengebied gemeente Terneuzen. Er zijn geen verdere gegevens bekend in Archis en DansEasy.
2434360100	Binnen de grenzen van gemeente Terneuzen	Archeologische verwachtingskaart door Stichting	Dit onderzoek betrof de verruiming van de vrijstellingsdiepte. Er zijn geen

		Cultureel Erfgoed Zeeland in 2014	verdere gegevens bekend in Archis en DansEasy.
2909775100	Circa 990 meter ten westen		Meldingsdatum uit 1998 van de resten van schans Sint Eloy uit de vroege tot midden van de nieuwe tijd
2812493100	Circa 750 meter ten noorden		Meldings-/vondstdatum uit 1989 (via luchtfoto/remote sensing) van een grondspoor van onbekende ouderdom.



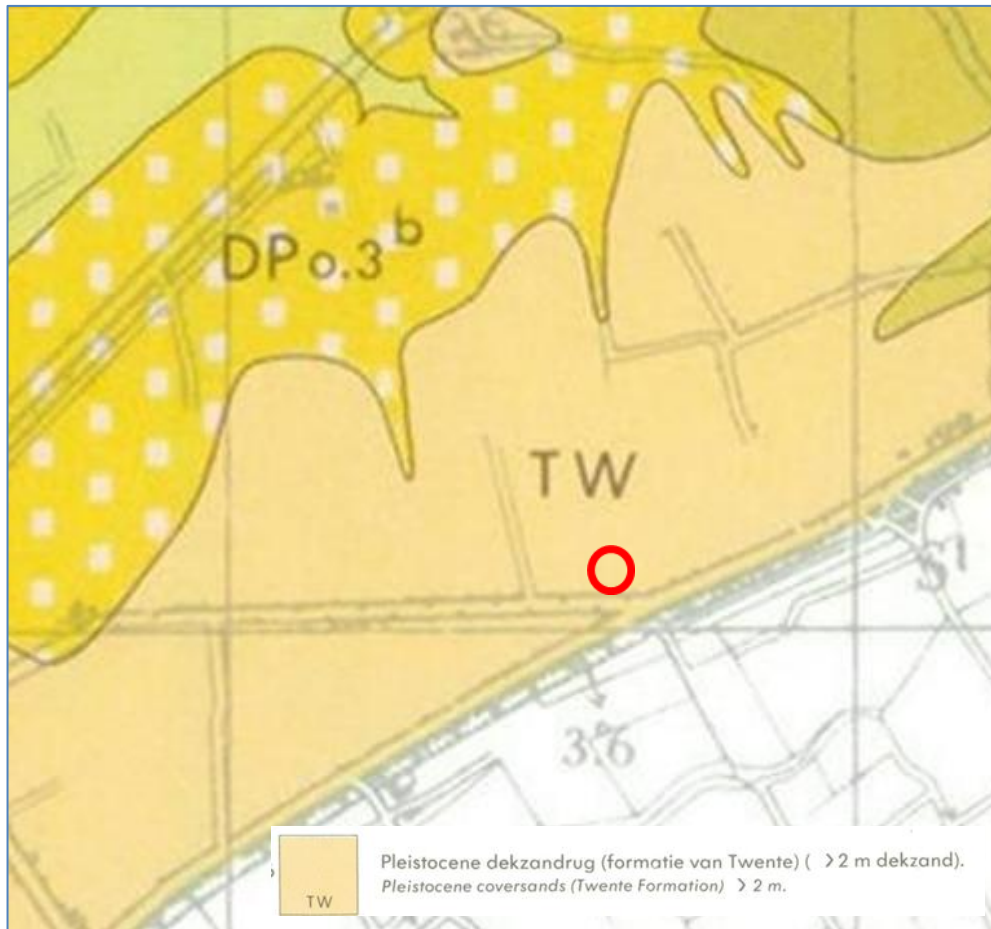
Figuur 3 Bekende archeologische gegevens rondom het plangebied, plangebied rood omlijnd

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). Op 27 juli 2022 is per mail aangegeven dat in het archief van Erfgoed Zeeland geen aanvullende informatie bekend is.

