

BESTEMMINGSPLAN

ZAAMSLAG, BEDRIJVENSTRAAT ONG.





BESTEMMINGSPLAN ZAAMSLAG, BEDRIJVENSTRAAT ONG. GEMEENTE TERNEUZEN

Planstatus	Vastgesteld
Datum	23 - 01 - 2018
Plan identificatie	NL.IMRO.0715.BPZSL05-VG01
Auteur(s)	Zoë Zeegers, Cristian van Kuijk



Ordito b.v.	E	info@ordito.nl
Postbus 94	T	0161 801 022
5126 ZH	I	www.ordito.nl
Gilze	KVK	18078087



TOELICHTING



1. Inleiding	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3 Geldend bestemmingsplan	3
2. Bestaande en toekomstige situatie	4
2.1 Bestaande situatie	4
2.2 Toekomstige situatie	5
3. Beleidskader	6
3.1 Rijksbeleid	6
3.2 Provinciaal beleid	7
3.3 Gemeentelijk beleid	8
4. Randvoorwaarden	11
4.1 Bodemkwaliteit	11
4.2 Water	11
4.4 Geluid	16
4.5 Bedrijven en milieuzonering	17
4.6 Externe veiligheid	18
4.7 Flora en fauna	21
4.8 Archeologie	23
4.9 Cultuurhistorie	24
4.10 Vormvrije mer	25
5. Juridische aspecten	27
5.1 Planvorm	27
5.2 Toelichting op de bestemmingen	28
6. Uitvoerbaarheid	30
6.1 Economische uitvoerbaarheid	30
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is het verzoek om ruimtelijke medewerking voor het bouwen van een bedrijfsloods aan de Bedrijvenstraat in Zaamslag. Het perceel heeft in het geldend bestemmingsplan 'Zaamslag' een verkeersbestemming.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het vigerend bestemmingsplan, daartoe dient de bestemming gewijzigd te worden naar 'Bedrijf'. De gemeente Terneuzen heeft aangegeven medewerking te verlenen voor de ontwikkeling. Om de ontwikkeling juridisch – planologisch mogelijk te maken wordt deze ruimtelijk onderbouwd in dit bestemmingsplan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van een bestaand bedrijventerrein aan de westzijde van de kern Zaamslag. Het betreffende perceel is kadastraal bekend, gemeente Terneuzen, sectie T, nr. 1764, met een oppervlakte van 262 m².

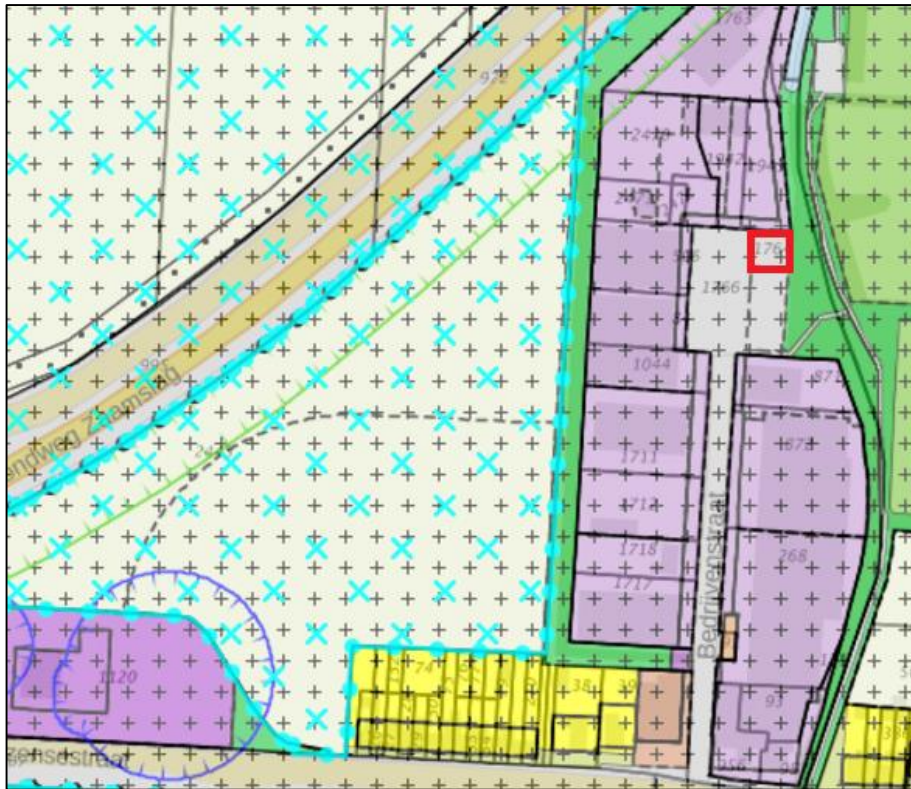


Ligging plangebied

Op het bedrijventerrein is onder andere een brandweerkazerne, aannemersbedrijf, schildersbedrijf, loonwerkbedrijf, loon- en verhuurbedrijf, transportbedrijf en een tankstation gevestigd. Aan de noordzijde wordt het bedrijventerrein begrensd door de rondweg N290.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Zaamslag' dat op 26 januari 2012 door de gemeenteraad is vastgesteld. Dit bestemmingsplan is op 26 april 2012 onherroepelijk geworden.



Uitsnede bestemmingsplan 'Zaamslag'

In het bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Verkeer' met de nadere functieaanduiding 'parkeerterrein'.

Tevens heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 4'. De gronden aangewezen als 'Waarde – Archeologie 4' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

2. BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1 Bestaande situatie

Zaamslag

De kern Zaamslag ligt binnen de gemeente Terneuzen, ten oosten van de kern Terneuzen. Het huidige dorp Zaamslag is na de herdijking van de Zaamslagpolder in 1650 gesticht. De opbouw van het huidige dorp komt uit deze tijd. Het dorp is ontstaan op een kruising van twee wegen tussen Axel en Terneuzen en is hoog gelegen op een zandrug aan het eind van het krekenselsel van de Otheense Kreek.

De kern is een kruisdorp dat verdeeld wordt in vier delen door de Terneuzensestraat, die de kern horizontaal verdeelt. De Polderstraat en de Axelsestraat zorgen voor de verticale verdeling. De Terneuzensestraat is de voormalige Rijksweg N61 die de verbinding was tussen Terneuzen en Hulst. Deze verbinding is vervangen door de komst van de Rondweg Zaamslag, de N290, aan het einde van de 20^e eeuw, begin 21^e eeuw. Aan de noordwestzijde van de kern Zaamslag ligt een kleinschalig bedrijventerrein aan de Bedrijvenstraat, dat door middel van een groenzone van de sportvelden wordt gescheiden.

