

VASTGESTELD

BESTEMMINGSPLAN SLUISKIL, ZUIDHOF





BESTEMMINGSPLAN SLUISKIL, ZUIDHOF GEMEENTE TERNEUZEN

Planstatus

Vastgesteld

Datum

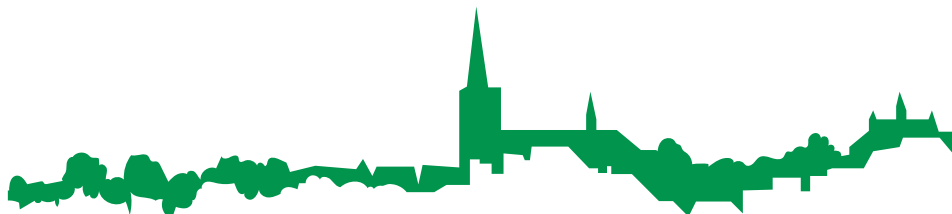
09 - 12 - 2022

Plan identificatie

NL.IMRO.0715.BPSLZ08-VG01

Auteur(s)

Rinaldo Konings, Cristian van Kuijk



Ordito b.v.

E info@ordito.nl

Postbus 94

T 0161 801 022

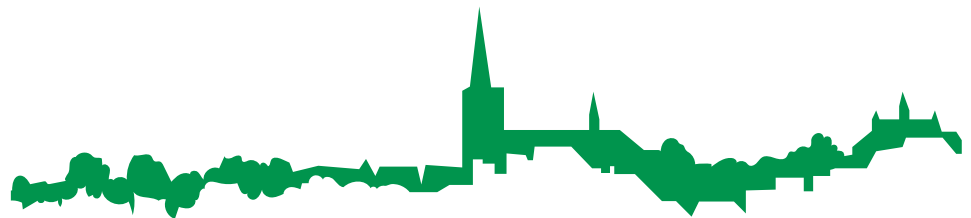
5126 ZH

I www.ordito.nl

Gilze

KVK 54811554

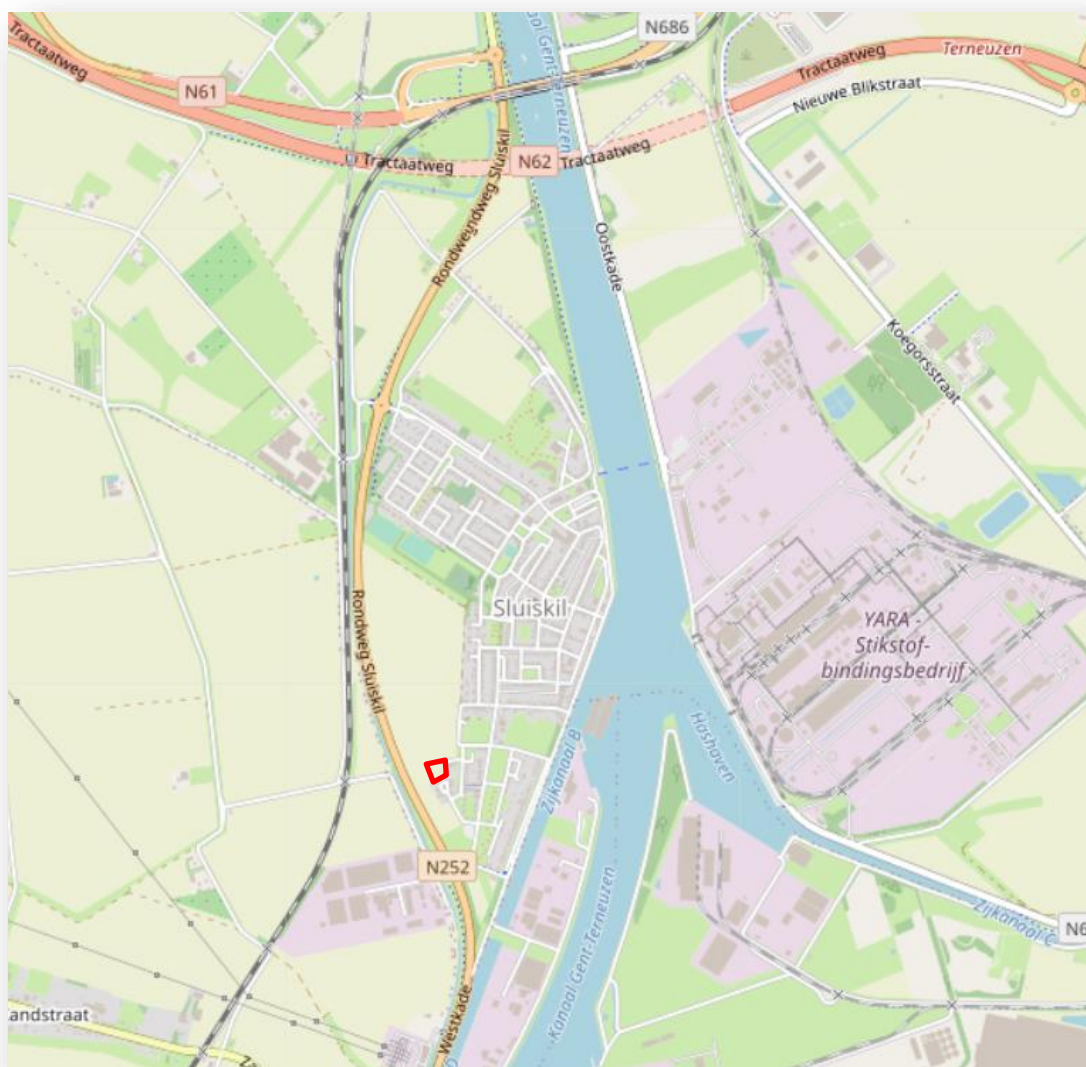
TOELICHTING



1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Bij het plan behorende stukken	5
1.5	Leeswijzer	5
2	Bestaande en toekomstige situatie	6
2.1	Historische context	6
2.2	Ruimtelijke structuur omgeving	7
2.3	Bestaande situatie	7
3.	Toekomstige situatie	9
3.1	Stedenbouwkundig plan	9
3.2	Verkeer en parkeren	10
4.	Beleidskader	11
4.1	Rijksbeleid	11
4.2	Provinciaal beleid	12
4.3	Gemeentelijk beleid	14
5	Randvoorwaarden	17
5.1	Archeologie	17
5.2	Bedrijven en milieuzonering	23
5.3	Bodemkwaliteit	24
5.4	Cultuurhistorie	25
5.5	Externe veiligheid	28
5.6	Geluid	31
5.7	Luchtkwaliteit	32
5.8	Natuurwetgeving	33
5.9	Water	38
5.10	Vormvrije mer	41
6.	Juridische aspecten	42
6.1	Verbeelding	42
6.2	Planregels	42
6.3	Toelichting op de bestemmingen	42
7.	Uitvoerbaarheid	45
7.1	Economische uitvoerbaarheid	45
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45

Bijlagen:

- Bijlage 1: Archeologische toets
- Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 4: Besluit HGW weg- en industrielawaai
- Bijlage 5: Quicksan natuurwetgeving
- Bijlage 6: Stikstofberekening
- Bijlage 7: Historisch Vooronderzoek-Niet Gesprongen Explosieven
- Bijlage 8: Projectgebonden risicoanalyse
- Bijlage 9: NGE-bodemonderzoek



Locatie Zuidhof, plangebied is rood omlijnd

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan is de voorgenomen uitbreiding van het bestaande woonwagencentrum aan de Zuidhof te Sluiskil (gemeente Terneuzen). De gemeente Terneuzen is voornemens om een uitbreiding van maximaal 6 standplaatsen mogelijk te maken. Hierbij wordt aangesloten op het woonwagenbeleid van de gemeente Terneuzen om te voorzien in de uitbreidingsbehoefte voor woonwagenstandplaatsen.

Het uitbreiden van het bestaande woonwagencentrum is op basis van het vigerende bestemmingsplan “Sluiskil – Zandstraat” niet mogelijk. De gronden waarop de uitbreiding van het woonwagencentrum wordt beoogd, kennen op basis van het vigerende bestemmingsplan namelijk de bestemming ‘Groen’. Dergelijke gronden zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, paden, speelvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen en geluidswallen. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Om het planvoornemen juridisch-planologisch mogelijk te maken, dient het geldend bestemmingsplan “Sluiskil - Zandstraat” aangepast te worden.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt ten noorden van het bestaande woonwagencentrum aan de Zuidhof en ten zuiden van de Spoorweg. Deze locatie ligt aan de zuidwestzijde van de kern Sluiskil (gemeente Terneuzen) en grenst direct aan de bestaande woningbouw aan de Zuidhof en Spoorweg. Het plangebied ligt binnen het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente Terneuzen, sectie R, nummer 1057 en heeft een totale oppervlakte van circa 3.300 m².

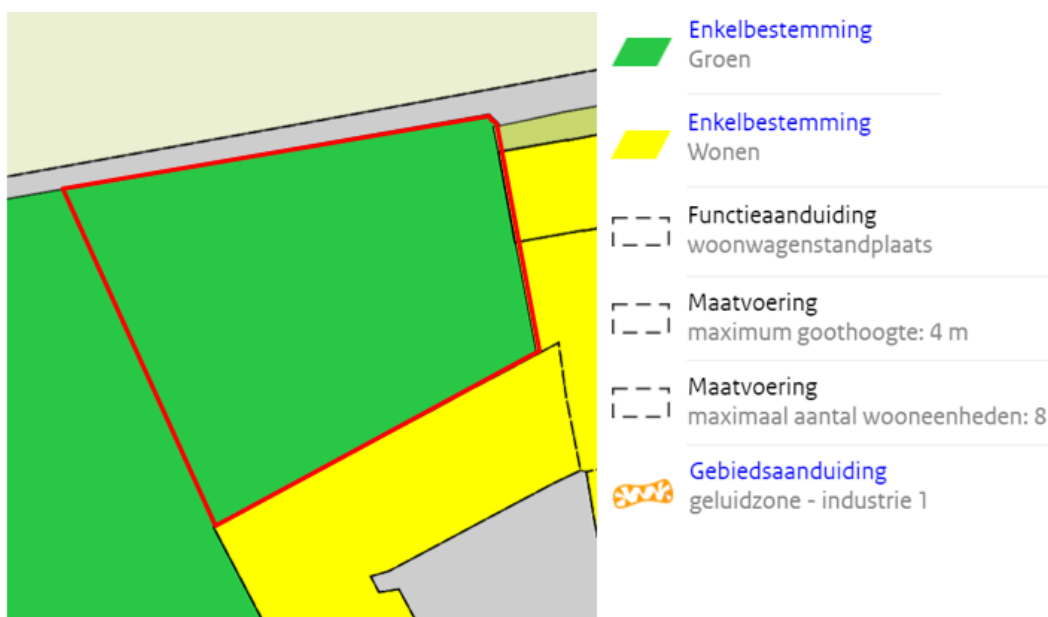


Ligging en begrenzing plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Sluiskil – Zandstraat' dat op 3 november 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld. Daarnaast geldt voor deze locatie de facetbestemmingsplannen 'Parkeren Terneuzen' (vastgesteld op 7 februari 2019) en 'Wonen Terneuzen' (vastgesteld op 1 juli 2021). In het bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Groen' met voor het gehele plangebied de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie 1'.

