

ROTHUIZEN

ARCHITECTEN STEDENBOUWKUNDIGEN

GEMEENTE TERNEUZEN

Bestemmingsplan

'Laureynestraat 19 Philippine'



Vastgesteld door de raad van de gemeente Terneuzen
bij besluit van 12 december 2013

, voorzitter

, griffier



Middelburg Kleverskerkseweg 49
Postbus 29 4330 AA
telefoon: +31 118 653737
fax: +31 118 615921

Breda Reduittlaan 31
Postbus 2128 4800 CC
telefoon: +31 76 5317444
fax: +31 76 5317455

email: rdh@rdh.nl
website: www.rothuizen.eu

gemeente
titel
imro-nummer
projectnummer
status

Ontwerp
Vastgesteld

Terneuzen
Bestemmingsplan 'Laureynestraat 19 Philippine'
NL.IMRO.0715.BPPHP02-VG99
TN2009
definitief

8 augustus 2013
12 december 2103



TOELICHTING

TOELICHTING

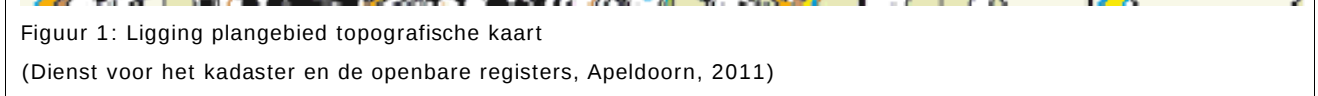
behorende bij het bestemmingsplan 'Laureynestraat 19 Philippine' te Terneuzen.

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Vigerend bestemmingplan	3
1.3	Leeswijzer	3
2	HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE	7
2.1	Plangebied	7
2.2	Beoogde situatie	7
2.3	Landschappelijke inpassing	7
3	BELEIDSKADERS	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	10
3.3	Gemeentelijk beleid	11
3.4	Toetsing beleidskaders	12
4	SECTORALE ASPECTEN, KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING	13
4.1	Geluidhinder	13
4.2	Luchtkwaliteit	13
4.3	Bodem	14
4.4	Externe veiligheid	14
4.5	Water	17
4.6	Ecologie / flora en fauna	18
4.7	Archeologie en cultuurhistorie	19
4.8	Milieuhinder	22
4.9	Overige belemmeringen	23
5	JURIDISCHE ASPECTEN	25
5.1	Planvorm	25
5.2	Toelichting op de bestemmingen	25
5.3	Handhaving	27
6	ECONOMISCHE FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	29
7	MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG	31
7.1	Maatschappelijke toetsing	31
7.2	Overleg	31

BIJLAGE

1. Landschappelijk inpassingsplan



1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het gemeentebestuur van Terneuzen heeft de mogelijkheden onderzocht om in Philippine een bedrijventerrein te realiseren. Nu is gebleken dat dit bedrijventerrein er niet komt, wil de ondernemer zijn bedrijfsactiviteiten voortzetten aan de Laureynestaat 19, alwaar een woning met loods aanwezig is.

De gemeente gedooft thans de bedrijfsactiviteiten en is voornemens deze ter plaatse te legaliseren. Onderhavig postzegel-bestemmingsplan wordt opgesteld om de bestaande ontwikkeling planologisch vast te leggen.

In figuur 1 en 2 zijn respectievelijk de ligging van het plangebied en een straatnamenkaart weergegeven.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan (figuur 3) 'Kom Philippine', vastgesteld door de gemeenteraad van Terneuzen op 11 september 2008, deels goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zeeland op 21 april 2009 en onherroepelijk geworden per 13 januari 2010. Het bestemmingsplan heeft een beheersmatig karakter. De bestemming van het plangebied luidt 'Woondoeleinden'. Ter plaatse mogen, binnen een bouwvlak, vrijstaande en (twee)aaneengebouwde woningen worden gerealiseerd met een maximale goothoogte van 6 meter. Het bouwvlak is niet alleen aan de voorzijde aan de Laureynestraat gepositioneerd maar ook aan de achterzijde van het perceel, direct gelegen aan de Stern. Gelet op de getekende bouwstroken zou het mogelijk zijn op het perceel, na sloop van de loods, nog diverse woningen te realiseren. Het binnenterrein heeft een erf-aanduiding. In de regels zijn voorts de bepalingen omtrent maatvoering opgenomen.

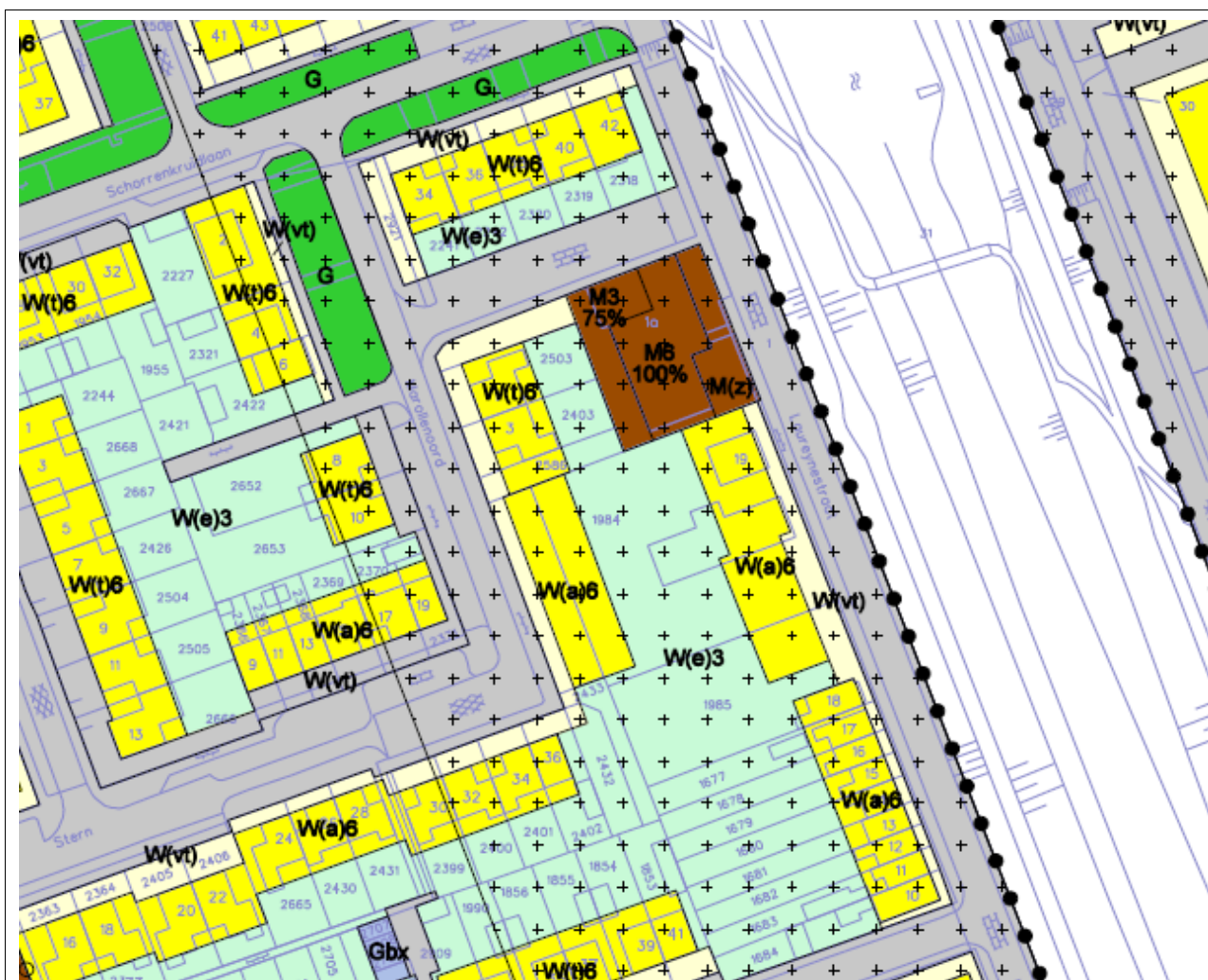
De beoogde ontwikkeling, die verder in hoofdstuk 2 wordt beschreven, past qua gebruiksmogelijkheden niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Aangezien er tevens geen passende afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden zijn opgenomen in het vigerende bestemmingsplan, dient er om de ontwikkeling mogelijk te maken een bestemmingsplan opgesteld te worden, waarbij de woonbestemming in een bedrijfsbestemming wordt omgezet. Daarbij vervalt de mogelijkheid om nieuwe woningen te realiseren.

