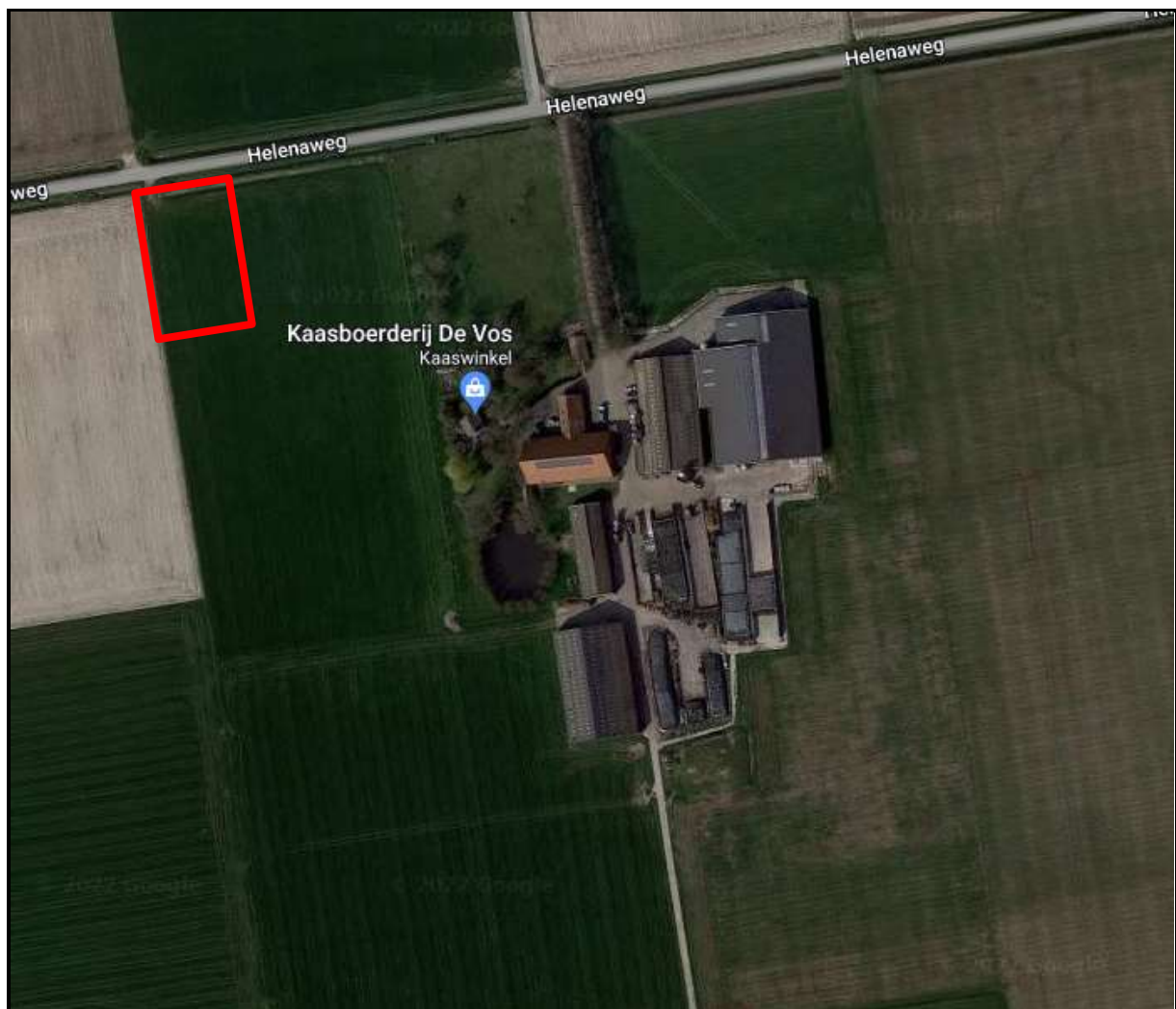




'Buitengebied, Helenaweg 4 (Biervliet)'



Toelichting

Buitengebied, Helenaweg 4 (Biervliet)

Opsteller:

Verhage-Lemahieu

A.B. (Bram) Verhage

Rondweg 1

4524 JL Sluis

E: bram@verhage-lemahieu.nl

T: 0117-740140

Versie: 4 juli 2023

Status: Vastgesteld

IMRO: NL.IMRO.0715.BPBG77-VG01

INHOUD

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Huidige situatie	3
1.3	Het plan	4
1.4.	Leeswijzer	5
2.	Planologisch beleidskader	5
2.1	Rijksbeleid	5
2.2	Provinciaal beleid	7
2.3	Gemeentelijk beleid.....	8
3.	Sectorale aspecten	10
3.1	Natuur	10
3.2	Cultuurhistorie.....	11
3.3	Archeologie.....	14
3.4	Mobiliteit en parkeren	18
3.5	Technische infrastructuur	18
3.6	Bodem	18
3.7	Geluid	19
3.8	Luchtkwaliteit.....	19
3.9	Externe veiligheid	20
3.10	Omliggende functies	21
3.11	Niet gesprongen explosieven.....	22
3.12	Waterparagraaf	25
4.	Juridisch	27
4.1	Algemeen	27
4.2	Verbeelding	27
4.3	Regels.....	27
5.	Economische uitvoerbaarheid	28
6.	Maatschappelijke haalbaarheid	28
6.1	Procedure	28
6.2	Conclusie.....	28

Bijlage 1. Plan voor Landschappelijke Inpassing

Bijlage 2. Stikstofdepositieberekening

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend bij de gemeente Terneuzen om op een gedeelte van het perceel Terneuzen, sectie BA nummer 806 een woning te realiseren. Om de woning te kunnen bouwen is het noodzakelijk om het perceel van een woonbestemming te voorzien. Een mogelijkheid om de woning te kunnen bouwen is het benutten van een bouwtitel welke is ontstaan door toepassing van de ruimte-voor-ruimte regeling. De bouwtitel is afkomstig van de sanering van een agrarische locatie aan de Grote Huissenspolderweg 6 te Zaamslag.

Het perceel aan de Helenaweg 4 is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Terneuzen en heeft de bestemming Agrarisch. Het perceel is gelegen op 740 meter ten noordoosten van buurtschap Driewegen.