De gronden behorende bij het bestaande woonwagencentrum liggen ten zuiden van het plangebied en hebben de bestemming 'Wonen'. De functieaanduiding en maatvoeringen in de onderstaande afbeelding horen bij de woonbestemming aan de Zuidhof. Hiervoor geldt de functieaanduiding 'woonwagenstandplaats', waardoor woonwagenstandplaatsen zijn toegestaan.



Uitsnede geldend bestemmingsplan, plangebied is rood omlijnd

De gronden behorend bij het plangebied (bestemming 'Groen') zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, paden, speelvoorzieningen, waterlopen en -partijen en geluidswallen. In of op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter.

De gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie 1' is bedoeld om een te hoge geluidsbelasting vanwege het industrieterrein 'Sluiskil-Oost/Stroodorp-Oost' op geluidsgevoelige objecten tegen te gaan. Binnen deze aanduiding is het niet toegestaan om gebouwen ten behoeve van geluidsgevoelige functies te bouwen, tenzij kan worden voldaan aan de geldende voorkeurswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het postzegelbestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

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

1.5 Leeswijzer

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

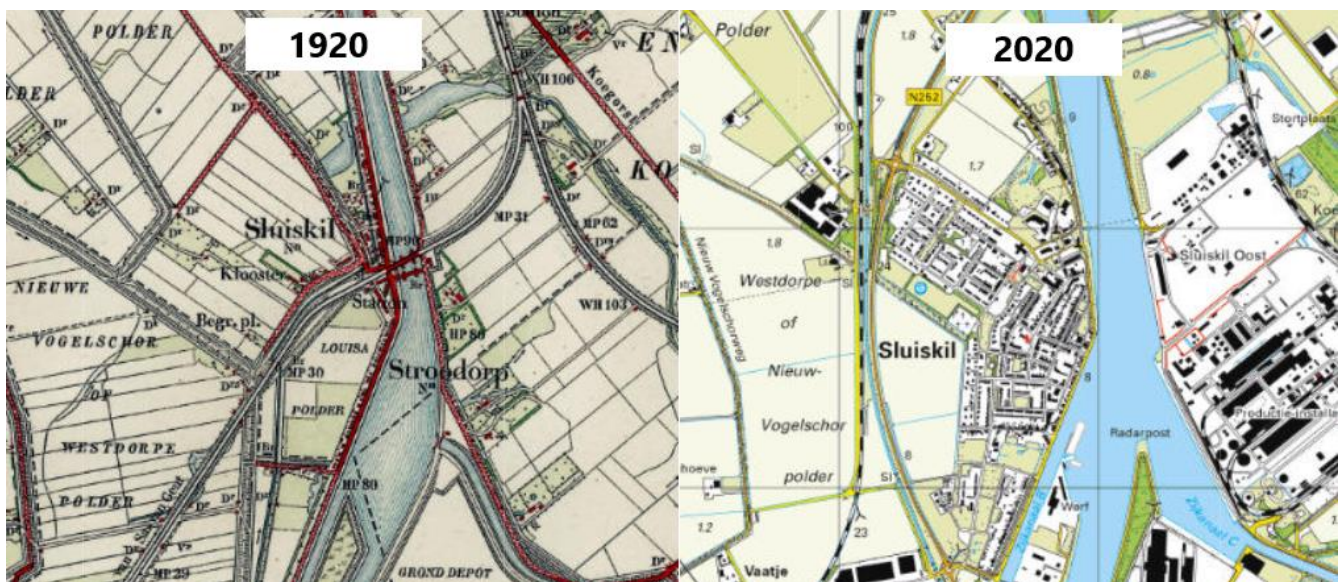
2 BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1 Historische context

Sluiskil is ontstaan uit een dorpsgemeenschap genaamd ‘Stroodorp’ en de Kanaalweg, dat destijds bestond uit een bebouwd lint. De dorpskern Sluiskil ligt op de plaats waar rond 1825/1826 het ‘Axelsche Gat’ werd afgesloten met de komst van het ‘Kanaal van Gent naar Terneuzen’. Na de aanleg van een spoortracé van Terneuzen naar Sluiskil en van Sluiskil naar Zelzate hebben ontwikkelingen alleen nog aan de westzijde van het kanaal plaats gevonden. In het Nederlands-Belgisch traktaat van 20 juni 1960 werden opnieuw afspraken gemaakt ten aanzien van de verbreding en de verdieping van het kanaal. Een gedeelte van het dorp Sluiskil is hierbij ‘in het kanaal gevallen’. In 1963 werden twee nieuwe sluzen in Terneuzen gegraven. Bij deze verbreding van het Kanaal van Gent naar Terneuzen in het begin van de jaren zestig van de twintigste eeuw werd het hart uit het dorp gehaald: ruim tweehonderd woningen, winkels, een kerk en een school moesten voor deze verbreding worden gesloopt.

Verschillende maatschappelijke voorzieningen en bedrijvigheid hebben ervoor gezorgd dat Sluiskil uitgroeid is tot een dorpskern zoals deze nu te beleven valt.

Onderstaand is een kaart te zien met daarop een vergelijking van de kern Sluiskil in de periode omstreeks 1920 en 2020. Hierop is de verbreding van het Kanaal van Gent naar Terneuzen goed zichtbaar.



Vergelijking tussen het verleden en heden van de kern Sluiskil



Luchtfoto bestaande situatie plangebied



Aanzicht plangebied vanaf de Rijksweg Terneuzen-Sas van Gent (N252)

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 Stedenbouwkundig plan

Het voorliggende bestemmingsplan betreft het mogelijk maken van een uitbreiding van het bestaande woonwagencentrum aan de Zuidhof te Sluiskil (gemeente Terneuzen). Het plangebied bestaat momenteel volledig uit onbebouwde gronden welke zijn bestemd voor groenvoorzieningen. De bedoeling is om deze gronden om te zetten naar een woonbestemming. Hierbij worden zes standplaatsen voor woonwagens toegestaan.

Bouwregels

Voor de zes woonkavels worden de bouwregels voor woonwagenstandplaatsen uit het geldende bestemmingsplan 'Sluiskil-Zandstraat' overgenomen, zoals die gelden voor het bestaande gedeelte van het woonwagencentrum Zuidhof. De maximale goothoogte van een woonwagen mag niet meer bedragen dan 4 meter. De bouwhoogte van een woonwagen mag niet meer zijn dan 4 meter hoger dan de toegestane goothoogte, oftewel maximaal 8 meter. Het maximaal aantal wooneenheden is geregeld middels een maatvoering op de verbeelding. De onderlinge afstand tussen woonwagens dient tenminste 5 meter te bedragen. Per woonwagen is maximaal één bijgebouw toegestaan, waarbij de gezamenlijke oppervlakte van één woonwagen inclusief bijgebouw en overkappingen maximaal 150 m² mag bedragen. De voorgevels van de woonwagens mogen uitsluitend worden gebouwd in de richting van deze weg.



Waterhuishouding

Vanwege de toename in oppervlakteverharding dient een compensatie van plaats te vinden om het water op te vangen. Aan de noordzijde van het plangebied is ruimte vrijgehouden voor het mogelijk maken van een waterberging.

3.2 Verkeer en parkeren

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

Verkeer

Het voornemen aan de Zuidhof maakt de uitbreiding van maximaal 6 woonwagens mogelijk. Dwars door het plangebied wordt een weg aangelegd, waardoor aan weerszijde van deze weg woonwagens zijn gesitueerd. Het verkeer binnen het plangebied wordt ontsloten via de bestaande (nog onverharde) Spoorweg.

Gelet op de grootte van de woonwagens (maximaal 150 m²), en het feit dat de woonwagens bestaan uit slechts één bouwlaag, wordt aansluiting gezocht bij het woningtype appartement (koop, appartement, midden). De verkeersgeneratie behorende bij dit woningtype, uitgaande van rest bebouwde kom en matig stedelijk, is volgens de CROW-uitgave "Toekomstbestendig parkeren 2018" minimaal 5,2 mvt/etmaal en maximaal 6,0 mvt/etmaal. De maximaal bijkomende verkeersgeneratie bij het toevoegen van zes extra woonwagens is zodoende 36 mvt/etmaal. De realisatie van het planvoornemen leidt niet tot een significante wijziging van het aantal verkeersbewegingen.

Parkeren

Het aantal parkeerplaatsen bij nieuwbouwlocaties wordt bepaald op basis van de parkeernorm. Een parkeernorm is een op de praktijk gebaseerd cijfer van de verwachte parkeerbehoefte. Parkeernormen staan voor het aantal vereiste parkeerplaatsen per type bestemming. De gemeente Terneuzen heeft met het 'Actualiseren parkeernormen gemeente Terneuzen' bepaald dat de publicatie 'Toekomstigbestendig parkeren' van het CROW geldt als input voor de parkeernormen. De publicatie heeft als nummer 381.

In de meest recente CROW-uitgave "Toekomstbestendig parkeren 2018" zijn geen kengetallen opgenomen voor woonwagens. Zodoende dient aansluiting gezocht te worden op een vergelijkbaar woningtype om te verkeersgeneratie te kunnen bepalen. De woonwagens bestaan uit één verdieping, waarbij de gezamenlijke oppervlakte van één woonwagen inclusief bijgebouw en overkappingen maximaal 150 m² mag bedragen. Gelet op deze kernmerken wordt aansluiting gezocht bij het woningtype appartement (koop, appartement, midden). Hiervoor geldt (voor rest bebouwde kom) een parkeernorm van 1,9 parkeerplaatsen per wooneenheid. In totaal leidt het voornemen tot een parkeerbehoefte van 11,4 parkeerplaatsen. Op eigen terrein wordt voldoende ruimte vrijgemaakt om te voorzien in het benodigde aantal parkeerplaatsen. Bovendien is in het bestemmingsplan een regeling opgenomen dat moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

Toetsing

Om te bepalen of een planvoornemen Ladderplichtig is dient getoetst te worden of de voorziene ontwikkeling wel een stedelijke ontwikkeling is. Onderliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van zes wooneenheden. Het planvoornemen wordt mogelijk gemaakt binnen bestaand stedelijk gebied. Daarbij blijft de ontwikkeling onder de gestelde grens van 12 woningen. De ontwikkeling wordt daarmee niet aangeduid als nieuwe stedelijke ontwikkeling.