Plangebied

Het plangebied betreft een braakliggend terrein met de bestemming parkeerterrein aan de Bedrijvenstraat te Zaamslag. Op het bedrijventerrein is onder andere een brandweerkazerne, aannemersbedrijf, schildersbedrijf, loonwerkbedrijf, loon- en verhuurbedrijf, transportbedrijf en een tankstation gevestigd. Het perceel heeft een oppervlakte van 262 m².

De gemeente verkocht het betreffende perceel grond in 2009 aan Beleggingsmaatschappij Zegers B.V. In de koopovereenkomst was een bepaling opgenomen waaruit voor de koper een realiseringplicht tot bebouwing voortkwam. Op het moment van het notarieel transport van de grond gold hiervoor het bestemmingsplan "Zaamslag", vastgesteld op 30 november 1978. In dit bestemmingsplan had de betrokken grond de bestemming "Bedrijventerrein" (BT). De bouw van een opslagloods op deze gronden behoorde op grond van de bepalingen van het bestemmingsplan tot de mogelijkheden.

Vanaf 2008 is de gemeente een actualiseringsslag van de toen bestaande bestemmingsplannen gestart. Hiertoe is o.a. voor de bebouwde kom van Zaamslag een nieuw en conserverend bestemmingsplan "Zaamslag" vastgesteld op 26 januari 2012. Hoewel sprake was van een conserverend bestemmingsplan, bracht dit nieuwe plan wel een wijziging in het planologische regime voor het kavel van Beleggingsmaatschappij Zegers B.V. De oorspronkelijk bestaande bestemming werd aangepast naar de bestemming "Verkeer". Tegen deze aanpassing van de bestemming heeft de eigenaar van de grond zich niet verzet, waarmee de wijziging ook onherroepelijk werd. Het gevolg hiervan was dat de oorspronkelijk ten tijde van de verkoop van de grond bestaande bebouwingsmogelijkheid verviel.

2.2 Toekomstige situatie

Op 4 juli 2017 besloot het college van burgemeester en wethouders in te stemmen met een zodanige herziening van het bestemmingsplan Zaamslag, dat hiermee de bouw van een bedrijfsloods op het perceel wederom tot de mogelijkheden zou gaan behoren.

De bestemming van het plangebied zal hiervoor gewijzigd moeten worden van ‘Verkeer’ naar ‘Bedrijf’ met de functieaanduiding ‘b≤3.1’. Ten behoeve van de ontwikkeling is tevens een bouwvlak op het perceel gelegd met een minimale afmetingen van 7 bij 14 m. Voor de maximale goot- en bouwhoogte is aansluiting gezocht bij de rest van het bedrijventerrein. De goothoogte bedraagt zodoende maximaal 6 meter, de bouwhoogte mag niet meer dan 4 meter hoger zijn dan de toegestane goothoogte.

Parkeren

Parkeren is geregeld in de parkeernota van de gemeente Terneuzen. Voor het aantal benodigde parkeerplaatsen is uitgegaan van de parkeernota van de gemeente Terneuzen. Hierbij geldt als uitgangspunt dat het parkeren op eigen terrein wordt gerealiseerd. Voor een arbeidsextensief en bezoekersextensief bedrijf zoals een bedrijfsloods, hanteert de gemeente een parkeernorm van 0,85 per 100 m² bvo. Voor de te realiseren bedrijfsloods met een oppervlakte van 98 m² komt dit neer op een parkeerbehoefte van 0,83 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaats zal gerealiseerd worden op eigen terrein.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de ‘kapstok’ voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid.

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

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

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Om de samenhang tussen verschillende nationale opgaven inzichtelijk te maken, worden rijksopgaven per MIRT - regio beschreven.

De gemeente Terneuzen ligt in de MIRT - regio Zuidwestelijke Delta. De opgaven van nationaal belang in dit gebied richten zich met name op waterveiligheid (versterking van de primaire waterkeringen en kunstfundament) en het tot stand brengen en beschermen van het Natuurnetwerk Nederland.

Daarnaast gaat het om het uitvoeren van de MIRT – VAR – afspraken voor het faciliteren van de ontwikkeling van de ‘logistieke delta’, de bereikbaarheid voor de binnenvaart en aansluiting op het internationale transportnetwerk van de Zeeuwse havens, het robuust en compleet maken van het hoofdenrgie netwerk en het aanwijzen van voorkeursgebieden voor grootschalige windenergie in Zeeland en op en rond de Zuid-Hollandse eilanden.

Besluit algemene regels 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 van de provincies en de 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 duurzame verstedelijking

Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de Ladder duurzame verstedelijking, mits er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is artikel 1.1.1, lid 1 sub i van de Bro gedefinieerd als: 'ruimtelijke ontwikkeling van bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voorziet het plan in de toevoeging van een gebouw, dan ligt de ondergrens 'in beginsel' bij een bruto - vloeroppervlakte van minder dan 500 m².

Aangezien het hier gaat om het toevoegen van een bruto – vloeroppervlakte van minder dan 500 m² hoeft de ontwikkeling niet aangeduid te worden als 'stedelijke ontwikkeling' en is toetsing aan de Ladder duurzame verstedelijking niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012 – 2018

Op 28 september 2012 hebben Provinciale Staten van de provincie Zeeland het Omgevingsplan Zeeland 2012 – 2018 en de Verordening ruimte provincie Zeeland vastgesteld. Het Omgevingsplan Zeeland geeft de provinciale visie op Zeeland. De bijbehorende regels zijn opgenomen in de Verordening ruimte. Op 11 maart 2016 is een herziening van het Omgevingsplan 2012 – 2018 vastgesteld.

De provincie wil vanuit de kwaliteiten van Zeeland, meebewegend op de golven van maatschappelijke ontwikkelingen, opgaven oppakken en kansen grijpen. Daar zal het de komende jaren om gaan. Door de kwaliteiten en kansen van Zeeland op het gebied van economie, mens en omgeving te versterken. De hoofdlijnen van het beleid richten zich daarom ook op:

- Een sterke economie;
- Een goed woon- en leefklimaat;
- Water en landelijk gebied met kwaliteit.

