

Bestemmingsplan Buitengebied, Westsingel (landgoed)



Versie: vastgesteld

Datum: juli 2024

Bestemmingsplan

Buitengebied, Westsingel

(landgoed)

Identificatiecode:	NL.IMRO.0715.BPBG86-VG01
Planstatus:	Vastgesteld
Datum:	02-07-2024
Auteur:	Tom de Koster
Korte omschrijving:	Bestemmingsplan voor de realisatie van een landgoed aan de Westsingel in Axel met één woning en voor een natuurbegraafplaats met een openbaar parklandschap

Inhoud

1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding.....	6
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3 Geldende bestemmingsplan.....	6
1.4 Leeswijzer	7
2 Planbeschrijving.....	8
2.1 Huidige situatie plangebied.....	8
2.2 Toekomstige situatie plangebied	8
3. Beleidskader	10
3.1 Rijksbeleid.....	10
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Gemeentelijk beleid	14
4. Omgevingsaspecten.	17
4.1. Bodem	17
4.2 Geluid	17
4.3 Luchtkwaliteit	18
4.4 Bedrijven en milieuzonering.....	20
4.5 Externe veiligheid	21
4.6 Flora en fauna.....	23
4.7 Stikstof.....	25
4.8 Verkeer	26
4.9 Archeologische waarden en cultuurhistorie	27
4.10 Kabels en leidingen.....	38
4.11 Overige belemmeringen.....	38
4.12 Waterhuishouding.....	38
4.13 Besluit M.E.R.	38
4.14 Niet gesprongen explosieven	39
5 Juridische planbeschrijving.....	44
5.1 Planopzet en systematiek.....	44
6 Economische uitvoerbaarheid.....	45
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46
7.1 Vooroverleg	46
7.2 Zienswijzen	46
Bijlage 1: Akoestisch onderzoek.....	48
Bijlage 2: Stikstofberekening	50
Bijlage 3: Watertoetstabel.....	52
Bijlage 4: Quickscan Flora en Fauna	54
Bijlage 5: Historisch bodemonderzoek.....	56
Bijlage 6: Notitie zienswijzen en ambtshalve aanpassingen	58

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Westsingel in Axel wordt een nieuw landgoed ontwikkeld, in hetzelfde aan te leggen parklandschap wordt tevens een natuurbegraafplaats gerealiseerd. Aan de Westsingel wordt op basis van de landgoederenregeling één extra woning gebouwd. Het moet een gebied worden waar mensen graag komen voor een ommetje, maar ook om te herdenken. De ontwikkelaar wenst een aantrekkelijk landschap te realiseren, met een aantrekkelijke biodiversiteit.

Het ontwikkelen van het landgoed past niet rechtstreeks binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan, waardoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Voorliggend plan is opgesteld om de ontwikkelingen in een nieuw planologisch-juridisch kader vast te leggen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de westzijde van de kern Axel. Het plangebied is L-vormig en bestaat aan de noordzijde uit de voormalige spoorlijn Mechelen – Terneuzen. Het zuidelijk deel van het landgoed is een agrarisch perceel dat westelijk wordt begrensd door de Buthkreek. Het nieuwe landgoed loopt door tot de achterzijde van de bestaande begraafplaats aan de Westsingel. Op afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven.

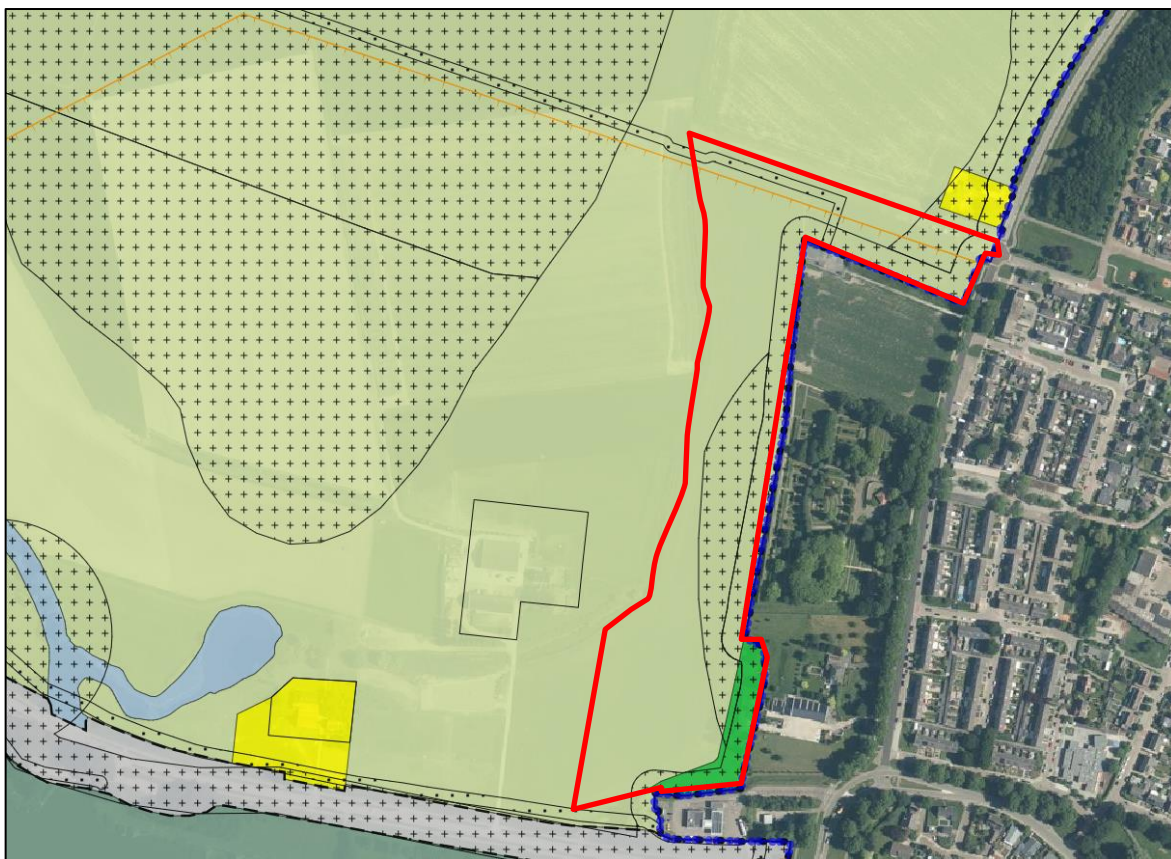


Afbeelding 1.1: Ligging van landgoed Westsingel

De begrenzing van het plangebied is rood omkaderd. Zie de digitale verbeelding voor de exacte begrenzing van het plangebied.

1.3 Geldende bestemmingsplan

Het perceel is gelegen binnen de werking van het bestemmingsplan 'Buitengebied' en is bestemd als 'agrarisch met waarden – coulisselandschap en microreliëf'. De gronden hebben eveneens deels de dubbelbestemmingen 'waarde – archeologie 2' en 'waarde – archeologie 3', 'Leiding – Gas 2' en de gebiedsaanduiding 'geluidzone industrie 4'. Aan de zuidwestzijde is een gedeelte bestemd als 'groen'. In afbeelding 1.2 is de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Tevens zijn de voorschriften van het op 18 maart 2021 vastgestelde facetbeheersverordening 'Parkeren Terneuzen' en de op 12 oktober 2021 vastgestelde facetbeheersverordening 'Wonen Terneuzen' van toepassing.

Het ontwikkelen van het landgoed Westsingel wordt mogelijk gemaakt door middel van voorliggende partiële herziening van het bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan kent de volgende opbouw. In hoofdstuk 2 worden de huidige situatie en het te realiseren plan beschreven. Hoofdstuk 3 schetst het beleidskader. In hoofdstuk 4 worden de resultaten van de uitgevoerde omgevingsonderzoeken behandeld. In hoofdstuk 5 wordt het bestemmingsplan in juridisch opzicht toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 7 wordt ten slotte de maatschappelijke uitvoerbaarheid belicht.

2 Planbeschrijving

Om te beoordelen of een bouwplan dat niet rechtstreeks past binnen de regels van het bestemmingsplan, wel past binnen de omgeving is het van belang dat de uitgangspunten en de huidige situatie van het plangebied goed in beeld worden gebracht. Met het oog hierop is het plangebied geïnventariseerd en geanalyseerd.

2.1 Huidige situatie plangebied

De Westsingel kan worden gezien als de westelijke randweg rondom de kern Axel. Aan de oostzijde van deze weg liggen diverse buurten van de kern Axel. Tot en met de woning Buthstraat 1 is er aan de westzijde sprake van een zeer herkenbare randzone. Een overgang tussen bebouwde kom en buitengebied. In deze zone bevinden zich een tankstation, een tuinaanleg bedrijf met bedrijfswoning, het kerkhof, een pompstation voor een gasleiding, een volkstuintjescomplex en de eerder genoemde burgerwoning aan de Buthstraat 1.

Achter deze voorzieningen is het gebied agrarisch in gebruik. Tot en met de westelijk gelegen Tractaatweg is er sprake van een agrarisch productielandschap. Vanaf de Tractaatweg verandert het landschap sterk in een industrieel landschap.

Aan de zuidzijde is de Axelse Kreek gelegen. Hier heeft het landschap een sterk natuurlijk karakter.

2.2 Toekomstige situatie plangebied

Het totaal te ontwikkelen gebied heeft een oppervlakte van ruim 6 ha. Het bestaat in feite uit één parkachtig landschap. Achter de bestaande begraafplaats aan de Westsingel wordt een natuurbegraafplaats gerealiseerd en aan de Westsingel een openbaar nieuw landgoed met één woning. De recreatieve paden van het landgoed en de natuurbegraafplaats sluiten op elkaar aan.

Aan de noordzijde van het nieuwe landgoed wordt een nieuwe woning gerealiseerd. Hier wordt een zeer duurzame en levensloopbestendige woning gebouwd. Hoewel het ontwerp van de woning nog niet bekend is, zal het duurzame karakter voorop staan zowel qua materiaalgebruik, als energieprestatie. Ten zuiden van de woning en tussen de woning en de straat is er ruimte voor een hoogstamboomgaard met hierin enkele hobbydieren.

In de nabijheid van deze woning komt de toegang tot het park. Hier wordt een openbare parking gerealiseerd voor de bezoekers van het landgoed. Aan de ingang worden enkele volkstuintjes gehandhaafd voor bewoners van de nabijgelegen wijk.

Over de locatie van de voormalige spoorlijn loopt een recht pad in westelijke richting het landgoed op tot de meest noordwestelijke punt van het gebied. Achter de bestaande woning wordt een hoogstamfruitboomgaard gerealiseerd. Aan de westzijde wordt het nieuwe landgoed begrenst door de Buthkreek. Vanaf hier kunnen de bezoekers in zuidelijke richting gebruik maken van diverse wandelpaden. Onder meer langs de Buthkreek en richting het aan te planten bos. De ontwikkelaar wenst een grote verscheidenheid aan bomen aan te planten, waardoor hier een arboretum ontstaat. Ook zal op dit deel van het landgoed waterberging worden gerealiseerd.

In het zuidelijke deel van het parklandschap wordt een natuurbegraafplaats ontwikkeld. Deze natuurbegraafplaats sluit aan op de bestaande begraafplaats Westsingel. In dit deel zijn de recreatieve paden intensiever ten opzichte van het overige deel van het landgoed. Alle paden komen samen bij een open ruimte in het bos. In de natuurbegraafplaats is ruimte om te herdenken en te bezinnen. Om het natuurlijke karakter van het landgoed te behouden mogen hier geen permanente herdenkingsmonumenten worden geplaatst.

[illegible]

9

3. Beleidskader

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Wet op de lijkbezorging

De wet op de lijkbezorging regelt de lijkbezorging in ruime zin, zoals de locatie en beheer van een bijzondere begraafplaats. De wet geeft aan dat een bijzondere begraafplaats kan worden aangelegd en in stand kan worden gehouden door een privaatrechtelijke rechtspersoon. De wet regelt daarnaast dat de gemeenteraad bevoegd gezag is in het aanwijzen van de locatie van de begraafplaats.

De wet schrijft voor dat een register wordt bijgehouden met de begraven lijken en een nauwkeurige aanduiding van de plaats waar zij begraven zijn. In de administratie van de natuurbegraafplaats zal een register worden bijgehouden van de exacte locatie van de reserveringen en de begravingen op de begraafplaats, omdat na verloop van tijd geen zichtbare herkenningspunten meer aanwezig zullen zijn op de plek van het graf.

3.1.2 Besluit op de lijkbezorging

Het besluit op de lijkbezorging regelt onder meer de wijze van begraven en de inrichting van het graf. Zo regelt dit besluit dat bij het begraven geen gebruik mag worden gemaakt van kunststof of metalen omhulsel. Dit sluit aan bij het natuurbegraven, waarbij alleen gebruik gemaakt mag worden van materialen die makkelijk afbreken en vergaan in de bodem. Zo zijn de veel gebruikte spaanplaatgrafkisten niet toegestaan.