De Ladder is niet van toepassing op het planvoornemen.

Conclusie

Het planvoornemen sluit aan bij het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2018

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

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

- Duurzame en concurrerende economie;
- Klimaatbestendige en –neutrale samenleving;
- Waardevolle leefomgeving;

- Toekomstbestendige bereikbare woon-, werk- en verblijfsomgeving.

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

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

Provinciale Omgevingsverordening Provincie Zeeland 2018, 7^e wijziging

Op 29 juni 2020 hebben de Provinciale Staten van de provincie Zeeland de Provinciale Omgevingsverordening Provincie Zeeland 2018, 7^e wijziging vastgesteld. De Omgevingsverordening Zeeland 2018 vervangt de verordening ruimte provincie Zeeland. De Omgevingsverordening richt zich – net zo breed als het Omgevingsplan – op de fysieke leefomgeving in de Provincie Zeeland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, maar ook op het gebied van mobiliteit, milieu, natuur, water en bodem.

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

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. De omgeving van het plangebied bestaat grotendeels uit woningbouw behorende bij de kern Sluiskil. Daarbij is het plangebied in het gemeentelijk beleid aangewezen als woongebied van de kern Sluiskil en ligt het binnen de bebouwde kom. Zodoende kan gesteld worden dat het plangebied binnen bestaand stedelijk gebied ligt. De opgenomen regel in de Omgevingsverordening is hiermee niet van toepassing voor het onderhavig planvoornemen.

Binnen het bestaand bebouwd gebied is de gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkelingen. Het planvoornemen voorziet in het toevoegen van 6 wooneenheden, waardoor het onder de gestelde grens blijft als 'stedelijke ontwikkeling'. De beoogde ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsverordening Zeeland 2018.

Conclusie

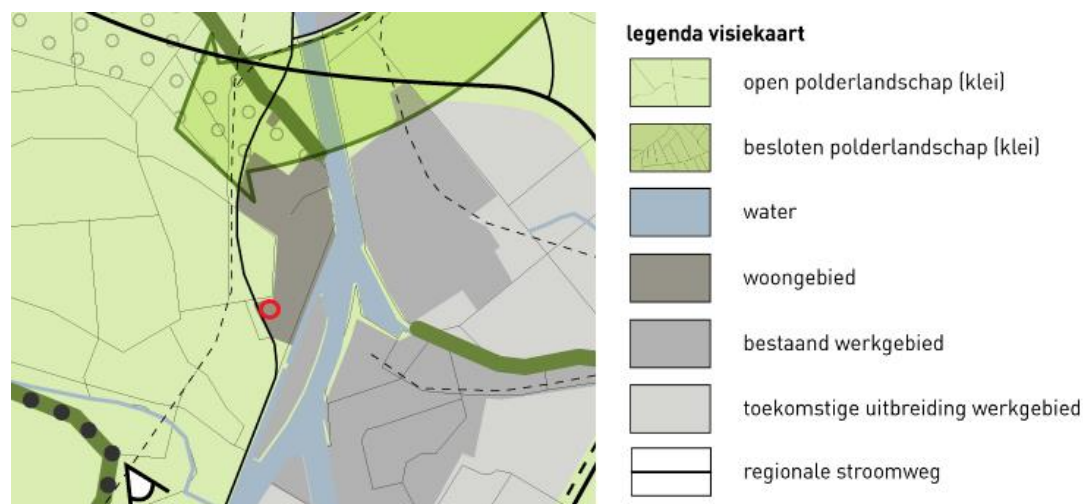
Het planvoornemen sluit aan bij het provinciaal beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie gemeente Terneuzen 2025

Op 16 december 2010 is de Structuurvisie Terneuzen vastgesteld. De structuurvisie geeft richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van een gebied, waardoor voor een ieder in algemene zin duidelijk is of bepaalde initiatieven daarbinnen passen. Voor het gemeentebestuur is de structuurvisie een belangrijk kader voor de afweging van concrete ruimtelijke beslissingen en voor de inzet daartoe van uitvoeringsinstrumenten, zoals het opstellen van bestemmingsplannen, het beschikbaar stellen van financiële middelen en het sluiten van (bestuurs)overeenkomsten. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop het gemeentebestuur zich voorstelt de voorgenomen ontwikkelingen te doen verwezenlijken.

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



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

Toetsing

Het perceel ligt in een gebied dat onder 'woongebied' valt. Vanuit de structuurvisie is de ruimtelijke strategie voor het plangebied 'Herstructureren'. In de gemeente is een aantal woongebieden aangewezen waarvan de bebouwde en onbebouwde omgeving zal worden geherstructureerd. Hier valt onder andere Sluiskil-zuid onder.

Het planvoornemen voorziet door de uitbreiding van het bestaande woonwagencentrum in de herstructurering van de onbebouwde omgeving in een bestaand woongebied. Hierdoor is onderhavig planvoornemen passend binnen de Structuurvisie gemeente Terneuzen 2025.

Excessenregeling Terneuzen, Beleidsnota welstand (2013)

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

Het 'nieuwe' welstandsbeleid van de gemeente Terneuzen gaat uit van de gedachte dat burgers zelf voldoende inzicht hebben in redelijke eisen van welstand. De gemeente zorgt daarom slechts voor een minimaal noodzakelijk vangnet voor ruimtelijke kwaliteit.

De gemeente grijpt alleen achteraf in bij een exces. Van een exces is sprake wanneer een bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand. Criteria hiervoor zijn opgenomen in de beleidsnota welstand. Voor monumenten en een aantal beeldbepalende boerderijen en schuren in het buitengebied zal welstandstoezicht vooraf blijven bestaan.

Toetsing

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

Beleidskader voor woonwagens en woonwagenstandplaatsen

Op 30 juni 2020 heeft de gemeente Terneuzen het Beleidskader voor woonwagens en woonwagenstandplaatsen vastgesteld. Naar aanleiding van uitspraken van diverse instanties over de mensenrechten van woonwagengebwoners heeft het ministerie van BZK het Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid uitgebracht. Dit beleidskader is onder meer bestemd voor gemeenten, omdat zij op lokaal niveau invulling geven aan het huisvestingsbeleid, waartoe ook woonwagens en standplaatsen behoren. Het beleidskader maakt een heroriëntatie op het door de gemeenten gevoerde beleid noodzakelijk.

De woonvorm van een woonwagen op een woonwagenstandplaats wordt in de gemeente Terneuzen aangeboden op daarvoor bestemde woonwagenlocaties. In onderstaand overzicht is het aantal standplaatsen per woonwagencentrum in de gemeente Terneuzen weergegeven.

Woonwagencentrum	Standplaatsen
Bernhardstraat, Westdorpe	16
Emmahof, Koewacht	18
Liniehof, Axel	6
Noordhof, Terneuzen	10
Oosthof, Zaamslag	12
St. Hubrechtstraat, Hoek	6
Zuidhof, Sluiskil	12
Totaal	80

De gemeente Terneuzen heeft daarbij een wachtlijst voor geplaatste gegadigden voor een standplaats. Per 1 maart 2019 stonden in Terneuzen in totaal 45 gegadigden voor een standplaats geregistreerd.

De gemeente spant zich in om het aantal woonwagenstandplaatsen in redelijke verhouding te brengen tot de vraag daarnaar. Om te beginnen betekent dit dat, zolang er een tekort is aan woonwagenplaatsen, geen bestaande standplaatsen worden opgeheven tenzij daar dwingende redenen voor zijn. In dat geval wordt een vervangende plek gezocht. De noodzaak tot uitbreiding van het aantal standplaatsen wordt bepaald door het aantal op de wachtlijst vermelde personen en de tijdspanne dat betrokkenen op de standplaatswachtlijst vermeld staan.

Toetsing

In de gemeente Terneuzen staan in totaal 45 gegadigden geregistreerd op de wachtlijst. Dit is meer dan de helft van alle woonwagenstandplaatsen welke op dit moment aanwezig zijn. Onderhavig

planvoornemen voorziet in het toevoegen van 6 standplaatsen in aansluiting op een bestaand woonwagencentrum. Hiermee wordt het tekort aan woonwagenstandplaatsen verkleind, waardoor het aantal woonwagenstandplaatsen meer in verhouding wordt gebracht met de vraag daarnaar. Hierdoor sluit het voornemen aan op het Beleidskader voor woonwagens en woonwagenstandplaatsen.

Conclusie

Het planvoornemen sluit aan bij het gemeentelijk beleid.

5 RANDVOORWAARDEN

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

5.1 Archeologie

Wettelijk kader en beleid

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

Interim-beleid archeologie gemeente Terneuzen

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

De achterliggende gedachte van het archeologiebeleid is het in beeld brengen van de gebieden in de gemeente Terneuzen met een archeologische verwachtingswaarde. Deze verwachtingswaarde kan per gebied en per geologische laag verschillen. De insteek is daarbij soepel waar het kan en streng waar nodig. Voor een aantal gebieden is de huidige kennis ontoereikend. Deze leemten worden in de toekomst ingevuld.