Voor bedrijventerreinen richt de provinciale doelstelling zich op het kunnen aanbieden van voldoende aanbod van kwalitatief hoogwaardige bedrijventerreinen. In 2018 is er voldoende aanbod aan goed ontsloten bedrijventerreinen en kantoorlocaties om de economische dynamiek optimaal te dienen. Er is geen structureel overaanbod en door herstructurering sluit de kwaliteit van bedrijventerreinen goed aan bij wensen en kansen uit de markt.

De provincie bevordert optimale afstemming van vraag en aanbod van bedrijventerreinen, herstructurering van bestaande terreinen, zorgvuldig ruimtegebruik, landschappelijke inpassing en goede bereikbaarheid. Hiervoor wordt de ladder van duurzaamheid gehanteerd.

Verordening Ruimte (2012)

Tot 1 oktober 2012, datum inwerkingtreding wijziging Bro (artikel 3.6.1, tweede lid), was de Verordening Ruimte provincie Zeeland maatgevend. Daarna is artikel 2.1 in de verordening over de duurzaamheidsladder van rechtswege vervallen, maar blijven de aanvullende artikelen over bedrijven, detailhandel en woningbouw in het landelijke gebied van toepassing en blijft de duurzaamheidsladder van provinciaal belang. Doel van de duurzaamheidsladder is de nationale en provinciale belangen te realiseren: zorgvuldig ruimtegebruik, herstructurering van bebouwde terreinen / gebieden en bundeling van functies.

De essentie van het afwegingskader van de duurzaamheidsladder is dat bij een voorgenomen stedelijke ontwikkeling steeds sprake moet zijn van een aantoonbare regionale behoefte en dat er een voorkeursvolgorde geldt: eerste ruimte binnen bestaand bebouwd gebied en bestaande infrastructuur benutten en pas als dat niet mogelijk is, voorzien in de behoefte op locaties die met verschillende middelen van vervoer zijn of worden ontsloten.

Volgens artikel 2.2. van de Verordening Ruimte worden in een bestemmingsplan bedrijven uitsluitend toegelaten op gronden die op het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening daartoe zijn bestemd alsmede op bedrijventerreinen.

Conclusie

Het planvoornemen betreft een kleinschalige ontwikkeling op een bestaand bedrijventerrein binnen het bestaand bebouwd gebied van Zaamslag. Het initiatief past binnen de uitgangspunten van de Verordening Ruimte.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Terneuzen

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 vaststellen van bestemmingsplannen, het beschikbaar stellen van financiële middelen en het sluiten van (bestuurs)overeenkomsten. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop het gemeentebestuur zich voorstelt de voorgenomen ontwikkelingen te doen verwezenlijken. De visiekaart kan gezien worden als een doorvertaling vanuit het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld naar een te verwachten toekomstbeeld

anno 2025, rekening houdende met de ontwikkelingen in de economie en in de leefomgevingkwaliteit (wonen, maatschappelijke voorzieningen, recreaties, natuur en water). Deze visiekaart is geënt op het gehele grondgebied van Terneuzen en doet derhalve geen concrete uitspraken over kleinschalige ontwikkeling in kernen en in het buitengebied. Structuren, routes en zoneringen vormen de ingrediënten waarmee de visiekaart is opgebouwd.



Visiekaart Structuurvisie Terneuzen

Voor het plangebied is de strategie 'behouden' van toepassing. Hierover is het volgende opgenomen:

'De strategie van behoud is gekozen voor de delen van de gemeente waarbinnen de looptijd van de structuurvisie geen of zeer beperkte veranderingen zijn te verwachten. Het huidige ruimtelijk beeld en het functioneren van deze gebieden is goed. Daarom is er voor de gemeente geen aanleiding om hier actief plannen of projecten te initiëren.

Kleinschalige aanpassingen aan de ruimtelijke structuur of ontwikkelingen die passen binnen de functionele omgeving zijn mogelijk, waarbij de nadruk ligt op de kwaliteit van het leefklimaat'.

Conclusie

Het plangebied betreft een inbreidingslocatie op een bestand bedrijventerrein. De ontwikkeling past daarmee binnen de functionele omgeving.

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 gedachten, dat de 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.

Conclusie

Voor de voorgenomen ontwikkeling is geen welstandstoezicht van toepassing, met uitzondering van de excessenregeling.

4. RANDVOORWAARDEN

4.1 Bodemkwaliteit

Wettelijk kader en beleid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het gemeentelijke 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 zeker niet mag verslechteren. Ook verontreiniging in stabiele eindsituaties worden niet vanzelfsprekend geaccepteerd. Bij functiewijzigingen wordt daarom getoetst of de bodemkwaliteit voldoende is voor de nieuwe functie.

Onderzoek

In 2007 is in het kader van de grondtransactie tussen de gemeente Terneuzen en Beheermaatschappij Zegers een bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek is toen de conclusie getrokken dat noch in de grond, noch in het grondwater sprake is van overschrijding van de streefwaardes.

Hoewel een bodemonderzoek formeel niet langer dan 5 jaar na het onderzoek toegepast mag worden, kan in dit geval afgezien worden van een vervolgonderzoek. De gronden van het plangebied zijn sinds het laatste onderzoek namelijk niet in gebruik gewijzigd. Ook hebben zich geen bodembedreigende activiteiten op deze gronden voorgedaan.

De locatie is vanuit milieukundig oogpunt geschikt voor de voorgenomen bestemming.

Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2 Water

Inleiding

Voor ruimtelijk 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 beheergebied van waterschap Scheldestromen, verantwoordelijk voor het waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheer. Deze instantie is daarmee formeel de waterbeheerder.

Het huidige watersysteem

In of nabij het plangebied liggen geen waterkeringen of oppervlaktewaterlichamen uit de Legger van het Waterschap Scheldestromen.

