

Wijzigingsplan

'Buitengebied, Steenovens 2 (Zaamslag)'

Opdrachtgevers

P.J. de Feijter
Sasdijk 38
4581 RS Vogelwaard

Opsteller

Contactgegevens:
A.B.(Bram) Verhage
Rondweg 1
4524 JL Sluis
T: 0117-760160
E bram@verhage-lemahieu.nl

Versie: 31 juli 2019

IMRO-codering: NL.IMRO.0715.WPBG30-VG02

Status: Vastgesteld

INHOUD

1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding.....	2
1.2	Plangebied	2
1.3	Het Plan	4
1.4	Leeswijzer	4
2.	Planologisch beleidskader	5
2.1	Rijksbeleid	5
2.2	Provinciaal beleid.....	6
2.3	Gemeentelijk beleid	7
3.	Ruimtelijke aspecten.....	14
3.1	Natuur	14
3.2	Cultuurhistorie	15
3.3	Archeologie.....	15
3.4	Mobiliteit en parkeren.....	17
3.5	Technische infrastructuur.....	17
3.6	Bodem	17
3.7	Geluid	18
3.8	Luchtkwaliteit.....	18
3.9	Externe veiligheid	19
3.10	Milieuhinder	20
4.	Waterparagraaf	21
4.1	Watertabel.....	21
5.	Juridisch	23
5.1	Algemeen	23
5.2	Verbeelding.....	23
5.3	Regels.....	23
6.	Economische uitvoerbaarheid	23
6.1	Maatschappelijke haalbaarheid.....	23
7.	Procedure	24

Bijlage 1: Landschappelijke inpassing

Bijlage 2: Natuurloket

Bijlage 3: Cultuurhistorische Monumenten

Bijlage 4: Bodemonderzoek

Bijlage 5: Antwoordnota Zienswijzen Buitengebied, Steenovens 2

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel aan de Steenovens 2 te Zaamslag is het agrarisch nevenbedrijf, op- en overslag van agrarische producten/fouragehandel van de heer De Feijter (initiatiefnemer) gelegen. Het perceel is bestemd voor de functie 'Bedrijf' en beschikt over een bouwvlak waarbinnen een bedrijfswoning en maximaal 3.410 m² bedrijfsgebouwen zijn toegestaan.

Door een grote brand in 2014 is de destijds aanwezige bedrijfsbebouwing verloren gegaan. In de periode voor 2014, toen het perceel nog wel in gebruik was voor een fouragehandel leidde het grote aantal transportbewegingen weleens tot klachten vanuit de omgeving. Met de verzekeringsgelden is het mogelijk om de verloren gegane bedrijfsbebouwing op dezelfde locatie terug te bouwen en de fouragehandel op deze locatie te hervatten.

Initiatiefnemer heeft het verzoek ingediend om de bedrijfsgebouwen te slopen en ter compensatie 3 woningen terug te bouwen. De gemeente Terneuzen heeft per brief op 28 februari 2017 positief gereageerd op het verzoek.