De beoogde ontwikkeling kan niet via een omgevingsvergunning worden gerealiseerd omdat het naast de gebruikswijziging ook het wegbestemmen van de nieuwe woningen omvat. Dit laatste is niet mogelijk middels een omgevingsvergunning, derhalve dient een 'postzegel' bestemmingsplan te worden opgesteld.

1.3 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en plankaart (verbeelding). De plankaart vormt samen met de regels het juridisch bindende gedeelte van het plan. Daarop wordt een toelichting gegeven. In de onderhavige toelichting worden de uitgangspunten voor de planherziening weergegeven. Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige en beoogde situatie. In

hoofdstuk 3 wordt getoetst aan het ruimtelijk beleid dat op de beoogde ontwikkeling van toepassing is. De milieu- en duurzaamheidsaspecten worden behandeld in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt de juridische vorm van het bestemmingsplan beschreven. De economische uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 6 aan de orde en tot slot wordt in hoofdstuk 7 de maatschappelijke toetsing en overleg behandeld.



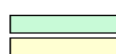
Bestemmingen

W	Woondoeleinden
C	Centrumdoeleinden
DH	Detailhandel
K	Kantoor-doeleinden
H	Horecadedoeleinden
M	Maatschappelijke doeleinden
R	Recreatieve doeleinden
B	Bedrijfsdoeleinden
Gbx	Garages en Bergplaatsen
V	Verkeersdoeleinden
G	Groenvoorzieningen

Nadere aanwijzing

Woondoeleinden W

- (v) vrijstaand
- (t) twee-aaneen
- (a) aaneengeschaald
- (e) erf
- (vt) voortuin



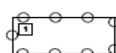
Nadere aanduiding



Kadastrale en topografische gegevens

Bestemmingsgrens

Grens van het plan



Wijzigingsgebied 1, 2 en 3

Max. bebouwingspercentage

Max. goothoogte, max. nokhoogte

Max. aantal wooneenheden

Keur Waterschap

Figuur 3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan

2 HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE

2.1 Plangebied

Het plangebied Laureynestraat 19 Philippine ligt in de noordelijke woonwijk van Philippine, langs het Philippine-kanaal, dat loopt parallel aan de Braakmanweg en Nieuwe Stellegeweg/Laureynestraat. Aan de achterzijde van het perceel is de straat de Stern gelegen. Naast het plangebied ligt aan de Marollenoord 1a een gymzaal. Binnen het plangebied staat nu een woning met loods (figuur 4). Een groot deel van het perceel is verhard.

2.2 Beoogde situatie

Om de bedrijfsactiviteiten, een klussenbedrijf, ter plaatse te legaliseren, is het noodzakelijk het gehele perceel als 'Bedrijf' te bestemmen. Daarmee verdwijnt de mogelijkheid om aan de achterzijde van het perceel, grenzend aan de Stern, nieuwbouw-woningen te realiseren. De bedrijfsactiviteiten en opslag vinden uitsluitend in pandig in de bestaande loods plaats. De woning mag als bedrijfswoning behouden blijven. Uitbreiding van de gebruiks- en bouw mogelijkheden zijn niet toegestaan. Machinale bewerking is niet toelaatbaar. Dit bestemmingsplan legt de eindsituatie van het bedrijf op deze locatie vast.

2.3 Landschappelijke inpassing

Vanwege de wijziging van de bestemming van de gronden is gekeken naar de landschappelijke inpassing van het plangebied. In de bijlage is het Landschappelijk inpassingsplan opgenomen. In onderstaande tekst wordt kort ingegaan op het plan.

In Zeeland worden de streekeigen erven gekenmerkt door het voorkomen van diverse streekeigen gebouwen en landschapselementen zoals bijv. een hoogstamboomgaard, knotwilgen, een Zeeuwse haag en drinkput. Stichting Landschapsbeheer Zeeland streeft ernaar deze streekeigen kenmerken van een Zeeuws erf zoveel mogelijk te herstellen.

In het landschappelijk inpassingsplan zijn streekeigen landschapselementen opgenomen om aan te sluiten bij de stijl van de boerderij. Gezien de locatie in de bebouwde kom van Philippine is extra rekening gehouden met de schaal van de beplanting wanneer deze volgroeid is.

De eisen vanuit de gemeente Terneuzen zien met name op het inpassen van de erftoegang. Door het aanbrengen van streekeigen elementen worden de natuur- en belevingswaarden versterkt. Een tekstuele verantwoording bij deze landschapselementen is in de bijlage opgenomen.



Figuur 4: Foto's bestaande situatie/omgeving

3 BELEIDSKADERS

In het vigerende en conserverende bestemmingsplan is reeds uitvoerig aan bestaande beleidskaders van rijk, provincie en de gemeente aandacht geschonken. Nu onderhavig bestemmingsplan feitelijk slechts handelt over een verruiming van gebruiksmogelijkheden, zal hierna bondig aandacht worden besteed aan relevant en/of gewijzigd beleid.

Voor zover de informatie raakvlakken heeft met de sectorale aspecten, worden de nota's in hoofdstuk 4 behandeld.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Rijkstructuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiernaar wordt gestreefd middels een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

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

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

Ingegaan wordt op punt 3, waarborgen kwaliteit leefomgeving:

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beide te bereiken, is per 1 oktober 2012 een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze ladder is een procesvereiste. Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik.

Voor onderhavig plan is de SVIR, en met name de duurzaamheidsladder, minder van belang, nu het gaat om het toevoegen van een gebruiksfunctie aan een bestaand gebouw. Er is geen sprake van een regionale of intergemeentelijke ontwikkeling.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

Met de komst van de Wro in 2008 zijn de juridische mogelijkheden van de provincie gewijzigd. Structuurvisies zullen voortaan de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijk beleid aangeven en de provinciale belangen die met dat beleid worden behartigd veilig stellen.

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Het Omgevingsplan Zeeland is op 28 september 2012 door Provinciale Staten vastgesteld. Het omgevingsplan geeft de provinciale visie op Zeeland en waar de komende jaren door de Provincie op wordt ingezet. Kort samengevat: veel ruimte voor economische ontwikkeling, een gezonde en veilige woonomgeving en goede kwaliteit van bodem, water, natuur en landschap.

Zeeland heeft veel kwaliteit te bieden op het gebied van wonen en werken en scoort landelijk gezien positief qua leefomgeving. Wel zijn er lokaal aanzienlijke verschillen. Voor een goed woon- en werkklimaat zijn veel verschillende factoren van belang. Het gaat om de woningen en bedrijfspanden zelf, de directe omgeving en de toegang tot hoofdwegen en voorzieningen. Voor een gezonde regionale economische ontwikkeling is een goede woon- en werkomgeving noodzakelijk.

Wonen

De provincie streeft naar een goed woonklimaat en een goed werkende woningmarkt in steden, dorpen en op het platteland en met voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. Ruimtelijk staan bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik voorop.

De gemeenten in de regio's geven gezamenlijk, eventueel met hun partners, invulling aan regionale afspraken. Oude afspraken kunnen daarbij worden heroverwogen.

Bedrijven

Voor de steden en regio's is het kunnen aanbieden van voldoende aanbod van kwalitatief hoogwaardige bedrijventerreinen van groot belang. De Provincie Zeeland bevordert optimale afstemming van vraag en aanbod van bedrijventerreinen, herstructurering van bestaande terreinen, zorgvuldig ruimtegebruik, landschappelijke inpassing en goede bereikbaarheid. Hiervoor wordt de duurzaamheidsladder gehanteerd.

Het is zowel ruimtelijk als economisch van belang dat bedrijvigheid geconcentreerd en gebundeld wordt ontwikkeld. Daarnaast dient wel het aspect zorgvuldig ruimtegebruik te worden afgewogen. Lichte bedrijvigheid is binnen de bebouwde kom toegestaan. Bedrijven die een lichte milieuhindercategorie hebben welke gelegen zijn binnen de bebouwde kom worden door de gemeente en niet door de provincie beoordeeld. Het realiseren van een bedrijf vallend onder milieuhindercategorie 2 betreft een dergelijke lichte milieuhindercategorie. Bovendien is het plangebied gelegen binnen de bebouwde kom.

Verordening Ruimte Provincie Zeeland

De Verordening Ruimte Provincie Zeeland is op 28 september 2012 vastgesteld. Met de verordening maakt de provincie vooraf duidelijk welke onderdelen van het provinciale beleid (de provinciale belangen, zoals die in het Omgevingsplan zijn beschreven) bindende betekenis hebben voor gemeentelijke plannen. Duidelijkheid vóóraf in plaats van toetsing achteraf.