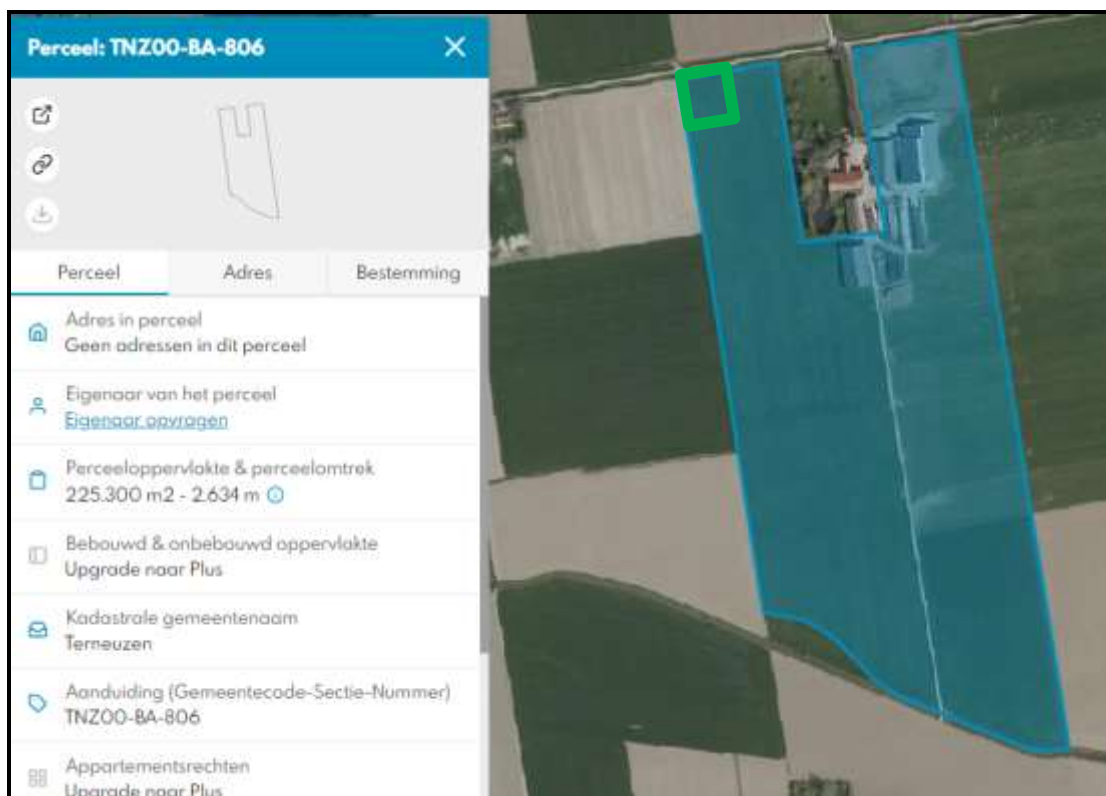
Het perceel voor woondoeleinden krijgt een omvang van 2.400 m² en biedt de mogelijkheid een woonhuis en een bijgebouw te realiseren. De gemeente Terneuzen heeft per brief op 15 maart 2022 positief gereageerd op het verzoek.

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

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

1.2 Huidige situatie

Kadastraal is de locatie bekend als gedeeltelijk gemeente Terneuzen sectie BA, nummer 806. Het perceel heeft een agrarische bestemming en wordt gebruikt als bouwland. Aangrenzend aan het plangebied zijn agrarische gronden en op enige afstand is het agrarisch bedrijf van initiatiefnemer gelegen. Het bouwvlak van dit agrarisch bedrijf, Helenaweg 4, is gelegen op 92 meter. De stallen zijn gelegen op minimaal 175 meter van het plangebied. Van andere bedrijvigheid is in de nabije omgeving geen sprake.



Figuur 1: Kadastrale kaart plangebied (Kadastralekaart.com 2022)

1.3 Het plan

Het initiatief is erop gericht om de bouwtitel welke is ontstaan door de sanering van een agrarisch bedrijf te Zaamslag te realiseren op kadastraal perceel 806. De totale oppervlakte woonbestemming bedraagt $60 \times 40 = 2.400 \text{ m}^2$. Een bijbehorend bijgebouw zal achter de voorgevel van de woning worden gerealiseerd. Het in te dienen bouwplan dient te voldoen aan de geldende regelgeving voor burgerwoningen in het buitengebied van de gemeente Terneuzen. Deze koppeling is juridisch ook geborgd in de regels behorende bij het bestemmingsplan.

De nieuwe woning en schuur wordt landschappelijk ingepast waarbij rekening gehouden wordt met de woonkwaliteit en aansluiting wordt gezocht bij het omliggende landschap. De nieuwe woning wordt georiënteerd op de Helenaweg en krijgt een eigen ontsluiting vanaf deze weg, de inrit is reeds ter plaatse aanwezig. De aanwezige bloemenrand gelegen tussen de sloot en het nieuwe bouwvlak blijft behouden. Het ontwerp en footprint van de nieuwe woning en schuur is nog niet bekend. In figuur 2 en bijlage 1 is een suggestie gedaan voor een levensloopbestendige woning en schuur. De woning wordt op ruime afstand (minimaal 20 meter) van de weg voorzien. De ruimte voor de woning voorziet in voldoende parkeerruimte en krijgt een groene uitstraling door een haag en enkele solitaire bomen. Aan de oostzijde van het nieuwe perceel wordt de haag begeleid door een rij bomen. De haag en de bomen zorgen voor een landschappelijke inpassing waarbij het zicht vanuit de woning op het omliggende landschap behouden blijft.

Aan de overige randen van het perceel wordt een struweel van circa 3 meter breed voorzien. Er wordt bewust gekozen voor een aantal onderbrekingen in het struweel zodat er zichten vanaf het perceel op het omliggende landschap blijven bestaan. De struwelen worden uiteindelijk 3 tot 4 meter hoog waardoor het zicht vanuit de omgeving op de nieuwe bebouwing grotendeels wordt

weggenomen. In de tuin worden een aantal solitaire bomen voorzien. De haag, de struwelen en de solitaire bomen filteren het zicht op de nieuwe bebouwing vanuit de omgeving zonder het contact vanuit de woning en de omliggende tuin met de omgeving te verliezen.

Op het terrein wordt een zaksloot voorzien, een infiltratievoorziening die tijdelijk gevuld wordt met hemelwater, ter compensatie van de vergroting van het verhard oppervlak. Er wordt een zaksloot van 1 meter diep voorzien met een waterberging van 43 m³. Landschappelijk gezien speelt de valsloot, een verdieping in het maaiveld, een minimale rol omdat deze niet waarneembaar is vanuit de omgeving. De valsloot wordt ingezaaid met een grasmengsel.



Figuur 2: Uitsnede landschappelijk inpassingsplan OMNA 25 juli 2022

1.4. Leeswijzer

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

2. Planologisch beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie

De NOVI bevat de hoofdzakken van het voor de fysieke leefomgeving te voeren beleid. Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en

zonder wettelijke grondslag, én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving wordt opgenomen in de NOVI.

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

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

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

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

De uitwerking ervan in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (BKL). Het BKL wordt van kracht zodra de Omgevingswet in werking treedt. Het BKL wordt dus uitwerking in regelgeving van het beleid dat in de NOVI staat. De betreffende onderdelen en/of artikelen in het Barro, Bro, en straks Bkl, blijven ook onder de NOVI gelden. Bij nadere invulling van de uitvoeringsinstrumenten van de NOVI kan blijken dat het nodig is de uitvoeringsregels aan te passen. In relatie tot de gewenste ontwikkeling, zijnde de bouw van een burgerwoning, dienen onderstaande onderdelen te worden beoordeeld.

5	Zorg dragen voor een woning-voorraad die aansluit op de woningbehoeften	1 Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren	Art 3.1.6, lid 2 t/m 4 Bro Ladder voor duurzame verstedelijking	Par. 5.1.5.4 Ladder voor duurzame verstedelijking
		13 Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten (en duurzame verstedelijking)		

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Rijk heeft in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) nationaal ruimtelijk beleid geborgd. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Het Barro omvat 14 onderwerpen. De gewenste ontwikkeling is niet gelegen in een van deze 14 onderwerpen.

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 3.1.4 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. 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 een woning.