Voor de inrichting van een graf wordt aangegeven dat er zich minimaal 65 centimeter grond boven op de kist of het omhulsel moet bevinden. De afstand tussen de kisten bedraagt minimaal 30 centimeter. Tevens zal de kist of het omhulsel zich 30 centimeter boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) moeten begeven. Uitgaande van een kisthoogte van 50 centimeter, betekent dit dat de grondwaterstand 145 centimeter beneden maaiveld moet blijven.

Bij het inrichtingsplan voor Westsingel hiermee rekening gehouden. In de voorschriften wordt opgenomen dat natuurbegraven mogelijk is in één laag. De graven zullen vervolgens daar worden gesitueerd waar de gemiddeld hoogste grondwaterstand dieper is dan 145 centimeter.

In het Besluit wordt aangegeven dat de afstand van een graf tot aan de erfafscheiding ten minste één meter dient te bedragen. Hiermee zal bij de inrichting van de begraafplaats rekening worden gehouden.

3.1.3 Inspectierichtlijn Lijkbezorging

Deze inspectierichtlijn lijkbezorging kan worden gezien als een advies van de Inspectie van de Volksgezondheid voor de milieuhygiënische aspecten van de lijkbezorging. In de inspectierichtlijn worden adviezen gegeven over onder andere het tegengaan van bodem- en grondwaterverontreiniging.

De bijlage 'Technische adviezen voor de inrichting van begraafplaatsen en graven' behorend bij de Inspectierichtlijn Lijkbezorging is onlangs geactualiseerd. In deze bijlage zijn adviezen voor de inrichting van begraafplaatsen opgenomen waaronder adviezen over een adequaat ontwaterings- en afwateringssysteem.

In de bijlage is opgenomen dat “de grond- en grondwatercriteria bij natuurbegraven geen belemmerend thema zijn omdat bij natuurbegraven sprake is van eeuwigdurende grafrust en ruiming op natuurbegraafplaatsen daardoor niet aan de orde is”. Vanwege onder andere het feit dat lichamen niet worden geruimd is de intensiteit van begraven op een natuurbegraafplaats immers veel lager dan op een reguliere begraafplaats. De inrichtingsadviezen over ontwaterings- en afwateringssystemen zijn derhalve conform de bijlage ‘Technische adviezen voor de inrichting van begraafplaatsen en graven’ voor natuurbegraafplaatsen niet van toepassing.

3.1.4 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR):

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk ambities van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040. Het Rijk zet twee zaken helder neer: een kader voor prioritering van investeringen om Nederland in beweging te krijgen en een selectief ruimtelijk beleid dat meer loslaat en overlaat aan provincies en gemeenten.

Het is de uitdaging om Nederland in de wereldeconomie van de toekomst concurrerend te houden. Dat betekent dat onze stedelijke regio's en netwerken versterkt moeten worden door de kwaliteit voor de leefomgeving te verbeteren, hoogwaardige en klimaatbestendige woon- en werkmilieus te realiseren, de bereikbaarheid te verbeteren en de mobiliteit te verduurzamen, maatregelen te treffen ten behoeve van waterveiligheid, zoetwatervoorziening en ruimte te maken voor de noodzakelijke transitie naar duurzame energie.

Het Rijk onderscheidt 13 nationale belangen in de SVIR. Daarnaast kiest ze nadrukkelijk voor een vereenvoudiging van de regelgeving en brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degenen die het aangaat: burgers en bedrijven. Zo beëindigt het Rijk zijn rol bij nationale landschappen, rijksbufferzones, binnenstedelijk bouwen, landsbrede verstedelijkingsafspraken, sport- en recreatievoorzieningen.

De ontwikkeling ligt in de MIRT-regio Zuidwestelijke Delta. MIRT staat voor Meerjarenprogramma Infrastructuur Ruimte en Transport. Nationale belangen die van toepassing zijn voor deze regio en voor de ontwikkeling is het samenwerken met de provincie en gemeenten in het deelprogramma Nieuwbouw en Herstructurering. Ook is in de regio Zuidwestelijke Delta in een aantal gebieden sprake van bevolkingskrimp, hetgeen leidt tot opgaven in de regionale woning-, bedrijventerreinen- en voorzieningenmarkt.

Binnen het plangebied spelen geen Rijksbelangen, het initiatief past binnen de SVIR.

3.1.5 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (BARRO)

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

3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

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

Verder is in artikel 3.1.6 van het Bro vastgelegd dat voor stedelijke ontwikkelingen de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking moet worden gehanteerd. Via de duurzaamheidsladder

stimuleert het Rijk zorgvuldig ruimtegebruik en herstructurering van bestaand stedelijk gebied en bestaande gebouwen.

3.1.6.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruime is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Het doel van deze ladder is het bevorderen van een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte én het voorkomen van overprogrammering. Om dit te bereiken is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, artikel 3.1.6, tweede lid). Dit betekent dat bij ruimtelijke besluiten (zoals het vaststellen van een bestemmingsplan) moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. Deze procesvereiste is alleen van toepassing op ruimtelijke besluiten die voorzien in een stedelijke ontwikkeling. In het Bro is een stedelijke ontwikkeling gedefinieerd als: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Voor ontwikkelingen met meer dan 12 woningen en buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht.

Laddertoets

Het landgoed Westsingel ziet op de realisatie van een natuurbegraafplaats en een woning. Dit kan als een nieuwe stedenbouwkundige ontwikkeling worden gezien. De provincie Zeeland heeft de harde grenzen van het bestaand stedelijk gebied losgelaten. De provincie heeft in de Omgevingsverordening 2018 aangegeven dat bij het bepalen van het bestaand stedelijk gebied moet worden gelet op de feitelijke situatie, de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving.

Het plangebied ligt tegen de bestaande bebouwing van de kern Axel aan. De natuurbegraafplaats sluit rechtstreeks aan op de bestaande begraafplaats aan de Westsingel. De gekozen locatie aan de westzijde van de kern grenst aan de het bestaand stedelijk gebied. Het nieuwe landgoed zal zorgen voor een landschappelijke inpassing van de kern Axel en een groene overgang tussen bebouwd gebied en buiten gebied.

De woningen dient te worden opgenomen in de woningmarktafspraken die gemaakt zijn met de drie Zeeuws-Vlaamse gemeenten: Terneuzen, Hulst en Sluis. Daarmee is de regionale behoefte aan de woning aangetoond en afgestemd.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Zeeuwse Omgevingsvisie

Op 11 november 2021 heeft Provinciale Staten de Zeeuwse Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie geeft aan de hand van 27 bouwstenen de provinciale visie en provinciale belangen op Zeeland weer, waar de Provincie Zeeland een (groot) belang aan hecht. Per bouwsteen worden de beleidsdoelstellingen voor 2030 beschreven, de acties die daaraan bijdragen en welke partijen daar een rol bij spelen.

In de Omgevingsvisie zijn de volgende vier Zeeuwse ambities omschreven voor de provincie in 2050.

- Uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland;
- Balans in de grote wateren en het landelijk gebied;
- Een duurzame en innovatieve economie;
- Klimaatbestendig en CO₂ neutraal Zeeland.

Het benoemen en beschrijven van uitdagingen en ambities is geen garantie voor het maken van de beste keuzes voor Zeeland. Bij het kiezen en prioriteren wil de provincie zowel de Zeeuwse kernkwaliteiten behouden als kansen en mogelijkheden benutten. Hiervoor dienen de volgende afwegingsfactoren:

- Doe meer met minder grond;
- Werk samen en deel kosten en baten;
- Maak gebruik van de Zeeuwse kernkwaliteiten;
- Denk aan de toekomst en aan de rest van de wereld.

Nieuwe ontwikkelingen moeten passen binnen de kernkwaliteiten van Zeeland.

- Genieten en opladen;
- Waarderen en beschermen van het mooie Zeeuwse landschap;
- We voelen ons verbonden met de historie;
- Kernkwaliteitswens: passende werkgelegenheid en ontwikkelmogelijkheden voor iedereen in Zeeland.

Toets

De realisatie van een nieuw landgoed en de ontwikkeling van het landschap draagt bij aan een aantrekkelijk Zeeuws landschap. Het toevoegen van beplanting zal tevens bijdragen aan de CO₂ en stikstofreductie.

3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening 2018

Waar de omgevingsvisie is vernieuwd, vigeert thans nog de Provinciale Omgevingsverordening 2018. Specifiek onderdeel van het provinciale beleid is de ontwikkeling van nieuwe landgoederen. Uitgangspunt van de provincie voor een nieuw landgoed vormt “de door de particuliere sector betaalde aaneengesloten natuur- en of landschapsontwikkeling. ... Om aanleg, onderhoud en beheer te kunnen financieren mag bebouwing worden gerealiseerd.”

De randvoorwaarden die de provincie aan de ontwikkeling van landgoederen stelt, luiden als volgt:

- De maximale omvang van bebouwing bedraagt 4.500 m³ bij een oppervlakte van 5 ha. Als een qua oppervlak groter of kleiner landgoed wordt gerealiseerd neemt de maximale omvang van de bebouwing verhoudingsgewijs toe of af;
- De minimale oppervlakte van een landgoed of buitenplaats bedraagt 1,5 ha (het maximale bouwvolume bedraagt dan 1.350 m³). Om in aanmerking te komen voor de fiscale voordelen die een landgoed of buitenplaats biedt moet voldaan worden aan aanvullende voorwaarden die op basis van de Natuurschoonwet worden gesteld;
- Op een landgoed of buitenplaats kunnen meerdere gebouwen worden gerealiseerd. Het maximale bebouwingspercentage bedraagt 3% van de totale oppervlakte;
- Een landgoed of buitenplaats is openbaar toegankelijk. Maximaal 20% van de totale oppervlakte mag aan de openbaarheid worden onttrokken;
- De te realiseren landschapswaarden worden planologisch en privaatrechtelijk vastgelegd.

Het nieuwe bestemmingsplan krijgt een omvang van 6 ha. In het plan wordt een nieuw landgoed van 3 ha ontwikkeld en tevens een natuurbegraafplaats. Het nieuwe landgoed maakt de bouw van een woning mogelijk..

Het ontwerp van de woning is nog niet bekend. Initiatiefnemers wensen hier een duurzame nultreden- en dus levensloopbestendige woning te bouwen. Onderzocht wordt of de woning, of toch in ieder geval een deel, volgens het biobased principe kan worden gerealiseerd. De inhoud van deze woning blijft ruim binnen de maximale toegestane inhoud uit de landgoederenregeling. In de planregels is een beperking opgenomen dat de inhoud van deze toekomstige woning niet meer dan 1.200 m³ zal bedragen. Het private perceel bedraagt minder dan 5% van het totale landgoed.

Ten aanzien van de overige bouwwerken op het landgoed geldt een maximale oppervlakte van 250 m². Dit is op het totale landgoed een oppervlakte van minder dan 0,5%. Het landgoed wordt openbaar toegankelijk.

Onderdeel van de planregels van dit bestemmingsplan is een natuur- en beheerplan, waarmee de inrichting en instandhouding planologisch is vastgelegd. Daarnaast is met de initiatiefnemer in een anterieure overeenkomst vergelijkbare afspraken gemaakt over de realisatie, beheer en instandhouding van het nieuwe landgoed.

Gelet op de uitgangspunten van de provincie Zeeland kan worden gesteld dat twee landgoederen met een omvang van 6 ha. ruimschoots voldoen aan de provinciale uitgangspunten zoals vastgelegd in de omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Gemeente Terneuzen

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

Het plangebied is deels aangewezen als 'Woongebieden'. Van de verschillende kernen binnen de gemeente vallen de meeste woonwijken binnen de strategie 'behouden'. Zo ook de woonwijken van Axel. Het perceel direct achter het bestaande kerkhof aan de Westsingel behoort tot 'woongebieden'. De functie en de kwaliteit van deze gebieden is goed en behoeft geen grootschalige ingrepen. Kleine invullingen binnen de bestaande structuur zijn mogelijk.

Het agrarisch deel van het plangebied is aangewezen als 'Liniezone'. De gemeente Terneuzen wenst de Liniezone met de restanten van de Staats-Spaanse Linies op te waarderen op een zodanige manier dat de verschillende forten en verdedigingswerken in het landschap beter herkenbaar worden en een waardevolle bijdrage kunnen leveren aan de toeristisch-recreatieve infrastructuur van de gemeente. Zowel ten oosten (rondom Axel) als ten westen (rondom Hoek en Philippine) zal deze verbinding een impuls krijgen.