5. Bodemopbouw

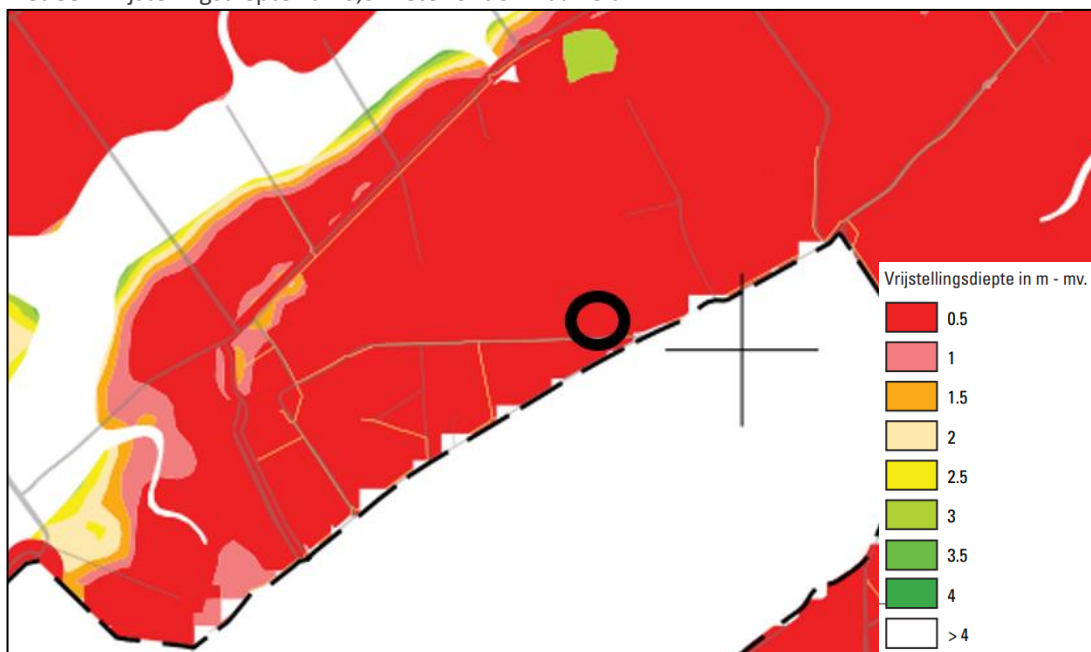
Uit de geologische kaart van Rummelen blijkt dat het plangebied zich bevindt in een zone met Pleistocene dekzandrug (formatie van Twente) (TW). De code TW geeft de formatie van Twente dikker dan 2 meter dekzand weer. Onder de koude omstandigheden van de laatste ijstijd, dus gedurende het Weichselien, aeolische zanden afgezet: de Formatie van Twente. Bij bodemverstoringen in Pleistoceen zand zijn volgens het gemeentelijk archeologiebeleid bodemverstoringen kleiner dan 100 m² vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Voor deze zone is de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 opgenomen.



Figuur 4 Globale ligging van het plangebied op een uitsnede van de Geologische kaart van Nederland (Van Rummelen). Plangebied globaal rood omlijnd

6. Vrijstellingenkaart

Het plangebied ligt volgens de Vrijstellingenkaart van de gemeente Terneuzen (2017) in een zone met een vrijstellingsdiepte van 0,5 meter onder maaiveld.



Figuur 53 Uitsnede Vrijstellingenkaart gemeente Terneuzen, plangebied zwart omlijnd

Conclusie

Volgens de archeologische toets uit het interim-beleid archeologie van de gemeente Terneuzen dient op de verbeelding een dubbelbestemming Waarde-Archeologie 1 opgenomen te worden. Dit is in lijn met het bovenstaande beleid. Het opnemen van een archeologische dubbelbestemming betekent dat het onderzoek, indien dat noodzakelijk mocht blijken, wordt doorgeschoven naar de omgevingsvergunningaanvraag.

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.

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

Locatie	Soort bedrijf/instelling	Milieu categorie	Richtafstand	Werkelijke afstand
Oude Polderseweg 20	Agrarisch bedrijf	2	30 mtr	260 mtr
Langedreef 5	Agrarisch bedrijf	2	30 mtr	310 mtr
Verkavelingsweg	Bedrijf(zend- /ontvangstinstallatie)	2	30 mtr	820 mtr

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

De milieugevoelige nieuwe bebouwing binnen het plangebied ligt op voldoende afstand van de milieubelastende activiteiten, waardoor sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast zijn bestaande woningen op een kortere afstand van de bedrijven gelegen. Derhalve 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.

Onderzoek

Het planvoornemen betreft het ontwikkelen van een collectieve woonvorm waarbij één nieuwe woning wordt gerealiseerd en een bijgebouw wordt gebruikt als pre-mantelzorgwoning aan de Zelzaetseweg 10 te Zuiddorpe. In opdracht van Ordito heeft Aeres Milieu een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform de richtlijnen van de NEN 5740. Het verkennend bodemonderzoek is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting.

Het doel van het verkennend onderzoek is middels een steekproef, het vaststellen van de actuele bodemkwaliteit ter plaatse. Het onderzoek is niet bedoeld om een exacte aard en omvang van een eventuele verontreiniging aan te geven.

Allereerst is er vooronderzoek gedaan en daaruit een onderzoekshypothese beschreven. Aan de hand van de opgestelde hypothese is de onderzoeksstrategie opgesteld. Vervolgens hebben er veldwerkzaamheden (grond- en grondwateronderzoek) plaats gevonden waarvan de bemonstering en het laboratoriumonderzoek zijn gedaan in augustus 2022.

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging. In het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen bijzonderheden waargenomen. Uit de analyseresultaten blijkt dat in de boven- en ondergrond geen gehalten gemeten zijn verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met barium, nikkel en xylenen.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN 5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een inspectie van het terrein plaatsgevonden. Op het maaiveld en in de vrijkomende grond zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond mogelijk niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit en het Handelingskader PFAS van toepassing.

Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

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 onderstaande figuren 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 figuur 14). Hierbij geldt een tevredenheid over het huidige functie en kwaliteit, waarbij kleinschalige aanpassingen mogelijk zijn (geen actieve benadering). In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen monumenten aanwezig. Het planvoornemen heeft daar geen negatieve invloed op. Het plangebied valt in de Strategieën van de structuurvisie 2025 in het gebied wat moet worden behouden. In het gebied 'behouden' is men tevreden over de huidige functie en kwaliteit. Daarbinnen zijn kleinschalige aanpassingen mogelijk, vanuit de gemeente zal er geen actieve benadering zijn.

Het planvoornemen sluit aan bij de cultuurhistorische waardenkaart Terneuzen 'behoud'. Het realiseren van een collectieve woongroep voor drie huishoudens waarbij één nieuwe woning wordt gerealiseerd en een bijgebouw wordt gebruikt als pre-mantelzorg, is een kleinschalige aanpassing in de omgeving. Tevens komt de nieuwe woning aan een bebouwingslint te liggen en wordt het bouwvlak landschappelijk ingepast, waardoor het past binnen de bestaande structuur.



Figuur 14 Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Terneuzen "behoud" (plangebied rood omcirkeld, landgrens paarse lijn)

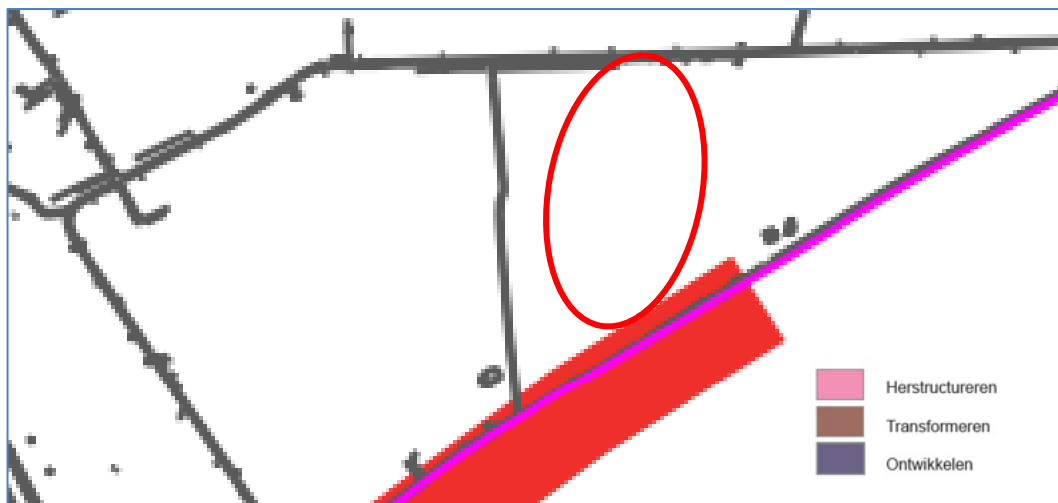
Behoud door ontwikkeling: Op de cultuurhistorische waardenkaart van Terneuzen, bevindt het plangebied zich op een kleinschalig deklandschap binnen de strategie "behouden".

De strategie 'Behoud door ontwikkeling' is opgenomen in de Structuurvisie Terneuzen 2025. Hier zijn kleinschalige aanpassingen aan de ruimtelijke structuur of ontwikkelingen die passen binnen de functionele omgeving mogelijk, waarbij de nadruk ligt op de kwaliteit van het leefklimaat. Met het planvoornemen wordt enkel één nieuwe woning toegevoegd, waardoor de structuur van de omgeving niet wordt aangetast.



Figuur 65 Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Terneuzen "Behoud door ontwikkeling" (plangebied rood omcirkeld, landgrens paarse lijn)

Vernieuwing mogelijk: De strategie voor beide locaties is niet specifiek gericht op herstructureren, transformeren of behouden.