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. Deze voorziet in het reduceren van bebouwing ten opzichte van de bestaande situatie. Het planvoornemen wordt niet beschouwd als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en is zodoende niet Ladderplichtig. De woning is reeds toegevoegd aan het woningbouwcontingent van de gemeente Terneuzen.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Zeeland 2021

Op 12 november 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Zeeland 2021 vastgesteld. In deze Omgevingsvisie zijn de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid uiteengezet. Vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing is een van de onderwerpen binnen de Omgevingsvisie. De Omgevingsvisie omschrijft dit als volgt:

Voor vitaliteit van het platteland en het behoud van het agrarisch erfgoed is het belangrijk dat er zoveel mogelijk passende nieuwe functies voor de leegstaande opstallen worden gevonden dan wel op andere wijze een oplossing wordt gevonden voor vrijgekomen agrarische gebouwen. Omdat de problematiek van vrijkomende agrarische bebouwing niet valt op te lossen met algemeen geldende normen en kaders, wordt een maatwerkbenadering ontwikkeld waarbij er mogelijkheden zijn voor

activiteiten die qua aard, schaal, omvang en verkeersaantrekkende werking passen in het landelijk gebied.

De gewenste ontwikkeling betreft de toevoeging van een woning op basis van de geldende ruimte-voor-ruimte-regeling. De ontwikkeling gaat onnodige verkrotting van het buitengebied tegen door middel van sloop van vervallen schuren aan de locatie Grote Huissenspolderweg 6 te Zaamslag. De voorwaarden voor de ruimte-voor-ruimte regeling zijn uitgewerkt en toegepast in het reeds onherroepelijke bestemmingsplan Grote Huissenspolderweg 6 te Zaamslag. De woning is opgenomen op de planninglijst van de gemeente Terneuzen.

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

Omgevingsverordening Zeeland 2018

Naast regelgeving omtrent bouwen in het buitengebied duidt de Verordening gebieden met een bijzondere verwachtingswaarde aan. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de kaarten behorend bij de Verordening Ruimte geraadpleegd. Het plangebied is niet gelegen in of in de nabijheid van gebieden welke zijn aangeduid aangeduid in de artikelen 2.23 tot en met 2.27 en de daarbij behorende kaartmaterialen.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Terneuzen 2025

Op 14 december 2010 is de Structuurvisie Terneuzen vastgesteld. De structuurvisie geeft richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van een gebied waardoor voor een ieder in algemene zin duidelijk is of bepaalde initiatieven daarbinnen passen. Voor het gemeentebestuur is de Structuurvisie een belangrijk kader voor de afweging van concrete ruimtelijke beslissingen en voor de inzet daartoe van uitvoeringsinstrumenten, zoals het vaststellen van bestemmingsplannen, het beschikbaar stellen van financiële middelen en het sluiten van (bestuurs)overeenkomsten. De Structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop het gemeentebestuur zich voorstelt de voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken.

De visiekaart kan gezien worden als een doorvertaling vanuit het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld naar een te verwachten toekomstbeeld anno 2025, rekening houdende met de ontwikkelingen in de economie en in de leefomgevingskwaliteit (wonen, maatschappelijke voorzieningen, recreatie, natuur en water. Deze visiekaart is geënt op het gehele grondgebied van Terneuzen en doet derhalve geen concrete uitspraken over kleinschalige ontwikkelingen in kernen en in het buitengebied. Structuren, routes en zoneringen vormen de ingrediënten waarmee de visiekaart is opgebouwd. Het plangebied is aangeduid als open poldergebied. 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 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 Dragere), geldt dat deze ontwikkelingen de agrarische bedrijfsvoering niet in de weg mogen staan. De ontwikkeling kan bestempeld worden als kleinschalige ingreep waarbij de omliggende agrarische bedrijfsactiviteiten niet beperkt worden.

Excessenregeling Terneuzen, Beleidsnota welstand (2013)

De gemeenteraad van Terneuzen heeft eind 2012 besloten het welstandsbeleid te herzien. Hierbij heeft de gemeenteraad tevens gebruik gemaakt van de mogelijkheid die de wetgever biedt om de Welstandsc commissie af te schaffen. Het nieuwe welstandsbeleid, de excessenregeling, wordt ambtelijk getoetst.

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

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

Bestemmingsplan Buitengebied

Op de gronden is het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Terneuzen van kracht (vastgesteld door de Raad d.d. 25-06-2013). In dit bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de bestemming Agrarisch en de wro-zone – ontheffingsgebied.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied

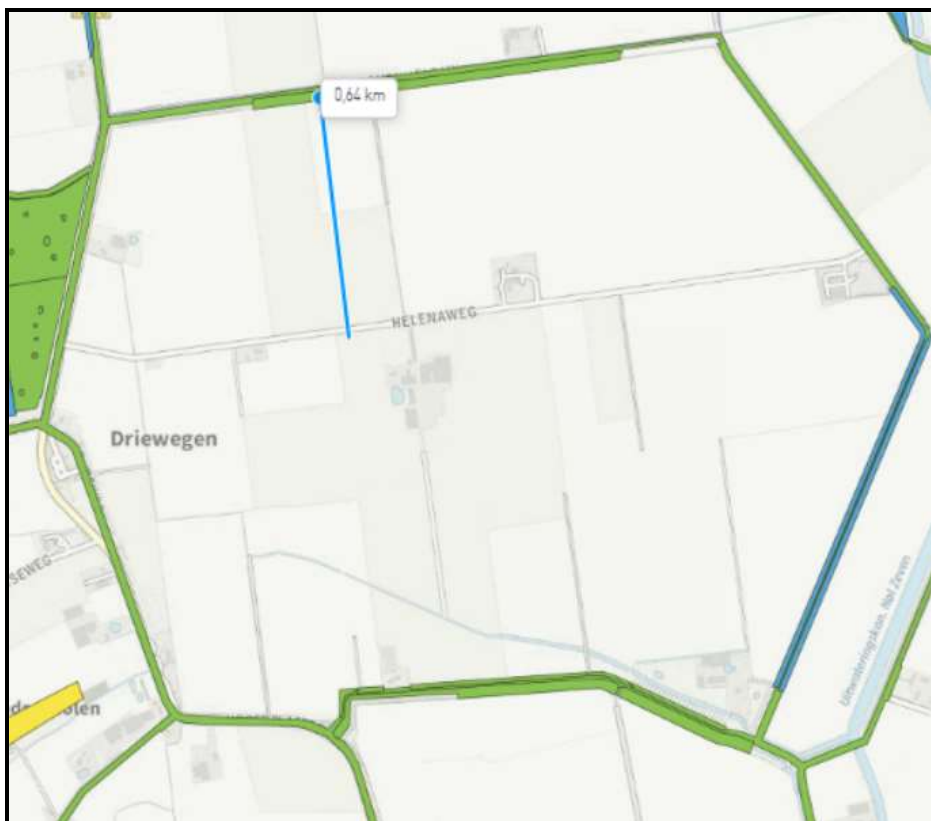
De nieuw te realiseren woning aan de Helenaweg is niet op basis van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied te realiseren. Om de woning op deze locatie te realiseren dient op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening een bestemmingsplanprocedure doorlopen te worden.