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

Toetsingscriteria

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

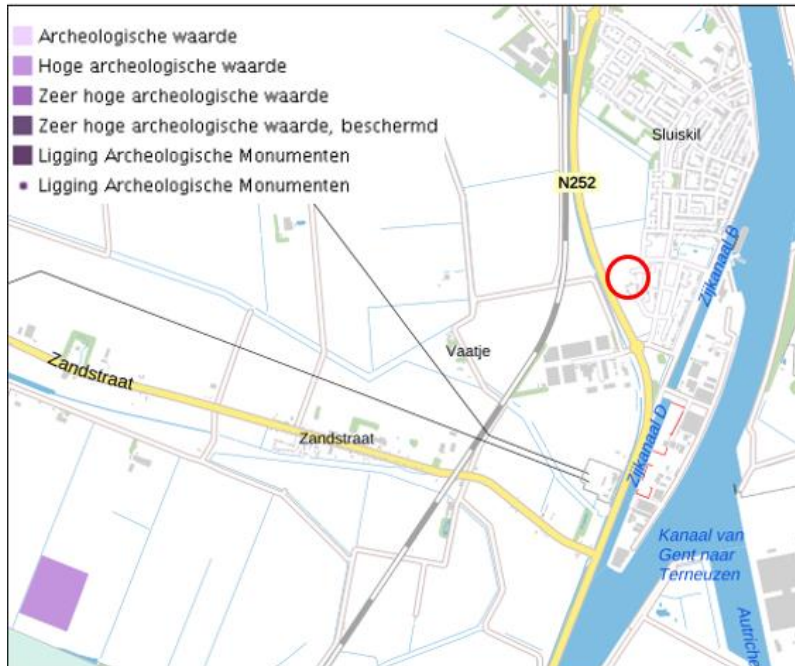
1. De Archeologische Monumentenkaart (AMK). Deze kaart geeft de wettelijk beschermde archeologische monumenten weer, waarvoor het Rijk bevoegd gezag is. In de gemeente Terneuzen zijn dat restanten van kastelen in Axel en Zaamslag (Torenberg). Daarnaast bevat de kaart de door de Rijksdienst voor het Cultureel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

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

Toetsing

1. De Archeologische Monumentenkaart (AMK)

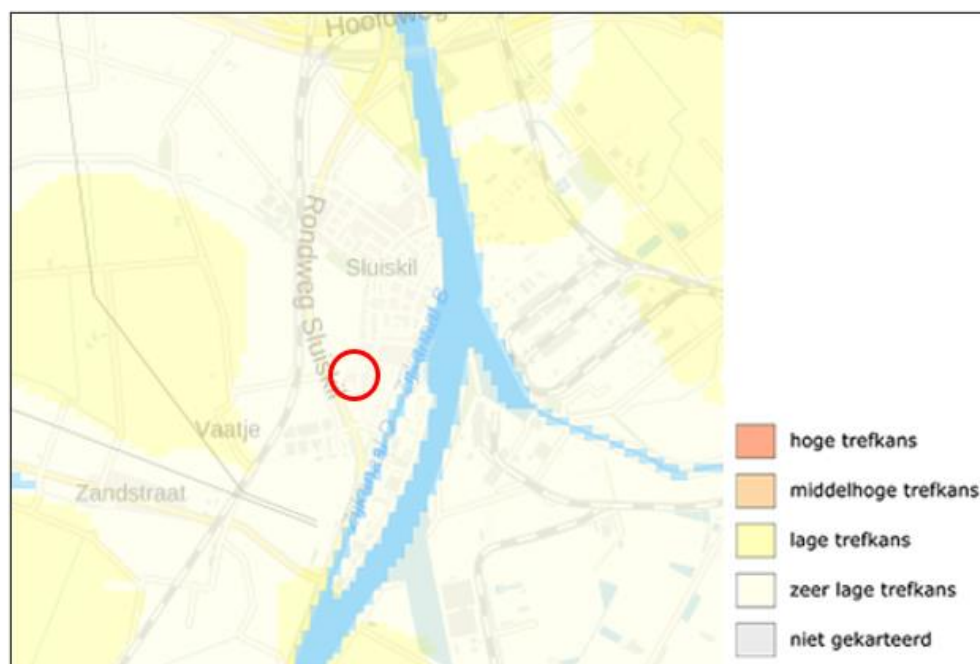
Binnen de grenzen van het plangebied bevinden zich volgens de Archeologische Monumentenkaart (AMK) geen terreinen met een vastgestelde archeologische waarden.



Uitsnede Archeologische Monumentenkaart (AMK), plangebied globaal rood omlijnd

2. De indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW)

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



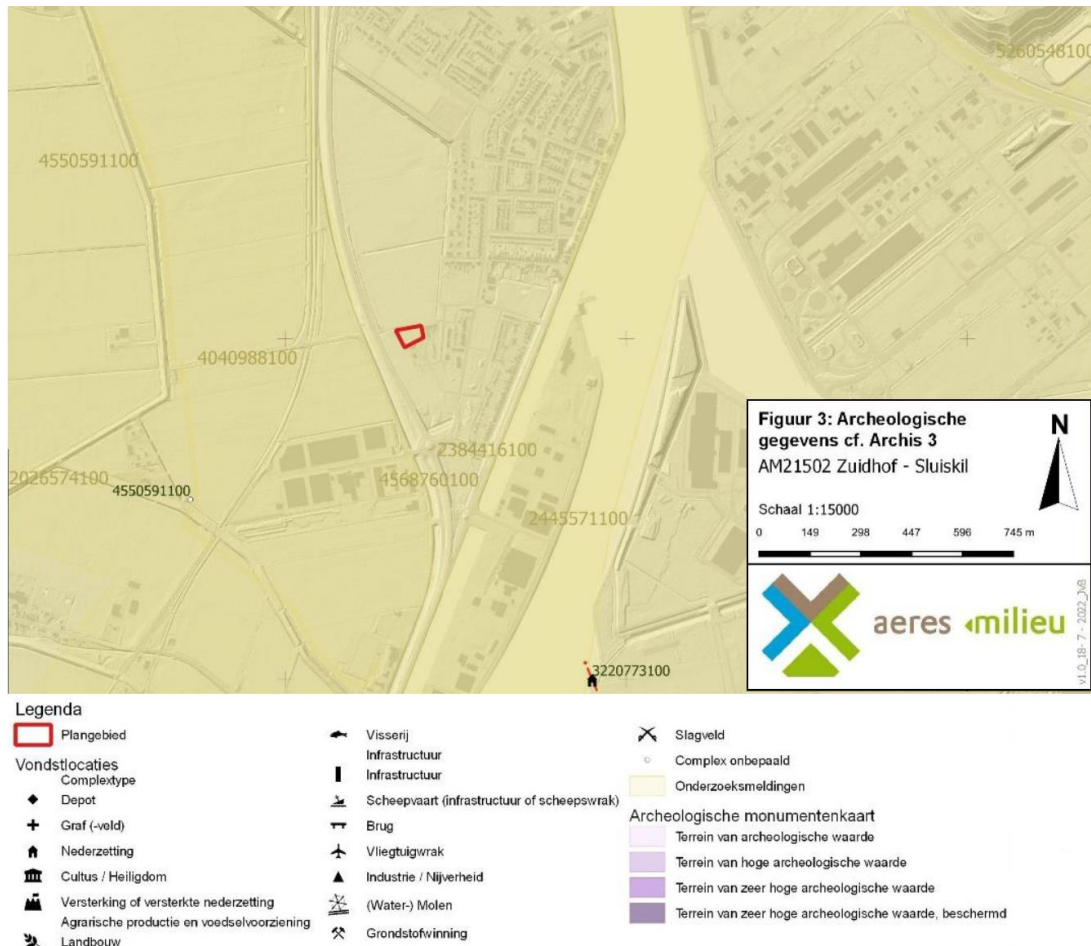
Uitsnede Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW), plangebied globaal rood omlijnd

3. Archeologische Informatie Systeem (Archis)

Ten behoeve van het Archeologisch Informatie Systeem (Archis) heeft Aeres Milieu B.V. een archeologische toets ten behoeve van Archis voor het plangebied ten noorden van het bestaande woonwagencentrum aan de Zuidhof uitgevoerd. Binnen de omgeving van het plangebied zijn er geen archeologische monumenten, onderzoeksmeldingen of vindplaatsen bekend. In onderstaande tabel is een overzicht van de Archismeldingen binnen een straal van 500 meter rond het plangebied weergegeven.

Zaakidentificatie	Afstand	Soort onderzoek	Omschrijving
2026574100	Circa 125 meter	IVO-O door RAAP Archeologisch Adviesbureau	Het onderzoekgebied heeft een omvang van circa 6.800 ha en ligt binnen de gemeenten Terneuzen en Sas van Gent. Het onderzoek bestond uit twee fasen: een bureau-onderzoek en een veldonderzoek door middel van boringen (steekproefsgewijs). Dit resulteerde drie landschappelijke zones en 23 vindplaatsen. Op basis hiervan is een advieskaart opgesteld. Schute, I.A. 1997: <i>Landinrichtingsgebieden Hoek en Philippine. Archeologische inventarisatie en advieskaart</i> , RAAP-rapport 235.
2445571100	Circa 350 meter	BO door ADC ArcheoProjecten	Bureauonderzoek in het kader van renovatie van het kanaal Gent-Terneuzen.
2384416100	Binnen de grenzen van gemeente Terneuzen	BO door Artefact! in 2015	Het archeologisch bureauonderzoek is in 2015 uitgevoerd door Artefact! in kader van milieueffectrapportage (MER) Multi Utility Providing (MUP). Dit onderzoek is uitgevoerd voor de uitbouw van een leidingstelsel. Er zijn drie alternatieve tracés onderzocht en worden nog nader uitgewerkt. Er zijn geen verdere gegevens bekend in Archis en DansEasy. Staat ook onder zaakidentificatie nummer 2439204100 in Archis.
4568760100	Binnen de grenzen van gemeente Terneuzen	BO door Edifact Advied in Erfgoed in 2017	Dit onderzoek betrof een bureauonderzoek ter verruiming van de vrijstellingsdiepte van de vrijstellingenkaart. Er zijn geen verdere gegevens bekend in Archis en DansEasy.
2434360100	Binnen de grenzen van gemeente Terneuzen	Archeologische verwachtingskaart door Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland in 2014	Dit onderzoek betrof de verruiming van de vrijstellingsdiepte. Er zijn geen verdere gegevens bekend in Archis en DansEasy.

Overzicht van Archismeldingen binnen een straal van 500 meter rond het plangebied



Bekende archeologische gegevens rondom de onderzoekslocatie, plangebied rood omlijnd

4. Zeeuws Archeologisch Depot (ZAD)

Aeres Milieu B.V. heeft navraag gedaan of er informatie bekend is van het plangebied of de omgeving in het Zeeuws Archeologisch Depot (ZAD). Hierbij is op 11 oktober 2021 per mail aangegeven dat in het archief van het ZAD geen aanvullende informatie bekend is.

5. Bodemopbouw

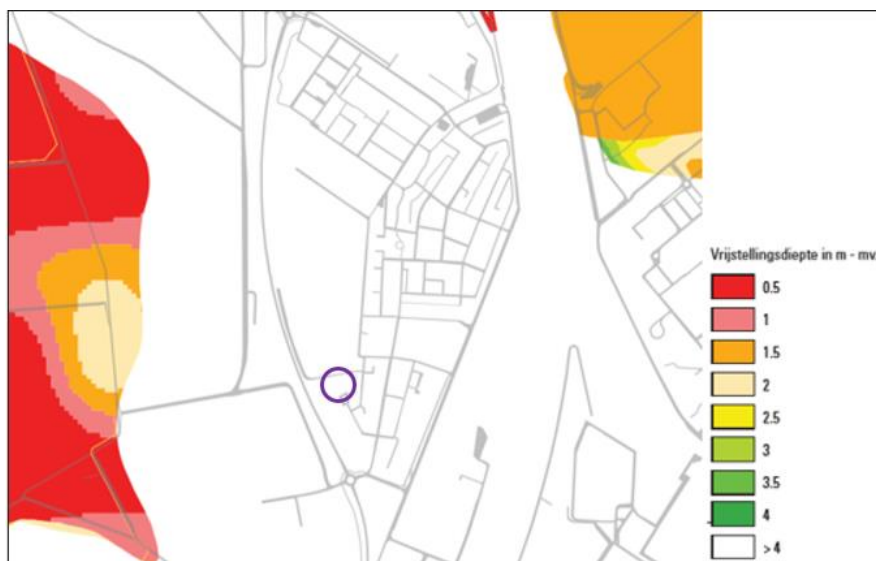
Uit de geologische kaart van Van Rummelen blijkt dat het plangebied zich geheel bevindt op kreekafzettingen van Duinkerke IIIb. Op gronden met afzettingen van Duinkerke III geldt geen onderzoeksplicht bij bodemverstoringen.