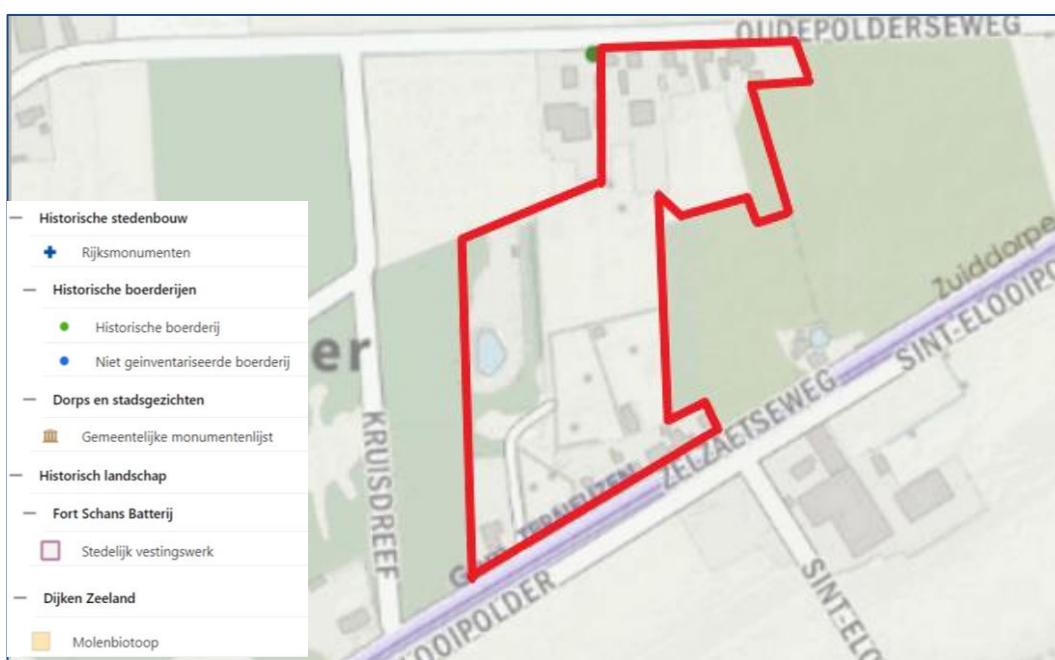


Figuur 76 Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Terneuzen "Vernieuwing mogelijk" (plangebied rood omcirkeld, landgrens paars/rood)

Op grond van de Cultuurhistorische waardenkaart zijn in het plangebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Hiervoor is al aangegeven dat het plangebied valt binnen de strategie 'behouden'. Binnen de strategie 'behouden' gaat het voornamelijk om monumentale objecten met landschapshistorische waarde, 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 betreft het ontwikkelen van een collectieve woongroep waarbij één nieuwe woning wordt gerealiseerd en een bijgebouw wordt gebruikt als pre-mantelzorg woning. Een dergelijke ontwikkeling kan als kleinschalig beschouwd worden.

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.



Figuur 87 Cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS) (plangebied rood omcirkeld)

Aan de noordzijde aan de Oudepolderseweg 11 bevindt zich een historische boerderij. Deze historische boerderij maakt geen deel uit van het plangebied. Binnen het plangebied komen geen cultuurhistorische waardevolle objecten voor.

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:

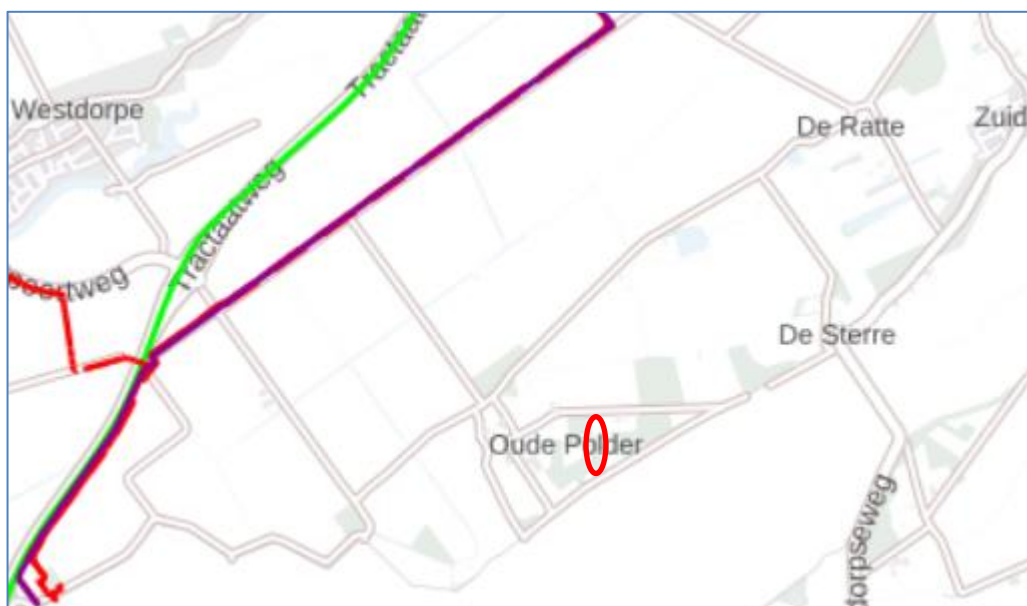
1. Het plaatsgebonden risico is vooral gericht op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
2. Het groepsrisico stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

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 ontwikkelen van een collectieve woonvorm waarbij één nieuwe woning wordt gerealiseerd en een bijgebouw wordt gebruikt als pre-mantelzorgwoning. Voor de inventarisatie van de risicobronnen is gebruik gemaakt van de Risicokaart Nederland.

De risicobronnen in de omgeving van het plangebied aan de Zelzaetseweg 10 te Zuiddorpe zijn geïnventariseerd.



Figuur 98 Uitsnede Risicokaart Nederland (plangebied rood omcirkeld)

Risicovolle inrichtingen buiten het plangebied

In de omgeving van het plangebied zijn geen risicopunten aanwezig.

Transport per buisleidingen

Het plangebied ligt op geruime afstand van buisleidingen (ruim 2 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 aanwezig. Het plangebied bevindt zich op circa 2,5 kilometer van de N62. Over de N62 vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De N62 kent een GR-plafond van 10 meter. Derhalve kan gesteld worden dat de provinciale weg N62 geen invloed heeft op het planvoornemen.