Samenwerking tussen de Provincie, andere overheden en maatschappelijke organisaties staat in het Omgevingsplan centraal. Een aantal uitgangspunten vindt de provincie van zo'n groot belang dat ze zijn opgenomen in een verordening. Met de aanpassing van het beleid, verandert ook de verordening ruimte.

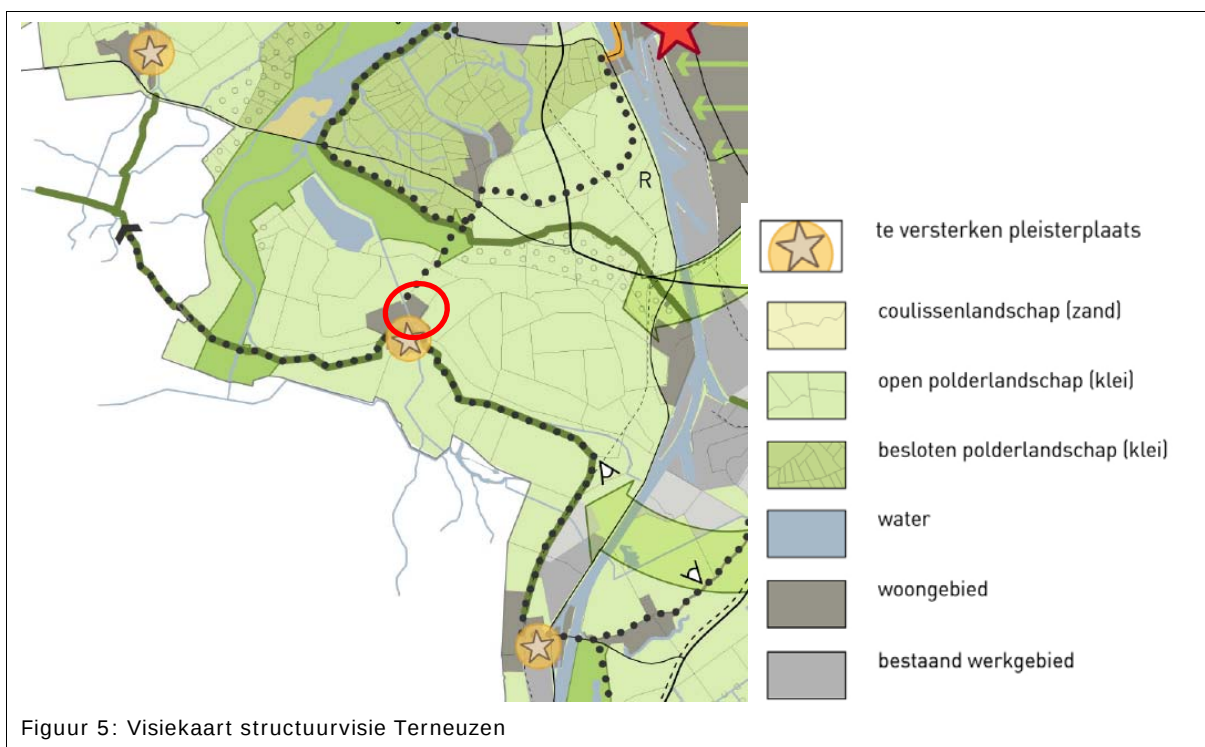
In de Verordening Ruimte Provincie Zeeland worden bedrijven uitsluitend toegelaten op gronden die daartoe zijn bestemd alsmede op bedrijventerreinen. Een uitzondering hierop is onder andere solitaire bedrijvigheid binnen de bebouwde kom.

De voorliggende ontwikkeling betreft een solitair bedrijf gelegen in de bebouwde kom. De Verordening Ruimte Provincie Zeeland vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Terneuzen 2025

De Wro verplicht een gemeenteraad een structuurvisie vast te stellen voor het gehele grondgebied. Hierin dienen de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van de gemeente te worden vastgelegd. Enerzijds worden in de structuurvisie toekomstige plannen met een ruimtelijke component en de samenhang daartussen inzichtelijk gemaakt. Anderzijds wordt in de structuurvisie de mogelijkheid van kostenverhaal gecreëerd. De structuurvisie fungeert voor het gemeentebestuur als (ruimtelijk) afwegingskader bij de beoordeling van nieuwe initiatieven. De structuurvisie is daarmee te beschouwen als een kader voor de bestemmingsplannen die in de komende periode nog moeten worden geactualiseerd. De meeste bestemmingsplannen zijn reeds geactualiseerd.



In de structuurvisie Terneuzen 2025 van 16 december 2010, met visiekaart (figuur 5) wordt op hoofdlijnen vastgelegd waar de gemeente Terneuzen op maatschappelijk, economisch en

ruimtelijk gebied zou moeten staan in 2025. Hierbij is het van belang dat de structuurvisie voldoende ruimte biedt om nadere afwegingen te maken, zonder dat alles is dichtgespijkerd. Het plangebied wordt omschreven als 'te behouden woongebied': "Van de verschillende kernen binnen de gemeente vallen de meeste woonwijken binnen de strategie 'behouden'. Dit zijn de woonwijken van Axel, Biervliet, Hoek, Koewacht, Sluiskil, Westdorpe, Zaamslag en Zuiddorpe. Daarnaast vallen de wijken Zuid en Othene in Terneuzen en enkele wijken in Sas van Gent ook onder de strategie 'behouden'. De functie en de kwaliteit van deze gebieden is goed en behoeft geen grootschalige ingrepen. Kleine invullingen binnen de bestaande structuur zijn mogelijk."

Interim-beleid 'Toetsingskader voor nieuwe woningbouwinitiatieven'

Op 24 mei 2011 zijn regels vastgesteld hoe omgegaan zal worden met verzoeken om nieuwe initiatieven voor woningbouw. Het gaat hier om nieuwe initiatieven die niet passen binnen het geldende bestemmingsplan. In deze regels is opgenomen, wanneer het college bereid is tot afwijking van het bestemmingsplan. Deze regels blijven van kracht totdat een definitief Woonbeleid, in de vorm van een Structuurvisie Wonen, door de gemeenteraad is vastgesteld. Het nieuwe woningbouwbeleid is in ontwikkeling.

3.4 Toetsing beleidskaders

Er is feitelijk, door het wijzigen van een bestemming, sprake van het toevoegen van een functieaanduiding om een bedrijfsmatig gebruik toe te staan van een bestaand gebouw. Een ruimtelijke impact is er niet, nu er geen bouwwerkzaamheden plaatsvinden én het bedrijf de loods vooral als opslagruimte gebruikt waarbij de werkzaamheden op locatie bij derden plaatsvinden.

Hoewel het provinciaal niet gericht is op het toestaan van nieuwe bedrijven in een woongebied én de provincie streeft naar bundeling van bedrijven op een bedrijventerrein, is zij bereid voor kleine lokale bedrijven een uitzondering te maken, temeer nu er geen plaatselijk bedrijventerrein is waar het bedrijf zich zou kunnen vestigen én het gebied voor krimp is aangewezen; de voorziene nieuwbouwwoningen zijn evenmin wenselijk. Planologisch gezien neemt de mogelijkheid voor het realiseren van woningen in Philippine af, dit past binnen de doelstelling van het provinciaal beleid.

Uit het gemeentelijk beleid blijkt dat er terughoudend wordt omgegaan met het uitbreiden van het aantal woningen in de kernen, met uitzondering van Terneuzen. Momenteel wordt een nieuwe woonvisie opgesteld, waarin ook rekening houdend met de demografische ontwikkelingen, een terughouden beleid voor woningen in de kernen wordt voorgestaan. Het planologisch wegbestemmen van de bouwmogelijkheden voor Woningen aan de Stern past dan ook in het gemeentelijk beleid.

Een en ander is derhalve passend binnen het rijks- en provinciaal en gemeentelijk beleid, met uitzondering van het bestemmingsplan.

4 SECTORALE ASPECTEN, KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

Onderhavig plan biedt gewijzigde gebruiksmogelijkheden ten opzichte van het bestemmingsplan 'Kom Philippine'. Beknopt en een enkele keer met een verwijzing naar het vigerende bestemmingsplan, wordt ingegaan op de aspecten bodem, archeologie, water, ecologie, milieuhinder, geluidhinder, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

4.1 Geluidhinder

Sinds 1 januari 2007 is de Wet geluidhinder (Wgh) van kracht. Geluidsgevoelige ontwikkelingen moeten aan deze wet worden getoetst. In de Wgh is bepaald dat de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en/of industrielawaai op de gevels van (andere) geluidsgevoelige gebouwen getoetst moet worden aan de in de Wgh opgenomen (voorkeurs)grenswaarden. In een 30 km/uur-gebied kan toetsing veelal achterwege blijven.