Uitsnede geologische kaart Van Rummelen, plangebied globaal rood omlijnd

6. Vrijstellingenkaart

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



Uitsnede vrijstellingenkaart gemeente Terneuzen 2017, plangebied is paars omlijnd

Conclusie

Binnen het plangebied zijn, op basis van de archeologische toets, geen aanwijzingen aanwezig van eventuele archeologische resten. Zodoende kan geconcludeerd worden dat nader archeologisch

onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht, waardoor een dubbelbestemming specifieke Waarde Archeologie geen onderdeel uitmaakt van de regels en/of verbeelding van dit bestemmingsplan. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

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

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

Onderzoek

De benodigde afstand tussen bedrijven en woonbuurten is afhankelijk van aard en omvang van het bedrijf en de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijk gebied. Het plangebied ligt nabij de (westelijk gelegen) Rijksweg en bevindt zich binnen de geluidszone Sluiskil-Oost. Gelet op de omgevingskarakteristieken kan voor dit gebied gesproken worden van het omgevingstype gemengd gebied.

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

Locatie	Soort bedrijf/instelling /terrein	Milieucategorie	Richtafstand	Werkelijke afstand tot grens bestemmingsplan
Leidinglaan 7	Transport- en verhuurbedrijf	3.1	30 meter	± 190 meter
Stroodorpe 33	Groothandel in overige consumentenartikelen	2	10 meter	± 230 meter
Bedrijventerrein Drieschouwen, Vaartwijk en Stroodorpe	Bedrijventerrein	3.2	50 meter	± 230 meter
Bedrijventerrein – haven – A (noordzijde)	Bedrijventerrein	3.2	50 meter	± 390 meter
Bedrijventerrein – haven – A (zuidzijde)	Bedrijventerrein	4.1	100 meter	± 580 meter

Milieuzonering plangebied (op basis van richtafstanden omgevingstype rustige woonwijk)

In de nabijheid van het plangebied zijn meerdere bedrijven en bedrijventerreinen gesitueerd. Bij het bepalen van de milieucategorie voor de bedrijventerreinen is uitgegaan van de planologisch maximaal toegestane situatie. De toekomstige milieugevoelige bebouwing binnen het plangebied ligt op voldoende afstand van de milieubelastende activiteiten, waardoor sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast kan gesteld worden dat omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Conclusie

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

5.3 Bodemkwaliteit

Wettelijk kader en beleid

Bij het opstellen/wijzigen van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik (functie) van die bodem, of dat beiden alsnog op elkaar kunnen worden afgestemd. Bodemgebruiksfuncties nemen namelijk af naarmate bodemverontreinigingen en gerelateerde risico's toenemen. Sanerende maatregelen kunnen nodig zijn. Het gemeentelijk bodemkwaliteitsbeleid volgt de kaderwet Wet bodembescherming en daaruit voortvloeiende regelgeving.

Uitgangspunten zijn dat de bodem duurzaam geschikt moet zijn voor de beoogde functie en dat de bodemkwaliteit niet mag verslechteren. Verontreinigingen in stabiele eindsituaties worden daarbij niet vanzelfsprekend geaccepteerd; voor mobiele verontreinigingen moeten maatregelen gericht zijn op verwijderen en soms is het inpassen van immobiele verontreinigingen onder voorwaarden toelaatbaar. De oppervlakte van het plangebied en de conclusie van een vooronderzoek (historisch onderzoek) zijn bepalend voor het uitvoeren van eventueel veld- en laboratoriumonderzoek, op basis waarvan (on)mogelijkheden inzichtelijk worden.

Het planvoornemen betreft de uitbreiding van het bestaande woonwagencentrum op onbebouwde gronden. Voor deze ontwikkeling is het, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, noodzakelijk om aan te tonen dat de bodem waarop de ontwikkeling plaatsvindt niet verontreinigd is voor de nieuwe functie. Conform de richtlijnen van de NEN 5740 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

Verkend bodemonderzoek

Ten behoeve van de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd aan de Spoorweg ter hoogte van het Zuidhof in Sluiskil (toegevoegd als bijlage). Het doel van het bodemonderzoek is het vaststellen van de algemene milieuhygiënische bodemkwaliteit.

Algehele kwaliteit

Grond

In het opgeboorde materiaal zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van een bodemverontreiniging.

In de bovengrond is een licht verhoogde gehalten aan PCB aangetoond. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetoond ten opzichte van de achtergrondwaarden. De boven- en ondergrond voldoen bij indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit aan de bodemkwaliteitsklasse "Altijd toepasbaar".

Grondwater

In het grondwater zijn geen verhoogde concentraties gemeten ten opzichte van de streefwaarden. Uitzondering hierop is de parameter naftaleen die in zeer licht verhoogde mate is gemeten.

Aanbevelingen

In de huidige situatie zijn er geen actuele risico's. Derhalve worden geen beperkingen aan het bodemgebruik gesteld. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek.

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.4 Cultuurhistorie

Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Hiermee is het wettelijk verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk plan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Naast archeologie moet ook het aspect historische bouw worden opgenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Handreiking landschap

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

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

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

Cultuurhistorische waardenkaart

De cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Terneuzen bestaat uit drie kaartbladen: 'behoud', 'behoud door ontwikkeling' en 'vernieuwing mogelijk'. In de onderstaande afbeeldingen zijn uitsneden van de drie kaartbladen (incl. legenda) voor het beoogde plangebied weergegeven. Per kaartblad wordt uitgelegd welke strategie voor de locatie geldt.

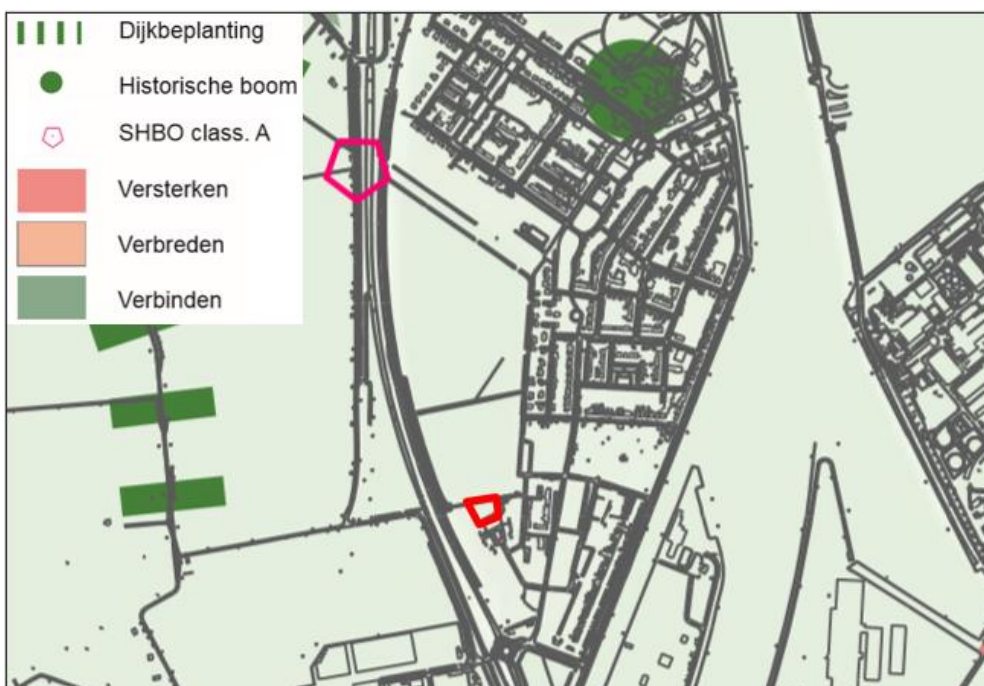
Behoud: De strategie voor het plangebied is niet specifiek gericht op het behouden of beschermen van landschapsreservaten en delen van het landschap met zeer hoge mate van bepaaldheid of

monumentale objecten met landschapshistorische waarde. Verder zijn er binnen de kern Sluiskil een tweetal gemeentelijke monumenten aanwezig.



Cultuurhistorische waardenkaart, kaartblad 'Behoud' met plangebied in rood

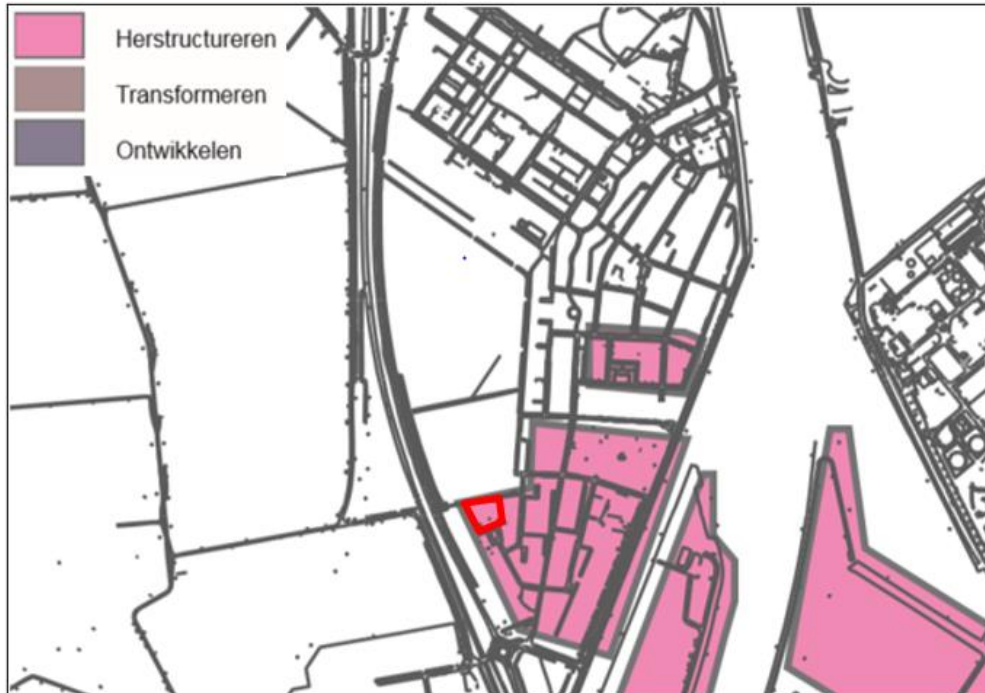
Behoud door ontwikkeling: De strategie voor het plangebied is niet specifiek gericht op het versterken, verbreden of verbinden van de bestaande landschapsstructuur of mate van verdichting (zie onderstaande afbeelding). Verder zijn er rondom de kern Sluiskil een historische boom, een SHBO class. A en dijkbeplantingen aanwezig. Deze cultuurhistorische elementen liggen op grote afstand van het plangebied.