Transport over water

Het plangebied is gelegen op circa 4,6 kilometer van de wal van de Westerschelde, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. 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.

Groepsrisico

Het plangebied ligt op voldoende afstand van eventueel risicovolle bronnen. Het planvoornemen om een extra woning te realiseren aan de Zelzaetseweg 10 te Zuiddorpe en een bijgebouw te gebruiken voor pre-mantelzorg leidt niet tot een toename van het groepsrisico.

Kabels en leidingen

Niet alleen buisleidingen, die onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen vallen, zijn planologisch relevant, maar ook hoogspanningskabels en -verbindingen van 50 kV of hoger. In de omgeving van het plangebied zijn geen hoogspanningskabels en -verbindingen van 50 kV of hoger aanwezig en hebben geen invloed op het planvoornemen.

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 aan de Zelzaetseweg 10 te Zuiddorpe. De Zelzaetseweg betreft een 60 km/uur weg met ter plaatse een adviessnelheid van 30 km/uur. Op de Zelzaetseweg rijden minder dan 100 mvt/etmaal. Voor de nieuwbouwwoning aan de Zelzaetseweg die op 10 meter afstand tot de as van de weg wordt gebouwd, is geluidsonderzoek wegverkeerslawaaï nodig.

Het planvoornemen betreft de realisatie van een nieuwbouwwoning en een premantelzorgwoning aan de omgeving van de Zelzaetseweg 10 te Zuiddorpe. In opdracht van Aeres Milieu is door K+Adviesgroep een akoestisch onderzoek verricht naar de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaaï ter plaatse van de nieuwe situatie in het kader van de Wet geluidhinder. Het akoestisch onderzoek is noodzakelijk omdat het plan is gelegen binnen de geluidzone van de Zelzaetseweg. Het volledige rapport is als externe bijlage (bijlage 4) bij deze toelichting opgenomen.

Wet geluidhinder

Zelzaetseweg

Bij de uitvraag van de verkeersgegevens van de Zelzaetseweg blijkt dat er geen verkeersintensiteitsgegevens beschikbaar zijn bij de Gemeente Terneuzen of het Waterschap. Het Waterschap schat dat er minder dan 100 voertuigen per dag van de weg gebruik maken. De gemeente Terneuzen schat dat dit er maximaal 150 zijn. Hierbij geeft de Gemeente Terneuzen aan dat, vanwege de lage verkeersintensiteit en de afstand tussen de woningen en de weg, zonder verdere berekening, kan worden aangenomen dat de geluidsbelasting lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

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. De Wet luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het Besluit Luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Voor de verschillende stoffen zijn normen (grenswaarden) opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties en voor dagelijkse concentraties (vierentwintigurgemiddelde). 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

Met het planvoornemen worden twee huishoudens toegevoegd aan de Zelzaetseweg 10 te Zuiddorpe. In de regeling NIBM wordt deze ontwikkeling aangemerkt als een plan dat niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging, hetgeen betekent dat in principe geen nader onderzoek noodzakelijk is. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteit ter plaatse van de Zelzaetseweg 10 te Zuiddorpe in beeld gebracht.

Luchtkwaliteit ter plaatse

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) is de concentratie PM_{2,5} in 2025 (gegevens 2022) ter plaatse minder dan 8 µg/m³. De concentratie PM₁₀ in 2025 (gegevens 2022) is ter plaatse

minder dan 10 µg/m³. De concentratie NO₂ in 2025 (gegevens 2022) is ter plaatse gelegen tussen de 10 en 15 µg/m³. Op basis van de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse hiermee ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren.

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 bijzonder 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 Natuurnetwerk Nederland liggen:

- Bestaande natuurgebieden, waaronder 20 nationale parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren, meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijk voor de begrenzing en ontwikkeling van dit natuurnetwerk. Tot die tijd was de Rijksoverheid verantwoordelijk.

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

Naar aanleiding van de voorgenomen ontwikkeling aan de Zelzaetseweg 10 te Zuiddorpe heeft Aeres Milieu B.V. een quickscan natuurwetgeving uitgevoerd. Het volledige rapport is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. 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. Het onderdeel houtopstanden is niet meegenomen omdat er met het planvoornemen geen houtopstanden worden gekapt.

Natura 2000

De plannen zullen waarschijnlijk geen effect op de natuurwaarden in Natura 2000-gebieden hebben. Om elk risico uit te sluiten, is het echter te overwegen de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden te laten bepalen. Indien daaruit blijkt dat er een significante toename verwacht wordt, 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 plannen hebben waarschijnlijk geen negatieve effecten op het NNN. Er zijn geen negatieve effecten op het NNN te verwachten, op dit punt zijn er 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: foerageergebied en vliegroutes

De bomen in het plangebied fungeren mogelijk als vaste vliegroute en/of foerageergebied van vleermuizen. Wanneer er bomen worden gekapt gaat er mogelijk een deel van een vaste vliegroute of foerageergebied verloren, er zijn echter voldoende bomen in de directe omgeving die alternatieve geleiding bieden, een eventueel aanwezige vliegroute zal hierdoor niet noemenswaardig worden aangetast. Het is voor vleermuizen aan te bevelen inlandse

loofboomsoorten waar mogelijk te behouden, zij vormen een geschikte voedselbron voor insecten, die vervolgens weer als voedsel voor vleermuizen kunnen dienen.