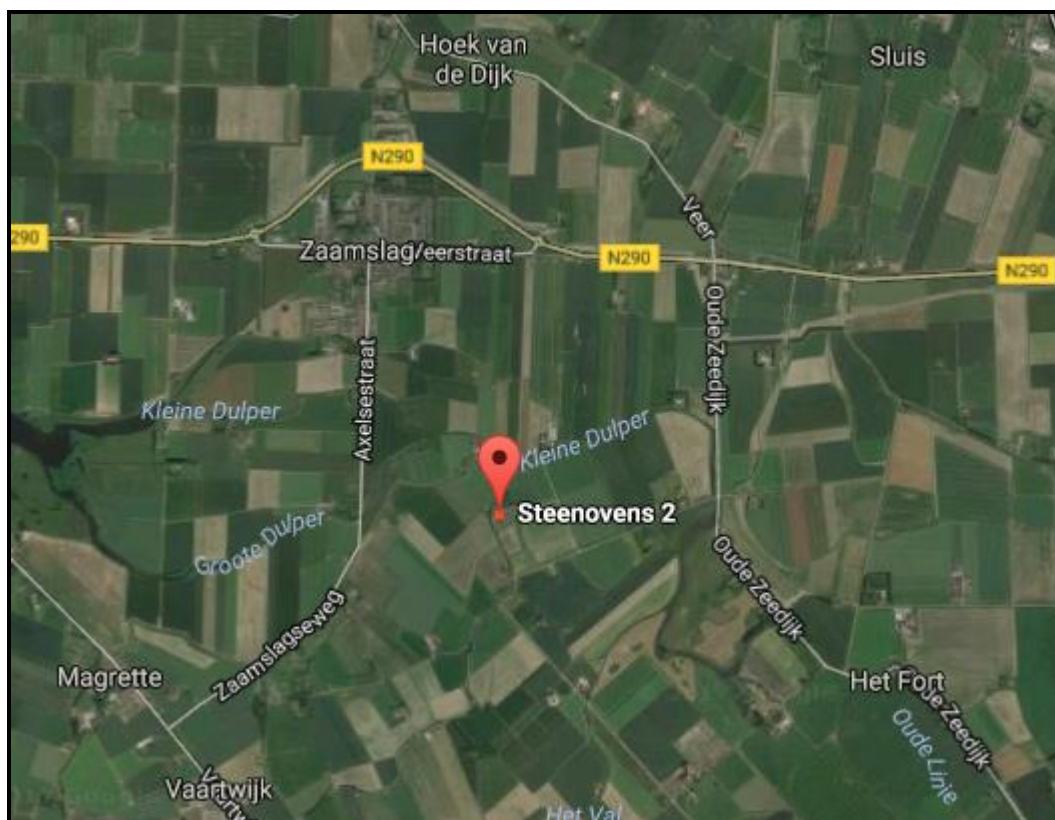
Herbouw van de bedrijfsbebouwing aan de Steenovens 2 draagt niet bij aan de verbetering van het woon- en leefklimaat op de Steenovens. Met de 'sloop' van 2.800 m² (planologische sanering van maximaal 3.400 m²) aan bedrijfsbebouwing wordt aan de oppervlakenorm voor de bouw van 3 woningen voldaan. Tevens is een exploitatieopzet ingediend en is hier een bedrag voor landschappelijke inpassing opgenomen. Hiermee voldoet het verzoek aan de uitgangspunten van de beleidsregel betreffende de ruimte-voor-ruimte regeling.

Om de ruimte-voor-ruimte woningen mogelijk te maken is het opstellen van een wijzigingsplan noodzakelijk. Naast de voorwaarden benoemd in het bestemmingsplan Buitengebied wordt in onderhavig wijzigingsplan een afweging gemaakt waarbij alle ruimtelijk relevante aspecten met betrekking tot het initiatief inzichtelijk gemaakt worden. Uit dit rapport zal blijken dat aan deze voorwaarden voldaan kan worden en dat er derhalve medewerking verleend kan worden aan het initiatief.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Steenovens te Zaamslag in het buitengebied van de gemeente Terneuzen. Het plangebied is gelegen ten oosten van de Steenovens en is kadastraal bekend als gemeente Terneuzen, sectie S, nummers 1254 en 1255. Het plangebied omvat circa 2,3 hectare en is momenteel in gebruik als landbouwgrond en bedrijfsterrein.

Het buurtschap ligt ten zuidoosten van Zaamslag. Het buurtschap bestaat voornamelijk uit boerderijen en burgerwoningen. Ten zuiden van de buurtschap ligt de Schans Groenedijk. Steenovens ligt aan een watergang die de Kleine Dulper met de Grote Dulper verbindt.



Figuur 1: Luchtfoto planlocatie (Google Maps 2017)



Figuur 2: Locatie plangebied (Google Maps 2017)

1.3 Het Plan

Het initiatief is erop gericht om de bedrijfsbebouwing te saneren en in de plaats hiervoor 3 woningen ter compensatie te realiseren. De huidige bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Alle drie de nieuwe woningen worden in Zeeuwse stijl gebouwd. Tevens wordt het geheel landschappelijk ingepast. Hiervoor is een plan opgesteld welke is bijgevoegd als bijlage 1. De aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing is voorwaardelijk opgenomen in een overeenkomst.