Toekomstig watersysteem

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

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Veiligheid/waterkering	Waarborgen veiligheidsniveau en daarvoor benodigde ruimte.	Er liggen geen primaire of regionale waterkeringen binnen het plangebied.
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)	Voldoende ruimte voor vasthouden/bergen/afvoeren van water. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	Dit ruimtelijk plan betreft de realisatie van een bedrijfsloods. Momenteel is het plangebied niet verhard (262 m ²), met de plaatsing van de loods wordt er extra verharding toegevoegd. Om overlast te voorkomen dient een voorziening voor een wateropgave van 2 m ³ (262 m ² x 0,0075) gerealiseerd te worden.
Watervoorziening/-aanvoer	Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte-) water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in het ruimtegebruik op de behoefte aan water.	Nadelige effecten van veranderingen in het ruimtegebruik worden opgevangen door het realiseren van 2 m ³ aan waterberging
Volksgezondheid	Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	Niet van toepassing voor deze ontwikkeling.
Riolering/RWZI (incl. water op straat/overlast)	Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakten i.v.m. reductie hydraulische belasting RWZI en transportsysteem met beperken overstorten. Rekening houden met (eventuele benodigde filter)ruimte daarvoor.	De bedrijfsloods wordt aangesloten op de bestaande riolering.

Bodemdaling	Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveld dalingen met name in zittingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Het plangebied ligt in een sterk zettinggevoelig gebied. Het peilregiem van het plangebied is afgestemd op bebouwd gebied. Er zullen geen veranderingen in het peilregiem plaatsvinden die voor bodemdaling zorgen.
Grondwateroverlast	Tegengaan/verhelpen van grondwateroverlast	Door het realiseren van een waterberging wordt grondwateroverlast tegengaan.
Oppervlakte waterkwaliteit/natte natuur	Behoud/realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur.	Om diffuse verontreiniging van bodem en grondwater te voorkomen zal bij bouwwerkzaamheden duurzame (niet uitloogbare) bouwmaterialen worden toegepast.
Grondwaterkwaliteit	Behoud/realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Er wordt niet gebouwd in een infiltratiegebied, natuurgebied of gebied voor drinkwatervoorziening.
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijk ecologische waarden; m.n. van belang in/rond natuurgebieden.	Er is geen sprake van het onttrekken van grondwater of het specifiek infiltreren van grondwater. Verdroging is niet aan de orde.
Onderhoud (mogelijkheden) waterlopen	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te kunnen worden.	Het plan geeft geen wijziging ten opzichte van het huidige onderhoud en is derhalve niet van toepassing.
Waterschapswegen	Plangebied ligt buiten de bebouwde kom.	De verkeerssituatie blijft ongewijzigd.
Waterschapseigendommen/objecten	Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	Niet van toepassing voor deze ontwikkeling.

Watertoets

De waterparagraaf is voorgelegd aan de waterbeheerder. Het waterschap heeft een wateradvies gegeven in het kader van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 Bro:

“Het voorgelegde plan ‘Zaamslag Bedrijventerrein ong.’ (versie 3 oktober 2017) geeft geen aanleiding opmerkingen te maken.”

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de functiewijziging van de bestaande bebouwing niet strijdig is met de waterdoelstellingen.

4.3 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 ruimtelijk 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 ‘Regeling 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.

NIBM-tool

Voor de kleinere plannen heeft het voormalige ministerie van VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld waarmee op een eenvoudige en snelle manier kan worden bepaald of er sprake is van een NIBM bijdrage.

Voor het berekenen is van de verkeersbewegingen is gebruik gemaakt van de kengetallen uit de ASVV 2012 van het CROW.

Er is sprake van een 'gemengd terrein'. Een gemengd terrein wordt als volgt gedefinieerd: 'Terrein met een hindercategorie 1, 2, 3 of 4, bestemd voor reguliere bedrijvigheid en niet behorend tot de categorieën 'hoogwaardig bedrijvenpark' of 'distributiekamp'. Gemengde terreinen kennen een gevarieerd aanbod aan bedrijvigheid, voornamelijk bestaande uit licht moderne industrie en overige ('modale) industrie'.

Het ASVV geeft het volgende gemiddelde aantal motorvoertuigbewegingen per netto ha bedrijventerrein per weekdagemaal naar vervoerswijze:

Type werkmilieu	Personenauto's	Vrachtauto		Totaal
Gemengd terrein	128	30		158
		% lichte vrachtauto's (<7,5 tot GVW)	% zware vrachtauto's (>7,5 tot GVW)	
		41%	59%	

Het oppervlakte dat aan het bestaande bedrijventerrein wordt toegevoegd heeft een netto oppervlakte van 0,0262 ha.

Type werkmilieu	Personenauto's	Vrachtauto		Totaal
Gemengd terrein	$128 \times 0,0262 = 3,4$	$30 \times 0,0262 = 0,8$		$158 \times 0,0262 = 4,2$
		% lichte vrachtauto's (<7,5 tot GVW)	% zware vrachtauto's (>7,5 tot GVW)	
		$41\% \times 0,8 = 0,3$	$59\% \times 0,8 = 0,5$	

Op basis van deze gegevens is de NIBM-tool ingevuld. Uit de tool volgt dat de voorgenomen ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

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

Jaar van planrealisatie		2017
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		4,2
Aandeel vrachtverkeer		19%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Rekentabel NIBM-tool

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

4.4 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 geluidsniveaus als gevolg van deze bronnen. Indien het ruimtelijke plan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone 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 ruimtelijke plan.

Industrielawaai

Een geluidszone wordt vastgesteld rond industrieterreinen waar inrichtingen zijn gevestigd die 'in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken' zoals bedoeld in de Wgh. Dergelijke bedrijven worden in de volksmond 'grote lawaaimakers' genoemd. In dat kader zijn in het verleden voor industrieterrein in de omgeving geluidszones vastgesteld. Buiten een geluidszone mag de cumulatieve geluidsbelasting als gevolg van alle bedrijven op het betreffende industrieterrein niet meer dan 50 dB(A) bedragen. Bij nieuwe geluidsgevoelige functies binnen de geluidszone dient te worden getoetst of voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde (50 dB(A)). Onder voorwaarden kunnen door het vaststellen van hogere waarden nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan tot de uiterste grenswaarde (bij nieuwe woningen is dit 55 dB(A)).

Er is geen sprake van een geluidszone overeenkomstig het bepaalde in de Wgh. Derhalve zijn er geen beperkingen waarmee in het kader van voorliggend bestemmingsplan rekening moet worden gehouden.

Spoorweglawaaï

Tussen Terneuzen en Gent (België) is een goederenspoor gelegen. Dit spoor ligt op circa 6 kilometer van het plangebied. Door de afstand van het spoor tot het plangebied vormt dit in het kader van de akoestiek geen belemmering.