Wezel

In het plangebied komt mogelijk de wezel voor, deze soort is in de provincie Zeeland niet vrijgesteld voor ruimtelijke ontwikkeling. Conform Bouwens (2017) hoeven plangebieden kleiner dan één hectare niet nader te worden onderzocht op het voorkomen van kleine marterachtigen. Het plangebied is minder dan één hectare groot, er dient dus geen nader onderzoek naar de aanwezigheid van wezel en hermelijn plaats te vinden.

Stikstofdepositie

Met de uitspraak van de Raad van State is het Programma Aanpak Stikstof komen te vervallen. Ieder plan en project zal daarom moeten aantonen dat er geen sprake is van negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor de kwalificerende soorten en habitattypen uit de dichtstbijzijnde stikstofgevoelige delen in de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden. Door intreding van de wet Stikstofreductie op 1 juli 2021 is het niet langer nodig een activiteit met tijdelijke emissies op de lokale effecten te toetsen. Het gaat hierbij om de bouw, sloop en eenmalige aanleg van bebouwing. De emissies van de gebruiksfase worden nog wel in kaart gebracht en berekend.

De berekening voor de stikstofdepositie heeft betrekking op de sloop- en bouwwerkzaamheden, wonen en werken en het verkeersnetwerk aan de Zelzaetseweg 10 te Zuiddorpe. Uit de berekeningen (bijlage, Gemeente Terneuzen, 09 juni 2022) blijkt dat – met de uitgangspunten die in dit onderzoek gedaan zijn – gedurende de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar op de omliggende Nederlandse Natura 2000-gebieden zijn berekend. Een vergunning inzake de Wet Natuurbescherming (Wnb) is dus niet vereist.

Conclusie

Het aspect natuurwetgeving vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.9 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

Het planvoornemen betreft het ontwikkelen van een collectieve woonvorm bestaande uit een bestaande woning, een nieuw te realiseren woning en een premantelzorgwoning.

Ontsluiting

Het perceel zal in de toekomstige situatie worden ontsloten via de Zelzaetseweg. De maximale snelheid is hier 60 km/u met ter plaatse een adviessnelheid van 30 km/uur.

Verkeersintensiteiten

In de bestaande situatie kent het plangebied woonbestemming. Daarmee heeft het plangebied geen verkeersaantrekkende werking.

Met het planvoornemen wordt één nieuwe vrijstaande woning gerealiseerd. De verkeersgeneratie behorende bij vrijstaande woningen in het buitengebied is volgens de CROW uitgave “Toekomstbestendig parkeren” minimaal 7,8 mvt/etmaal en maximaal 8,6 mvt/etmaal. De maximaal bijkomende verkeersgeneratie betreft 8,6 mvt/etmaal. Gesteld kan worden dat de ontwikkeling niet leidt tot een significante wijziging van het aantal verkeersbewegingen.

Parkeren

Het parkeren is geregeld in de Parkeernota 2015-2020 van de gemeente Terneuzen. Voor de nieuwe woning geldt een parkeernorm van 2,1 parkeerplaatsen per woning. Op eigen terrein is voldoende ruimte om in de eigen parkeerbehoefte te voorzien.

5.10 Water

Inleiding

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor het water betekenen. 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.

Op 7 oktober 2021 heeft de gemeenteraad van de gemeente Terneuzen drie nieuwe verordeningen op het gebied van water- en rioolbeheer vastgesteld die vanaf 1 januari 2022 in werking treden. Dit om voor te bereiden op klimaatverandering en in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren. De drie vastgestelde verordeningen zijn:

- Verordening riolaansluiting en eenmalig aansluitrecht
- Verordening afvoer hemel- en grondwater
- Verordening waterbergingsfonds

Verordening riolaansluiting en eenmalig aansluitrecht

De meeste gebouwen zijn aangesloten op het gemeentelijk riool. In deze verordening is vastgelegd wie eigenaar is van welk deel van het riool. Dit is met name van belang bij verstoppingen. Ook biedt deze verordening de basis voor het verrekenen van aansluitkosten.

Verordening afvoer hemel- en grondwater

Door duurzaam om te gaan met regenwater wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan klimaatdoelstellingen. Met deze verordening kan in aangewezen gebieden verboden worden dat men regenwater in het vuilwaterriool loost. Deze verplichting gaat vooralsnog alleen gelden in het buitengebied. Daar is voldoende ruimte om het regenwater op eigen terrein te bergen of te laten infiltreren. In de toekomst kan deze verplichting ook in andere gebieden gaan gelden.

Nieuwbouw

De Verordening afvoer hemel- en grondwater heeft ook consequenties voor nieuwbouw. Bij nieuwbouw wordt verlangd dat zoveel mogelijk water op eigen terrein wordt verwerkt. Deze verordening verplicht dat men voorziet in een minimale waterberging. Het waterschap kan in aanvulling op de gemeentelijke eisen ook eisen stellen aan waterberging.