Conclusie

Het plangebied is gelegen in een 30 km/uur-gebied én niet gelegen binnen zones van wegen waar een regime van 50 km/uur of meer geldt. Bovendien betreft het toekennen van bedrijfsbestemming met gebruiksmogelijkheden geen geluidsgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder. Het aspect geluidhinder vormt derhalve geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling. In paragraaf 4.8 wordt wel verder ingegaan op geluid in het kader van milieuhinder.

4.2 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit

Doel van de Wet luchtkwaliteit 2007 is het verbeteren van de luchtkwaliteit waarbij gewenste ruimtelijke ontwikkelingen doorgang kunnen vinden. In deze wet is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Voor luchtkwaliteit is stikstofdioxide het meest maatgevend. Daarnaast zijn ook de concentraties van fijn stof van belang. Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (AmvB), verder te noemen het Besluit NIBM, legt vast wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof en daarmee geen verdere toetsing nodig is. De Ministeriële Regeling, verder aan te duiden als de Regeling NIBM, geeft voor een aantal categorieën van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat ondermeer om woningbouw- en kantoorprojecten en enkele soorten van inrichtingen (bijvoorbeeld emplacementen, kassen en andere landbouwinrichtingen).

Conclusie

Vastgesteld kan worden dat het project niet is aan te merken als een 'gevoelige bestemming' als bedoeld in de regelgeving omtrent luchtkwaliteit. Ook leidt het project 'niet in betekenende mate' tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Geconcludeerd kan worden dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

4.3 Bodem

Wettelijk is bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan of afwijkingsbesluit.

Bij grond afvoer en grondverzet vanaf het plangebied naar elders treden de regels van het Besluit bodemkwaliteit in werking. Deze regels wijken af van de voor het rapport gehanteerde regels van de Wet Bodembescherming. De uiteindelijke beslissing met betrekking tot de functionele geschiktheid van de bodem voor de beoogde doelstelling is strikt voorbehouden aan het bevoegd gezag.

Conclusie

Nu het slechts gaat om het toekennen van een bedrijfsbestemming met passende gebruiksmogelijkheden, zonder dat er fysiek bouwwerkzaamheden zullen plaatsvinden, is er geen bodemonderzoek noodzakelijk. Toets aan het bodembeleid kan achterwege blijven.

4.4 Externe veiligheid

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Doel van dit besluit is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Het besluit legt eisen op aan bedrijven waarvan het PR hoger is of kan zijn dan 10^{-6} per jaar, waaronder inrichtingen die vallen onder het Besluit Risico's Zware Ongevallen (BRZO) 1999 en inrichtingen die vallen onder de richtlijnen van de Publicatie Gevaarlijke Stoffen deel 15 van de onafhankelijke Adviesraad Gevaarlijke Stoffen.

Het PR is de kans dat een persoon die permanent op een plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een ongeluk. Dit risico wordt uitgedrukt in de overlijdenskans per jaar.

Er zijn verschillende normen voor risico's als gevolg van risicovolle activiteiten bij bedrijven en het transport van gevaarlijke stoffen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en in bestaande en in nieuwe situaties. Voor kwetsbare objecten zoals woningen, ziekenhuizen en scholen gelden de strengste eisen.

Als de afstand tot een risicovolle activiteit maar groot genoeg is, is er sprake van 100% veiligheid. Maar deze afstand kan kilometers groot zijn. Nederland is te klein om deze afstanden te hanteren. Daarom is gekozen voor het hanteren van een basisbeschermingsniveau.

Bij ruimtelijke plannen dient aandacht te worden besteed aan de vraag of er risicovolle activiteiten in en/of nabij het plangebied aanwezig zijn dan wel komen en zo ja, of er sprake is van een toelaatbaar risico. Risicovolle activiteiten zijn:

- het opslaan, gebruiken en/of produceren van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het vervoer van gevaarlijke stoffen over auto-, spoor- en waterwegen of door buisleidingen (transportroutes).

Ingeval er sprake is van kwetsbare objecten waarbij het PR groter is dan 10^{-5} dan dient binnen drie jaar de risicovolle inrichting gesaneerd te worden.

Ook buiten de PR-contouren bestaat nog een invloedsgebied waarbinnen groepen personen slachtoffer kunnen worden van een ongeval. Daarom moet ook het GR worden onderzocht.

De hoogte van het GR is niet ruimtelijk weer te geven, wel het invloedsgebied waarover het GR wordt berekend.

Het GR geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval worden getroffen. Voor het GR gelden oriënterende waarden. Over elke overschrijding van de oriënterende waarde en over de toename van het GR moet verantwoording worden afgelegd. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden.

In het BRZO staan criteria die aangeven welke bedrijven zoveel gevaarlijke stoffen hebben, dat er een risico van een zwaar ongeval bestaat. Voor deze bedrijven gelden strengere regels dan normaal. Er wordt binnen de groep BRZO bedrijven nog onderscheid gemaakt tussen een zware en een lichtere categorie.

De lichtere categorie wordt ook wel Preventiebeleid Zware Ongevallen genoemd, omdat deze bedrijven een preventiebeleid moeten hebben en een veiligheidsbeheersysteem. Bedrijven van de zware categorie moeten tevens een risicoanalyse uitvoeren en een veiligheidsrapport opstellen.

Inrichtingen

Op basis van de provinciale risicokaart (figuur 6) zijn geen risicobedrijven en/of BRZO-bedrijven gelegen in de (directe) omgeving van het plangebied die gevolgen zouden hebben voor de voorgenomen ontwikkeling. Ook het klussenbedrijf zelf is geen risicobedrijf.

Wel ligt het plangebied nog binnen de contour van de schuilzone vanwege de kerncentrale Borssele. Bij een ongeval in een kerncentrale waarbij radioactiviteit vrijkomt, kan het nodig zijn om enige tijd te schuilen in een bij voorkeur betonnen gebouw. Dit beperkt het besmettingsgevaar op huid en kleding door straling. In het rampbestrijdingsplan zijn daarom zogenaamde schuilzones aangewezen. De aangegeven schuilzone is een indicatie; bij een werkelijke ramp kan de schuilzone anders zijn. Deze schuilcontour ligt op 20 km vanaf de centrale; het bedrijf ligt op circa 16 km.

De veiligheidsaspecten rondom de kerncentrale Borssele vallen echter onder de bevoegdheid van het ministerie van VROM zodat mogelijk te nemen maatregelen ter beperking van hieraan verbonden risico's niet binnen onderhavig bestemmingsplan hoeven te worden geregeld.

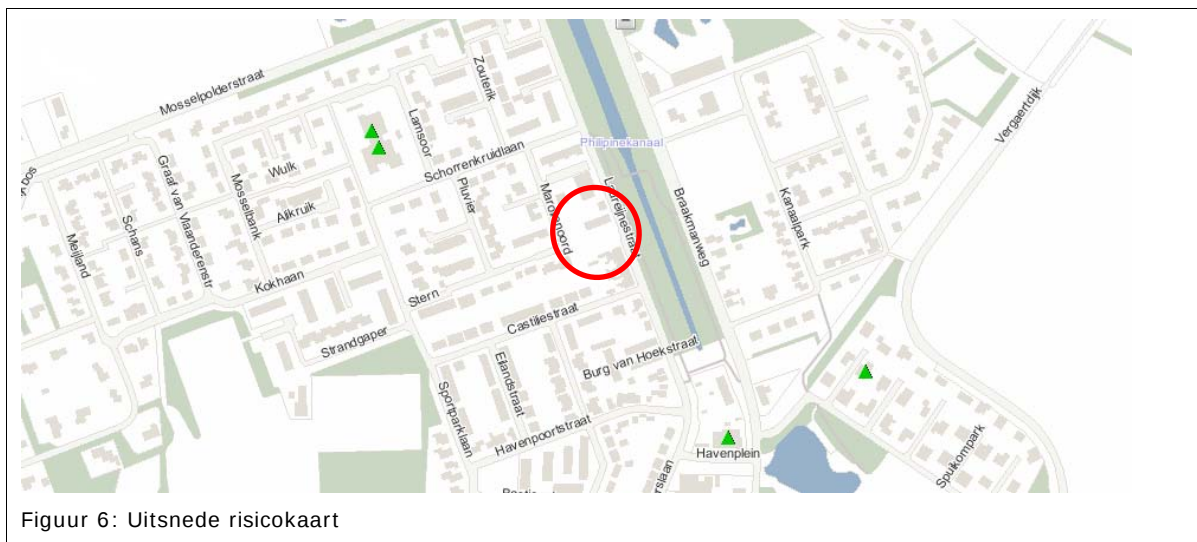
Het plangebied is gelegen in het invloedsgebied van de risicocontour van de inrichting 'Katoennatie Westerschelde Containerterminal' en 'Pompstation Braakman'. De plaatsgebonden risicocontour van de 'Katoennatie Westerschelde Containerterminal' en het 'Pompstation Braakman' is gelegen op de terreingrens en is derhalve niet van invloed op het plangebied. Uit de professionele risicokaart blijkt dat het groepsrisico van de risicovolle inrichting Katoennatie en het Pompstation Braakman ruim onder de oriëntatiewaarde ligt. In het onderhavige bestemmingsplan wordt voorzien in een omzetting van een woning naar een bedrijfswoning. Door deze planologische maatregel vermindert het aantal te bouwen woningen. Het bedrijf betreft een zelfstandige zonder personeel (ZZP). Hierdoor zal de personendichtheid in het plangebied niet significant toenemen. Mede door de grote afstand van het plangebied tot de risicovolle inrichtingen (ca. 5,5 km vanaf de Katoennatie en ca. 1 km vanaf het Pompstation Braakman) zal het groepsrisico niet toenemen.