Wegverkeerslawaaï

Het plangebied ligt binnen de geluidszone van de provinciale weg N61. De toe te voegen bestemming betreft echter geen geluidsgevoelige bestemming. Een akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

In paragraaf 4.5 wordt onderbouwd dat voldaan wordt aan richtafstanden tussen de bedrijfsloods en de bestaande woningen in de omgeving conform de VNG publicatie 'bedrijven en milieuzonering'.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

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

In 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een indicatieve richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten ten opzichte van milieugevoelige functies opgenomen. Gevoelige functies zijn onder meer woningen en woongebieden, maar ook bepaalde instellingen, zoals ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie.

De richtafstanden tot de gevoelige functies zijn afhankelijk van het gebiedstype waarin die functies is gelegen. In beginsel zijn de richtafstanden afgestemd op de omgevingskwaliteit van een rustige woonwijk en wordt uitgegaan van een duidelijke functiescheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

Als de aard van de omgeving het rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingsgebied 'gemengd gebied'. Dit is een gebied waar een matige tot sterke functiemening aanwezig is vanwege de ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. De richtafstand kan hier met één stap worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

In navolgende tabel zijn de milieucategorieën en richtafstanden ten opzichte van de gebieden 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied' weergegeven.

Milieucategorie	Richtafstand t.o.v. rustige woonwijk	Richtafstand t.o.v. gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Plangebied

Bij het opzetten van de milieuzonering is rekening gehouden met de aanwezige omgevingstypen, zowel binnen als buiten het plangebied. In het kader van voorliggende planontwikkeling wordt uitgegaan van de typering 'rustige woonwijk', gelet op de aanwezige functiescheiding tussen wonen en bedrijventerrein.

Het bedrijf dat in het plangebied gerealiseerd gaat worden heeft maximaal de milieucategorie 3.1. Dit komt neer op een richtafstand van 50 m ten opzichte van milieugevoelige functies. De meest nabijgelegen woningen liggen op ca. 200 m van het plangebied.

Conclusie

Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

4.6 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:

- Het plaatsgebonden risico is vooral gericht op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- 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 beperkte kwetsbare objecten.

Onderhavig planvoornemen betreft het realiseren van een beperkt kwetsbaar object. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} per jaar als richtlijn.

Risicovolle inrichtingen buiten het plangebied

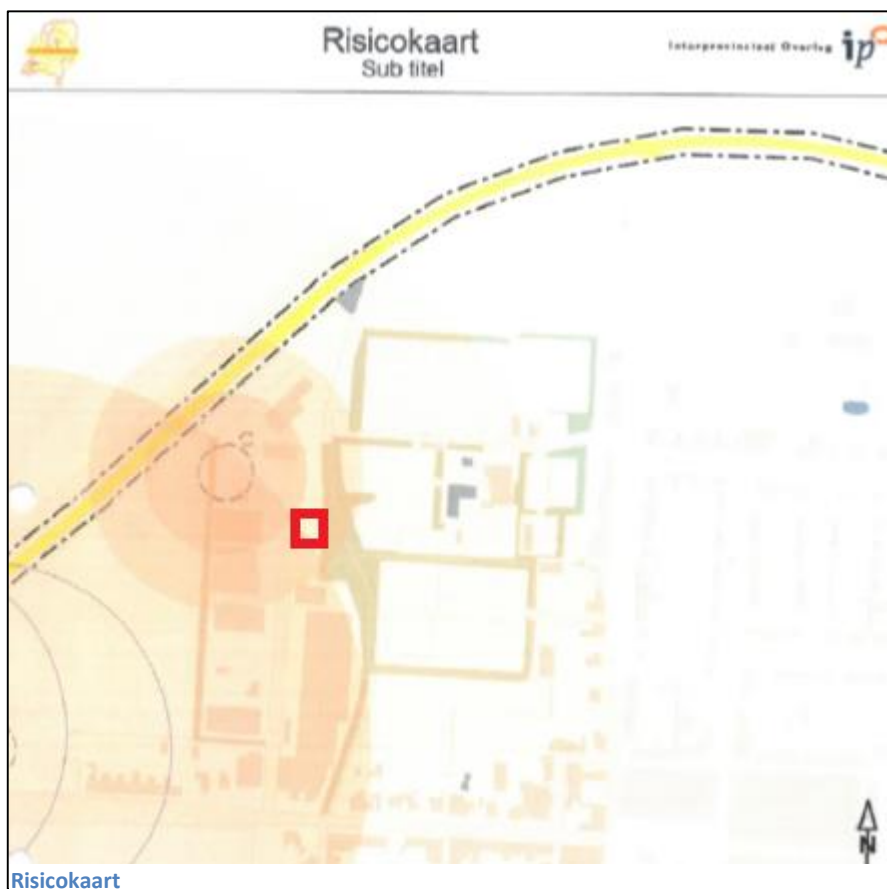
In de nabijheid van het plangebied bevinden zich de volgende risicovolle inrichtingen: Total (LPG), De Pooter (butaan, propaan) en van de kerncentrale.

Benzinestation Total Zaamslag wordt aangemerkt als een risicovolle inrichting door de aanwezigheid van de volgende installaties met de bijbehorende risicocontouren (plaatsgebonden risico 10^{-6}): een vulpunt met een contour van 45 meter, een tweetal LPG-afleverinstallaties met ieder een contour van 15 meter en een LPG-reservoir met een contour van 25 meter.

Het plangebied ligt om ca. 300 m van benzinestation.

Oliehandel en tankstation Leo de Pooter VOF heeft een bovengrondse propaantank met een opslagcapaciteit van 8 m³ en een gasflessenopslag. Het is geen risicovol bedrijf zoals bedoeld in het Bevi. Het bedrijf dient te voldoen aan de algemene voorschriften uit het Activiteitenbesluit en de daarop gebaseerde Activiteitenregelingen. Voor de propaantank geldt ingevolge artikel 3.28 van het Activiteitenbesluit een veiligheidsafstand van 25 meter. Voor de gasflessenopslag geldt op grond van de Activiteitenregeling en de voorschriften uit de Publicatie Gevaarlijke Stoffen (PGS) nummer 23 geldt een veiligheidsafstand van 5 meter. Dit bestemmingsplan maakt binnen de geldende veiligheidsafstanden geen kwetsbare objecten mogelijk.

Verder ligt het plangebied binnen een schuilzone, een zone waarbinnen geschild moet worden in het geval van een kernongeval. Het plangebied ligt binnen deze 20.000 meter zone van Kerncentrale Borssele. Dit heeft verder geen invloed op dit bestemmingsplan.