Verordening waterbergingsfonds

Het is zeer gewenst om een waterberging op eigen terrein te realiseren. Dit is echter niet altijd en overal mogelijk. Deze verordening biedt in uitzonderlijke gevallen de mogelijkheid om de verplichting tot het realiseren van een waterberging af te kopen, waardoor de gemeente de verplichting overneemt.

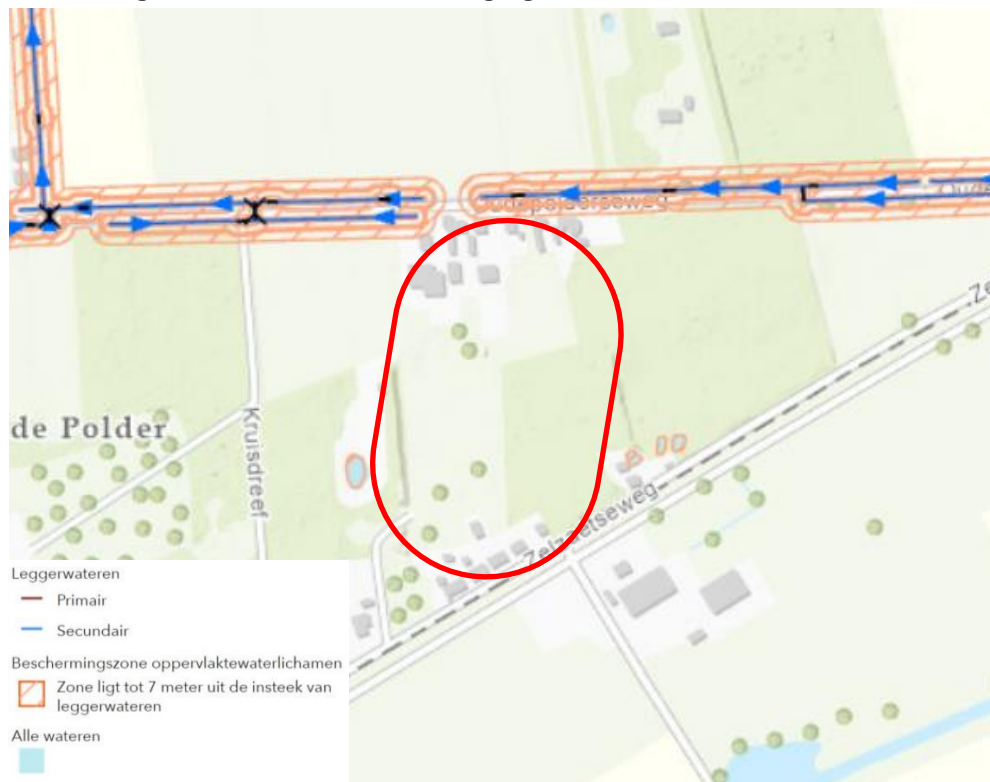
Huidige watersysteem

Waterkeringen

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Scheldestromen. Binnen of nabij het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig.

Oppervlaktewaterlichamen

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Scheldestromen. In het plangebied ligt een oppervlaktewaterlichaam. Deze is niet beschermd en derhalve niet van invloed op het planvoornemen. Ten noorden langs het plangebied ligt een secundaire watergang. De ontwikkeling van de collectieve woonvorm aan de Zelzaetseweg bevindt zich buiten de beschermingszone van de secundaire watergang.



Figuur 109 Uitsnede Legger Oppervlaktewaterlichamen (plangebied rood 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>Binnen of nabij het plangebied zijn geen primaire of regionale waterkeringen aanwezig.</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 m ²) van:			
		huidige situatie	na realisatie	
	Dakoppervlak	0	Ca. 240	1
	dichte bodemverharding	0	Ca. 240	2
	doorlatende bodemverharding	0	0	3
wateroppervlak	0	0	4	
<i>Uitleg dakoppervlak na realisatie: het plangebied krijgt een woning van circa 150 m², waarbij een bijgebouw van circa 90 m² mag worden gebouwd. Geschat is dat ter plaatse circa 240 m² aan verhard</i>				