3. Sectorale aspecten

3.1 Natuur

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Beschermde natuurwaarden dienen op basis van de Wet natuurbescherming te worden gerespecteerd. De reikwijdte van de tijdelijke verstoring blijft beperkt tot het plangebied en enkele tientallen meters hierbuiten. Beschermde natuurgebieden liggen op ruime afstand. Er is geen ruimtebeslag op deze gebieden. Het plangebied is geen Beschermd Natuurmonument of Natura 2000 gebied. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied, Westerschelde & Saeftinghe bedraagt circa 2,4 kilometer. Uit de AERIUS berekeningen blijkt dat bij de bouwfase het projecteffect nihil is. Bij de gebruiksfase neemt het projecteffect bij het beoogde gebruik niet toe door het toevoegen van een vrijstaande woning. Uit de berekening van de beoogde situatie van de oprichting van de woning blijkt de stikstofdepositie op omliggende gebieden nihil en daarmee ook geen negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden. Er zijn geen negatieve effecten te verwachten en daarom bestaat op basis van artikel 2.7, lid 2 van de Wet natuurbescherming geen vergunningplicht voor deze wijziging en uitbreiding.

Het plangebied ligt niet in de directe omgeving van gebieden welke zijn begrensd in het kader van het Natuurnetwerk Zeeland. Dichtstbijzijnde gebied is gelegen op circa 640 meter en betreft een oude binnendijk. Het natuurdoel op deze dijk is kruiden- en faunairijk grasland. De werkzaamheden hebben geen ruimtebeslag op het natuurnetwerk (bouwmaterialen worden opgeslagen op eigen terrein). Ze zijn relatief kleinschalig en er vinden geen grondwateronttrekkingen plaats. Er wordt gezien de afstand en de aard van de gewenste ontwikkeling geen negatieve effecten verwacht op de kwaliteiten van het natuurnetwerk.



Figuur 4: Uitsnede Ontwerp Natuurnetwerk Zeeland 2022

Beschermde natuurwaarden dienen op basis van de Wet natuurbescherming te worden gerespecteerd. Het plangebied wordt jaarlijks intensief beweide en er wordt meerdere keren per jaar gehooid. De gronden zijn primair agrarisch bestemd en worden ook als zodanig intensief benut. De realisatie van landschappelijke inpassing op deze locatie zal leiden tot een toename van verblijfsmogelijkheden voor met name vogels, maar ook andere flora en fauna.

Alle vogelsoorten zijn beschermd volgens de Europese Vogelrichtlijn en de Wet natuurbescherming. Voor alle vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Daarbij kan het naast broedende vogels, ook gaan om vogels die hun verblijfplaats het hele jaar gebruiken en ook jaarrond beschermd zijn. Ook handelingen die een vaste rust of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. Gezien de aard van het plan en met name aangaande het huidige gebruik van de locatie zijn er geen invloeden op de aanwezige vogelsoorten te verwachten. Compenserende of mitigerende maatregelen worden dan ook niet noodzakelijk geacht.

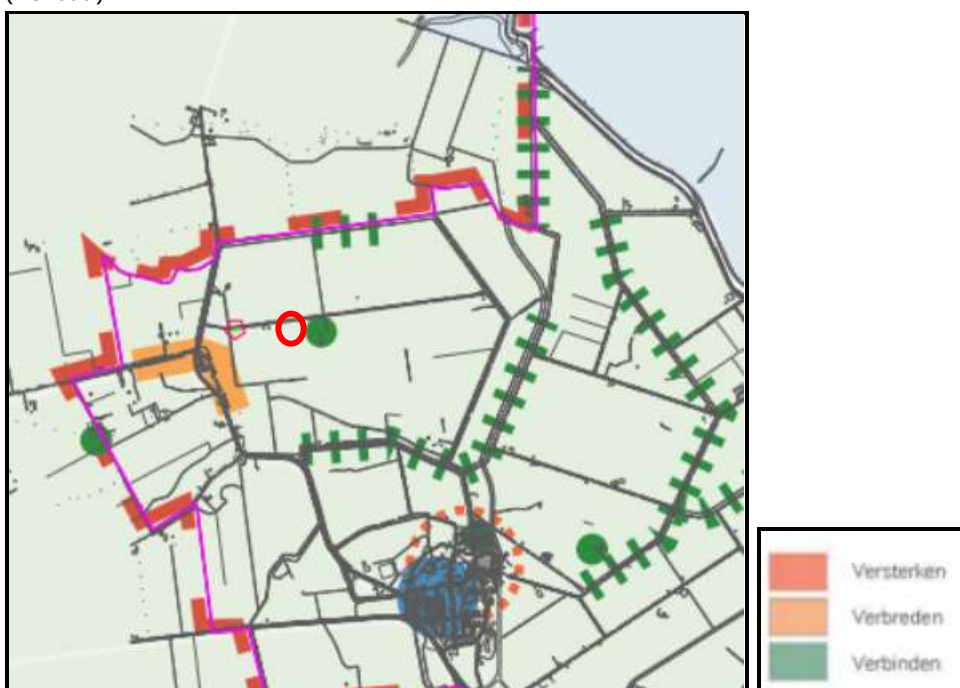
3.2 Cultuurhistorie

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

Het plangebied is gelegen in agrarisch gebied ten noordoosten van het buurtschap Driewegen. De omgeving wordt gekenmerkt door het agrarische landschap en agrarische bedrijven.



(Behoud)



(Behoud voor ontwikkeling)



(Vernieuwing mogelijk)

Figuur 5: Uitsneden Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Terneuzen

Binnen en rondom het plangebied zijn geen Rijksmonumenten aanwezig. In de omgeving zijn agrarische bedrijven gelegen die zijn beoordeeld tijdens de inventarisatie cultuurhistorisch waardevolle boerderijen. Dichtstbijzijnde boerderij is Helenaweg 4. De boerderij is aangemerkt als MIP-object en wordt in de inventarisatie van cultuurhistorische boerderijen als volgt omschreven:

Aan een stille binnenweg gelegen imposante boerderij, bestaande uit een modern woonhuis (1963), een schuur daterend uit rond 1941 met een halverwege de langsgevel haaks aangebouwde vleugel die thans een kaaswinkel is maar destijds gebouwd is als wagenloods. Verder is er bij de schuur een zeer gaaf varkenshok met pannen zadeldak. Het ensemble wordt door een wei en een oprijlaan van de weg gescheiden. De schuur uit 1941 is imposant door zijn afmetingen en door zijn degelijke bouw. Haaks op de schuur is tegen de noordelijke langsgevel een kleinere vleugel aangebouwd zodat het plan van het geheel een T vormt. De schuur heeft Nationale Nederlanden in oorlogstijd nieuw kunnen bouwen van het onderhoudsgeld van andere boerderijen in hun beheer (info eigenaar). Dankzij ijzeren vakwerkspanten is de ruimte vrij van kolommen en goed bruikbaar. De oorspronkelijke schuur is in hoofdopzet van het zijlangsdeeltype en behoorlijk authentiek. Er zijn veel vensters boven in de hoge gevels geplaatst. De dwarsvleugel is in 2002 uitgebouwd volgens de contour van de voormalige wagenberging, en vormt thans de kaaswinkel. De schuur en het varkenshok zijn cultuurhistorisch waardevol. De vijver achter op het erf is vermoedelijk een drinkput geweest. De geschiedenis van de schuur weegt bij de waardering zwaarder dan de wijzigingen die hier en daar in de gevels zijn aangebracht (vnl. vensters) en die de uitstraling nauwelijks aantasten.

Als indicatief eindoordeel is de boerderij ingedeeld als B-categorie en is daarmee niet als cultuurhistorisch waardevolle categorie aangemerkt. De andere nabijgelegen boerderijen zijn eveneens niet met een A-categorie beoordeeld.