Transport per buisleiding

In of in de nabijheid van het plangebied vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats door buisleidingen.

Transport over water

In of in de nabijheid van het plangebied vindt geen transport plaats over water van gevaarlijke stoffen.

Transport over de weg of spoor

In of in de nabijheid van het plangebied vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats over spoorwegen. Wel ligt het plangebied in het invloedsgebied van de N290. Om die reden is volgens artikel 7 van het BEVT een beperkte verantwoording noodzakelijk.

Uitwerking groepsrisico

Algemeen

In de hiernavolgende paragraaf worden maatregelen besproken die de risico's van de risicobronnen kunnen beperken.

Bestrijdbaarheid

Voor de bestrijdbaarheid van eventuele risico's gelden de volgende relevante aandachtspunten:

- De maximale afstand tussen een primaire bluswatervoorziening en inzetlocatie bedraagt 40 meter vanaf de voordeur. Voor een secundaire bluswatervoorziening geldt een afstand van 160 meter;
- Brandkranen moeten tot op 15 meter benaderbaar zijn;
- Binnen 40 meter vanaf elke hoofdingang van een gebouw moeten brandkranen aanwezig zijn;
- Secundaire blusvoorziening is open water of geboorde put.

De aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van het gebouw zal worden getoetst aan de hiervoor genoemde aandachtspunten. Voor zover nodig zullen voorwaarden worden verbonden aan de te verlenen omgevingsvergunning en gebruiksvergunning, zodat deze uitgangspunten kunnen worden afgedwongen.

Uit de globale check blijkt dat het plangebied goed bereikbaar is en er voldoende bluswatervoorzieningen zijn.

Zelfredzaamheid

Algemeen

Onder zelfredzaamheid wordt verstaan: de mogelijkheid van personen om zichzelf, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten, in veiligheid te brengen. De fysieke eigenschappen van personen, gebouwen en omgeving zijn van invloed op de zelfredzaamheid. Van personen die verminderd zelfredzaam zijn, wordt verondersteld dat zij het gebied niet zelfstandig kunnen verlaten. Deze groep personen heeft extra aandacht nodig.

Voorliggende bestemmingsplan betreft het realiseren van een bedrijfsloods waarbij zich slechts sporadisch personen in het gebouw bevinden. Over het algemeen zijn de personen die binnen het

plangebied aanwezig zijn voldoende zelfredzaam om bij eventuele ongeval het plangebied te ontvluchten.

Conclusie

Met de in de vorige paragrafen beschreven maatregelen wordt voldaan aan de voorwaarden van de beleid omtrent externe veiligheid. In het kader van externe veiligheid zijn er voor deze ontwikkeling geen beperkingen.

4.7 Flora en fauna

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wn) in werking getreden. De Flora- en Faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet zijn opgegaan in deze wet.

Deze nieuwe wet bestaat uit minder regels en is overzichtelijker dan de drie huidige 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 instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

In de nieuwe Wet natuurbescherming vervalt de bescherming van Beschermd Natuurmonumenten uit de Natuurbeschermingswet. Deze vallen echter vrijwel altijd (op enkele kleine gebieden na) binnen Natura 2000-gebieden of het Natuurnetwerk Nederland en worden dus indirect beschermd. De provincies hebben daarnaast 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 (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland, 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 WN niet is veranderd. In het Natuurnetwerk Nederland liggen:

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

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 nieuwe wet wijzigt de lijst van beschermde soorten. Er zijn soorten die voorheen beschermd waren en met de komst van de Wn niet meer en andersom. De Wn 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 Bijlage 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 Wn. 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 Wn worden genoemd, fungeert de zorgplichtbepaling (artikel 1.11 Wn) als vangnet. Op grond van deze bepaling moeten schadelijke handelingen 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.

Natuurwaardenkaart 2012

De gemeente Terneuzen heeft de Natuurwaardenkaart 2012 opgesteld. Doel van het opstellen van de Natuurwaardenkaart is het verkrijgen van een overzicht waar (strikt) beschermde soorten zich bevinden, of waar deze op basis van de aanwezigheid van een geschikte biotoop kunnen voorkomen. De natuurwaardenkaart omvat geïnterpreteerde kaarten die zijn samengesteld op basis van waarnemingen en geschiktheid van aanwezige biotopen. Daarnaast geeft de kaart de beschermde gebieden weer. De kaart dient als planningsinstrument in de structuurvisie aan de hand waarvan knelpunten en kansen voor de natuur tijdig gesignaleerd kunnen worden. Verder dienen de kaarten als onderlegger voor bestemmingsplannen. Van gebieden waar sprake is van ruimtelijke ontwikkelingen is snel duidelijk of er beschermde soorten of gebieden voorkomen en of nader onderzoek nodig is.

Onderzoek

Effecten op Natura 2000-gebieden

In de nabijheid van het plangebied liggen geen Natura 2000-gebieden. De afstand tot het dichtstbijzijnde gebied is te groot om directe effecten door geluid of visuele hinder op de daar aanwezige soorten en habitat.

Effecten op de NNN

Het plangebied bevindt zich op ruime afstand van het NNN. De voorgestane werkzaamheden en inrichtingen zullen daardoor geen negatieve effecten op de NNN hebben.

Quick scan flora en fauna

Het plangebied is momenteel geheel verhard. Op het terrein wordt enkel een bedrijfsloods geplaatst. Mogelijke aanwezige dier- en plantsoorten worden hierdoor niet in gevaar gebracht. Een Quick scan natuurwetgeving is voor het plangebied niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.8 Archeologie

Sinds 2011 heeft de gemeente Terneuzen het 'Interim-beleid archeologie'. De insteek van het beleid is het regelen van archeologie in ruimtelijk plannen.

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

- 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 kasten in Axel en Zaamslag (Torenberg). Daarnaast bevat de kaart de door de RCE gewaardeerde gebieden met een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde.
- De Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Deze kaart geeft de verwachtingswaarde weer voor de bovenste 1,2 m 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.
- Archis (Archeologische Informatie Systeem). 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 geven een hogere archeologische verwachtingswaarde.
- Zeeuws Archeologisch Archief (ZAA). In dit archief berusten de verslagen van alle 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 geven een hogere archeologische verwachtingswaarde.
- In de praktijk wordt de toets op Archis en ZAA gecombineerd, of in het kader van het bureauonderzoek uitgevoerd.
- De bodemopbouw. Aan de hand van de geologische kaart kan nagegaan worden welke geologische, voor de archeologie relevante, bodemlagen aanwezig:
 - Pleistoceen: vanaf de steentijd;
 - Hollandveen: vanaf de ijzertijd en Romeinse tijd;
 - Duinkerke II, inclusief 'oudere afzettingen van Duinkerke': vanaf de middeleeuwen;
 - Duinkerke III: vanaf de nieuwe tijd.