Figuur 3: Landschappelijk Inpassing, OMNA 29 januari 2018

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden eerst de beleidskaders van het Rijk, de provincie Zeeland en de gemeente Terneuzen uiteengezet. In hoofdstuk 3 worden de ruimtelijke en sectorale aspecten zoals flora en fauna, cultuurhistorie en archeologie, Wet geluidhinder, luchtkwaliteit en geur beschreven.

In hoofdstuk 4 wordt de waterparagraaf met de bijbehorende watertabel toegelicht. Hoofdstuk 5 geeft vervolgens een conclusie weer van de voorgaande hoofdstukken. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 het juridische kader beschreven, in hoofdstuk 7 de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 8 de procedure die het wijzigingsplan doorloopt of heeft doorlopen.

2. Planologisch beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid in Nederland en vervangt onder andere de Nota Ruimte. In deze Structuurvisie stelt het Rijk heldere ambities voor Nederland in 2040. Dit doet het Rijk op basis van de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven zowel bovengronds en ondergronds richting 2040 bepalen. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Deze waarden zijn vastgelegd in de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). Deze RHS beslaat de gebieden in Nederland die een belangrijke functie vervullen op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking, water, natuur en landschap. Ten aanzien van deze gebieden is beleid geformuleerd om de kwaliteiten ervan te behouden. De ontwikkeling is gericht op de versterking van het platteland en het concurrerend blijven binnen de sector.

De bouw van de woningen en sanering van de bedrijfsbebouwing is een relatief kleine ingreep in het landschap en heeft als zodanig geen invloed op de invulling van de Structuurvisies. Daarentegen is er wel degelijk sprake van een kwaliteitsimpuls door middel van sanering en herbouw in de kenmerkende stijl en draagt de ontwikkeling bij aan het de versterking van het platteland.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling. Op grond van zowel landelijke regelgeving (artikel 3.2.6, lid 2, Bro) als provinciale regelgeving (artikel 2.1 Verordening ruimte provincie zeeland) moeten overheden die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk willen maken, standaard een aantal stappen zetten die borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen. Ruimtelijke besluiten moeten aandacht besteden aan de Ladder van duurzame verstedelijking.

In het artikel 3.1.6. lid 2 Bro (Besluit ruimtelijke ordening) staan de drie stappen van de Ladder van Duurzame verstedelijking als volgt beschreven:

1. De beoogde ontwikkeling moet voorzien in een actuele regionale behoefte.
2. Als er behoefte is aan een ontwikkeling, dan moet getracht worden deze in te passen binnen bestaand stedelijk gebied door herontwikkeling, intensivering of transformatie.
3. Indien de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, moet worden beschreven in hoeverre verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Voor toepassing van de Ladder is relevant of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling bij de bouw van 8 woningen (ABRvS 24 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4720), en zelfs 10 woningen behoudens samenhang met een groter woningbouwproject (ABRvS 4 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:653).

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Op 28 september 2012 hebben Provinciale Staten het Omgevingsplan Zeeland vastgesteld. In dit Omgevingsplan zijn de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid vastgesteld. Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening ingevoerd. Onder deze wet dienen provincies een beleidsdocument, zijnde een structuurvisie op te stellen

De kern van het Omgevingsplan wordt door de Provincie Zeeland getypeerd als helder en duidelijk waarbij de provincie zich beperkt tot hoofdlijnen en zodoende meer taken en verantwoordelijkheden legt bij de gemeente.

De provincie zet in op een sterke economie, goed woon- en leefklimaat en kwaliteit van water en het landelijk gebied. Evenwichtig duurzaam en innovatief zijn de pijlers waar de provincie zich op richt.

Aangaande het beleid inzake woningbouw wordt in het omgevingsplan het volgende doel omschreven: 'Een goed woonklimaat en een goed werkende woningmarkt in steden, dorpen en op het platteland en met voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. Ruimtelijk staan bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik voorop.