Uit het cultuurhistorisch beleid van de gemeente blijkt dat het plangebied valt binnen het gebied behouden. De gemeente is tevreden over de huidige functie en kwaliteit, kleine aanpassingen zijn mogelijk. De ontwikkeling is daarmee passend binnen de Structuurvisie. Een uitsnede uit de CHS kaart van de provincie Zeeland is bijgevoegd. De gewenste ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor de bestaande cultuurhistorische waarden.



Figuur 6: Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart provincie Zeeland

3.3 Archeologie

Sinds 1 juli 2016 is de bescherming van archeologisch erfgoed vastgelegd in de Erfgoedwet. Deze wet betreft één integrale wet die betrekking heeft op museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Uitgangspunt is dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat ernaar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden ex situ worden bewaard.

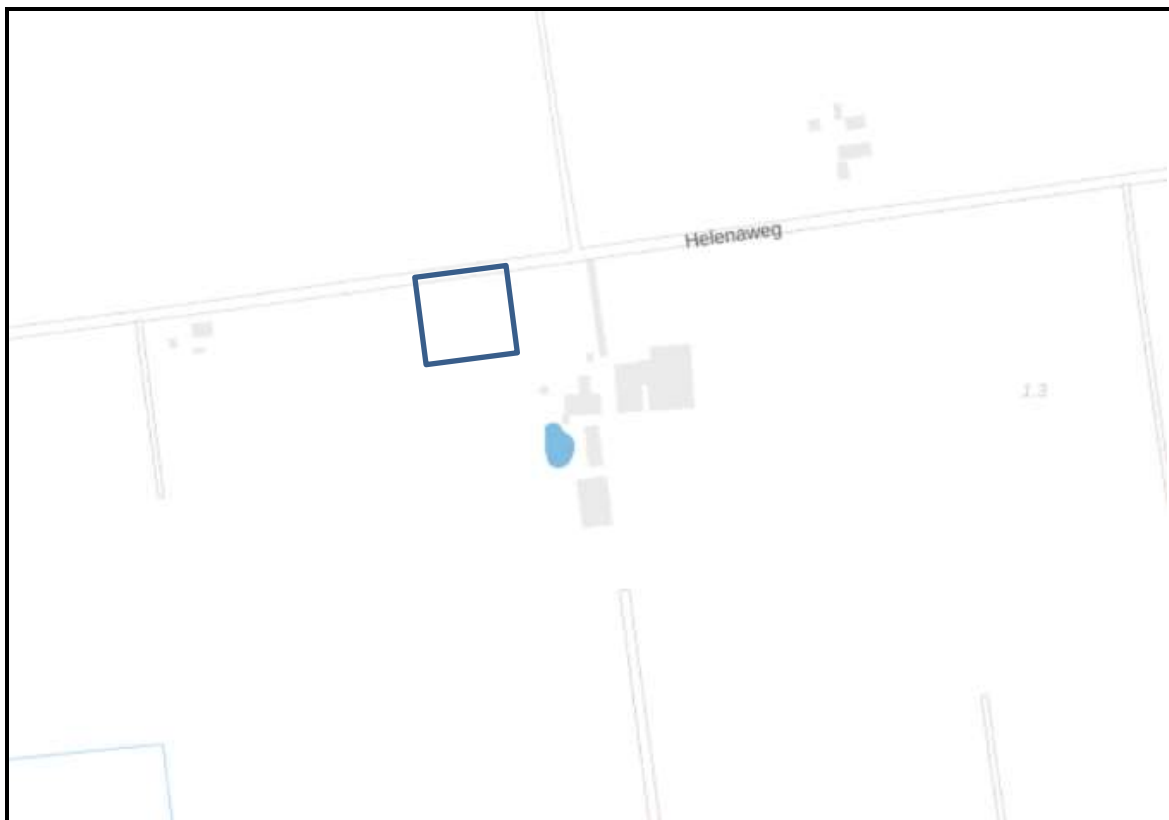
Archeologiebeleid gemeente Terneuzen

Op 27 januari 2011 is door de gemeenteraad van Terneuzen het interimbeleid archeologie vastgesteld. De insteek van dit beleid is het regelen van archeologie in ruimtelijke plannen. In een cyclus van 10 jaar zullen alle ruimtelijke plannen aangepast worden waarbij archeologie in de plannen zal worden ingebracht of geactualiseerd aan de hand van het dan geldende beleid. Als vangnet fungeert de Erfgoedverordening Terneuzen 2011. Deze verordening is geactualiseerd en is in samenhang met het archeologiebeleid opnieuw vastgesteld. In lijn met de intentie van de wetgever wordt een algemene vrijstelling voor archeologie verleend tot 100 m² en een diepte van 0,5 meter voor de zogenaamde kruimelgevallen.

De achterliggende gedachte van het archeologiebeleid is het in beeld brengen van de gebieden in de gemeente Terneuzen met een archeologische verwachtingswaarde. Deze verwachtingswaarde kan per gebied en per geologische laag verschillen. De insteek is daarbij soepel waar het kan en streng waar nodig.

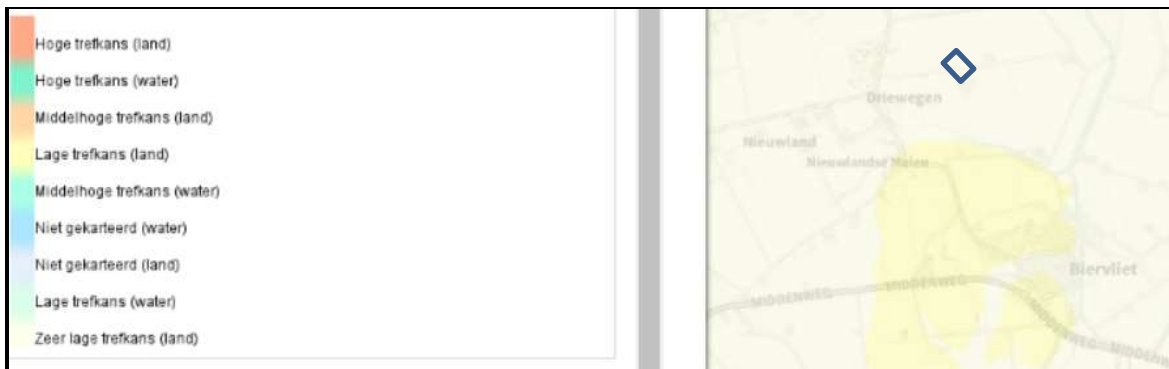
Conform de Archeologietoets Onderzoeksplicht Archeologie (stroomschema) worden de volgende zaken nader onderbouwd:

1. Het plangebied is niet gelegen binnen de aanduiding AMK.



Figuur 7: Uitsnede AMK kaart

2. Het plangebied is gelegen gedeeltelijk in een zeer lage trefkans volgens de IKAW kaart.



Figuur 8: Uitsnede IKAW kaart

3. Toetsing aan Archis 3.0:

Uit Archis3 zijn onderstaande onderzoeken bekend voor het plangebied Helenaweg 4 te Biervliet:

* Het plangebied is niet gelegen binnen of grenzend aan een terrein van hoge archeologische waarde.

* Binnen het plangebied zijn geen onderzoeksmeldingen of vondstlocaties bekend.