Cultuurhistorische waardenkaart, kaartblad 'Behoud door ontwikkeling' met plangebied in rood

Vernieuwing mogelijk:

De strategie voor het projectgebied is gericht op herstructureren (zie onderstaande afbeelding). Dit houdt in dat er tevredenheid is over de hoofdfunctie, maar onvrede over de kwaliteit. De strategie speelt in op een actieve/fysieke benadering om de kwaliteit van de hoofdfunctie te verbeteren.



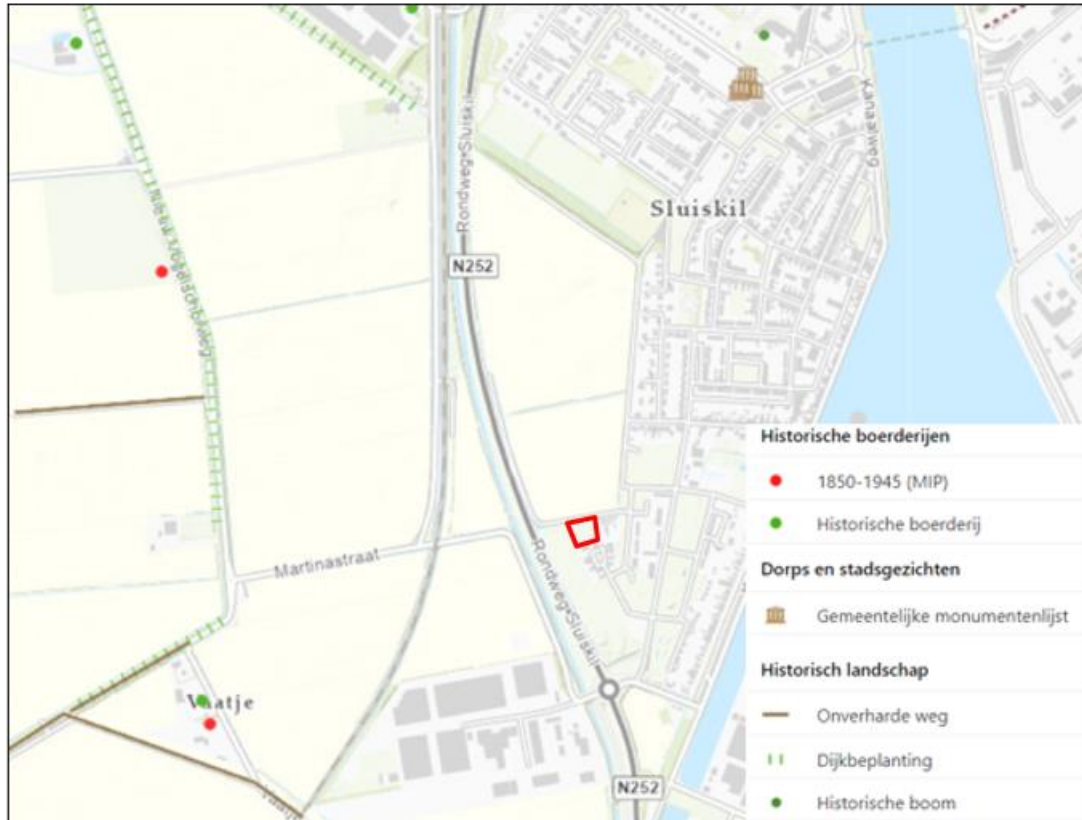
Cultuurhistorische waardenkaart, kaartblad 'Vernieuwing mogelijk' met plangebied in rood

Op grond van de Cultuurhistorische waardenkaart zijn in het plangebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Hiervoor is echter aangegeven dat het plangebied wel valt binnen de strategie 'herstructureren'. Deze strategie is gericht op het verbeteren van de kwaliteit van de hoofdfunctie. De hoofdfunctie in de nabije omgeving van het plangebied is woningbouw. Door de uitbreiding van het bestaande woonwagencentrum kunnen er kwalitatief goede wooneenheden worden toegevoegd. Hierdoor kan de kwaliteit van de hoofdfunctie worden verbeterd. Verder zijn er enkele objecten van cultuurhistorische waarde aanwezig in of rondom de dorpskern Sluiskil. Deze objecten liggen echter op ruime afstand van het plangebied, waardoor het geen invloed heeft op de voorgenomen ontwikkeling.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur

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

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur geeft aan dat binnen het plangebied geen objecten en/of landschappen van cultuurhistorische waarde aanwezig zijn. Verder liggen er in de nabije omgeving van het plangebied enkele historische boerderijen, gemeentelijke monumenten en historische landschappen. Deze cultuurhistorisch waardevolle elementen liggen echter op ruime afstand van het plangebied. Het planvoornemen leidt niet tot enige vorm van aantasting van deze waardevolle elementen. De Cultuurhistorische Hoofdstructuur heeft zodoende geen invloed op het planvoornemen om de groenbestemming te wijzigen naar een woonbestemming.



Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS), plangebied is rood omlijnd

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.5 Externe veiligheid

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

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

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

Onderzoek

Het planvoornemen betreft de uitbreiding van een bestaand woonwagencentrum aan de Zuidhof in Sluiskil met maximaal 6 standplaatsen.



Op een afstand van circa 400 meter van het plangebied bevindt zich OQ Value BV (voorheen Oppeneer Sluiskil) aan de Mercuriusstraat 5. Op dit terrein zijn een LPG-vulpunt, -reservoir en -afleverinstallatie aanwezig. Verder is er op hetzelfde terrein ook een vulpunt en bovengrondse tank voor propaan aanwezig. De grootste risicoafstand PR 10^{-6} bedraagt 120 meter. Ten aanzien van het groepsrisico is voor de inrichting een invloedsgebied van 150 meter opgenomen. Het plangebied ligt zowel buiten de 10^{-6} -contour als het invloedsgebied.

- Yara Sluiskil B.V. (invloedsgebied: 12.000 meter, afstand tot plangebied: Ca. 950 meter)

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

In de omgeving van het plangebied vindt transport van aardgas plaats via twee buisleidingen (de buisleidingen Z-551-01 en Z-552-01). Deze leidingen zijn gelegen ten zuiden (Z-552-01) en ten

westen (Z-551-01) van het plangebied. De dichtstbijzijnde leiding ligt op een afstand van circa 250 meter. Voor de buisleiding gelden invloedsgebieden van 170 meter (Z-551-01) en 200 meter (Z-552-01). Het plangebied is derhalve buiten de invloedsgebieden zoals opgenomen voor deze buisleidingen gelegen.

Transport over de weg of spoor

In de omgeving van het plangebied is een traject van een spoorweg behorende bij het basisnet gelegen. Dit traject ligt ten westen van het plangebied en is aangewezen als transportroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. In het Besluit externe veiligheid transportroutes is opgenomen dat voor ontwikkelingen op een afstand van meer dan 200 meter geen ruimtelijke beperkingen worden gesteld. Aan deze afstand wordt voldaan (circa 260 meter). Wel ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van ongevallen met brandbare gassen en giftige stoffen op deze transportroute.

Transport over water

Het plangebied ligt op circa 460 meter van het Kanaal Gent Terneuzen, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaats vindt. Op dit kanaal is geen plaatsgebonden risico van 10^{-6} contour aanwezig. Zodoende valt het plangebied niet binnen het 10^{-6} contour van deze risicobron. Wel ligt het plangebied (gelet op de afstand tot het kanaal) binnen het invloedsgebied van ongevallen met giftige stoffen op het kanaal.

Inventarisatie van de risicobronnen

Het plangebied mag binnen geen enkele 10^{-6} contour van eventuele risicobronnen liggen. Dit is een belangrijke voorwaarde om kwetsbare objecten mogelijk te maken. Aan de hand van de inventarisatie van de mogelijke risicobronnen blijkt dat het plangebied niet binnen een 10^{-6} contour van een risicobron ligt. Daarnaast verandert het groepsrisico niet door de planontwikkeling, waardoor verantwoording van het groepsrisico niet aan de orde is.

Uit de inventarisatie van de risicobronnen blijkt dat ongevallen met brandbare gassen (spoorlijn) en giftige stoffen (Yara Sluiskil, spoorlijn en Kanaal Gent – Terneuzen) de maatgevende scenario's zijn voor het plangebied. Ruimtelijke maatregelen zijn met name te nemen tegen ongevallen met brandbare gassen op de spoorlijn. Ongevallen met brandbare gassen kunnen leiden tot een BLEVE. Dit is het explosief vrijkomen van brandbaar gas in een grote vuurbal.

Het plangebied ligt buiten de zone waarin bij een BLEVE sprake is van grote schade en veel slachtoffers. Maatregelen zoals het nemen van meer afstand zijn daarmee niet noodzakelijk. Gelet op de beschikbare vluchttijd bij een dreigende BLEVE als gevolg van een brandende ketelwagon, adviseert de Veiligheidsregio Zeeland om ervoor te zorgen dat het plangebied ontvlucht kan worden in de richting van het spoor vandaan (in oostelijke richting naar de Frans Naereboutstraat). Indien het plangebied ontruimd moet worden als gevolg van een dreigende explosie op het spoor biedt dit bewoners een vluchtroute van de risicobron vandaan. De Zuidhof wordt ontsloten via de Spoorweg. Deze weg kan daarmee dienen als vluchtroute.

Groepsrisico

Het plangebied ligt op voldoende afstand van eventueel risicovolle bronnen. De toevoeging van maximaal zes kwetsbare objecten leidt, gelet op de afstand en de tussenliggende functies, niet tot een toename van het groepsrisico. Een verantwoording van het groepsrisico is dus niet aan de orde.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.6 Geluid

Beleidskader

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

Toetsing

Ten behoeve van de uitbreiding van het woonwagencentrum heeft K+ Adviesgroep een akoestisch onderzoek verricht naar de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaai ter plaatse van de nieuwe situatie in het kader van de Wet geluidhinder.