De sloop van detonerende bestaande bebouwing in het buitengebied is een van de aandachtspunten in het Omgevingsplan. Bij de sanering van 500 m² detonerende bebouwing is ter compensatie de realisatie van één burgerwoning mogelijk. Dit tot maximaal 3 compensatiewoningen.

Belangrijke aandachtspunten zijn hierbij:

- Geen sloop van cultuurhistorische bebouwing
- Aantoonbare meerwaarde voor het landschap
- Geen toevoeging extra bebouwing

Voorwaarde voor uitvoering van de ruimte-voor-ruimte regeling is tevens het voorkomen van heroprichting van agrarische bebouwing. In het provinciaal beleid wordt hiermee bedoeld op het planologisch uitsluiten, wat in dit geval betekent dat aan de bestemming 'Bedrijf' een andere bestemming wordt toegekend, zijnde een bestemming 'Wonen'. Nieuwbouw en uitbreiding van bedrijfsgebouwen wordt hiermee uitgesloten.

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

Verordening Ruimte Zeeland

Bij het bepalen van de nieuwbouwlocatie en bij het opstellen van dit bestemmingsplan, dient rekening gehouden te worden met de Verordening Ruimte van de provincie Zeeland.

Artikel 2.3 van de Verordening stelt omtrent woningbouw in het buitengebied het volgende:

'In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin een nieuwe kleinschalige woningbouwlocatie in het landelijk gebied wordt toegelaten wordt aannemelijk gemaakt dat wordt voldaan aan de in de bijlage 3 bij deze verordening bedoelde voorwaarden'.

Voorwaarden bijlage 3:

- Maximaal 3 compensatiewoningen, per compensatiewoning 500 m² te slopen oppervlak;
Het plan omvat circa 2.800 m² te slopen oppervlak. Voor de sloop van dit oppervlak worden drie compensatiewoningen gerealiseerd.
- Er is geen sprake van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen;
Er is geen sprake van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen.
- Sloop en heroprichting dient voorkomen te worden;
De bestemming Bedrijf wordt gewijzigd naar 'Wonen'.

Aan alle drie de voorwaarden benoemd in bijlage 3 van de Verordening Ruimte wordt voldaan.

Naast regelgeving omtrent bouwen in het buitengebied duidt de Verordening gebieden met een bijzondere verwachtingswaarde aan. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de kaarten behorend bij de Verordening Ruimte geraadpleegd. De locatie is niet gelegen in een gebied welke is aangeduid in de artikelen 2.12 tot en met 2.17 en de daarbij behorende kaartmaterialen.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling geen strijdigheid oplevert met de regelgeving uit de betreffende Verordening Ruimte.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Terneuzen (2010)

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 ontwikkeling te doen verwezenlijken.

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

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.

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

Beleidsregel 'Ruimte-voor-ruimte-regeling'

Gelet op artikel 2.3 van de Verordening Ruimte van de provincie Zeeland en artikel 60.5 van het bestemmingsplan Buitengebied heeft de gemeenteraad van Terneuzen een nadere beleidsregel 'Ruimte-voor-ruimte-regeling' opgesteld. De beleidsregel is opgesteld om de kwalitatieve regeling nader te omschrijven. De door de brand aangetaste bebouwing was na de brand niet meer bruikbaar voor een bedrijfsmatige exploitatie en verkeerde in zeer slechte (detonerende) staat, zie figuur 5.



Figuur 5: Foto's plangebied na brandschade

De Kwaliteitswinst van deze ontwikkeling en de daarbij behorende voorwaarden zijn in de beleidsregel beschreven in artikel 4:

- Er dient een ruimtelijke onderbouwing te worden aangeleverd, waaruit de impact blijkt op de omgeving. *In dit wijzigingsplan (ruimtelijke onderbouwing) worden alle relevante ruimtelijke facetten omschreven.*
- Een substantieel gebouw dient te worden gesloopt. Van de minimale oppervlakte van 500 m² dient minimaal één gebouw de oppervlakte te hebben van 375 m². *De totale te slopen oppervlakte*

bedroeg 2.800 m². Een van de loodsen had een omvang van 1.500 m², waarmee aan beide voorwaarden wordt voldaan.