* Het plangebied maakt verder deel uit van onderstaande grote bureauonderzoeken:

- 2439204100: Leemten in Kennis
- 2434360100: Archeologisch bureauonderzoek: verruiming vrijstellingsdiepte gemeente Terneuzen
- 4568760100: Archeologisch bureauonderzoek: update vrijstellingenkaart gemeente Terneuzen



Figuur 9: Archiskaart

4. Toetsing aan het archief van het Zeeuws Archeologisch Depot (ZAD) en informatie bij de gemeente. (Zijn er vindplaatsen bekend in het ZAD? Zo ja, welke, benoem deze en zo nee, geef dat dan eveneens aan. Meld de datum wanneer met het ZAD hierover contact werd gezocht.)
Op 19 juli 2022 heeft het ZAD aangegeven dat er binnen het plangebied geen vindplaatsen bekend zijn. Ten noorden van het plangebied zijn (mogelijke) kringgreppels te zien (verwijzing dossier ZAA.05223). Foto's zijn in het archief opgeslagen.

5. Toetsing aan de geologische kaart van Van Rummelen



6.

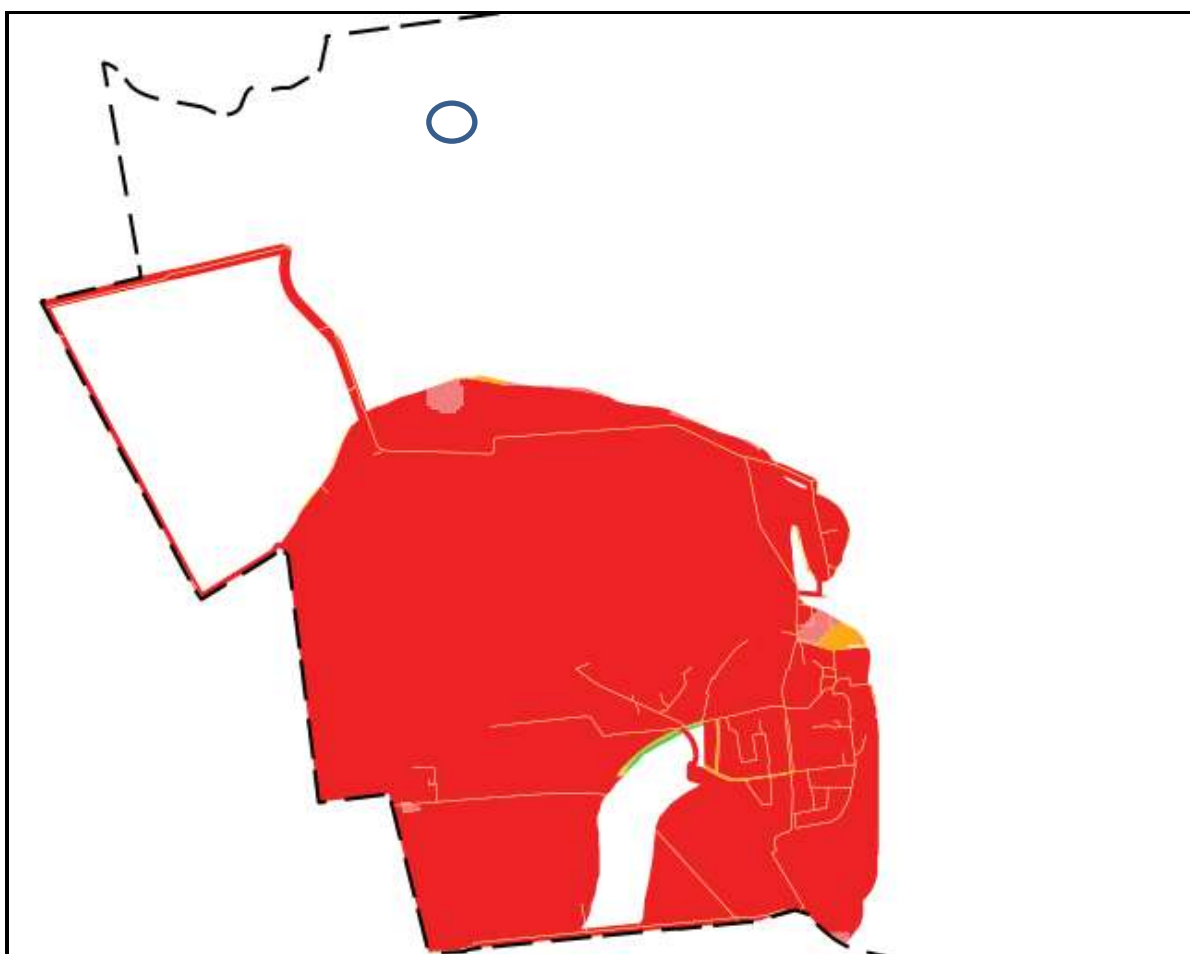


Figuur 10: Uitsnede kaart Van Rummelen

Toetsing aan de kaart toont de kreekafzetting Duinkerke III.

6. Toetsing aan de huidige geldende gemeentelijke Vrijstellingenkaart (2017).

De meest recente versie van de vrijstellingenkaart dateert van oktober 2017. Op deze vrijstellingenkaart is de locatie aangeduid met een vrijstellingsdiepte van 4 meter onder maaiveld, zie figuur 11.



Figuur 11: Uitsnede vrijstellingenkaart Archeologie gemeente Terneuzen

Toetsing

Op basis van het stroomschema, zie bijlage 4, wordt voor het grootste gedeelte van het plangebied het volgende geconcludeerd:

- Geen AMK terrein
- Zeer lage IKAW verwachtingswaarde
- Geen vindplaatsen
- Duinkerke III geen onderzoeksplicht

Op basis van bovenstaande toetsingscriteria is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

3.4 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Helenaweg. De Helenaweg is een lokale polderweg tussen Driewegen en Hoofdplaat die met name voor bestemmingsverkeer wordt benut. De Helenaweg beschikt niet over een fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer en betreft een weg met een maximum rijsnelheid van 60 km/uur.

Door de bouw van de woning neemt de verkeersdruk beperkt toe met circa 9 verkeersbewegingen per dag. De hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van de woning is inpasbaar in het lokale verkeersbeeld. Op de locatie zelf zijn voldoende parkeervoorzieningen aanwezig en er is er zodoende geen overlast te verwachten voor parkeren op de openbare weg. Het ruime parkeerterrein is ingetekend en weergegeven in bijlage 1.

3.5 Technische infrastructuur

Aan de voorzijde van het perceel zijn alle gangbare nutsvoorzieningen (water, elektra) aanwezig. Ten behoeve van het plan zal de nieuwe woning hierop aan moeten sluiten. Tevens wordt een IBA aangelegd voor het vuilwater.