Het akoestisch onderzoek is noodzakelijk omdat het plan is gelegen binnen de geluidzone van de N252 en industrieterrein 'Sluiskil-Oost/Stroodorp-Oost'. De gemeente Terneuzen heeft aangegeven dat de overige omliggende wegen zoals Eilandstraat, Losplaatsweg, Leidinglaan, Zuidhof en Frans Naereboutstraat niet meegenomen hoeven te worden.

Wegverkeerslawaai

De geluidbelasting ten gevolge van de N252 is maximaal 51 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh). De voorkeursgrenswaarde wordt wel, maar de maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. De gemeente Terneuzen heeft een hogere waarde vastgesteld voor de waarneempunten waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Het besluit is opgenomen in de bijlagen van deze toelichting.

In de voorliggende situatie worden de nieuwe standplaatsen in het verlengde van de bestaande standplaatsen en op eenzelfde afstand van deze weg gerealiseerd. Het treffen van maatregelen aan de bron in de vorm van een andere wegverharding zou kunnen worden overwogen. Hiermee is een geluidreductie van maximaal 5 dB te realiseren. De geluidbelasting kan daarmee worden teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde of lager. De kosten voor dergelijke maatregelen stuiten echter op bezwaren van financiële aard.

Industrielawaai

De gemeente Terneuzen heeft aangegeven voor het gehele plangebied dezelfde hogere waarde vast te stellen als de gedeputeerde staten van Zeeland destijds gedaan heeft voor de bestaande woonwagenstandplaatsen. Bij besluit van 16 mei 1995, kenmerk 954795/34 hebben zij voor de bestaande woonwagenstandplaatsen een waarde vastgesteld van 54 dB(A).

Cumulatieve geluidbelasting

Om te bezien of sprake is van een goede ruimtelijke ordening zijn de geluidbelastingen van de weg en industrielawaai gecumuleerd. Het Bouwbesluit stelt alleen eisen aan de gevelgeluidwering voor situaties waar een Hogere Waarde is verleend. Dit betekent dat geen eisen gelden bij 30 km/uur wegen die een verhoogde geluidbelasting veroorzaken. Het Bouwbesluit stelt conform artikel 3.3 tevens geen eisen aan de geluidwering van woonwagens. Om toch een toetsingskader op te nemen is aansluiting gezocht bij de minimale eis opgenomen in het Bouwbesluit.

Op basis van de resultaten blijkt dat er geen sprake is van een geluidluwe gevel. Het industrielawaai komt namelijk van het oosten en het wegverkeerslawaaï komt van het westen. De cumulatieve geluidbelasting is echter lager dan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB bij wegverkeerslawaaï, ten hoogste namelijk 57 dB. Ondanks de beperkte geluidwering van 20 dB, die gebruikelijk is voor woonwagens, zal op basis van de gecumuleerde waarde de binnenwaarden maar enkele dB's hoger liggen dan de gebruikelijke 33 dB binnenwaarde bij woningen. Uit communicatie met de gemeente is gebleken dat de gemeente Terneuzen woonwagens op de onderzochte locatie acceptabel vindt.

Geluidzone – industrie 1

De gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie 1' blijft behouden binnen het plangebied. Dit houdt in dat het verboden blijft om gebouwen ten behoeve van geluidsgevoelige functies als bedoeld in de Wet geluidhinder te bouwen, tenzij kan worden voldaan aan de geldende voorkeurswaarde of een verkregen hogere grenswaarde. Het overnemen van de gebiedsaanduiding waarborgt een goede leef- en woonomgeving bij eventuele verdere nieuwbouw van geluidsgevoelige functies in de toekomst.

Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.7 Luchtkwaliteit

Beleidskader

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

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

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

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

Beoordeling

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

Het realiseren van maximaal 6 wooneenheden ligt ver beneden de grens en kan worden aangemerkt als een plan dat niet in betekende mate bijdraagt (NIBM) aan de luchtverontreiniging.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.8 Natuurwetgeving

Wet natuurbescherming

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

Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit Europees perspectief. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhouding)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000 gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

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

Natuurnetwerk Nederland

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

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

Beschermde planten en dieren

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

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

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

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

Quickscan Natuurwetgeving

Ten behoeve van de uitbreiding van het bestaand woonwagencentrum aan de Zuidhof te Sluiskil heeft Aeres Milieu B.V. in samenwerking met Faunaconsult B.V. een quickscan natuurwetgeving uitgevoerd (toegevoegd als bijlage). Het doel van het onderzoek is om vast te stellen of de natuurwetgeving de geplande ontwikkeling in de weg staat. Dit rapport geeft inzicht in de mogelijke knelpunten in het kader van natuurwetgeving en -beleid en mogelijke effecten als gevolg van het project.

Natura 2000

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

Natuurnetwerk Nederland

De realisatie van woonwagenstandplaatsen, het gebruik van de woonwagens en de toenemende verkeersbewegingen hebben naar verwachting geen negatieve effecten op het NNN. Omdat er geen negatieve effecten op het NNN zijn te verwachten, zijn er op dit punt geen bezwaren vanuit het provinciale natuurbeleid.

Beschermde planten en dieren

Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Wnb zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in de provincie

Zeeland een algemene vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

Algemene vogels

In de akkervegetatie en het bosje in het plangebied komen mogelijk beschermde vogelnesten voor tijdens het broedseizoen. Het gaat om vogels waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd of als strenger beschermd wordt beschouwd. Hiervoor zijn maatregelen die negatieve effecten voorkomen wel verplicht. Verstoring van broedvogels en vernietiging van vogelnesten kan worden voorkomen door het verwijderen van de opgaande vegetaties buiten de periode 15 maart – 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) uit te voeren. Door naleving van deze maatregel worden ten aanzien van vogels geen overtredingen op de Wet natuurbescherming begaan. Omdat vogels sporadisch ook buiten de periode 15 maart – 15 juli broeden, kan het verwijderen van akkervegetatie en het bosje toch leiden tot overtreding van de Wnb. Indien blijkt dat er broedende vogels aanwezig zijn, dan mogen deze niet worden verstoord. Ook mogen in gebruik zijnde nesten niet worden vernield.

Stikstofdepositie

Ten behoeve van onderhavig planvoornemen is een berekening gemaakt met behulp van de Aerius Calculator versie 2021.1.1 (toegevoegd als bijlage). Deze berekening moet aantonen dat nieuwe situaties niet leiden tot een te hoge waarde. De berekening betreft de uitbreiding van het bestaande woonwagencentrum aan de Zuidhof in Sluiskil met maximaal 6 woonwagenstandplaatsen. Door intreding van de wet Stikstofreductie op 1 juli 2021 is het niet langer nodig een activiteit met tijdelijke emissies op de lokale effecten te toetsen. Het gaat hierbij om de bouw, sloop en eenmalige aanleg van bebouwing. Hierdoor is uitsluitend de gebruiksfase bekeken.

Uit de berekeningen blijkt dat – met de uitgangspunten die in dit onderzoek gedaan zijn – gedurende de gebruiksfase geen toename van de stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar is berekend. De stikstofberekening is toegevoegd als bijlage bij de toelichting.

Conclusie

Het aspect natuurwetgeving vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.9 Niet gesprongen explosieven

Beleidskader

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

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

Het bedoelde terrein, thans zijnde landbouwgrond, valt in relatie tot NGE door oorlogshandelingen in de Tweede Wereldoorlog in een aangemerkt risicogebied (zie onderstaande afbeelding).



Historisch Vooronderzoek-Niet Gesprongen Explosieven (HVO-NGE)

Vanwege de ligging van het plangebied in een aangemerkt risicogebied is op 24 oktober 2018 door REASeuro een historisch vooronderzoek-Niet Gesprongen Explosieven (HVO-NGE) uitgevoerd (toegevoegd als bijlage).

Tijdens de aankomende bevrijding door de geallieerde opmars vanuit het zuiden, verplaatste het Duitse leger veel legermaterieel en munitie per trein richting het noorden. Aangezien de trein niet over een opgeblazen brug over het Kanaal van Gent naar Terneuzen kon, strandde deze bij Sluiskil. Om te voorkomen dat met name de munitie uit de trein in handen van de bevrijders zou vallen, werd deze trein in september 1944 d.m.v. een Duits luchtbombardement opgeblazen. Vooral aan de oostzijde van de spoorlijn zijn bommen in een zogenoemd tapijtbombardement ingeslagen. De concentratie van inslagen door vliegtuigbommen aan de noordzijde van de Spoorweg was aanzienlijk, maar ook aan de zuidzijde van de Spoorweg waren er kraters in de landbouwgrond geslagen. Onder andere granaten van 35 cm in doorsnede werden nadien bij de trein aangetroffen, die bij een geschut op de trein hoorden. Voorts zou in de nabijheid van de opgeblazen trein tot decennia nadien nog vormen van munitie zijn aangetroffen.

De NGE-risicokaart gaat op basis van het intense bombardement uit van een aanwijsbaar risicogebied. Door de omvang van het te ontwikkelen terrein is de kans op het aantreffen van munitie reëel. Voorts kan uit de treinwagon weggeslagen kleine munitie aanwezig zijn welke zich nog op of juist onder de oppervlakte van de landbouwgrond bevindt, ondanks enige grondroering/-verzet door bewerking van deze landbouwgrond. Zodoende is er een verhoogde trefkans op de aanwezigheid van NGE.

Het aspect niet-gesprongen explosieven vormt vooralsnog een belemmering voor het aanvangen van (graaf)werkzaamheden. Het uitvoeren van een projectgebonden risicoanalyse naar zogenoemde ontplofbare oorlogsresten is vereist.

Projectgebonden risicoanalyse

Uit het bovengenoemde Historisch Vooronderzoek-Niet Gesprongen Explosieven (HVO-NGE) blijkt dat de voorgenomen werkzaamheden in een NGE-verdacht gebied vallen. Omdat er sprake is van een verdacht gebied binnen de projectlocatie heeft REASeuro op 7 juni 2022 een PRA-NGE uitgevoerd (toegevoegd als bijlage). De PRA-NGE is een bureaustudie waarin de risico's van de reguliere werkzaamheden in relatie tot de mogelijk achtergebleven Niet Gesprongen Explosieven (NGE) in kaart worden gebracht.

In de PRA-NGE is vastgesteld dat naoorlogs geen noemenswaardige wijzigingen hebben plaatsgevonden binnen de projectlocatie, waardoor de verdachte laag naar verwachting nog volledig intact is en blindgangers nog aanwezig kunnen zijn. De geplande werkzaamheden bestaan uit (machinale) open ontgravingen die de verdachte laag zullen gaan roeren.

De exacte werkdieptes van de geplande ontgravingen zijn niet bekend. Verwacht wordt dat deze voor het grootste deel van het project niet dieper zullen gaan dan 1,0 m-mv. Ter plaatse van de ontgravingen van een waterberging en diverse rioolwerkzaamheden zal naar verwachting niet dieper worden gegraven dan 3,0 m-mv. Vastgesteld is dat bij deze werkzaamheden een grote kans bestaat dat achtergebleven Niet Gesprongen Explosieven (NGE) tot uitwerking worden gebracht en ernstige gevolgen zullen hebben voor de mens, het materiaal en de omgeving.