Tot slot valt het plangebied in het gebied dat is aangewezen als 'Otheense Kreek'. Het besloten polderlandschap tussen Axel, Zaamslag en Terneuzen wordt gekenmerkt door een kleinschaliger verkaveling en vormt thans al een belangrijk uitloop gebied. Hier wordt een vergroting van de toegankelijkheid voor de recreant voorgestaan, gekoppeld aan meer ruimte voor agrarische bedrijven om Nieuwe Economische Dragers toe te voegen.

Toets

Hoewel de ontwikkeling niet is meegenomen in de in 2010 vastgestelde structuurvisie, staat de ontwikkeling ook de overige ruimtelijke strategieën uit de structuurvisie niet in de weg. In het plangebied bevinden zich geen oude restanten uit de Staats-Spaanse oorlog aanwezig, of voormalige agrarische bedrijfslocatie, waar bedrijfsverbreding mogelijk is.

3.3.2 Landgoederenregeling Gemeente Terneuzen

Het bestemmingsplan Buitengebied Terneuzen biedt via een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid om mee te werken aan het realiseren van landgoederen, voor zover deze vallen binnen het wijzigingsgebied.

In het bestemmingsplan Buitengebied Terneuzen zijn aan de vestiging van een landgoed onder andere de volgende voorwaarden gekoppeld:

- het nieuwe landgoed dient ten minste te bestaan uit een aaneengesloten oppervlakte van 3 ha;
- hiervan moet tenminste 80% als openbaar toegankelijk bos worden ingericht;
- er mag ten hoogste één hoofdgebouw (woning) met één woning worden gerealiseerd met ten hoogste vier bijgebouwen en een gezamenlijke inhoud van 2.700 m³.

Het bestemmingsplan Buitengebied Terneuzen is daarmee stringenter dan de huidige Omgevingsverordening 2018. De door de provincie ingezette nieuwe beleidslijn om bij een perceel van 1,5 ha een landgoed te mogen realiseren, vindt de gemeente ongewenst. Uitgangspunt bij landgoederen is steeds geweest dat de particuliere sector betaald voor aaneengesloten natuur- en/of landschapontwikkeling, die openbaar toegankelijk moet zijn.

Door het toestaan van landgoederen vanaf 1,5 ha - waarvan 20 % aan de openbaarheid onttrokken mag worden, met een max. gebouw van 1350 m³ – ontstaan te kleine solitaire gebieden. Dit biedt zowel vanuit ruimtelijk oogpunt maar ook vanuit maatschappelijk oogpunt, geen meerwaarde. In het nieuwe bestemmingsplan wordt bepaald dat landgoederen mogelijk zijn bij een minimale oppervlakte van 3 ha, waarvan ten hoogste 20% aan de openbaarheid mag worden onttrokken en inherrent aan het provinciaal beleid een gebouw is toegelaten van maximaal 2.700 m³. Omdat het bij landgoederen van belang is dat deze als openbaar toegankelijk gebied benut kunnen worden, is het logisch dat deze in de nabijheid van kernen/bebouwingsconcentraties worden gerealiseerd.

Naast de invulling met 'Wonen' zijn in een landgoed ook functies als 'Verblijfsrecreatie' en 'Maatschappelijk' toegestaan.

Samengevat

- voor het toepassen van de landgoederenregeling geldt dat hiervoor een minimale aaneengesloten omvang van 3 ha wordt gehanteerd; hiervan mag 20% aan de openbaarheid onttrokken worden.
- de inhoud van het te realiseren gebouw mag maximaal 2.700 m³ bedragen. Meerdere gebouwen zijn toegestaan, maar per extra gebouw dient 1 ha extra natuur- en/of landschapontwikkeling plaats te vinden;
- Indien een groter landgoed wordt gerealiseerd, neemt de maximale omvang van bebouwing verhoudingsgewijs toe. Waarbij bij een landgoed van 5 ha, max. 4500 m³ aan bebouwing is toegestaan.
- In het landgoed mogen de functies Wonen, Maatschappelijk en Verblijfsrecreatie worden toegestaan;

Toets

Het landgoed krijgt een omvang van 3 hectare en wordt ingericht als openbaar parklandschap. Aan de Westsingel wordt een duurzame woning gebouwd. Het ontwerp van het landgoed gaat natuurlijk in de aan de bestaande begraafplaats Westsingel aansluitende natuurbegraafplaats.

De omvang van de woning blijft ruim binnen de mogelijkheden die de landgoederenregeling biedt.



afbeelding 3.1, twee aansluitende landgoederen van elk 3 hectare

4. Omgevingsaspecten.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de geldende wet- en regelgeving die op voorliggend plan en plangebied van toepassing zijn. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk worden daarom de resultaten van het onderzoek naar o.a. de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreffen voor zover relevant de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, verkeer, water en vormvrije m.e.r-beoordeling.

4.1. Bodem

Overeenkomstig artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid van het plangebied. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch bodemonderzoek, te worden verricht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden activiteiten hebben plaatsgevonden met een verhoogd risico op bodemverontreiniging dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van geconstateerde belemmeringen uit dit onderzoek, kan vervolgens worden nagegaan welke maatregelen moeten worden genomen om die belemmeringen weg te nemen (functiegericht saneren).

4.1.1 Historisch bodemonderzoek

Door het adviesbureau MCG Zuidwest is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd om inzicht te krijgen of er in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaats gevonden binnen het plangebied en of een nader onderzoek noodzakelijk wordt geacht. Het volledige historisch onderzoek is als bijlage 5 bij deze toelichting gevoegd.

4.1.2 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de locatie, op basis van historische bodeminformatie en de bodemkwaliteitskaart onverdacht is voor wat betreft de standaard parameters. Echter blijkt uit historisch kaartmateriaal dat binnen het zuidelijk deel van de locatie in het verleden een boomgaard aanwezig is geweest. Voor dat deel is de locatie verdacht op de aanwezigheid van een verontreiniging met organochloorbestrijdingsmiddelen.

Een verontreiniging met organochloorbestrijdingsmiddelen geeft, gezien het lage humane risico alsmede het toekomstig gebruik waarbij er sprake is van de aanleg van een landgoed, zonder dat hier gewoond gaat worden, pas bij zeer hoge concentraties aanleiding om aanvullende veiligheidsmaatregelen te treffen. Uitgaande van normaal gebruik worden dermate hoge gehalten in een voormalige boomgaard niet verwacht.

Geconcludeerd kan worden dat de bodem geschikt is voor de toekomstige functie.

4.2 Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

De realisatie van het landgoed met een openbaar park en een natuurbegraafplaats is geen geluidgevoelige ontwikkeling. Hiervoor dient geen onderzoek plaats te vinden. De realisatie van de woning is wel een geluidsgevoelige ontwikkeling.

De locatie van de toekomstige woning is gelegen in een zone industrielawaai en een zone verkeerslawaaai. De woning is niet gelegen in de nabijheid van spoorwegen. Nader onderzoek naar spoorweglawaaai wordt voor deze ontwikkeling niet noodzakelijk geacht.

Door het adviesbureau Peutz is een onderzoek naar industrielawaai en wegverkeerslawaaai uitgevoerd.

Toets

Indien de toekomstige woning op tenminste 33,5 meter vanaf het hart van de Westsingel wordt gebouwd, dan wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Het vaststellen van een hogere waarde is dan niet noodzakelijk. De bestemmingsplankaart is dusdanig aangepast dat het bouwvlak op 34 meter uit de as van de Westsingel ligt. Hiermee is geborgd dat ten aanzien van wegverkeerslawaaai wordt voldaan aan de wettelijke normeringen.

De geluidbijdrage ten gevolge van het gezoneerde industriegebied RES Axel is ten hoogste 43 dB(A) in de dagperiode. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). De maximale geluidniveaus ten gevolge van het gezoneerde industriegebied bedragen ten hoogste 58 dB(A) in de dagperiode. Met een dergelijke geluidbelasting kan voldaan worden aan het wettelijk kader.

De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt 52 dB waarmee een kwalificatie voor het akoestisch woon- en leefklimaat van 'redelijk' van toepassing is. Aldus is een acceptabel akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Gezien het voorgaande is er vanuit akoestisch oogpunt geen belemmering de omgevingsvergunning milieu te verlenen voor het afwijken van het vigerende bestemmingsplan 'buitengebied' voor het geprojecteerde landgoed aan de Westsingel te Axel.

4.3 Luchtkwaliteit

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit. In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;

- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

Toets

De nieuwe ontwikkeling leidt tot extra verkeersbewegingen. Op basis van de landelijke geaccepteerde CROW kengetallen voor een vrijstaande woning komt men tot 9 verkeersbewegingen per dag. Voor de begraafplaats zijn kengetallen per plechtigheid bekend. Uitgaande van drie plechtigheden per week, brengt dit op een gemiddelde van 14 verkeersbewegingen per dag.

Voor het landgoed Westsingel wordt uitgegaan van een worst-case scenario met 30 verkeersbewegingen per dag. Er zal nauwelijks sprake zijn van vrachtverkeer, waardoor het percentage vrachtverkeer op 5% gezet kan worden. In afbeelding 4.3 is de worst-case berekening weergegeven met 300 extra voertuigbewegingen.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie		2023
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		30
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,03
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
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		

Afbeelding 4.3: Worst-case berekening voor bijdrage van extra verkeer (bron: infomil.nl)

Uit deze berekening volgt dat de bijdrage van het extra verkeer niet in betekende mate is. Er is geen nader onderzoek nodig. Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet nodig.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan/wijzigingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk/buitengebied' dan wel 'gemengd gebied'. In het voorliggende geval is er sprake van het omgevingstype 'buitengebied'. In afbeelding 4.1 zijn de richtafstanden weergegeven.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Afbeelding 4.3: Richtafstanden VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering

Toets

Voor onderhavig plan is gekeken naar mogelijke hinder voor omliggende functies met betrekking tot milieuzonering. Voor het landgoed en de aanleg van natuur geldt dat deze ontwikkeling niet moeten worden getoetst op hinder van omliggende bedrijven enerzijds en anderzijds geen hinder

veroorzaken naar omliggende woningen. Voor deze ontwikkeling dienen geen afstanden aangehouden te worden.

Voor de realisatie van de woning en de natuurbegraafplaats wordt wel getoetst aan de richtafstandenlijst.

Natuurbegraafplaats

Op basis van de VNG-brochure geldt voor een begraafplaats een richtafstand van 10 meter tot het dichtstbijzijnde gevoelige object. Gelet op de ligging van de natuurbegraafplaats op een nieuw aan te leggen landgoed en het ontbreken van gevoelige objecten in de nabijheid van de toekomstige natuurbegraafplaats zal deze ontwikkeling geen hinder opleveren.

Woning

Achter de toekomstige woning ligt een gasdrukregelstation type cat. C. Voor dit type inrichting geldt een grootste richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid. De toekomstige woning wordt op een afstand van meer dan 50 meter van deze inrichting gebouwd. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstanden.

Overige bedrijven liggen op grotere afstand van de toekomstige woning. Het aspect milieuzonering vormt dan ook geen beperking voor onderhavig plan.

4.5 Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) van kracht geworden. Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het daarbij om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 1999 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling Basisnet. Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing. Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is;
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt geen norm maar slechts een oriënterende waarde. Er is sprake van een verantwoordingsplicht in geval van een toename van het groepsrisico.

De ontwikkeling van een landgoed met natuurbegraafplaats is geen ontwikkeling, waaraan op basis van externe veiligheid aan getoetst moet worden. Dit geldt wel voor de nieuw op te richten woning.

Risicokaart

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied aan de westzijde van Axel. Hieruit blijkt dat in de omgeving van het plangebied één risicovolle inrichting aanwezig is die deels van invloed is op de externe veiligheidssituatie in het plangebied. Dit betreft het bedrijf Lehnkering Chemical Transport B.V. aan de noordzijde van de kern Axel (gevestigd op het adres Vaartstraat 3). Het bedrijf beschikt over een PR 10-6-contour die niet buiten de inrichting ligt. Het plaatsgebonden risico vormt dan ook geen belemmering voor het plan.