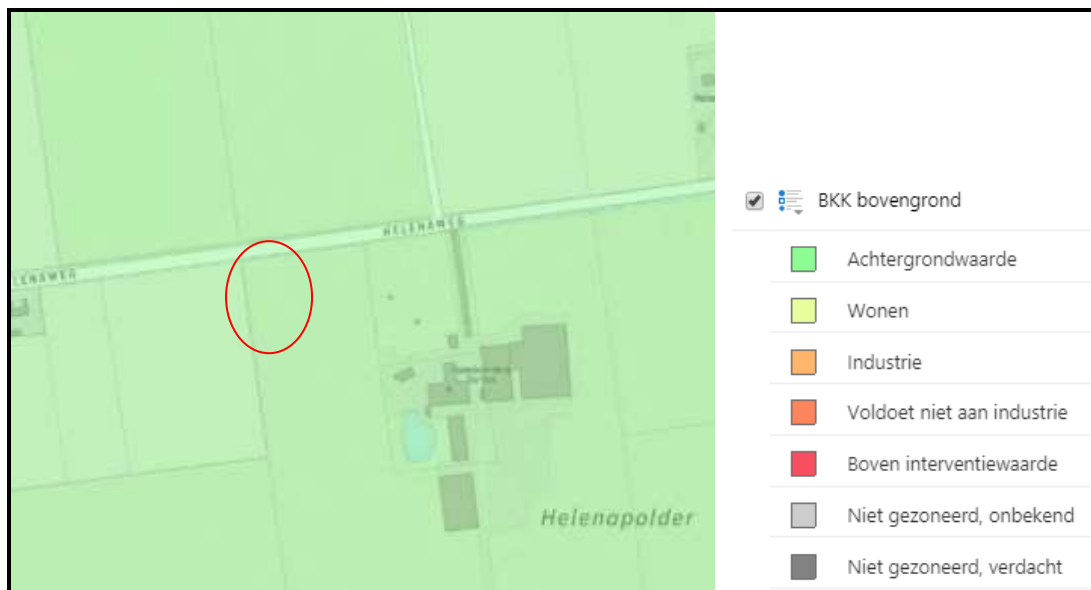
3.6 Bodem

Volgens artikel 3.1.4 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. Om het risico uit te sluiten, dat mensen gezondheidsproblemen krijgen als gevolg van een verblijf op verontreinigde grond, kan de gemeente in het kader van een bestemmingsplan eisen dat er onderzoek is uitgevoerd naar bodemverontreiniging. Vrijstelling van de verplichting tot het uitvoeren van bodemonderzoek is mogelijk als de bouwlocatie onverdacht is voor aanwezige bodemverontreiniging en als de bouwlocatie valt onder de werking van een bodemkwaliteitskaart.

Planlocatie

De planlocatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Terneuzen. De locatie is nooit bebouwd geweest en volgens de bodemkwaliteitskaart valt de locatie in de zone "Buitengebied en naoorlogse woonwijken (<Achtergrondwaarde)", zie figuur 11. De locatie staat aangeduid op de boomgaardenkaart waardoor bodemonderzoek noodzakelijk is. Het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek concludeert dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de gewenste ontwikkeling. Het bodemonderzoek is bijgevoegd als bijlage 3.

Grondafvoer moet uitgevoerd worden conform het Besluit bodemkwaliteit.



Figuur 12: Uitsnede Bodemkwaliteitskaart Zeeland

3.7 Geluid

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

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

Het aantal verkeersbewegingen zal bij de voorgenomen ontwikkeling beperkt toenemen. Tevens is een goede ontsluiting naar de openbare weg aanwezig, waarbij op eigen terrein voldoende gelegenheid is om te keren en te parkeren. De geluidbelasting die wordt veroorzaakt door vrachtverkeer zal niet verder toenemen.

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

3.8 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Vooral hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte

aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

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

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

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

De bouw van de ruimte-voor-ruimte woning betreft een zeer kleinschalige ontwikkeling welke op basis van bovenstaande gegevens niet leidt tot een gewijzigde situatie aangaande de luchtkwaliteit. De nieuwe woning en de bijbehorende 9 verkeersbewegingen per dag zijn aan te merken als zijnde NIBM. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022			
Jaar van planrealisatie			2022
Extra verkeer als gevolg van het plan			
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)			9
Aandeel vrachtverkeer			10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³		0,02
	PM ₁₀ in µg/m ³		0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³			1,2
Conclusie			
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig			

Figuur 13: NIBM-tool (infomill)

3.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. De externe veiligheid richt zich op

zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water, spoor en door buisleidingen.

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

Risicovolle inrichtingen buiten het plangebied

1. Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Conform de risicokaart blijkt dat er geen sprake is van een PR 10^{-6} /jaar tot het plangebied. Tevens is er geen sprake van een invloedsgebied voor het groepsrisico. In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen met brandbare, explosieve of giftige stoffen.

Daarnaast ligt het plangebied buiten de 200 m-zone vanaf rijkswegen, vaarwegen en spoorwegen in het kader van de basisnetroute voor gevaarlijke stoffen. Hierdoor is er geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen. In het plangebied en de directe omgeving zijn geen overige planologische relevante leidingen gelegen.

3.10 Omliggende functies

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

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

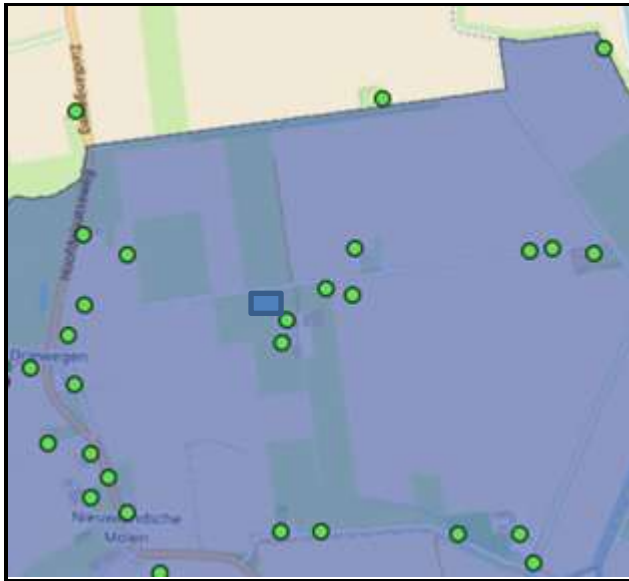
Rondom de locatie is op 100 meter het agrarisch bouwvlak van initiatiefnemer gelegen, zijnde Helenaweg 4. De dichtstbijzijnde stal is gelegen op 175 meter van het bestemmingsvlak. Deze locatie betreft een melkveebedrijf met sbi-code 0141. De minimale afstand op basis van het Activiteitenbesluit bedraagt 50 meter. Hieraan wordt voldaan. Aan de richtafstand van 100 meter wordt voldaan gezien de afstand van het bouwvlak voor wonen en het agrarisch bouwvlak. Andere bedrijvigheid is niet binnen korte afstand van de planlocatie gelegen. Aan de gestelde richtafstanden wordt voldaan.

3.11 Niet gesprongen explosieven

Risicokaart

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. Zodra een ontwikkellocatie als (potentiële) risicolocatie is aangemerkt, moet er in eerste instantie rekening worden gehouden met mogelijk achtergebleven conventionele explosieven.

De bedoelde locatie in de Helenapolder, ter hoogte van de Helenaweg 4 en even ten oosten van Driewegen (Biervliet), valt in relatie tot NGE door oorlogshandelingen in de Tweede Wereldoorlog in een aangemerkt risicogebied (zie figuur 14, blauw gemarkeerd).



Figuur 14: Risicogebied NGE

Toelichting

Door de informatieverzameling is het gebied in/rondom Biervliet als conflictzone gedefinieerd en afgebakend als NGE-risicogebied. Dit wil zeggen dat -- in eerste instantie -- rekening dient te worden gehouden met achtergebleven munitie. In 1944 hebben bij de bevrijding van Biervliet en omgeving namelijk zware grondgevechten en artilleriebeschietingen plaatsgevonden. E.e.a. door geallieerde eenheden en door Duits (kust-)geschut. Veel opstallen hebben daarbij schade opgelopen en er werd na de oorlog nog relatief veel munitie gevonden; klein kaliber munitie (KKM), hand- en geweergranaten, munitie voor granaatwerpers en geschutsmunitie van 2-15 cm zijn aangetroffen. Een aantal munitievondsten is in de omgeving door de EOD opgehaald/geruimd. Zo zijn er ook twee registraties van onschadelijk gemaakte munitie t.p.v. de hoeve aan de Helenaweg 4: munitie van 15 cm en munitie van 40 mm. Voorts is in de omgeving sprake van (vermoedelijke) dumplocaties.