Plangebied

De gemeente Terneuzen heeft een vrijstellingsbeleid. Voor het plangebied geldt een vrijgestelde diepte van 0,5 m met een maximaal te verstoren oppervlakte van 500 m². De oppervlakte van de gronden die geroerd zouden kunnen worden liggen beneden de 500 m². Hierdoor is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

In het bestemmingsplan is een Waarde - Archeologie 2 opgenomen. Dit betekent dat naast de vrijgestelde diepte van 0,5 m er geen vergunningsplicht bestaat indien de werkzaamheden kleiner zijn dan 500 m².

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.9 Cultuurhistorie

Beleidskader

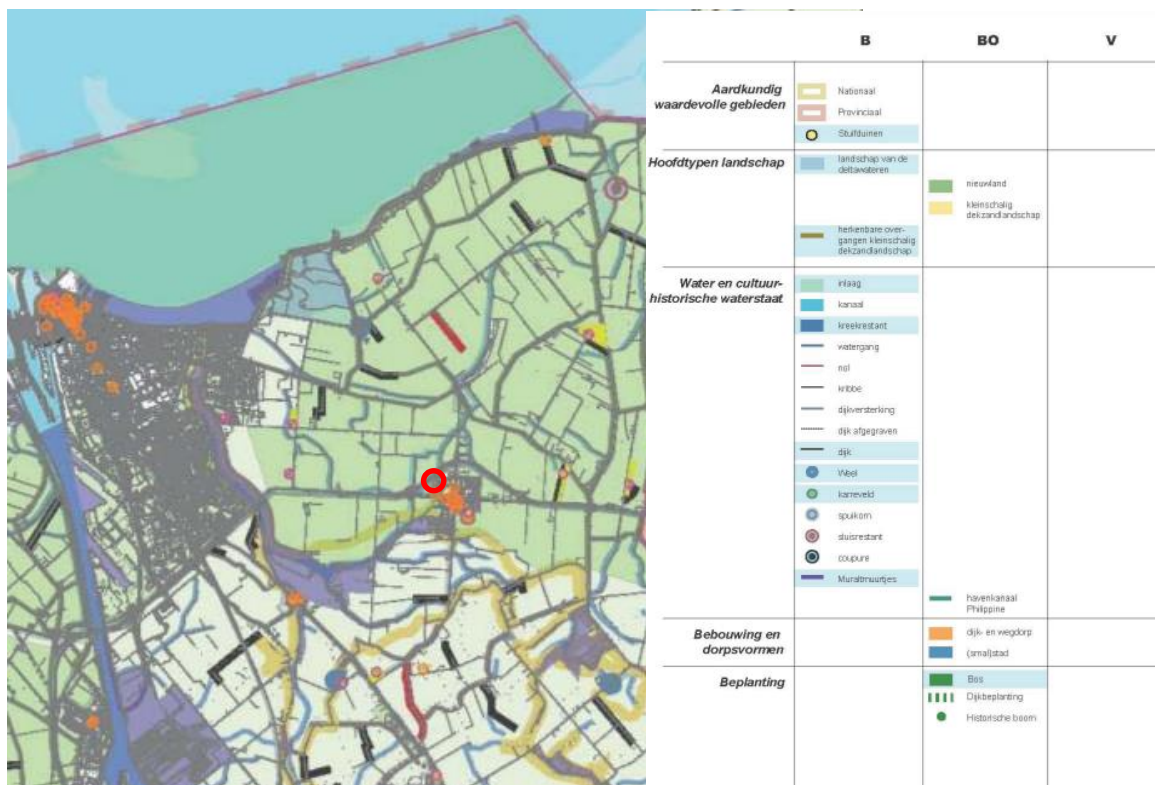
Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Hiermee is het wettelijk verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk plan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Naast archeologie, zie voorgaande paragraaf, 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:

- 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 bepalendheid en gaafheid.
- 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.
- Behoud door ontwikkeling: de bestaande landschapsstructuur en mate van verdichting is richtinggevend voor mogelijke veranderingen. De veranderingen moeten passen in deze structuur. Verandering van functies is nadrukkelijk een optie. De mate waarin veranderingen optreden kan per gebied verschillende zijn. Nadere afweging is hierbij noodzakelijk.
- Vernieuwing: de bestaande landschapsstructuur verandert ingrijpend. Functies veranderen. De veranderingen zijn echter passend binnen het DNA van het betreffende gebied.



Beleidskaart

Plangebied

Het plangebied valt onder de strategie 'behoud door ontwikkeling'. De bestaande landschapsstructuur en mate van verdichting is richtinggevend voor mogelijke veranderingen.

Conclusie

Bij de ontwikkeling wordt rekening gehouden met de landschapsstructuur en de mate van verdichting, waarmee het plan aansluit bij de strategie uit de handreiking. Het plangebied ligt in de directe nabijheid van het 'stedelijke vestingwerk van Zaamslag'. Maar door de kleinschaligheid van onderhavig planvoornemen zal dit vestingwerk niet nadelig beïnvloed worden. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het plangebied.

4.10 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

In het Besluit m.e.r. is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein mer-beoordelingsplichtig is, indien deze aanleg, wijziging of uitbreiding een oppervlakte van 75 ha of meer omvat (D 11.3)

De beoogde ontwikkeling betreft de uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein, waarbij deze uitbreiding ver onder de drempelwaarde blijft ($262 \text{ m}^2 < 75 \text{ ha}$).

Hoewel de activiteit niet aan de drempelwaarde voldoet, moet toch worden nagegaan of er sprake kan zijn van belangrijke gevolgen voor het milieu. 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.