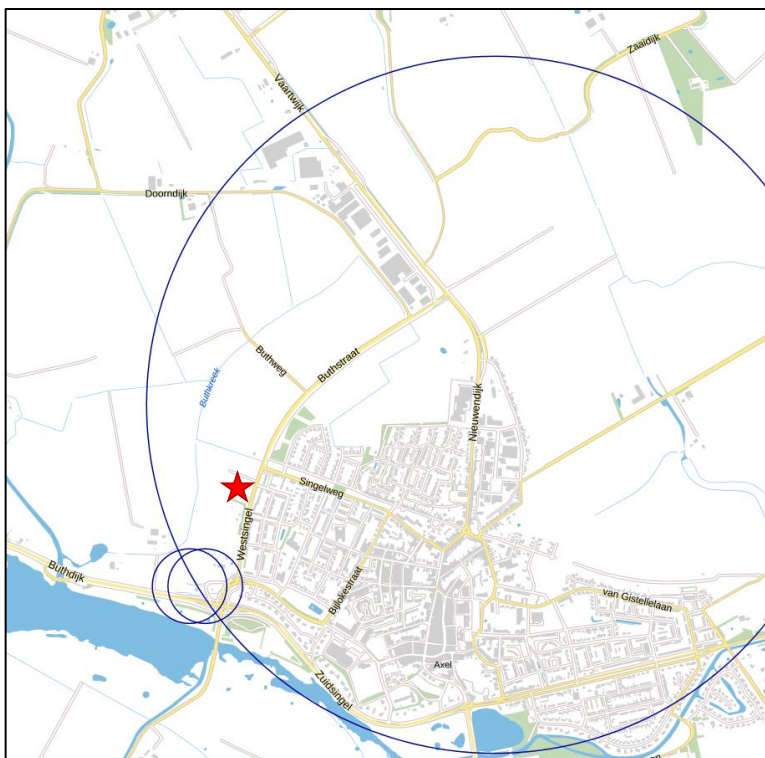
Daarnaast is op de hoek Buthdijk/Westsingel een LPG tankstation aanwezig. De woning wordt ruim buiten de groepsrisicocontouren ontwikkeld.

Binnen het plangebied is een planologisch beschermde gasleiding gelegen, die onder het BEVB valt. Deze aardgasleiding van de Gasunie heeft een diameter van 6 inch en een werkdruk van 40 bar. Het plaatsgebonden risicocontour van deze leiding ligt binnen de belemmeringenstrook van 4 meter aan weerszijden van het hart van de leiding. De woonbestemming ligt buiten deze leiding en de belemmeringenstrook.

Toets

Het invloedsgebied ten behoeve van het groepsrisico bedraagt voor het bedrijf Lehnkering Chemical Transport BV 1.400 m. Het plangebied ligt op een afstand van ruim 1.000 m van het bedrijf. Het groepsrisico ligt onder de oriënterende waarde. De bijdrage van de ontwikkeling in het plangebied voor het groepsrisico is ten opzichte van de bijdrage van de kern Axel verwaarloosbaar klein. De ontwikkeling zorgt in geen geval voor een toename van meer dan 10% van het groepsrisico; conform het beleid van de gemeente Terneuzen is daarom ook geen verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Tijdens het vooroverleg zal de ontwikkeling ook worden voorgelegd aan de Veiligheidsregio Zeeland.

Conform artikel 12, lid 3 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) hoeft er slechts een beperkte invulling gegeven te worden aan de verantwoordingsplicht van het groepsrisico als gevolg van de aanwezigheid van de hogedruk aardgastransportleiding binnen en in de directe nabijheid van het plangebied aangezien het groepsrisico lager is dan 10% van de oriënterende waarde. Het toevoegen van één woning in de nabijheid van een gastransportleiding is een toename van maximaal 2,3 personen. Dit aantal is ruim onder de oriënterende waarde.



Afbeelding 4.4: uitsnede Risicokaart

4.6 Flora en fauna

Soortbescherming

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

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

Volgens de Wet natuurbescherming mogen beschermde diersoorten niet worden gedood, gevangen, opzettelijk worden verontrust of gedood. Voortplanting- of vaste rust of verblijfplaatsen mogen niet opzettelijk worden beschadigd of vernield. Habitatrichtlijnsoorten mogen tevens niet opzettelijk worden verstoord. Beschermde planten mogen niet opzettelijk van hun groeiplaats worden verwijderd of vernield. De werkingssfeer van de Wet natuurbescherming is niet beperkt tot of gerelateerd aan speciaal aangewezen gebieden, maar geeft de beschermde soorten overal in Nederland bescherming. In o.a. artikelen 3.3, 3.8 en 3.10 van de Wet natuurbeschermingswet worden de ontheffings- en vrijstellingsmogelijkheden weergegeven. Welke voorwaarden verbonden zijn aan de ontheffing- of vrijstelling (zoals werken met een goedgekeurde gedragscode) hangt af van de diersoorten die voorkomen in het plangebied.

Zorgplicht

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

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

Zo kan bijvoorbeeld vegetatie gedurende het groeiseizoen kort gemaaid worden, zodat er geen vogels gaan broeden en het tegen de winter ook ongeschikt is voor kleine zoogdieren of amfibieën die in winterslaap gaan. Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten 27 worden waargenomen dienen maatregelen genomen te worden om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te voorkomen (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen of terreindelen af te zetten en het werk ter plaatse stil te leggen). Ecologische begeleiding kan hierin voorzien.

Gebiedsbescherming

Natura 2000

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

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

Stikstof

Zie de aparte paragraaf 4.7.

Natuurnetwerk

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

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

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijk voor de begrenzing en ontwikkeling van dit natuurnetwerk. Tot die tijd was de Rijksoverheid hiervoor verantwoordelijk. In het Natuurpact hebben de provincies met het rijk afgesproken om tot 2027 80.000 hectare natuur in te richten. Het

Natuurnetwerk Nederland moet uiteindelijk samen met de natuurgebieden in andere Europese landen het aaneengesloten pan-Europees Ecologisch Netwerk (PEEN) vormen.

Voor de gewenste uitbreiding is een Quicksan natuurwetgeving opgesteld door adviesbureau Wieland. Hierin zijn bovenstaande aspecten getoetst met uitzondering van het aspect stikstof. In de Quicksan wordt als volgt geconcludeerd:

Het plangebied is momenteel vrijwel volledig in gebruik als agrarisch perceel, deels als volkstuintjes met een groensingel. Het gebied wordt opnieuw ingericht als landgoed. De natuurwaarden van het perceel zullen ten opzichte van het bestaande gebruik juist toenemen. Voor de ontwikkeling is geïnventariseerd naar de bestaande aanwezige flora en fauna.

Bij de ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met broedvogels, zoogdieren en de natuurwaarden van de Buthkreek. Anderzijds kan de ontwikkeling de natuurwaarden van de omgeving juist vergroten. Activiteiten binnen 30 meter van de oeverzone van de Buthkreek mogen niet worden uitgevoerd, tenzij hier nader ecologisch onderzoek wordt uitgevoerd. Door geen verlichting in de 30 meter zone tot de oeverzone van de Buthkreek te plaatsen kan voorkomen worden dat vliegroutes en foerageergebieden van vleermuizen verloren gaan. Ter bescherming van broedvogels mogen aanlegactiviteiten uitsluitend buiten het broedseizoen worden uitgevoerd.

Het terrein is niet geschikt voor andere beschermde soorten.

Er is geen negatief effect te verwachten op een Natura 2000 gebied. Er is ook geen negatief effect te verwachten op de natuurkwaliteiten van terreinen die zijn aangemerkt in het kader van het natuurnetwerk Zeeland.

De volledige quickscan is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd.

4.7 Stikstof

Op 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en Natuurherstel in werking getreden. Deze wet regelt dat aan de Wet natuurbescherming een artikel wordt toegevoegd. Op grond van dit artikel worden de gevolgen van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden die wordt veroorzaakt door aangewezen activiteiten van de bouwsector buiten beschouwing gelaten voor wat betreft vergunningplicht in het kader van de Wet natuurbescherming. Naar aanleiding van een uitspraak van de Raad van State van de Raad van State op 2 november 2022 dient inmiddels de stikstofuitstoot van de aanlegfase alsnog te worden berekend.

De aanleg van het landgoed en de bouw van een woning is een voorbeeld van een activiteit die mogelijk onder de vergunningplicht vallen. Dit omvat ook de vervoersbewegingen die samenhangen met de werkzaamheden, zoals aan- en afvoer van bouwmaterialen en bouw- en sloopafval, transport van werknemers en werktuigen van en naar de bouwplaats, de emissies van werktuigen op de bouwplaats (aggregaten, bouwmachines, mobiele puinbrekers, baggerwerk- of baggervaartuigen et cetera) en eventuele tijdelijke omrij- en omvaar-effecten als gevolg van de werkzaamheden.

De gebruiksfase dient eveneens apart beschouwd worden door de initiatiefnemer door middel van een stikstofberekening om na te gaan of de stikstofdepositie vanuit gebruiksfase leidt tot vergunningplicht in het kader van de Wet natuurbescherming.

Voor de gebruiksfase van de twee woningen aan Het Zand 12 te Koewacht is ook een stikstofberekening uitgevoerd, hierbij is gebruik gemaakt van de landelijke kengetallen van het

CROW. Het verkeer zal zich hoofdzakelijk afwikkelen in noordelijke richting naar Axel en in zuidelijke richting naar de Rijksgrens. Waar het verderop opgaat in het normale verkeersbeeld.

Naar aanleiding van de AERIUS berekening blijkt dat voor het project geen vergunning aangevraagd dient te worden in het kader van de Wet natuurbescherming.

Toets

Voor de realisatie van het landgoed Westsingel is een stikstofberekening uitgevoerd. Uit de resultaten blijkt dat er voor de gebruiksfase geen stikstofemissie op Natura 2000-gebieden, als gevolg van de uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling hoger dan de grenswaarde van 0,00 mol/ha/jaar is. Dit betekent dat de activiteiten behorende bij de ingebruikname van de woning en de natuurbegraafplaats geen Natuurwetbeschermingsvergunning van de Provincie Zeeland is vereist. De omgevingsvergunning kan zonder problemen voor de Natura 2000 gebieden worden verleend. De volledige stikstofberekening is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd.

4.8 Verkeer

De gemeente Terneuzen heeft haar parkeerbeleid vastgelegd in de 'Parkeernota gemeente Terneuzen 2015-2020', vastgesteld op 26 september 2019. Het parkeerbeleid is tevens opgenomen in het facetbestemmingsplan 'Parkeren Terneuzen'. Op basis van deze parkeernota is de locatie niet aangewezen als centrumgebied, of schilgebied, waardoor er sprake is van een locatie 'rest bebouwde kom'.

Parkeren

Als uitgangspunt voor de stedelijkheidsgraad wordt in dit geval 'rest bebouwde kom' gehanteerd. Voor zowel de woning, als de natuurbegraafplaats dienen parkeerplaatsen te worden gerealiseerd.

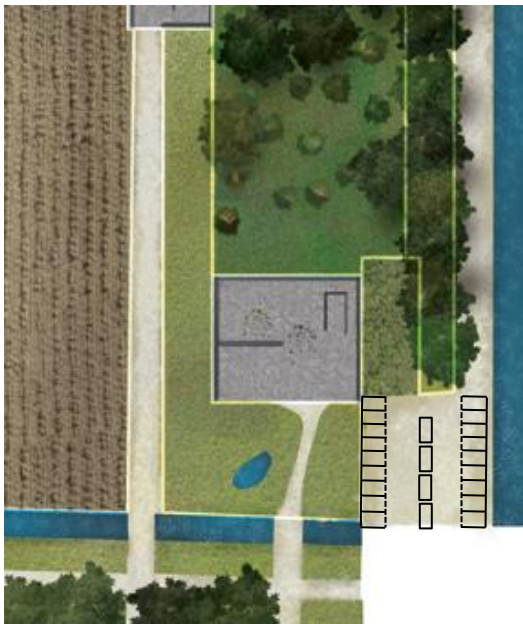
Voor de woning geldt een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen. Gelet op de ruime kavel is het geen probleem om voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Hier vormt het aspect parkeren geen probleem.

Voor de natuurbegraafplaats geldt een parkeernorm per plechtigheid. Hier geldt een minimale norm van 26,6 en een maximale norm van 36,6 parkeerplaatsen per plechtigheid. Een natuurbegraafplaats kent een lagere gebruiksdichtheid dan een reguliere begraafplaats. In principe zijn de kengetallen voor parken daarmee aan de hoge kant.

Het is de bedoeling dat gebruik kan worden gemaakt van de parkeervoorzieningen van de bestaande begraafplaats Westsingel. Door de ontwikkelaar worden desondanks binnen het landgoed extra parking gerealiseerd ter hoogte van de Westsingel. Deze parking wordt niet nabij de natuurbegraafplaats zelf gerealiseerd, om het natuurlijke karakter te behouden. Deze parking heeft een omvang van 25 x 30 meter. Aan de buitenzijde is er ruimte voor 9 parkeerplaatsen. Dan is er in het middenterrein nog ruimte voor enkele losse parkeerplaatsen en blijft er voldoende circulatieruimte over op het perceel. Er kunnen in een ruime setting derhalve 22 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Gelet op het niet intensieve gebruik en de aanwezigheid van de parkeerplaatsen aan de begraafplaats Westsingel zijn er gezamenlijk ruim voldoende parkeerplaatsen om aan de CROW norm te voldoen.

Verkeersgeneratie

De realisatie van de natuurbegraafplaats en de woning zorgen voor extra verkeersbewegingen. De verkeersgeneratie van het onderhavige plan is eveneens berekend op basis van de kencijfers uit de CROW publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. Als uitgangspunten is ook hier 'matig stedelijk' en 'rest bebouwde kom' gebruikt. Uit de berekening blijkt dat - uitgaande van de aantallen in het stedenbouwkundig plan - het onderhavige plan een gemiddelde verkeersgeneratie van 28 voertuigbewegingen per etmaal teweeg brengt.