Beleid externe veiligheid

In december 2005 is de gemeentelijke beleidsvisie omtrent externe veiligheid tot stand gekomen. De gemeente wil enerzijds de kwaliteit van de woonomgeving verbeteren en anderzijds de (economische) vitaliteit versterken. Omdat bij veel activiteiten gevaarlijke stoffen worden gebruikt, is de combinatie van wonen en werken alleen mogelijk als een bepaald risiconiveau wordt geaccepteerd. Welk risiconiveau aanvaardbaar is verschilt per situatie en vraagt om een zorgvuldige afweging. Het externe veiligheidsbeleid bestaat uit drie sporen: brongericht, omgevingsgericht en rampenbestrijding.

De gemeente houdt bij besluiten in het kader van vergunningverlening en ruimtelijke ordening rekening met het beleid zoals weergegeven in deze visie. Daarnaast dient deze visie als ontwikkelingskader voor instrumenten in het externe veiligheidsbeleid (vergunningverlening en handhaving, routing, ruimtelijk beleid, rampenbestrijding en risicocommunicatie).

De uitgangspunten uit deze visie worden toegepast bij alle gemeentelijke activiteiten en ontwikkelingen waarbinnen externe veiligheid een rol speelt.



Transportroutes en Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

In de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' van 1 januari 2010 zijn risiconormen voor vervoerssituaties beschreven. Qua methodiek sluit de circulaire aan op het Bevi (het hanteren van plaatsgebonden risico en groepsrisico). Er loopt langs het plangebied geen verkeersroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Noch zijn er op basis van de provinciale risicokaart risicovolle buisleidingen in het plangebied aanwezig.

Transportroutes vormen derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Transport van gevaarlijke stoffen over het spoor of over binnenwateren

Er bevinden zich geen spoorwegen of hoofdvaarwegen in de nabijheid van de planlocatie.

Conclusie

Op basis van de voorgaande alinea's kan geconcludeerd worden dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor de ontwikkeling, temeer nu het initiatief geen (beperkt) kwetsbaar object betreft als bedoeld bij externe veiligheid.

4.5 Water

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 Bro is een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

Met het water mee II 2010–2015

Het waterschap Scheldestromen richt zich op het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen. Het oppervlaktewater wordt niet los gezien van het grondwater. Ruimtelijke plannen moeten daartoe getoetst worden op de gevolgen voor de waterhuishouding.

Waterbeleid 21^e eeuw (Rijksbeleid)

In het afgelopen decennium heeft Nederland meerdere keren te kampen gehad met wateroverlast. Dit heeft geresulteerd in een omslag in het waterbeleid en het denken over water. Het Rijk, de provincies, de waterschappen en de gemeenten zijn onder meer overeengekomen dat het water zoveel mogelijk moet worden vastgehouden, daarna moet worden geborgen en dan pas afgevoerd mag worden.

Tevens dient voor ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd te worden, hierin moeten de keuzes ten aanzien van waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschreven te worden.



Keurzonering

In het vigerende bestemmingsplan is aan het plangebied op de plankaart een nadere aanduiding toegekend 'Keur waterschap'. In de regels komt deze aanduiding niet meer tot uitdrukking. Uit de plantoelichting blijkt dat ter plaatse van de nadere aanduiding bij bepaalde werkzaamheden ook de regelgeving van het waterschap Scheldestromen van toepassing is. Deze zone hoeft echter niet langer in een bestemmingplan tot uitdrukking te komen. De

Keur staat op zich. Zo is een dergelijke zone, een regionale beschermingszone A, ook niet langer opgenomen in het recent van kracht geworden bestemmingsplan voor de kom van Sas van Gent.

Conclusie

In het vigerende bestemmingsplan is het wateraspect uitvoerig besproken; sowieso hebben wateraspecten in een conserverend bestemmingsplan minder consequenties. Aangezien onderhavig bestemmingsplan slechts dient om, na wijziging van de bestemming, gebruiksmogelijkheden te vergroten zonder dat er fysieke maatregelen worden getroffen, is een verdere watertoets niet noodzakelijk. Het aspect water vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan. Volledigheidshalve wordt het ontwerp-bestemmingsplan in het kader van vooroverleg wel toegezonden aan het waterschap Scheldestromen.

4.6 Ecologie / flora en fauna

Op basis van Natura 2000, de Flora- en faunawet (Ffw) en de Natuurbeschermingswet is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke diersoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Natura 2000 (Vogel- en Habitatrichtlijn)

Door de Europese Unie zijn richtlijnen uitgevaardigd ter bescherming van bedreigde plant- en diersoorten en leefgebieden in Europa, de zogenaamde Natuur 2000-gebieden. Concrete richtlijnen zijn de Europese Vogelrichtlijn en de Europese Habitatrichtlijn. De uitwerking van de Europese richtlijnen is voor de Nederlandse situatie ingebed in de Natuurbeschermingswet. De aanwijzing van gebieden tot beschermd natuurgebied in het kader van de Vogel- of Habitatrichtlijn vindt plaats aan de hand van soortenlijsten van zeldzame of bedreigde plant- en diersoorten. In de nabijheid van het plangebied is de Westerschelde aangewezen als speciale beschermingszone inzake de Vogel- en Habitatrichtlijn. Gebiedsbescherming is niet aan de orde omdat de beperkte schaal van de beoogde ontwikkeling en de specifieke ligging naar verwachting geen effect hebben op de kwaliteit van de speciale beschermingszone van de Westerschelde.

Flora en fauna

De bescherming van plant- en diersoorten is in de Ffw geregeld. De Ffw kent zowel verbodsbepalingen als een zorgplicht. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het zogenaamde nee, tenzij principe. Dat betekent dat alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten in principe verboden zijn. Voor verschillende categorieën soorten en verschillende activiteiten zijn vrijstellingen of ontheffingen van deze verbodsbepalingen mogelijk. Naast de verbodsbepalingen geldt de zorgplicht ten aanzien van alle in het wild levende plant- en diersoorten.

Besluit houdende wijziging van een aantal algemene maatregelen van bestuur in verband met wijziging van artikel 75 van de Ffw en enkele andere wijzigingen.

De Minister van Landbouw, Natuur en Visserij heeft door een Algemene Maatregel van Bestuur de regelgeving rond de Ffw aangepast, zodat de werking van de wet eenvoudiger wordt.

Het belangrijkste gevolg is dat de procedures bij ruimtelijke ingrepen en bij bestendig gebruik en beheer aanzienlijk eenvoudiger worden, aangezien voor de meest algemene soorten er een vrijstelling van de verbodsbepalingen komt. Bij het toepassen van de Ffw wordt voortaan een onderscheid gemaakt in een drietal categorieën van beschermde soorten. Voor alle beschermde soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt een zogenaamde algemene zorgplicht.

Reeds in het vigerende bestemmingsplan is geconstateerd dat het binnen de bebouwde kom niet aannemelijk is dat eventueel aanwezige dier- en plantsoorten worden bedreigd.

Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

De Zeeuwse EHS beoogt de diversiteit aan wilde planten en dieren, de verscheidenheid aan natuurgebieden en landschappen, en het natuurschoon in Zeeland veilig te stellen. Het plangebied ligt niet in de EHS noch in een afwegingszone van 100 meter.