	oppervlak wordt gerealiseerd. Totaal komt dit neer op een toename van 480 m² aan verhard oppervlak. De waterbergingsopgave wordt bepaald door het aantal m² verhard oppervlak dat op het oppervlaktewatersysteem (versneld) wordt afgevoerd. Indien de opgave wordt gerealiseerd in of in open verbinding met de naaste gelegen waterlopen geldt er een bergingsopgave van 75 mm/m² verhard oppervlak. De T=100 waterbergingshoogte is hierbij 0,70 m. Voor deze uitvoeringsvariant is een watervergunning benodigd. De waterbergingsopgave kan ook gerealiseerd worden door het hemelwater via de bodem af te voeren, al dan niet via een voorziening zoals een solitaire (infiltratie) vijver of een lager gelegen terreindeel. Omdat de grondwaterstanden en de infiltratiecapaciteit een (mogelijk) onzekere factor vormen en/of niet bekend zijn wordt geadviseerd om deze voorziening(en) worst-case te dimensioneren op de volledige tiendaagse norm T=100 neerslaggebeurtenis van 147 mm. De voorziening(en) worden aangelegd boven de (hoogste) grondwaterstanden. Daarnaast kan een combinatie van uitvoeringsmogelijkheden worden toegepast.
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.	Het huishoudelijk- en hemelwater kan worden afgevoerd op het aanwezige gemeentelijke afvalwaterriool. Het hemelwater kan worden geïnfiltreerd in de waterdoorlatende bodem en de oppervlaktewaterlichamen rondom het plangebied. Huishoudelijk afvalwater kan aangesloten worden op het bestaande drukrioleringssysteem. Met de gemeente dient één en ander te worden afgestemd. Volgens de Provinciale waterkansenkaart is er in het plangebied sprake van beperkte infiltratiemogelijkheden. Met betrekking tot de afvoer van het hemelwater wordt daarom rekening gehouden met de volledige tiendaagse norm T=100 neerslaggebeurtenis van 147 mm.
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.	Omdat de grondwaterstanden een (mogelijk) onzekere factor vormen en/of niet bekend zijn wordt geadviseerd om worst-case te dimensioneren op de volledige tiendaagse norm T=100 neerslaggebeurtenis van 147 mm. De (nieuwe) bebouwing wordt op hetzelfde peil gebouwd als de omliggende bebouwing. De ontwikkeling voorziet niet in het onttrekken van grondwater. Er worden geen uitloogbare bouwmaterialen gebruikt.

Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>Er wordt niet gebouwd in een infiltratiegebied, natuurgebied of gebied voor drinkwatervoorziening. Zowel tijdens de bouwfase als tijdens de gebruiksfase worden geen uitlogbare materialen gebruikt. Er zijn geen nadelige gevolgen voor de grondwaterkwaliteit.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	<i>Het planvoornemen heeft geen invloed op de oppervlaktewaterkwaliteit. Er worden geen uitlogbare bouwmaterialen gebruikt.</i>
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>De waterlopen langs het plangebied hebben een beperkte waterdiepte (bij het zomerstreefpeil is deze <0,50 m). Het verdrinkingsgevaar is hierdoor gering maar niet afwezig. Bij de planuitwerking wordt met dit aspect rekening gehouden.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Volgens de Waterkanskaart van de Provincie is het plangebied sterk zettingsgevoelig. Dit is een aandachtspunt in de planuitwerking.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>In de directe omgeving van het plangebied is geen natte natuur aanwezig. Het planvoornemen heeft hier dus geen invloed op.</i>
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>Langs de aanliggende waterlopen geldt een beschermingszone (Keur watersysteem) in het plangebied van 7 m uit de insteek van de betreffende waterloop. Bij de inrichting van het plangebied dient rekening te worden gehouden met een obstakel vrije onderhoudsstrook van 7 m uit de insteek. Verder geldt er een ontvangst- en opruimplicht van de bij het onderhoud vrijkomende stoffen zoals maaisel en baggerspecie.</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>Met het planvoornemen wordt gebruik gemaakt van bestaande in-/uitritten.</i>

Conclusie

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

5.11 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. Voor dit bestemmingsplan is geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk.

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 worden 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, zoals erven, tuinen, groen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water.

Per bouwvlak is ten hoogste één woning toegestaan, tenzij anders vermeld op de verbeelding. De verbeelding geeft het gewijzigde aantal wooneenheden (van 10 naar 11) weer. Gebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Op de gronden met de aanduiding 'erf' mogen uitsluitend bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. 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 en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ook bouwregels over de maximale goot- en bouwhoogte.

Artikel 3.5.2 Pre-Mantelzorg

Het gebruiken van bijgebouw ten behoeve van het ontvangen of verlenen van pre-mantelzorg is onder voorwaarden toegestaan;

1. Er is binnen 10 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan een zorgindicatie voor Mantelzorg
2. Indien er geen zorgindicatie voor mantelzorg is, eindigt het gebruik ten behoeve van premantelzorg na 10 jaar (gerekend vanaf de datum van vaststelling bestemmingsplan);
3. De constructie van de pre-mantelzorgwoning is makkelijk verplaatsbaar en/ of afbreekbaar.

Artikel 4 Waarde – Archeologie - 1

De op de verbeelding voor 'Waarde – Archeologie – 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Voor ingrepen in een gebied groter dan 100 m² en dieper dan 0,5 m is een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van het wijzigen van een bestemming.

Artikel 10 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 11 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 12 Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Bestemmingsplan 'Zuiddorpe, Zelzaetseweg 10'.

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 wordt het ontwerpbestemmingsplan toegezonden naar bestuurlijke instanties, waarbij de gelegenheid is geboden om een reactie te geven op het plan 'ontwerp bestemmingsplan Buitengebied, Zelzaetseweg 10 te Zuiddorpe'.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen (van 1 december 2022 tot en met 11 januari 2023). In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Na vaststelling wordt het bestemmingsplan samen met het besluit tot vaststelling 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.