Verkeersgeneratie	min	max
Koop, huis, vrijstaand	7,8	8,6
Begraafplaats	15	25
Totaal	22,8	33,6

Het merendeel van deze verkeersbewegingen zullen via de Westsingel en de Buthdijk worden afgevoerd. Deze extra verkeersbewegingen vanwege de planontwikkeling ruim kan worden opgevangen binnen de capaciteit van de Westsingel en de Buthdijk.

Openbare toegankelijkheid landgoed

Op het landgoed wordt een pad uitgezet dat kan dienen als uitloopgebied voor de bewoners (van de westzijde) van Axel. Het ommetje voert langs de voormalige spoorlijn, de Buthkreek, langs poelen, bloemrijk grasland en door het bos. Het pad is van zonsopgang tot zonsondergang vrij toegankelijk. Gelet op de nabijheid van de kern en de parkeermogelijkheden ten behoeve van de natuurbegraafplaats wordt verwacht dat er van deze recreatieve paden veel gebruikt zal worden gemaakt.

4.9 Archeologische waarden en cultuurhistorie

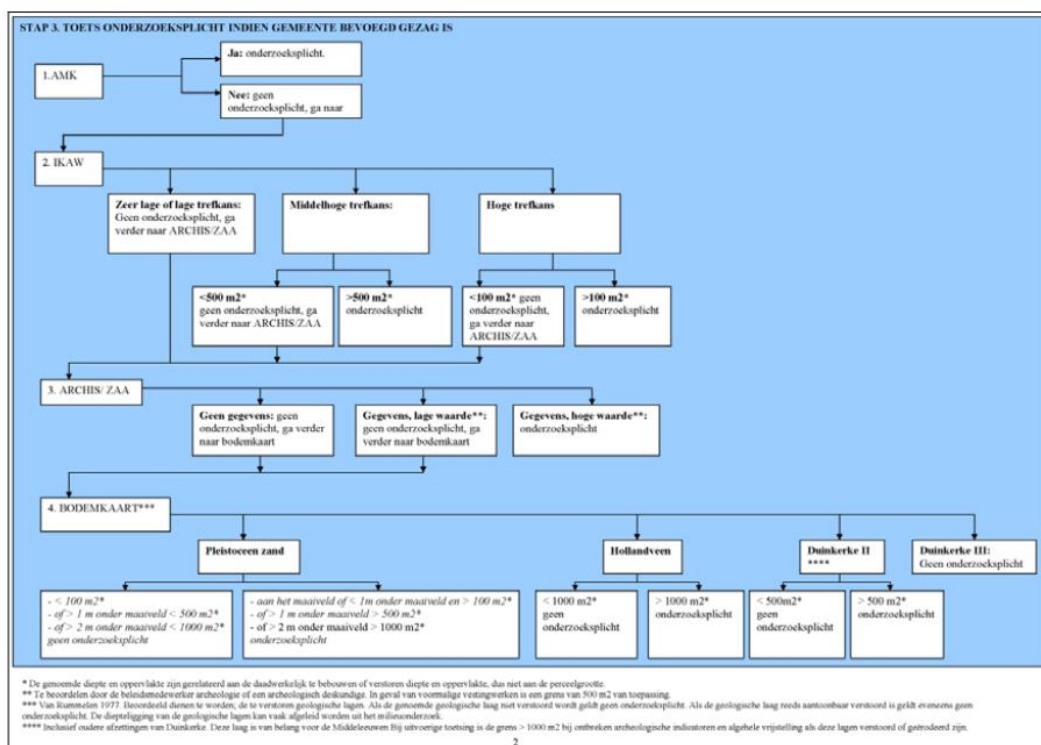
Nederland heeft in 1992 het verdrag van Malta ondertekend. Het verdrag van Malta heeft als doel het archeologisch erfgoed in de bodem beter te beschermen. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient er een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd, voordat er bodemingrepen plaatsvinden.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden ter vervanging van de Monumentenwet 1988. Een deel van de monumentenwet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet,

wanneer deze vanaf 1 januari 2024 in werking treedt. Tot die tijd blijven deze onderdelen van de Monumtenwet 1988 gelden als overgangsrecht binnen de Erfgoedwet.

Gemeenten hebben een archeologische zorgplicht en initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord zijn verplicht rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

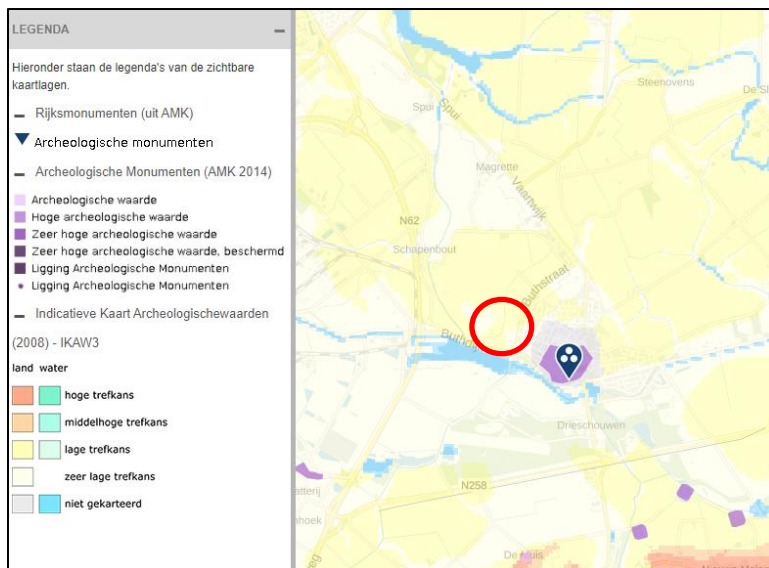
De gemeenteraad van Terneuzen heeft op 27 januari 2011 het interimbeleid archeologie 'de onderste steen boven' vastgesteld. De insteek van dit beleid is het regelen van archeologie in ruimtelijke plannen. Daar waar de bescherming van archeologische waarde niet is geregeld in een ruimtelijk plan (bestemmingsplan of beheersverordening) fungeert als vangnet de Erfgoedverordening Terneuzen 2011. Deze verordening is op 9 oktober 2017 geactualiseerd en is in samenhang met het archeologiebeleid opnieuw vastgesteld. Bij het opstellen van ruimtelijke plannen, dienen aanvragen om een omgevingsvergunning, aanlegvergunning of vergunningverlening in het kader van de Erfgoedverordening te worden getoetst. Toetsing dient plaats te vinden op basis van het volgende stroomschema.



Afbeelding 4.5, Stroomschema archeologiebeleid gemeente Terneuzen

AMK en IKAU

De ontwikkeling is getoetst aan de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden. Het gebied is niet gelegen in een waardevol gebied op basis van de AMK en het gebied is gelegen in een gebied met een zeer lage tot lage trefkans op basis van het IKAU. Op basis van het AMK en IKAU is er geen nadere onderzoeksplicht noodzakelijk.



Afbeelding 4.6, Kaart AMK en IKAW (bron: Archeologie in Nederland)

Archis en Zeeuws Archeologisch Depot

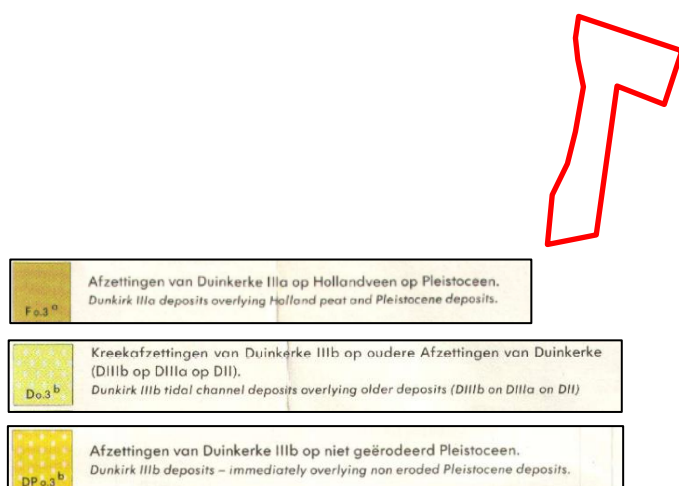
Archis (Archeologisch Informatiesysteem) is een databank met gegevens over archeologische vindplaatsen en terreinen vanaf de Prehistorie tot de Nieuwe Tijd in Nederland. Binnen het plangebied zijn geen vondstmeldingen bekend in Archis.

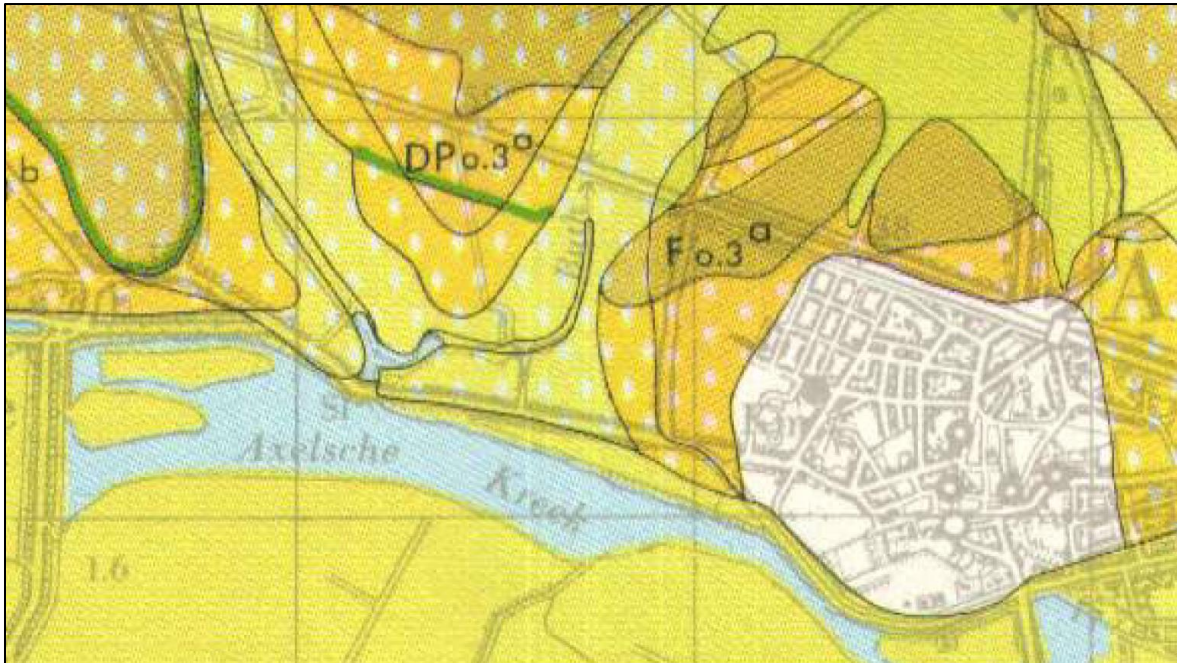
Buiten deze vondstmeldingen zijn de volgende onderzoeken gemeentebreed uitgevoerd:

- 4568760100: Vrijstellingenkaart in de diepte (2017);
- 2439204100: Project Leemten in Kennis;
- 2434360100: Verruiming vrijstellingsdiepte (2014).

In het Zeeuws Archeologisch Depot (ZAD) worden de archeologische vondsten en documentatie die eigendom zijn van de Provincie Zeeland bewaard en beheerd. Hier wordt ook een deel van de archeologische collectie van het Koninklijk Zeeuwsch Genootschap der Wetenschappen bewaard. Alle Zeeuwse bodemvondsten die het resultaat zijn van archeologisch onderzoek zijn automatisch eigendom van de Provincie en moeten in het ZAD worden gedeponereerd. Het ZAD is geraadpleegd op 14 september 2023. In het ZAD zijn geen meldingen bekend voor de locatie aan de Westsingel.