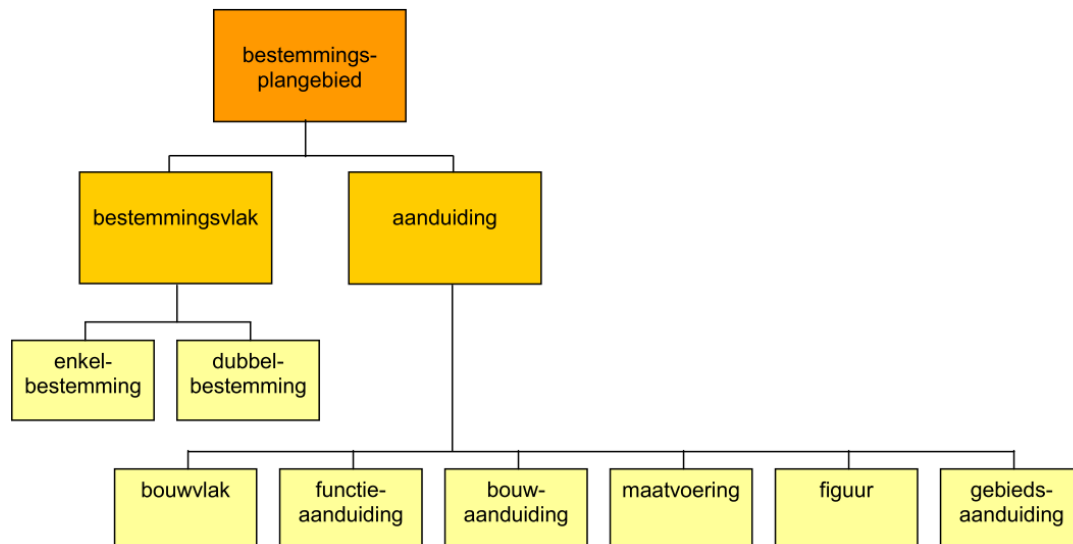
5. JURIDISCHE ASPECTEN

Dit hoofdstuk gaat in op de wijze van juridische vertaling in planregels van de voor het plangebied gewenste ontwikkeling.

5.1 Planvorm

Het bestemmingsplan 'Bedrijvenstraat, locatie Hamelink' kan worden gekarakteriseerd als een zogenaamde partiële herziening. In een dergelijk bestemmingsregeling ligt het accent vooral op het inpassen van een kleinschalige ontwikkeling in een groter bestemmingsplan. Vooral vanwege de geringe omvang van het plangebied heeft dit plan slechts een beperkt aantal bestemmingsregels en een eenvoudig kaartbeeld. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding met de daarbij behorende planregels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanige geen rechtskracht. De verbeelding bestaat uit één kaartblad.

De planregels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. In de volgende paragraaf wordt de inhoud nader toegelicht. Bij het opstellen van de planregels en de verbeelding is uitgegaan van de richtlijnen 'Standaard voor Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012)'. De SVBP 2012 omvat de verplichtingen en aanbevelingen ten aanzien van de vormgeving en indeling van de planregels en de verbeelding. De opbouw van de SVBP 2012 met betrekking tot de verbeelding in de onderstaande figuur gevisualiseerd.



Opbouw SVBP 2012

5.2 Toelichting op de bestemmingen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

Artikel 3 bevat de regelingen voor de bestemming Bedrijf. Binnen de zodanig aangegeven gronden zijn locale bedrijven, voor zover deze voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de ‘Staat van Bedrijfsactiviteiten’ toegestaan. Ter plaatse van de functieaanduiding b3.1 zijn tevens bedrijven toegestaan die vallen onder milieucategorie 3.1 van de ‘Staat van Bedrijfsactiviteiten’.

Artikel 4 Waarde – Archeologie – 2

In dit artikel is de dubbelbestemming voor archeologie geregeld. Voor ingrepen in een gebied groter dan 500 m² en dieper dan 0,5 meter is een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbelteregel

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

In dit artikel van de regels staan de algemene regels voor bebouwing, algemene bebouwingspercentages, bouwhoogtes en toegestane overschrijdingen door ondergeschikte bouwwerken.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van de mogelijkheden tot ontheffing.

Artikel 9 Algemene procedureregels

In dit hoofdstuk zijn algemene regels opgenomen welke procedures wanneer gevolgd moeten worden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind.

Artikel 11 Slotregel

Het laatste artikel 'Slotregel' geeft de officiële naam van het plan aan, wanneer naar het plan wordt verwezen. De planregels kunnen worden aangehaald onder de naam: Bestemmingsplan 'Zaamslag, Bedrijvenstraat ong.'

6. UITVOERBAARHEID

6.1 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.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

We stuurden het voorontwerp van het bestemmingsplan op 4 oktober 2017 toe aan de volgende instanties:

1. Provincie Zeeland;
2. Waterschap Scheldestromen;
3. Veiligheidsregio Zeeland
4. Rijkswaterstaat

De reacties zijn als volgt:

Waterschap

Het voorgelegde plan 'Zaamslag Bedrijventerrein ong.' (versie 3 oktober 2017) geeft geen aanleiding opmerkingen te maken. Deze e-mail is tevens aan te merken als wateradvies.

Veiligheidsregio

Omdat de ontwikkeling slechts de bouw van een kleine loods (opslagruimte) betreft, heeft dit geen noemenswaardige invloed op het groepsrisico. De beschrijving van de EV-paragraaf is niet helemaal volledig. In de beschrijving staat namelijk dat het plangebied in geen enkel invloedsgebied is gelegen, maar dat is niet helemaal correct. Het plangebied ligt in het invloedsgebied van de N290 (Basisnetweg). Om die reden is cf. Artikel 7 van het BEVT een beperkte verantwoording noodzakelijk, waarin kort wordt ingegaan op zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Omwille van een juiste en volledige toelichting is ons advies om een korte beschrijving (enkele regels) van beide aspecten in de beschrijving toe te voegen. V.w.b. de zelfredzaamheid kan aangegeven worden dat er zich slechts sporadisch personen in het gebouw zullen bevinden, en dat aangenomen mag worden dat die personen voldoende zelfredzaam zijn. Inzake de bestrijdbaarheid (bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen) is een globale check gedaan. Hieruit blijkt dat het plangebied goed bereikbaar is en er voldoende bluswatervoorzieningen zijn.

Commentaar gemeente:

In de plantoelichting zullen we alsnog aandacht besteden aan de genoemde aspecten van externe veiligheid en zal een kwalitatieve verantwoording van het GR worden opgenomen.

RWS

Gelet op de ligging van het plan ziet Rijkswaterstaat voornog geen reden voor het geven van opmerkingen op dit plan.

Provincie Zeeland

Het bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot opmerkingen.