Historie

De locatie ligt kort nabij de oude hoeve 'Reigershof', waar reeds in de 19^e eeuw een boomgaard was gesitueerd. Deze boomgaard heeft ergens tussen 1914 en 1951 plaats gemaakt voor weidegrond. In de tweede helft van de 20^e eeuw tot heden betreft de locatie op basis van kaartmateriaal weidegrond of landbouwgrond (grasland). Op het erf waren twee a drie (veedrink)putten aanwezig; medio 1980 is de meest noordelijke ervan gedempt.



1914



1951



1999

Figuur 15: Historische kaarten (bron: www.topotijdreis.nl)

Overweging

De NGE-risicokaart gaat voor de locatie in beginsel uit van een risicogebied. In dit geval zou de omschreven en naar verwachting kleine munitie zich dan op, of juist onder de oppervlakte kunnen bevinden. De locatie is met 2.400 m² middelmatig van omvang. De beoogde ontwikkellocatie is echter sinds de Tweede Wereldoorlog tot heden respectievelijk als landbouw- en/of weidegrond in

gebruik, met enige grondroering/-verzet aan de oppervlakte tot gevolg. Grotere oorlogsrestanten zouden redelijkerwijs al zijn opgemerkt. Een afnemend risico door grondverzet kan overigens niet worden toegeschreven aan het rooien van de boomgaard, aangezien op basis van het kaartmateriaal niet kan worden vastgesteld of de boomgaard voor of na de oorlog is verwijderd.

Voorts valt de meest nabijgelegen (veedrink?)put niet binnen het plangebied. Aangezien deze put ook niet direct na de oorlog is gedempt, wordt deze in relatie tot eventuele munitiedump niet als extra verdacht beschouwd. Al met al is de trefkans van munitie niet ondenkbaar, maar wel relatief klein. Op basis van trefkans en kaliber van bedoelde munitie wordt humaan risico laag ingeschat en wordt onderzoek redelijkerwijs niet noodzakelijk geacht.

In geval er alsnog munitie wordt aangetroffen, wordt ingezet op het handelen op basis van het protocol 'Toevalstreffer conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog'. Afhankelijk van het tijdschema kan de initiatiefnemer zekerheidshalve zelf alsnog tot onderzoek naar NGE besluiten, bedoeld om vertraging tijdens de fase van projectuitvoering te voorkomen.

Conclusie

Er is geen (vervolg)onderzoek naar zogenoemde ontplofbare oorlogsresten vereist. Het aspect niet-gesprongen explosieven vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan en voor het aanvangen van (graaf)werkzaamheden.

3.12 Waterparagraaf

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

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking																				
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	Het plan heeft geen relatie met de primaire of secundaire waterkeringen.																				
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.	<table><tr><td></td><td>huidige situatie</td><td>na realis atie</td><td></td></tr><tr><td>dakopper vlak</td><td>0</td><td>230</td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodemve rharding</td><td>0</td><td>60</td><td>2</td></tr><tr><td>doorlate nde bodemve rharding</td><td>0</td><td>0</td><td>3</td></tr><tr><td>wateropp ervlak</td><td>0</td><td>0</td><td>4</td></tr></table> Door de bouw van de woning en een bijgebouw van circa 230 m² daken en 60 m² verharding dient voor 290 m² waterberging gecompenseerd te worden. Er zal een solitaire sloot gegraven worden waarin minimaal 290x0,147=43 m³ aan waterberging gerealiseerd dient te worden. In de regels behorende bij het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen waarin de waterberging is geborgd. Voor de aanleg van de berging is een watervergunning noodzakelijk.		huidige situatie	na realis atie		dakopper vlak	0	230	1	dichte bodemve rharding	0	60	2	doorlate nde bodemve rharding	0	0	3	wateropp ervlak	0	0	4
	huidige situatie	na realis atie																			
dakopper vlak	0	230	1																		
dichte bodemve rharding	0	60	2																		
doorlate nde bodemve rharding	0	0	3																		
wateropp ervlak	0	0	4																		
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.	De nieuwe woning zal voor vuilwater worden aangesloten op een nieuw aan te leggen IBA. Hemelwater wordt op de aan te leggen solitaire waterberging worden opgevangen.																				

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.	<i>De locatie is niet gelegen in een bufferzone rondom een natuurgebied. Er wordt geen grondwater onttrokken, schoon hemelwater wordt toegevoegd aan het oppervlaktewater. Er is geen sprake van grondwateroverlast. Het plangebied wordt gekenmerkt door ruime infiltratiemogelijkheden.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>Bij de bouw worden geen uitlogende materialen gebruikt.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	<i>Bij de bouw worden geen uitlogende materialen gebruikt.</i>
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>De solitaire sloot is droogvallend in de zomer waardoor verdrinkingsgevaar wordt beperkt.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Het plangebied is aangeduid als weinig zettingsgevoelig gebied. Extra maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>In de directe omgeving is geen bestemming met de functie natte natuur.</i>
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>In de planvorming is rekening gehouden met behoud van voldoende afstand tot de sloot welke is gelegen tegen de Helenaweg.</i>
Andere belangen waterbeheer	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>De locatie is niet gelegen in de directe omgeving van objecten van de waterbeheerder.</i>

Wegen in beheer bij het waterschap (alleen invullen voor zover van toepassing) * in de bouwfase: <i>Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen?</i> * na realisatie: verkeersaantrekkende werking <i>Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer?</i> * na realisatie: bereikbaarheid <i>Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken.</i> <i>Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd?</i> * na realisatie: parkeren <i>Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd?</i> * na realisatie: (ver)bouwen <i>Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd)).</i>	<i>Ja, ten tijde van de bouw van de woning zal tijdelijk transport plaatsvinden over de Helenaweg. Deze transporten zijn echter beperkt en enkel noodzakelijk voor het afleveren van bouwproducten.</i> <i>De nieuwe woning resulteert in een beperkte toename van structureel extra verkeer.</i> <i>De woning zal bereikt worden langs de Helenaweg. Er wordt een nieuwe uitweg gerealiseerd.</i> <i>Ja, er wordt op eigen terrein geparkeerd.</i> <i>De woning wordt niet binnen 20 meter van de weg gebouwd.</i>
---	--

4. Juridisch

4.1 Algemeen

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

4.2 Verbeelding

Aan het plangebied wordt de bestemming 'Wonen' toegekend.

4.3 Regels

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

5. Economische uitvoerbaarheid

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

Grondexploitatie

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publieksrechtelijk kostenverhaal. In artikel 4.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 4.2.1. Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan met vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft. Dat kan een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, een projectbesluit en een buiten toepassingsverklaring van een beheersverordening zijn. Bij de uitbreiding van gebouwen met tenminste 1000 m² is een exploitatieplan verplicht. Derhalve geldt dit ook voor het planvoornemen. Echter voor onderhavige situatie is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waardoor het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Hierdoor hoeft voor het planvoornemen geen exploitatieplan opgesteld te worden.

6. Maatschappelijke haalbaarheid

6.1 Procedure

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

6.2 Conclusie

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