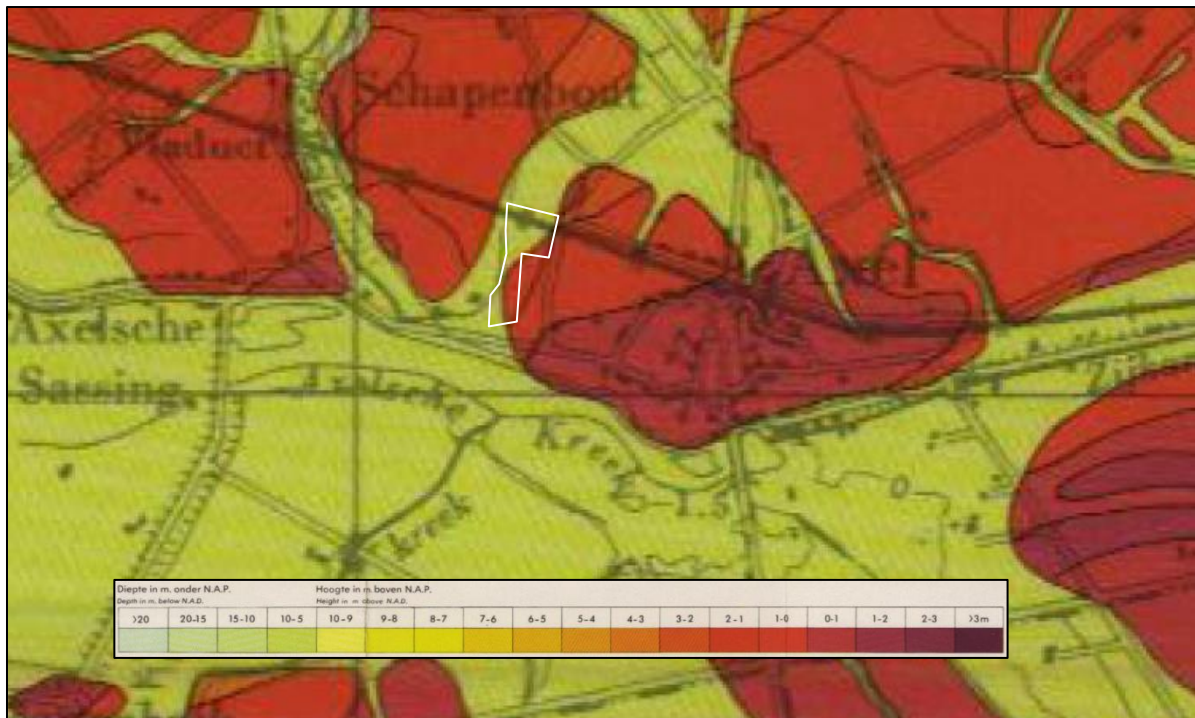
Geologische kaart Van Rummelen





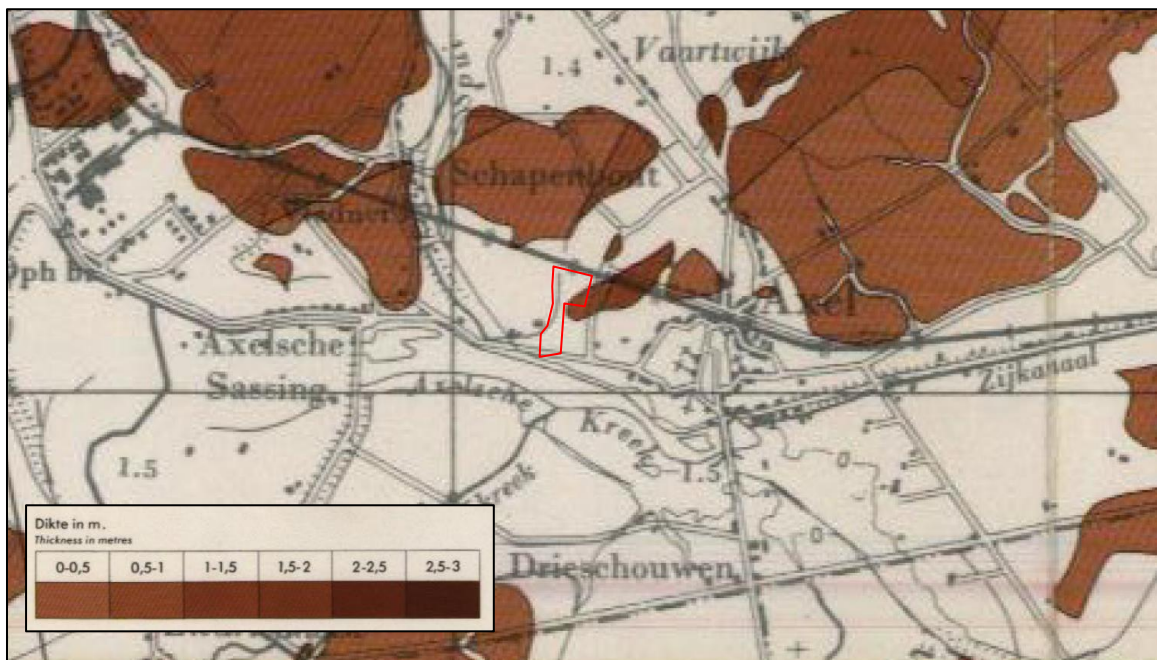
Afbeelding 4.9, uitsnede geologische kaart Van Rummelen

Op de Geologische Kaart van Nederland (van Rummelen 1977a) worden in het plangebied drie verschillende geologische eenheden weergegeven (zie Afbeelding 4.9). In het westelijk deel van het plangebied, tegen de Buthkreek, komen kreekafzettingen van Duinkerke IIIb (code Do.3b) voor. In deze zones hebben erosieve kreekbedden zich diep in het landschap in gesneden, eventuele onderliggende archeologische lagen zijn hierbij opgeruimd. Deze kreekbedden zijn vervolgens dichtgeslibd met zandige mariene afzettingen. Deze voormalige kreekbedden zijn in principe onverdacht voor archeologie. In het noordwestelijk deel van het plangebied komen afzettingen van Duinkerke IIIa op Hollandveen op Pleistoceen (Fo.3a) voor. Daar waar het Hollandveen intact is, kunnen resten uit de ijzertijd en Romeinse tijd aanwezig zijn. Dergelijke resten zijn eerder aangetroffen in (de omgeving) van Axel. In het westelijk deel van het plangebied ligt een zone met een omvang van ca. 1,6 hectare met code DPo.3b betreffende kreekafzettingen van Duinkerke IIIb op niet geërodeerd pleistoceen. Op basis van het stroomschema van het gemeentelijk archeologiebeleid geldt voor afzettingen uit Duinkerke III geen onderzoeksplicht. Deze onderzoeksplicht geldt wel voor het onderliggende niet geërodeerde pleistoceen.



afbeelding 4.10, pleistocene afzettingen, diepteligging en erosiegraad (bron: Van Rummelen)

Op basis van de bijkarten, behorende bij de geologische kaart van Van Rummelen, is de diepte van de pleistocene afzettingen (afb. 4.10) en het Hollandveen (afb. 4.11) te bepalen. Deze diepte is bepaald ten opzichte van het N.A.P. Voor de niet geërodeerde pleistocene afzettingen geldt, dat in het westelijk deel van het plangebied de pleistocene lagen grotendeels gelegen zijn tussen -1 meter en 0 meter N.A.P. In het overige deel van het plangebied zijn de lagen veel dieper gelegen op een diepte tussen -10 en -5 meter N.A.P. Voor het Hollandveen geldt dat deze is gelegen op een diepte van -0,5 tot -1 meter N.A.P.



afbeelding 4.11, Ligging en dikte Hollandveen (bron: Van Rummelen)

Om de diepte van de pleistocene lagen en het Hollandveen te bepalen ten opzichte van het oppervlakte dient de hoogte van het maaiveld bepaald te worden. Voor het noordelijk deel van het plangebied is deze bepaald met behulp van de Algemene Hoogtekaart Nederland. Deze hoogten zijn weergegeven in afbeelding 4.11.

Op basis van deze hoogtebepaling is er sprake van een beperkte vorm van microreliëf binnen het plangebied. Het westelijk deel tegen de Buthkreek is lager gelegen dan het gedeelte aan de straatzijde aan de Westsingel. Over vrijwel het gehele plangebied is het aflopen in westelijke richting waarneembaar. In de noord-zuid richting is het microreliëf veel minder.



afbeelding 4.12, hoogteligging ten opzichte van N.A.P. (bron: AHN, bewerking De Koster RO)

Nu de hoogte van de pleistocene afzettingen bekend is ten opzichte van N.A.P. en de hoogte van het maaiveld ten opzichte van N.A.P., kan de diepte van de pleistocene afzettingen ten opzichte van het maaiveld worden bepaald.

In het oostelijk deel van het plangebied, min of meer tegen de begraafplaats en de Westsingel gelegen, bevinden de pleistocene afzettingen zich op een diepte van 0,7 tot 1,7 meter ten opzichte

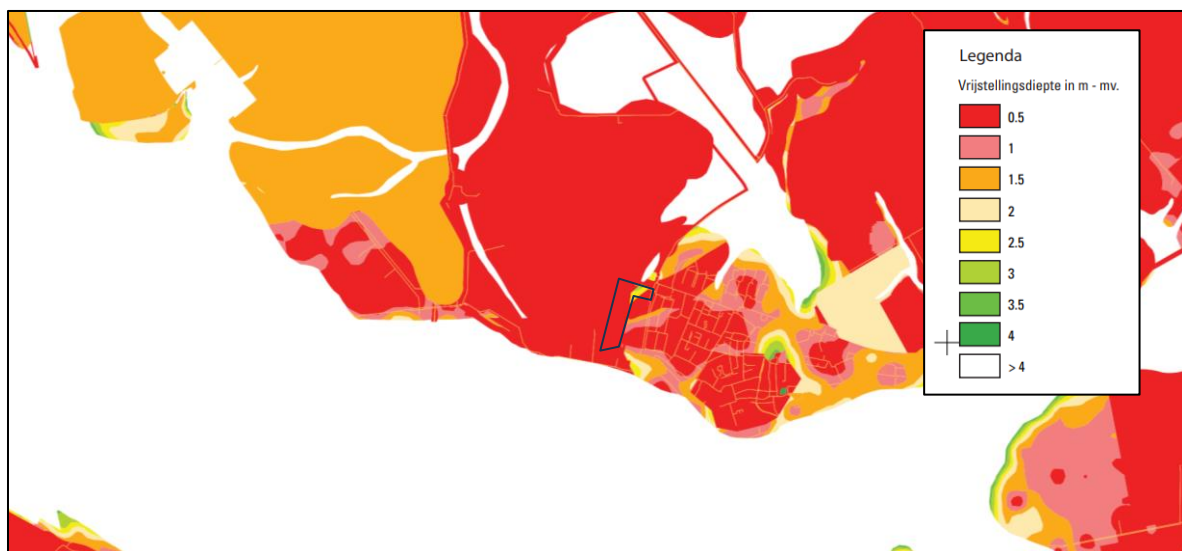
van het maaiveld. Het overige gedeelte waar op basis van de geologische kaart van Van Rummelen (afbeelding 4.9) binnen het plangebied pleistocene afzettingen aanwezig zijn, zijn deze afzettingen gelegen op een diepte van 5 tot 10 meter ten opzichte van het maaiveld.

Het Hollandveen is in het Noordwestelijk deel van het plangebied gelegen op 1 tot 1,5 meter N.A.P.

Op basis van voorgaande toetsing en het stroomschema uit het gemeentelijk archeologiebeleid geldt dat ten behoeve van het verlenen van een omgevingsvergunning een archeologisch onderzoek nodig is wanneer in het westelijk en noordwestelijk deel van het plangebied de verstoring 500 m² of meer beslaat. In het overige deel van het plangebied geldt een archeologische verwachtingswaarde bij een verstoring van 1.000 m².

Gemeentelijke vrijstellingenkaart (2017)

Volgens de Vrijstellingenkaart van de gemeente Terneuzen (versie november 2017) ligt het plangebied grotendeels in een rode zone (afbeelding 4.12). Voor dit gedeelte van het plangebied geldt een vrijstellingsdiepte van een halve meter beneden maaiveld. In het noordelijk deel van het plangebied is een klein gedeelte met een vrijstelling van 2,5 meter beneden maaiveld. De kaart dient alleen gebruikt te worden voor gebieden waar een dubbelbestemming archeologie geldt. De gemeentelijke vrijstellingenkaart is daarom als bijlage bij de planregels behorende bij dit bestemmingsplan gevoegd.



afbeelding 4.12, vrijstellingenkaart gemeente Terneuzen

Toets archeologie

Op basis van het gemeentelijk stroomschema is het gebied onderzocht op archeologische waarden. De planlocatie is niet gelegen binnen een zone van de AMK. Op basis van de IKAW is het gebied gelegen in een zone met een lage, tot zeer lage trefkans. In Archgis en het ZAD zijn geen archeologische vondsten bekend. Op basis van de Geologische Kaart van Rummelen geldt dat het gebied ligt in Duinkerke III. Voor deze gebieden geldt op basis van het archeologiebeleid van de gemeente Terneuzen geen nadere onderzoeksplicht. Dit geldt wel voor het onderliggende niet geërodeerde pleistoceen en Hollandveen. Het voorkomen van deze niet geërodeerde lagen geeft aanleiding om aan de westelijke en noordwestelijke helft van het plangebied de dubbelbestemming 'waarde – archeologie 2' aan te merken. In het overige deel van het plangebied wordt de dubbelbestemming 'waarde – archeologie 3' toegekend. Voor deze gebieden geldt dat ten behoeve van het verlenen van een omgevingsvergunning een archeologisch onderzoek nodig is. Verwezen wordt naar de bij dit bestemmingsplan behorende plankaart voor de exacte begrenzing van deze dubbelbestemmingen.