Conclusie

Bij de ontwikkeling van het gebied worden geen negatieve effecten verwacht op het gebied van ecologie nu er slechts sprake is van het toevoegen van een gelimiteerde inpandige gebruiksfunctie aan een bestaande schuur.

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

In Europees verband is het 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Het verdrag werd opgesteld om het cultureel erfgoed voor toekomstige generaties te behouden. Dit resulteerde in 2007 in Nederland in een herziening van de Monumentenwet. Eén van de uitgangspunten van deze wet is het in situ proberen te bewaren. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg opgegraven te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, dus de kosten voor inventarisatie, (voor)onderzoeken, opgraving en documentatie, worden door de initiatiefnemer betaald.

In navolging op het verdrag is het provinciale beleid gericht op het bevorderen dat archeologisch onderzoek een vast onderdeel wordt van de planvoorbereiding van ingrepen in en om de bodem. Plannen worden getoetst aan het belang van het behoud van het archeologisch erfgoed en de consequenties voor het archeologisch bodemarchief worden nagegaan.

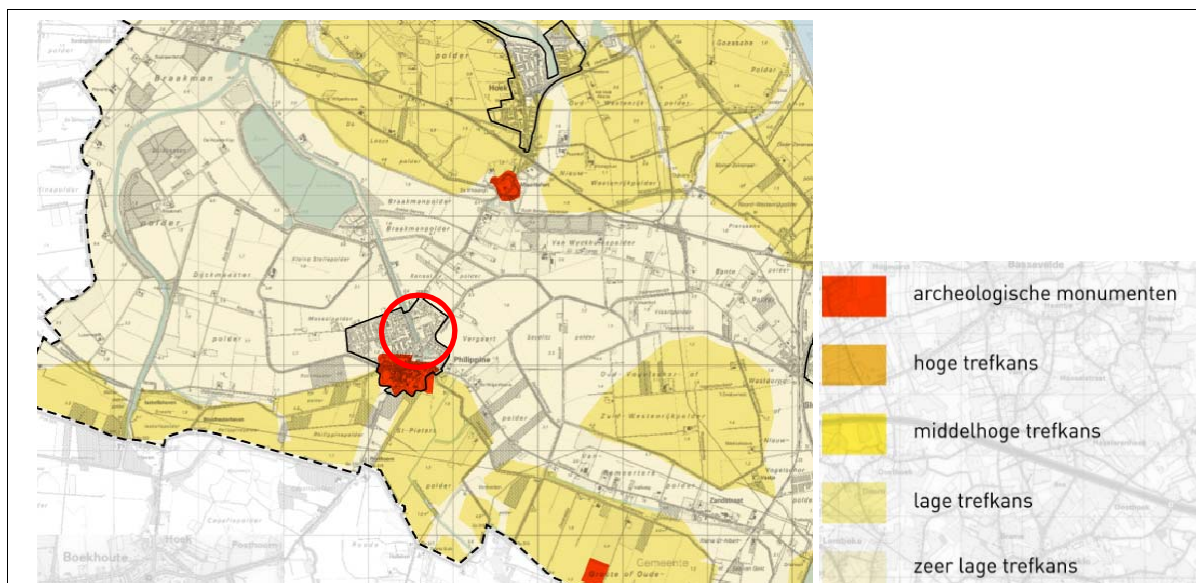
De gemeente Terneuzen onderschrijft de uitwerking van het 'Verdrag van Malta': Behoud van het archeologisch erfgoed waar mogelijk en documentatie van vindplaatsen waar nodig.

Erfgoedverordening Terneuzen 2011

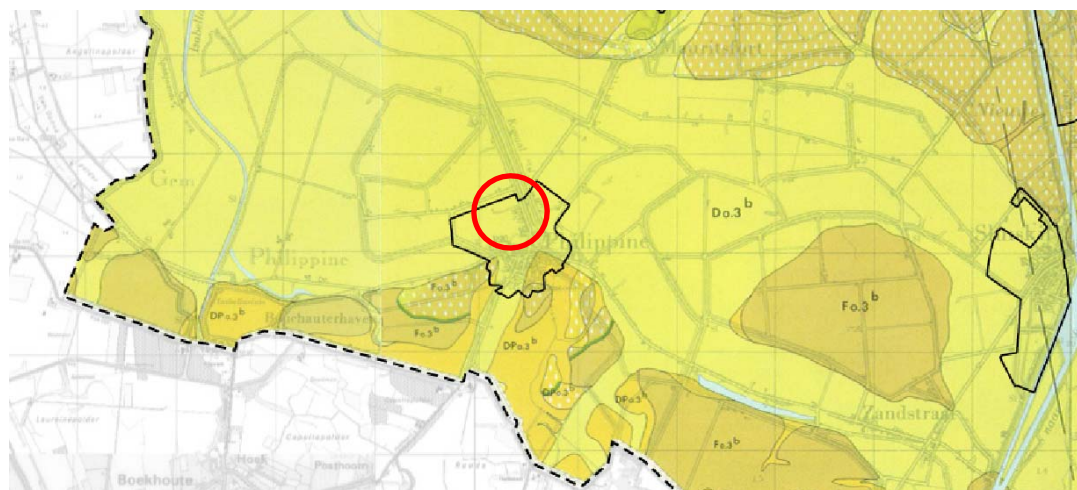
In oktober 2008 is de Erfgoedverordening Terneuzen vastgesteld en in januari 2011 is deze herzien. Deze verordening gaat over:

- het opnemen van een object op de gemeentelijke monumentenlijst;
- de instandhouding van gemeentelijke monumenten;
- rijksmonumenten;
- de instandhouding van archeologische terreinen.

Voor aanpassingen aan een gemeentelijk, rijks- of archeologisch monument geldt een vergunningplicht. Bovendien is het verboden om zonder een vergunning in een archeologisch



Figuur 7: gecombineerde AMK/IKAW



- | | | |
|---|---|--|
| 1 |  | Kreekafzettingen van Duinkerke IIIb
Dunkirk IIIb tidal channel deposits. |
| 2 |  | Kreekafzettingen van Duinkerke IIIa
Dunkirk IIIa tidal channel deposits. |
| 3 |  | Kreekafzettingen van Duinkerke IIIb op oudere Afzettingen van Duinkerke (DIIIb op DIIIa).
Dunkirk IIIb tidal channel deposits overlying older Dunkirk deposits (DIIIb on DIIIa). |
| 4 |  | Kreekafzettingen van Duinkerke II.
Dunkirk II tidal channel deposits. |
| 5 |  | Kreekafzettingen van Duinkerke IIIb op oudere Afzettingen van Duinkerke (DIIIb op DIIIa op DII).
Dunkirk IIIb tidal channel deposits overlying older deposits (DIIIb on DIIIa on DII) |
| 6 |  | Kreekafzettingen van Duinkerke IIIb op oudere Afzettingen van Duinkerke (DIIIb op DII).
Dunkirk IIIb tidal channel deposits overlying older Dunkirk deposits (DIIIb on DII). |
| 7 |  | Kreekafzettingen van Duinkerke IIIa op oudere Afzettingen van Duinkerke (DIIIa op DII).
Dunkirk IIIa tidal channel deposits overlying older Dunkirk deposits (DIIIa on DII). |

Figuur 8: Geologische kaart van Rummelen

monument of een archeologisch verwachtingsgebied, de bodem dieper dan 30 centimeter onder de oppervlakte te verstoren.

Op 27 januari 2011 heeft de gemeente Terneuzen de beleidsnota 'De onderste steen boven? Interim-beleid archeologie gemeente Terneuzen' vastgesteld en voornoemde erfgoedverordening herzien, in afwachting van het beleid van de Vereniging Zeeuwse Gemeenten (VZG). Met het gemeentelijk beleid wordt het archeologische besluitvormingsproces verduidelijkt en vereenvoudigd, waarbij onnodige kosten of procedures zoveel mogelijk worden voorkomen.

Wanneer archeologisch onderzoek verplicht is dient de Archeologische monumentenzorg cyclus (AMZ-cyclus) doorlopen te worden. Deze cyclus is er op gericht om te beoordelen of verdergaand onderzoek of behoud noodzakelijk is. Voor de uitvoering en de beoordeling van de onderzoeken wordt aangesloten bij de landelijke en provinciale regelgeving. Door deze cyclus op een goede manier te doorlopen kan een gedegen afweging gemaakt worden waar behoud ter plaatse (in-situ) of een opgraving (ex-situ) noodzakelijk is of achterwege kan blijven. De onderste steen zal dus lang niet altijd boven dienen te komen.