Het projectrisico met betrekking tot NGE is ingeschat op **zeer hoog**, waardoor sterk geadviseerd wordt om mitigerende maatregelen te nemen. Om het risico met betrekking tot NGE tot een acceptabel niveau terug te dringen wordt geadviseerd om voorafgaand aan de werkzaamheden een NGE-bodemonderzoek uit te laten voeren door middel van passieve oppervlakedetectie.

NGE-bodemonderzoek

Naar aanleiding van de voorgaande onderzoeken heeft REASeuro een NGE-bodemonderzoek uitgevoerd (toegevoegd als bijlage). In dit document wordt de gehanteerde wijze voor het NGE-bodemonderzoek, de resultaten en het advies omschreven.

De maximale diepte tot waarop NGE-bodemonderzoek dient plaats te vinden, hangt af van de maximale diepte tot waarop de NGE aanwezig kunnen zijn en/of de maximale diepte tot waarop werkzaamheden plaatsvinden. De grond is naoorlogs niet opgehoogd. De maximale penetratiediepte van de NGE is berekend op 3,50 m-mv. De maximale werkdiepte (de diepte waarop grondroerende werkzaamheden plaatsvinden) is volgens opgave van de opdrachtgever (maximaal) 3,00 m-mv.

Op 18 augustus 2022 heeft een detectie van het opsporingsgebied met de VXV4 detectiekar plaatsgevonden, om zo uiteindelijk tot een vrijgave van het opsporingsgebied te komen. Er is gedetecteerd door middel van non-realtime oppervlakedetectie met een Vallon VXV4 meersondesysteem met GPS-ondersteuning. De sondeafstand bedroeg 0,50 m. Dit is een meettechniek waarmee vanaf het maaiveld objecten en structuren kunnen worden opgespoord op een niet destructieve wijze door het passief detecteren van verstoringen van het aardmagnetisch veld.

Na interpretatie van de meetgegevens zijn geen significante objecten die binnen het zoekdoel passen konden worden gedefinieerd. Hierdoor wordt het niet noodzakelijk geacht om over te gaan tot benaderwerkzaamheden. Binnen het onderzochte gebied zijn er geen NGE en aanverwante artikelen aangetroffen. Er geldt echter geen volledige vrijgave van het opsporingsgebied. Aan de

west- en zuidkant van het opsporingsgebied zijn een hekwerk, schuttingen en vegetatie aanwezig. Detectie kon hier niet uitgevoerd worden. Mocht voor dit gebied een vrijgave nodig zijn, dan kan een herdetectie worden uitgevoerd op het moment dat deze obstakels verwijderd zijn. Verder is wel een extra stuk aan de Spoorweg gedetecteerd voor eventuele rioolaansluitingen welke in de toekomst in dit gebied worden aangelegd.

Conclusie

Het aspect Niet gesprongen explosieven vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.10 Water

Inleiding

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

Huidige watersysteem

Waterkeringen

Binnen of nabij het plangebied aan de Zuidhof te Sluiskil zijn geen waterkeringen uit de Legger van het waterschap Scheldestromen aanwezig. De dichtstbijzijnde waterkering ligt op een afstand van circa 300 meter van het plangebied.

Oppervlaktewaterlichamen

Volgens de Legger Oppervlaktelichamen is er binnen het plangebied geen watergang aanwezig. Op een afstand van circa 40 meter ten westen van het plangebied is een secundaire watergang gesitueerd. De beschermingszone van 7 meter van de waterlichamen ligt zodoende buiten het plangebied. Hierdoor hoeft bij de ontwikkeling geen rekening gehouden te worden met eventuele beschermingszones van aanwezige watergangen.



Uitsnede Legger Oppervlaktewaterlichamen, plangebied is rood omlijnd

Toekomstig watersysteem

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

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking																				
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Er liggen geen primaire of regionale waterkeringen binnen of in de buurt van het plangebied.</i>																				
Voorkomen overlast door oppervlaktewater Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstrooming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	<i>Vermeld de totale oppervlakken (in m2) van:</i> <table><thead><tr><th></th><th>huidige situatie</th><th>na realisatie</th><th></th></tr></thead><tbody><tr><td>Dakoppervlak</td><td>0</td><td>Ca. 900</td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodemverharding</td><td>0</td><td>Ca. 2.000</td><td>2</td></tr><tr><td>doorlatende bodemverharding</td><td>Ca. 3.300</td><td>Ca. 400</td><td>3</td></tr><tr><td>wateroppervlak</td><td>0</td><td>0</td><td>4</td></tr></tbody></table> <i>Er is ruimte vrijgehouden voor circa 400 m² aan doorlatende bodemverharding;</i> <i>Het aandeel verhard oppervlak neemt met de beoogde planontwikkeling maximaal toe met circa 2.900 m².</i> <i>Voor een toename in het verhard oppervlak dient per vierkante meter verharding 75 mm compensatie te worden gerealiseerd. Aan de noordzijde van het plangebied is ruimte vrijgehouden voor een waterberging.</i> <i>De benodigde capaciteit voor de waterberging bedraagt maximaal (2.900 m² x 75 mm =) 217,5 m³. In het plangebied is aan de noordzijde voldoende ruimte vrijgemaakt voor het vasthouden van het water.</i> <i>In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de bestemming 'Wonen' zijn toegestaan, indien voldaan wordt aan de gestelde compensatienorm van 75 mm per vierkante meter verharding.</i>		huidige situatie	na realisatie		Dakoppervlak	0	Ca. 900	1	dichte bodemverharding	0	Ca. 2.000	2	doorlatende bodemverharding	Ca. 3.300	Ca. 400	3	wateroppervlak	0	0	4
		huidige situatie	na realisatie																		
Dakoppervlak	0	Ca. 900	1																		
dichte bodemverharding	0	Ca. 2.000	2																		
doorlatende bodemverharding	Ca. 3.300	Ca. 400	3																		
wateroppervlak	0	0	4																		
Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	<i>Het huishoudelijk afvalwater kan worden afgevoerd op het in de straat aanwezige gemeentelijke afvalwaterriool. Het regenwater van de verhardingen kan worden afgevoerd op het gemeentelijke HWA-riool in de nabijgelegen straat wat afwatert op oppervlaktewater in de omgeving.</i>																				

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	<i>Grondwateroverlast is niet aanwezig. De (nieuwe) bebouwing wordt op hetzelfde peil gebouwd als de voorgaande bebouwing. De ontwikkeling voorziet niet in het onttrekken van grondwater.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>Er wordt niet gebouwd in een infiltratiegebied, natuurgebied of gebied voor drinkwatervoorziening. Zowel tijdens de bouwfase als tijdens de gebruiksfase worden geen uitloogbare materialen gebruikt. Er zijn geen nadelige gevolgen voor de grondwaterkwaliteit</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	<i>Het plan heeft geen invloed op de oppervlaktewaterkwaliteit</i>
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>De ontwikkeling heeft geen water-gerelateerde consequenties voor de volksgezondheid. Er is geen oppervlaktewater aanwezig en dus geen verdrinkingsgevaar.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Het bouwplan zal geen gevolgen hebben voor bodemdaling. Het gebied is weinig zettingsgevoelig.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>In de directe omgeving van de ontwikkeling is geen natte natuur aanwezig. De ontwikkeling heeft hier dus ook geen invloed op.</i>
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>Het plan geeft geen wijziging ten opzichte van het huidige onderhoud en is derhalve niet van toepassing. Met het planvoornemen is rekening gehouden met de aanwezige watergangen en onderhoudsstroken.</i>
Andere belangen waterbeheer	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>Met het planvoornemen vinden geen ingrepen plaats aan eigendommen van de waterbeheerder.</i>
Scheepvaart en/of wegbeheer Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.	<i>Het planvoornemen leidt niet tot een significante toename van het verkeer.</i>

Wateradvies

De waterparagraaf is voorgelegd aan het waterschap Scheldestromen.

Conclusie

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

5.11 Vormvrije mer

Beleid en normstelling

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

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

Onderzoek en conclusie

Gelet op de kenmerken van het plan, zoals de kleinschaligheid in vergelijking met de norm van de drempelwaarde, de plaats van het project en de kenmerken van potentiële effect, zal uitvoering van het plan niet leiden tot belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu. Dit blijkt ook uit de onderzoeken voor de verschillende milieuaspecten zoals die in voorgaande paragrafen zijn opgenomen. Voor dit bestemmingsplan is geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

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

6.1 Verbeelding

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

6.2 Planregels

De planregels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

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

6.3 Toelichting op de bestemmingen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3: Groen

De op de verbeelding voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplantingen, paden, speelvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen en geluidswallen. In of op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale hoogte van 3 meter.

Artikel 4: Verkeer

De op de verbeelding voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, straten en paden, voet- en rijwielpaden, groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen en een geluidswal. Uitsluitend gebouwen ten behoeve van openbaar nut met een oppervlakte van maximaal 15 m² zijn toegestaan. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter. Deze hoogte geldt niet voor bouwwerken ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer.

Artikel 5: Wonen

De op de verbeelding voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van het wonen. Hierbij zijn uitsluitend hoofdgebouwen in de vorm van woonwagens toegestaan. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd met de voorgevel in één van de naar de weg gekeerde bouwgrenzen, dan wel op een afstand van ten hoogste 3 meter evenwijdig hieraan. Het maximaal aantal wooneenheden is op de verbeelding bepaald en bedraagt in dit geval 6 woonwagenstandplaatsen. Per woonwagen max maximaal één bijgebouw worden gebouwd, waarbij de gezamenlijk oppervlakte van één woonwagen inclusief bijgebouw en overkappingen maximaal 150 m² mag bedragen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbelteregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

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

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege het industrieterrein 'Sluiskil-Oost/Stroodorpe-Oost' op geluidsgevoelige objecten.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 11 Overige regels

In dit artikel is een regel opgenomen ten aanzien van andere wettelijke regelingen waarnaar wordt verwezen in het bestemmingsplan, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan. Tevens zijn de algemene regels omtrent het parkeren hierin opgenomen.

Artikel 12 Algemene procedureregels

In dit artikel is de te volgen procedure beschreven indien wordt afgeweken van de regels.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

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

Artikel 14 Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Bestemmingsplan 'Sluiskil, Zuidhof'.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan voldoende aangetoond.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf dinsdag 4 oktober 2022 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Na vaststelling wordt het bestemmingsplan, samen met het besluit tot vaststelling hiervan, opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen dit besluit beroep aantekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.