Eventuele bij de werkzaamheden voorkomende vondsten dienen op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet altijd te worden gemeld bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.

Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988 (die nog geldt als overgangsrecht binnen de Erfgoedwet). Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

De gemeente Terneuzen heeft in aanvulling op haar vastgestelde Structuurvisie 2025 cultuurhistorische waardenkaarten vastgesteld. Bij iedere herziening van het bestemmingsplan dienen de cultuurhistorische waarden in het bestemmingsplan te worden vertaald. Cultuurhistorische waarden kunnen op verschillende manieren worden opgenomen in het bestemmingsplan. Cultuurhistorie omvat naast archeologie, veel meer aspecten. Hierbij kan worden gedacht aan beschermde stads- en dorpsgezichten, molens met bijbehorende molenbiotopen, bebouwingsstructuren, beplanting, karakteristieke bebouwing, monumenten, landgoederen, buitenplaatsen, zichtlijnen. In de toelichting dient nu dus naast archeologie ook aandacht te worden besteed aan gebouwd erfgoed en landschap. Het gaan daarbij om sporen, objecten, patronen en structuren die bepalend zijn voor de geschiedenis en identiteit van een gebied. Er zijn voor drie hoofdstrategieën drie historische waardenkaarten vastgesteld.

Toets

Voor het landgoed Westsingel is getoetst aan de cultuurhistorische waardenkaarten.

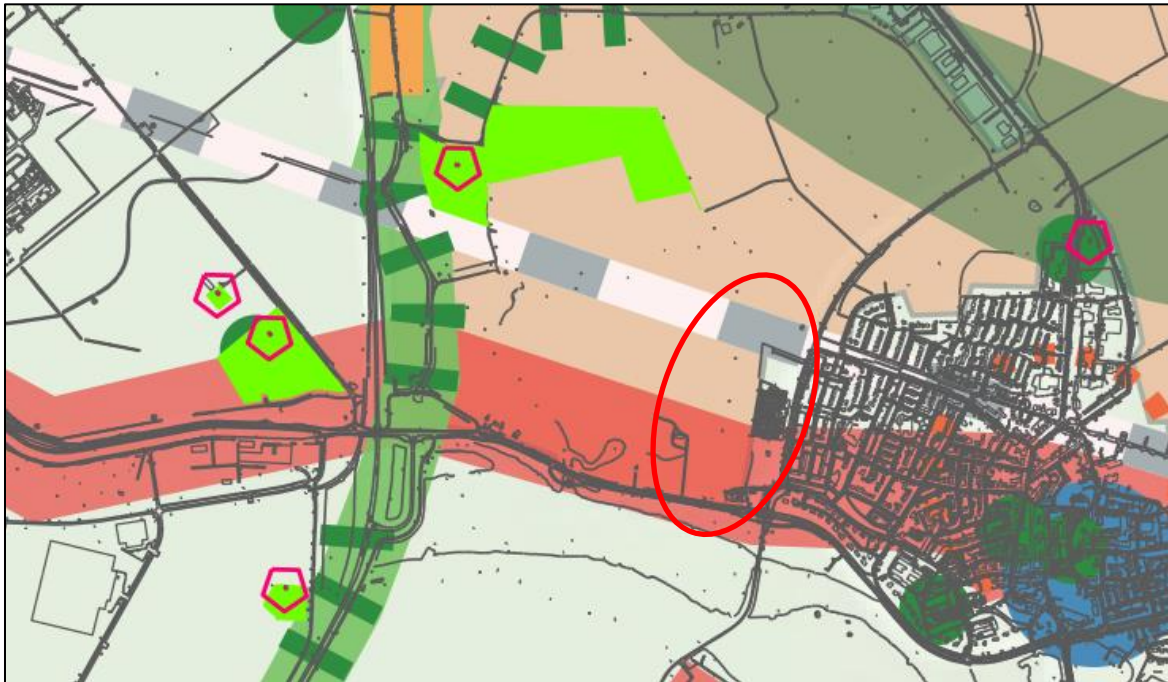


Afbeelding 4.13, kaartblad 'Behoud' Cultuurhistorische Waardenkaarten gemeente Terneuzen

Toets

Aan de westzijde grenst het plangebied aan een kreekrestant, dit is de Buthkreek. Aan de zuidzijde is

een overgang tussen dekzandgebied en zeekleigebied. Net buiten het plangebied ligt een onverharde weg, een historische sluis en een afgegraven dijk.



Afbeelding 4.14, Kaartblad 'Behoud door Ontwikkeling', Cultuurhistorische Waardenkaarten gemeente Terneuzen

Toets

Langs de noordzijde van het plangebied loopt een voormalige historische spoorlijn. Deze historische lijn is ter plaatse nog goed in het verkavelingspatroon herkenbaar. De nieuwe ontwikkeling wenst het voormalige spoortraject juist te versterken en door middel van beplanting te benadrukken in het landschap.

De zuidzijde van het plangebied is onderdeel van de Liniezone van de Staats-Spaanse Linies en is daarom aangewezen met de strategie Versterken. Het is de bedoeling de herkenbaarheid van de Liniezone te verbeteren, waarmee ook een bijdrage geleverd kan worden aan de toeristisch-recreatieve infrastructuur van de gemeente. Het plangebied is aan de zuidzijde relatief smal. Herstel van de Liniedijk heeft weinig zin, omdat de omliggende kavels niet worden mee ontwikkeld. Zowel in oostelijke, als westelijke richting is de Liniedijk niet meer als dusdanig herkenbaar. Door middel van beplanting is het mogelijk de Liniedijk op een andere manier terug in het landschap te laten komen.

Het overige deel van het plangebied is aangemerkt als 'verbreden'. De aanleg van een landgoed met natuurbegraafplaats is een ontwikkeling dat hier uitstekend binnen past.



Afbeelding 4.15, kaartblad 'Vernieuwing Mogelijk', Cultuurhistorische Waardenkaarten gemeente Terneuzen

Toets

Het gebied is geen onderdeel van een locatie waar vernieuwing mogelijk is, maar bevat met name een landschappelijke ontwikkeling.

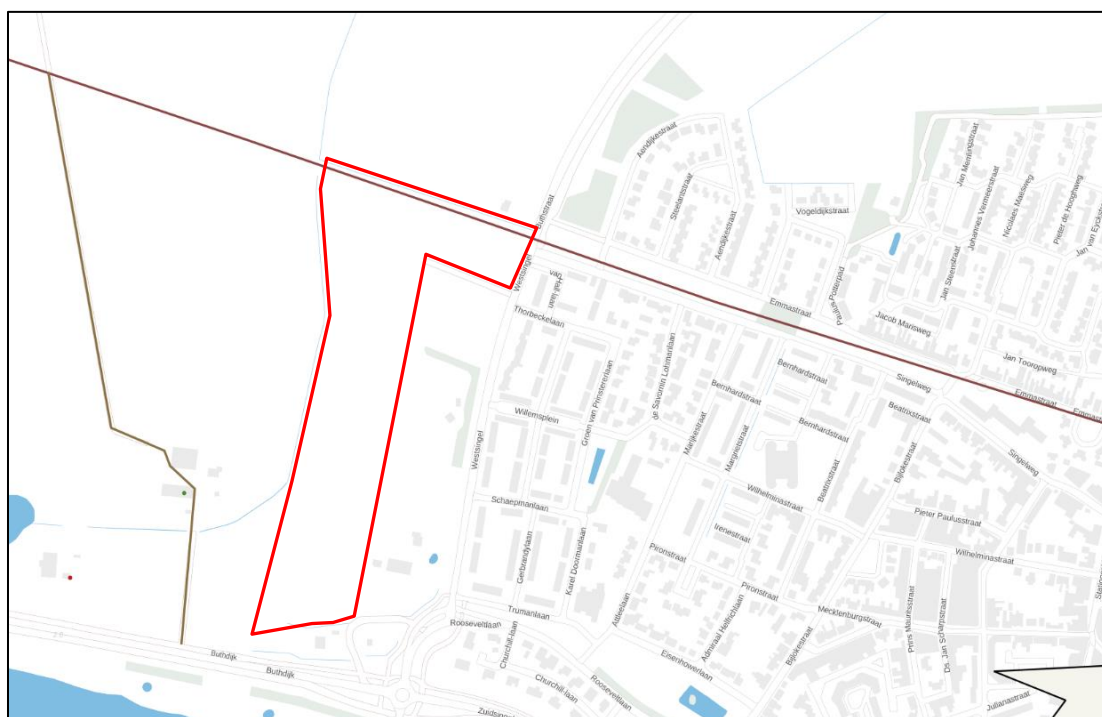
Verordening Ruimte Provincie Zeeland				Verordening Ruimte Provincie Zeeland			
	B	BO	V		B	BO	V
Aardkundig waardevolle gebieden	Nationaal Provinciaal Stadsuilen			Cultuurhistorische elementen	kleinere weg overvloedige weg dodelijk veldrijt forti schouw (batterij) schouwtoeren rijwegspaal historische paal Vleedberg		
Hoofdtypen landschap	landschap van de delawaters herkenbare overgangen kleinschalig delandlandschap	nieuwland kleinschalig delandlandschap			historische spoorlijn molentidoop Graaf Janszijk Lindijk Schiedswijk Straat- Spaanske linie		
Water en cultuurhistorische waterstaat	inlaag kanaal kreekrand watergang nol kribbe dijversterking dijk afgegraven dijk Weel kanteveld spulken sluistestant coupe Muralmuurjes	havenkanaal Philippine		Monumenten	Gemeentelijk monument Percel garn. monument Rijksmonument Percel rijksmonument	SHBO class. A Percel SHBO class. A	
Bebouwing en dorpsvormen		dijk- en wegdoop (maja)stad		Strategieën Structuurvisie 2025	Beschermen Behouden	Verloren Verloren Verloren	Herfuduren Transformeren Ontkalken
Beplanting		Bos Dijkbeplanting Historische boom					

afb. 4.16, legenda CHW-kaarten

Binnen het plangebied zijn geen aardkundige elementen gelegen. Door middel van beplanting worden de verdwenen Liniedijk en het verdwenen spoor terug benadrukt. Er dienen binnen de contouren van het bestemmingsplan ook geen specifieke cultuurhistorische elementen te worden beschermd.

Cultuurhistorische kaarten provincie Zeeland

De Kaart Cultuurhistorie Zeeland zet karakteristieke landschappelijke kenmerken 'op de kaart'. Het bevordert de beleving door aan te geven waar cultuurhistorische waardevolle aspecten van het landschap gevonden kunnen worden. Op deze kaart worden onder meer aardkundige waardevolle gebieden, historische landschappen en waardevolle bouwwerken aangegeven.



Afbeelding 4.14, uitsnede cultuurhistorische kaart provincie Zeeland (bron: www.zeeland.nl)

Het plangebied is gelegen binnen het 'zeekleigebied nieuwland'. Het zuidwestelijk zeekleigebied beslaat een groot deel van Zeeland en de Zuidhollandse eilanden. Het wordt chronologisch ingedeeld in oudland en nieuwland. Het grootste gedeelte van Zeeuws-Vlaanderen wordt aangemerkt als nieuwland. Vanaf het midden van de 13e eeuw werden dijken niet meer zozeer aangelegd om bestaand land te verdedigen, maar ook om 'nieuw' land aan te winnen. Omdat het zeekleigebied vrijwel heel Zeeuws-Vlaanderen beslaat, vloeien er geen beperkingen uit in ruimtelijk opzicht.

Zoals reeds geconstateerd op de cultuurhistorische waardenkaarten van de gemeente Terneuzen, loopt in het noordelijk deel van het plangebied de voormalige spoorlijn Mechelen – Terneuzen. Deze spoorlijn is nog deels zichtbaar in het verkavelingspatroon van het landschap. Door middel van beplanting wordt dit traject weer herkenbaar in het landschap. Het zuidwestelijk deel was onderdeel van de Staats-Spaanse Linies. Dit is niet meer zichtbaar in het landschap.

Conclusie provinciaal cultuurhistorisch beleid

Op basis van cultuurhistorisch kaartmateriaal van de provincie Zeeland is het plangebied nooit bebouwd geweest. De cultuurhistorisch waardevolle elementen in de omgeving van het plangebied is de verdwenen spoorlijn Terneuzen – Mechelen en de voormalige Staats-Spaanse Linie. De spoorlijn zal door middel van beplanting weer terug beter herkenbaar in het landschap worden gebracht. Voor

de linie zijn geen plan voor herstel, vanwege het ontbreken van samenhang met overige elementen uit de Staats-Spaanse Linies en de zeer beperkte oppervlakte dat deze binnen het landschap aanwezig zijn.