Om inzicht te krijgen in de archeologische verwachtingswaarde van een gebied of locatie dient aan 5 criteria te worden getoetst:

- de Archeologische Monumentenkaart (AMK). Deze kaart geeft de wettelijk beschermde archeologische monumenten weer en de door de RCE gewaardeerde gebieden met een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde;
- de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Deze kaart geeft de verwachtingswaarde weer voor de bovenste, dagzomende, bodemlaag;
- ARCHIS. Dit is de landelijke database waarin alle recent uitgevoerde archeologische onderzoeken en vondsten worden opgeslagen;
- Zeeuws Archeologisch Archief (ZAA). In dit archief berusten de verslagen van alle in het verleden in Zeeland uitgevoerde bodemonderzoeken, gegevens over losse vondsten en dergelijke;
- de bodemopbouw. Aan de hand van de bodemkaart kan nagegaan worden welke geologische, voor de archeologie relevante, bodemlagen aanwezig zijn:
 - Pleistoceen: Steentijd;
 - Hollandveen: IJzertijd en Romeinse tijd;
 - Duinkerke II: Middeleeuwen;
 - Duinkerke III; Nieuwe tijd.

Via het gemeentelijk stroomschema dienen deze stappen te worden doorlopen.

Het plangebied maakt geen deel uit van een terrein met een vastgestelde archeologische waarde op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) Zeeland. Op basis van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) (figuur 7) kan gemeld worden dat het plangebied is gelegen in een gebied dat wordt gekenmerkt door een zeer lage archeologische verwachting (zeer lage trefkans). In Archis 2, de nationale database voor vindplaatsen in Nederland, staan geen vondstmeldingen en/of Archiswaarnemingen in het plangebied weergegeven. Uit de geologische kaart van Van Rummelen (figuur 8) blijkt dat het plangebied zich bevindt in een gebied met kreekafzettingen van Duinkerke IIIb. In het Zeeuws Archeologisch Archief (ZAA) is geen aanvullende archeologische informatie met betrekking tot het plangebied aangetroffen.

Na het doorlopen van het gemeentelijk stroomschema kan de conclusie worden getrokken dat er geen onderzoeksplicht geldt.

Cultuurhistorie

Sinds 1 januari 2012 is artikel 3.1.6 Bro gewijzigd en verdient cultuurhistorie nadrukkelijk aandacht in een bestemmingsplan. Op de provinciale CHS-kaart is het plangebied gekenmerkt als historische boerderij.

Het erf wordt deels omgeven door een losse windsingel. Aan de straatzijde van de boerderij vormt de afrastering de grens. De eigentijdse siertuin is klein en onbeduidend. Het grootste deel van het erf bestaat uit schapenweide. Het woonhuis uit de eerste helft van de 19^e eeuw heeft een bouwlaag en in de langsgevel, die grenst aan de weg, is enig siermetselwerk aanwezig. In het midden van deze gevel bevindt zich een voordeur met bovenlicht en aan weerszijden daarvan een schuifraam. Beide kopgevels bevatten gevelankers, gemoderniseerde ramen en een schoorsteen. Aan de achterzijde is een aanbouw met plat dak gebouwd hetgeen de hoofdvorm van het huis aantast. De schuur stamt uit de tweede helft van de 19de eeuw en heeft bakstenen gevels, waarvan er een grijs geschilderd is. De langsgevel is door middel van zwarte lijnen in drie delen verdeeld.

In het middelste gedeelte bevindt zich een groene deeldeer. De ander twee delen bevatten elk twee stalramen. Tegen de achterste kopgevel is een aanbouw onder lessenaardak gezet, tegen de grijze zijgevel staat een stenen garage(box). Het dak is gedekt met een golfplaten zadeldak, deze schuur is ondanks de wijzigingen nog redelijk authentiek.

Het plangebied heeft het eindoordeel B gekregen. Dit houdt in:

1. De cultuurhistorische informatiewaarde is minder groot vanwege aantastingen.
2. De aantastingen zijn grotendeels nog wel herstelbaar.
3. Ondanks mogelijk interessante of waardevolle details of bijgebouwen wordt het object of complex niet voor nader onderzoek op cultuurhistorische kwaliteiten aanbevolen.

Conclusie

Samenvattend vormen archeologie en cultuurhistorie geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan, temeer nu er geen fysieke wijzigingen optreden. Enkel wordt, na wijziging van de bestemming, een in pandige gebruiksfunctie toegevoegd, waarbij de grond niet wordt geroerd.

4.8 Milieuhinder

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Bij deze toets blijft de eigen bedrijfs-woning buiten beschouwing.

In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) zijn aan de bedrijven dan wel bedrijfsactiviteiten milieucategorieën en richtafstanden toegekend. De genoemde afstanden zijn adviserend en indicatief, de situatie ter plaatse kan reden zijn om hiervan af te wijken. Bedrijven worden beoordeeld op gevaar, stof, geur en geluid. Deze brochure is als hulpmiddel (niet als blauwdruk) opgesteld om toe te passen bij plannen en toetsmomenten van ruimtelijke ontwikkeling, aldus ook de ondertitel van de brochure. De brochure is niet be-

doeld om bij de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning voor milieu te worden geraadpleegd. Er bestaat geen plicht om de brochure te hanteren. Wel is dit een algemeen aanvaarde methode in Nederland gebleken.

Milieucategorie in relatie tot afstand 'rustige woonwijk'

1	10 m
2	30 m
3.1	50 m

De afstanden zijn de afstanden tussen de bedrijvigheid/voorzieningen en de milieugevoelige bestemming; dus in beginsel de afstand van het bedrijfsperceel tot de gevel van de woning (1). De VNG-publicatie geeft richtafstanden tot het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype 'gemengd gebied', dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Dit geldt ook voor lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarisch en andere bedrijvigheid.

Het klussenbedrijf betreft geen gevoelige functie. Ten aanzien daarvan hoeft derhalve geen rekening gehouden te worden met eventuele nabijgelegen bedrijven. Andersom betreft het klussenbedrijf zelf wel een bedrijf met een milieuzonering ten opzichte van bestaande nabijgelegen woningen. Een klussenbedrijf kan worden gelijk gesteld met een bedrijf uit categorie 2 uit genoemde VNG-brochure dan wel als categorie B-bedrijf. Bij deze laatste benadering is er sprake van functiemenging, waarbij activiteiten toelaatbaar zijn, mits deze bouwkundig zijn afgescheiden van woning.

Bij de milieu-indeling is het aspect 'geluid' maatgevend. Voor gevaar en stof zou een lagere categorie passen. Geur is niet relevant.

Nu het klussenbedrijf vooral elders 'op locatie' werkt, de loods vooral als opslag dient, mechanische bewerking wordt uitgesloten én de afspraken privaatrechtelijk zijn bevestigd, is het te rechtvaardigen dat de aan te houden afstanden worden gemeten vanaf de loods; binnen 30 meter van de loods is woningbouw niet toelaatbaar. De omliggende bestaande woningen liggen juist buiten deze contour.

Conclusie

Gelet op het feit dat voldaan wordt aan de richtafstand van 30 meter en de privaatrechtelijke verankering van afspraken, kan geconcludeerd worden dat het toevoegen van een extra gebruiksfunctie aan de loods, via een wijziging van de bestemming, niet leidt tot een belemmering ten aanzien van het aspect milieu.

4.9 Overige belemmeringen

Er zijn geen planologisch relevante leidingen in het plangebied aanwezig. Indien er ingrepen in de bodem plaatsvinden zal er vooraf een KLIC-melding worden gedaan.

¹ ABRvS, 199900940/1 van 29 september 2000, ABRvS 200508529/1 van 19 april 2006, ABRvS, E03.97.1417 van 15 februari 1999, ABRvS, 200105119/1 van 21 augustus 2002

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Planvorm

Het bestemmingsplan 'Laureynestraat 19 Philippine' kan gekarakteriseerd worden als een compact ontwikkelingsplan. Eén en ander heeft geresulteerd in een planopzet met een gedetailleerd kaartbeeld en een uniforme opzet van de bepalingen, waarbij veelal is aangesloten bij de bedrijfsbestemmingen uit het vigerende bestemmingsplan, met dien verstande dat dat bestemmingsplan nog niet conform SVBP2008/IMRO2008 was opgesteld, noch in digitale vorm is vastgesteld. Thans wordt ook voldaan aan de Wabo-bepalingen. Uitgangspunt is dat de verbeelding zo veel mogelijk informatie biedt omtrent de toelaatbare gebruiksvorm en de bouw mogelijkheden op een perceel. Voordeel hiervan is een snel inzicht in de gebruiks- en bouw mogelijkheden waardoor het mogelijk is gebruikers van het bestemmingsplan goed te informeren. De bestaande functies worden gerespecteerd en daarnaast biedt het plan de mogelijkheid om op functieveranderingen en veranderende behoeften in te spelen.