4.10 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied ligt een gastransportleiding van de Gasunie. Deze leiding is planologisch beschermd. Deze bescherming zal worden overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

4.11 Overige belemmeringen

Er zijn binnen het plangebied geen overige belemmeringen, zoals een molenbiotoop, of radargebied, bekend.

4.12 Waterhuishouding

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, te voorkomen. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening is een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en water gerelateerde aspecten wordt omgegaan.

De relevante aspecten met betrekking tot de waterhuishouding zijn opgenomen in de tabel uit bijlage 3. Deze is in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan het Waterschap Scheldestromen.

De belangrijkste conclusie is dat ontwikkeling extra verhard oppervlakte met zich mee brengt. Om het hemelwater ter plaatse te infiltreren wordt binnen het plangebied op tenminste twee plaatsen waterberging gerealiseerd. Eén voor de bebouwing en verharding van de privé woning en één waterberging voor de bebouwing voor de natuurbegraafplaats. De wandelpaden worden in halfverharding uitgevoerd. De te compenseren waterberging is als een verplichting in de planregels opgenomen.

4.13 Besluit M.E.R.

Op 1 april 2011 is het huidige Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Op 7 juli 2017 zijn er enkele wijzigingen doorgevoerd binnen dit besluit om de m.e.r.-procedure eenduidiger en overzichtelijker te maken, alsmede het aspect milieueffectrapportage explicieter te behandelen in aanvragen. Dit besluit heeft tot doel het vaststellen van mogelijke, ernstig nadelige milieugevolgen ten gevolge van een activiteit binnen de aanvraag.

Binnen het Besluit milieueffectrapportage zijn een tweetal mogelijkheden opgenomen hoe om te gaan met dit besluit bij een aanvraag. Wanneer de beoogde activiteit in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage wordt benoemd, maar onder de gestelde drempelwaarden blijft, volstaat een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Wanneer de beoogde activiteit in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage wordt benoemd en bovendien de gestelde drempelwaarden overstijgt, is de betreffende aanvraag m.e.r.-plichtig. Op dat moment zal een m.e.r.-rapportage op moeten worden gesteld.

Toets

In onderhavig plan wordt één nieuwe woningen mogelijk gemaakt. De ontwikkeling is concreet beschreven in paragraaf 2.2. Het huidige gebruik van het plangebied is agrarische grond.

Woningbouw wordt in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage aangemerkt als de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject. De m.e.r.-plicht geldt bij projecten van een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De genoemde maximum oppervlakken gelden als drempelwaarden. Het ruimtebeslag van het onderhavige project ligt ruimschoots beneden de drempelwaarde. Conclusie die op grond hiervan getrokken kan worden is dat het onderhavige project niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is. Wel zal een vormvrije m.e.r. uitgevoerd moeten worden.

Er wordt een aparte notitie vormvrije m.e.r.-beoordeling gemaakt waarin de milieu-effecten nader zijn beoordeeld aan de hand van de criteria uit de Europese richtlijn. Voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd zal het college van burgemeester en wethouders hierover een afzonderlijk besluit nemen.

4.14 Niet gesprongen explosieven

Net als vele andere Nederlandse steden was Axel tijdens de Tweede Wereldoorlog (WOII) bezet door de Duitse overheersers en hierdoor het toneel van meerdere van grond- en luchtgevechten. Met name tijdens de bevrijding is er rondom het kanaal van Axel naar Hulst hevig gevochten. Na de oorlog was sprake van een groot aantal op en in de (water)bodem aanwezige conventionele explosieven (CE), zoals achtergelaten munitievoorraden, mijnevelden en vele blindgangers van allerlei soorten munitie die tijdens het gebruik in de oorlog niet naar behoren hadden gefunctioneerd. Gemeente Terneuzen hanteert voor niet-gesprongen explosieven (NGE) het Historisch Vooronderzoek en NGE-Risicokaart van REASeuro, kenmerk RO180093 van 24 oktober 2018. Zodra een locatie als (potentiële) risicolocatie is aangemerkt, moet er in eerste instantie rekening worden gehouden met mogelijk achtergebleven conventionele explosieven.

Risicokaart

De bedoelde locatie ten westen van de Westsingel in Axel valt in relatie tot NGE door oorlogshandelingen in de Tweede Wereldoorlog in een aangemerkt risicogebied (zie afbeelding 4.15 in paars en groen).



afbeelding 4.15, risicogebied Niet Gesprongen Explosieven (bron: gemeente Terneuzen)

Toelichting (zie ook de bijlage – NGE REASeuro HO 2018)

Tijdens de bevrijding hebben in september 1944 hevige grondgevechten en artillerie-beschietingen plaatsgevonden, namelijk bij het verdrijven van Duitse soldaten uit Axel in de opmars richting Terneuzen en Zaamslag door Poolse eenheden. In het gebied dient -- in eerste instantie -- rekening te worden gehouden met achtergebleven klein-kaliber munitie (KKM), hand- en geweergranaten, munitie voor granaatwerpers en geschutmunitie van de kalibers 5 cm t/m 10,5 cm, afkomstig van grondartillerie.

Historische kaarten (bron: www.topotijdreis.nl)



1930



1945



1970



2000

Toelichting

Het plangebied ligt in de Buthpolder, ten noordwesten van de woonkern Axel. Direct noordelijk van het plangebied grensde het spoortraject van de Zeeuwsch-Vlaamsche Trammaatschappij (ZVTM), die in 1911 is opgericht. Reeds in de 19e eeuw, mogelijk nog eerder, liep er door de Buthpolder een meanderend oppervlaktewater: de Buthkreek. Deze waterloop is na de Tweede Wereldoorlog versmald en in een meer rechte vorm geleid. Daardoor werd meer landbouwgrond gevormd.



1945



1951

Overweging

Er is hier sprake van een tweedeling. Enerzijds de oorspronkelijke kreekloop en anderzijds het aangelegen gebied (landbouwgrond) daarbuiten.

Kreekloop

Eventueel achtergebleven oorlogsmunitie door de Tweede Wereldoorlog kon in oppervlaktewater aan het zicht worden onttrokken. Doordat de kreekloop is gewijzigd en versmald, valt een deel van de actuele landbouwgrond binnen het gebied van de oorspronkelijke Buthkreek. Net als in de actuele kreekloop kan in de gevormde landbouwgrond munitie zijn achtergebleven en/of zijn gedumpt.

Resterend plangebied

Door de omvang van het projectgebied is het kunnen aantreffen van een vorm van munitie in dat geval reëel. De omschreven munitie zou zich dan op, of juist onder de oppervlakte bevinden. Dit deel van het plangebied (bedoeld exclusief voornoemde kreekloop) is gedurende reeds vóór de Tweede Wereldoorlog tot heden als landbouwgrond in gebruik, met enige grondroering/-verzet aan de oppervlakte tot gevolg. Grote oorlogsrestanten zouden redelijkerwijs al zijn opgemerkt en verwijderd. In de nabije omgeving zijn weliswaar registraties van de Explosieven Opruimingsdienst

(EOD), maar geven geen melding van daadwerkelijk aangetroffen of onschadelijk gemaakte munitie. De trefkans van munitie is niet ondenkbaar, maar wel klein. Op basis van trefkans en kaliber van bedoelde munitie wordt humaan risico laag ingeschat. (Vervolg)onderzoek wordt redelijkerwijs niet noodzakelijk geacht. Afhankelijk van het tijdpad kan de initiatiefnemer zekerheidshalve zelf tot onderzoek naar NGE besluiten, bedoeld om vertraging tijdens de fase van projectuitvoering te voorkomen.

Conclusie

Binnen het plangebied vormt het deel van de gaandeweg gewijzigde kreekloop een noemenswaardig risico; een projectgebonden risicoanalyse naar ontplofbare oorlogsresten is vereist. Voor wat betreft het resterende plangebied wordt (vervolg)onderzoek naar ontplofbare oorlogsresten redelijkerwijs niet noodzakelijk geacht. Het staat de opdrachtgever uiteraard vrij om verdergaand onderzoek te doen om zo eventuele risico's vooraf uit te sluiten. In geval er t.z.t. bij de projectontwikkeling ter plaatse alsnog munitie wordt aangetroffen, wordt ingezet op het handelen op basis van het protocol 'Toevalstreffer conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog'.

In de planregels behorende bij dit bestemmingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat alvorens het landgoed niet eerder mag worden ingericht, nadat ten hoogte van de buthkreek een projectgebonden risicoanalyse heeft plaats gevonden.

In geval er bij de projectontwikkeling ter plaatse alsnog munitie wordt aangetroffen, wordt ingezet op het handelen op basis van het protocol 'Toevalstreffer conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog'.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Planopzet en systematiek

De in hoofdstuk 2 beschreven planopzet is juridisch-planologisch vertaald in een bestemmingsregeling, die bindend is voor overheid, bedrijven en burgers. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding (plankaart) vormen het juridisch bindende deel. Op de verbeelding worden de toegekende bestemmingen en aanduidingen visueel weergegeven. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De toelichting heeft zelf geen juridische bindende werking, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen.

5.1.1 Regels

De regels sluiten aan bij de door de gemeente Terneuzen gehanteerde standaard overeenkomstig het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Tevens zijn de voorschriften uit het facetbestemmingsplan 'Parkeren' verwerkt. Tot slot wordt aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

Artikel 3 Groen

Het gehele landgoed is voorzien van de bestemming 'groen'. Een specifieke locatie heeft tevens de aanduiding 'natuurbegraafplaats'. De basis voor deze bestemming vormt de bestemming uit het bestemmingsplan 'Buitengebied'. De verbijzondering ligt in het feit dat de gronden teven gebruikt mogen worden voor een natuurbegraafplaats. De bestemming is voorts ingericht op dat specifieke gebruik.

Bouwwerken en voorzieningen

In de bestemming zijn alleen andere bouwwerken ten behoeve van de natuurbegraafplaats en (andere) bouwwerken ten behoeve van de bestemming toegestaan. Bij dat laatste gaat het om voorzieningen ten behoeve van het beheer en onderhoud van het natuurgebied of voor de waterhuishouding. Daarnaast is een artikel opgenomen dat het mogelijk maakt om voorzieningen te plaatsen ten behoeve van de natuurwaarden, denk hierbij aan bijvoorbeeld een vleermuizenpaal, of -bunker. Wegen en paden zijn mee bestemd.

Artikel 4 Wonen

De locatie waar de woning mag worden gerealiseerd wordt bestemd als 'wonen'. Hier mag ten hoogste één vrijstaande woning worden gebouwd.

Artikel 5 en 6 Waarde – Archeologie

De voorschriften ter bescherming van de archeologische waarden, sluiten aan bij de standaardregels van de gemeente Terneuzen.

5.1.2 Verbeelding

Op de verbeelding wordt de locatie van de natuurbegraafplaats opgenomen en het overige deel van het landschapspark. De woning aan de Westsingel dient binnen het op de verbeelding opgenomen bouwblok te worden gebouwd.

6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening 2008 (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. Alle kosten voor de totstandkoming, uitvoering en instandhouding van het plan zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

Met de initiatiefnemer van het plan sloot de gemeente een exploitatieovereenkomst als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro. Het verhaal van gemeentelijke kosten is hierdoor verzekerd. Het is niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen voor deze ontwikkeling. Onderdeel van deze overeenkomst is het beheerplan uit bijlage 5.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat het bestuursorgaan, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met instanties, zoals gemeenten, waterschappen, provinciale diensten en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De vooroverlegreacties zijn als bijlage 8 van de toelichting gevoegd.

Provincie Zeeland

De provincie Zeeland heeft in het vooroverleg aangegeven dat zij een nadere toetsing aan het provinciale Landgoederenbeleid wensen en enkele zekerheden ten aanzien van aanleg, onderhoud en instandhouding van het landgoed in het plan wenst in te bouwen. Verder zijn opmerkingen gemaakt ten aanzien van stikstof en ecologie. De toelichting en de planregels zijn hier op aangepast.

Waterschap Scheldestromen

Het Waterschap Scheldestromen heeft aandacht gevraagd voor het beheer en onderhoud van de waterlopen aangrenzend aan het plangebied. Tevens wenst zij bij de aanleg van het landgoed in niet meer in gebruik zijnde leiding verwijderen. De initiatiefnemer zal hierover in overleg gaan met het Waterschap.

Veiligheidsregio

De Veiligheidsregio Zeeland heeft geen opmerkingen gemaakt op het voorontwerp bestemmingsplan.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze periode kon een ieder zijn of haar zienswijze ten aanzien van dit bestemmingsplan kenbaar maken. Er zijn gedurende deze periode wel zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek

Bijlage 2: Stikstofberekening

Bijlage 3: Watertoetstabel

Bijlage 4: Quicksan Flora en Fauna

Bijlage 5: Historisch bodemonderzoek

Bijlage 6: Notitie zienswijzen en ambtshalve aanpassingen