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit een set regels met bijbehorende geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0715.BPPHP02-ON01 Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De regels vallen in vier hoofdstukken uiteen. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels, hoofdstuk 2 regelt de bestemmingen, hoofdstuk 3 omvat de algemene regels en in hoofdstuk 4 zijn de overgangs- en de slotregels weergegeven.

5.2 Toelichting op de bestemmingen

1 INLEIDENDE REGELS

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende woorden toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel wordt aangegeven hoe de in de regels gehanteerde maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

2 BESTEMMINGSGEGELS

Bedrijf (artikel 3)

Het bedrijf ligt in een kern waar de woonfunctie overheerst. Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn daarom in principe bedrijven toelaatbaar die voorkomen in categorie 1 en 2 van de bij de regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten. Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn be-

drijfsgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Bedrijfswoningen zijn direct toelaatbaar.

Er is een afwijkingsbevoegdheid volgens artikel 2.1, lid 1, sub c juncto artikel 2.12, lid 1, sub a, sub 1 Wabo opgenomen ten aanzien van de toegelaten aard van bedrijfsactiviteiten. De mogelijkheid wordt geboden om bedrijfsactiviteiten toe te staan die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voorkomen en bedrijven toe te staan die voorkomen in één categorie hoger dan ter plaatse toegestaan is. Tot slot is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bedrijfsbestemming, onder voorwaarden, in de bestemming 'Wonen' te wijzigen, als daaraan behoefte mocht zijn alsmede om de categorie-indeling van de Staat van bedrijfsactiviteiten te wijzigen.

3 ALGEMENE REGELS

Anti-dubbeltelregel (artikel 4)

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een bouwvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen. Doel van deze zogenaamde dubbeltelregel is te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels (artikel 5)

In dit artikel zijn algemene bouwregels opgenomen met betrekking tot overschrijding van de bouwgrenzen.

Algemene gebruiksregels (artikel 6)

In dit artikel is opgenomen dat een gebruik, strijdig met de bestemming, verboden is. Volledigheidshalve is een opsomming gemaakt van activiteiten die in elk geval strijdig zijn.

Algemene afwijkingsregels (artikel 7)

In dit artikel zijn enkele algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze afwijkingen betreffen onder andere geringe wijzigingen in de plaats en de richting van bebouwingsgrenzen, maatvoeringen en het oprichten van gebouwen, geen gebouwen zijnde ten dienste van het openbare nut.

4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Overgangsrecht (artikel 8)

Lid 1 betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit plan in werking treedt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor niet wordt vergroot. In lid 2 zijn de overgangsregels ten aanzien van het bouwen opgenomen.

Bouwwerken die, op het moment dat het bestemmingsplan in werking is, bestaan of (kunnen) worden gebouwd met inachtneming van de Wabo en die afwijken van het bestemmingsplan mogen gedeeltelijk worden veranderd of vernieuwd mits de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet worden vergroot.

Is het bouwwerk verloren gegaan naar aanleiding van een calamiteit dan mag het bouwwerk volledig worden vernieuwd of veranderd mits de bouwaanvraag daarvoor binnen 2 jaar na de calamiteit wordt ingediend. Het voorgaande geldt niet voor bouwwerken die zonder omgevingsvergunning voor het bouwen zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan en voor illegaal gebruik van bouwwerken.

Slotregel (artikel 9)

In dit artikel is ten slotte de naam van het bestemmingsplan opgenomen.

5.3 Handhaving

De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat een bestemmingsplan de juridische vertaling van het ruimtelijk beleid voor een periode van tien jaar vormt. Een actieve opstelling van de gemeente is wenselijk om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan en gewenste ontwikkelingen actief te stimuleren. Ruimtelijk beleid is dynamisch van aard.

Bij de uitvoering van het ruimtelijk beleid heeft de gemeente meerdere instrumenten ter beschikking, waaronder het bestemmingsplan en het daaraan gekoppelde vergunningstelsel. Verder geeft de gemeente bekendheid aan het ruimtelijk beleid, creëert zij daar draagvlak voor, moet ze toezicht houden en handhaven. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is gestreefd naar helderheid in regelgeving, zodat in de praktijk geen misvattingen ontstaan.

De gemeente heeft de plicht om het bestemmingsplan te handhaven. In dat kader wordt periodiek de feitelijke gebiedssituatie verkend en worden ten aanzien van de geconstateerde afwijkingen vervolgstappen ondernomen. De mogelijke vervolgstappen zijn:

- het toepassen van overgangsrecht;
- het rechtstreeks legaliseren al dan niet met een binnen de regels gegeven mogelijkheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels;
- het legaliseren na een bestemmingsplanaanpassing;
- het aanschrijven en toepassen bestuursdwang.

In bijzondere situaties is het gedogen van een afwijking van het bestemmingsplan mogelijk. Van belang is om eenmaal geconstateerde afwijkingen gestructureerd en zo mogelijk integraal af te handelen. De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat jaarlijks rapportage plaatsvindt over het gevoerde beleid. Daarbij komt verantwoording over het handhavingsbeleid aan bod met de daarbij gemaakte inhoudelijke afwegingen. Dit komt aan de orde in een gemeentelijke handhavingnota. In relatie tot de hoofddoelstelling van het plan krijgen bij het onderdeel toezicht de volgende punten specifiek aandacht:

- functiewisselingen, vooral bij functiewisselingen en waar het gaat om (brand)veiligheid;
- illegale bebouwing, met prioriteit voor locaties waar dit zeer ongewenst is voor het beoogde ruimtelijk beeld;
- voldoen aan de eisen voor erfbouw op woonpercelen.

De handhavingnota gaat nader in op de benodigde capaciteit en deskundigheid. Per vijf jaar zal een schouw plaatsvinden. Bij het gereedkomen van nieuwe luchtfoto's zal telkens een vergelijking plaatsvinden met de verbeelding. Ook bij het doorrijden van het totale gebied worden mogelijke strijdigheden gerapporteerd. Voor een volledige en correcte weergave van het handhavingsbeleid wordt verwezen naar de gemeentelijke handhavingnota.

6 ECONOMISCHE FINANCIËLE UITVOERBAARHEID

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling van deze afdeling is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Bro is vastgelegd wat onder een bouwplan wordt verstaan. Hieronder valt onder meer de bouw van een of meer woningen, alsmede de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. In de Wro (artikel 6.12, lid 2) is tevens opgenomen dat kan worden afgeweken van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen dan wel als kostenverhaal anderszins is verzekerd. Dit is het geval indien de gemeente en de initiatiefnemer en/of de ontwikkelende partij een privaatrechtelijke overeenkomst hebben gesloten over de verdeling van kosten bij de grondexploitatie.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt een gebruiksfunctie toegevoegd aan een bestaande loods, via een wijziging van de bestemming. Dit betreft geen bouwplan. Conform artikel 6.12 Wro jo artikel 6.2.1 Bro hoeft derhalve niet voldaan te worden aan de beginselplicht tot het vaststellen van een exploitatieplan.

Conform artikel 3.1.6, sub f Bro is ook aandacht geschonken aan de economische uitvoerbaarheid van het plan. Initiatiefnemer bekostigt het project uit eigen middelen. Nu er geen fysieke werkzaamheden plaatsvinden, zijn de kosten beperkt en gelijk aan de plankosten van en namens de gemeente.

Het bestemmingsplan is economisch en financieel uitvoerbaar.

7 MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG

7.1 Maatschappelijke toetsing

De gemeente betreft de bevolking in principe bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het ontwerp van het bestemmingsplan zal te zijner tijd in verband daarmee vanaf PM gedurende zes weken op het gemeentesecretariaat ter inzage liggen, waarbij informatie kan worden ingewonnen. Tijdens deze periode kunnen zienswijzen worden ingediend, welke na afloop aan de gemeenteraad ter besluitvorming worden voorgelegd. Ook in het gemeentelijk weekblad wordt van de procedure kennisgegeven. Het plan wordt eveneens digitaal ontsloten via de gemeentelijke website en de landelijke website ruimtelijkeplannen.nl.

Het plan wordt voorafgaand als voorontwerp niet voor inspraak terinzage gelegd gelet op het gemeentelijk beleid ten aanzien van LEAN-management en de beperkte aanleiding en impact van het plan.

7.2 Overleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van omliggende gemeenten, het waterschap, met Rijks- en provinciale diensten et cetera.

Voor dit plan wordt overleg gepleegd met waterschap Scheldestromen en de Provincie Zeeland.