- De nieuwe functie dient landschappelijk te worden ingebed. Het beplantingsplan dient ter toetsing aan de gemeente Terneuzen te worden voorgelegd. Voor de functiewijziging is een inrichtingsplan opgesteld welke is bijgevoegd als bijlage 1. Tevens is het plan goedgekeurd door de gemeente Terneuzen.

- Sloop en voorkomen van heropricting dient te zijn gewaarborgd. De bedrijfsgebouwen zijn inmiddels gesloopt. Tevens wordt door deze procedure de bestemming gewijzigd van Bedrijf naar Wonen waardoor heropricting niet meer mogelijk is.

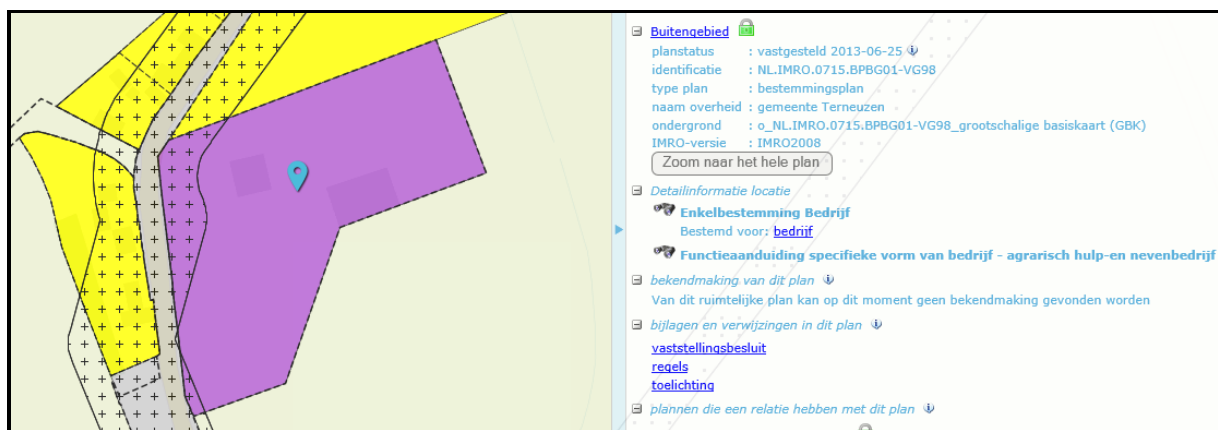
Aan alle voorwaarden uit artikel 4 van de beleidsregel wordt voldaan.

Gezien de omgeving van het plangebied, de landelijke ligging (buitengebied) en het open karakter is grootschalige bedrijfsbebouwing niet passend in deze omgeving. De nieuw te bouwen burgerwoningen passen daarentegen wel in de kleine woongemeenschap. De woningen worden gebouwd op grotere percelen, allen gelegen in een lint aan de Steenovens. Voor wat betreft de ruimtelijke indeling van het plangebied wordt verwezen naar bijlage 1.

Bestemmingsplan Buitengebied

Op de gronden is het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Terneuzen van kracht (vastgesteld door de Raad d.d. 25-06-2013). In dit bestemmingsplan is het plangebied gelegen binnen de bestemming 'Bedrijf'. Tevens is voor het gehele plangebied de functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf – agrarisch hulp en nevenbedrijf van toepassing.

Bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - agrarisch nevenbedrijf': tevens op (- en overslag) van agrarische producten/fouragehandel behorende tot categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan toegestaan.



Figuur 4: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied

Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken dient de bedrijfsbestemming te worden omgezet naar wonen. De voorwaarden zijn gesteld in artikel 8.6.1. van het bestemmingsplan Buitengebied. Vervolgens dient te worden voldaan aan de gestelde voorwaarden uit artikel 60.5 waarin de voorwaarden zijn genoemd voor het wijzigen van het aantal wooneenheden ter compensatie van sloop. Beide artikelen staan hieronder beschreven.

Artikel 8.6.1 Wijziging bij bedrijfsbeëindiging

Artikel 8.6.1 van het bestemmingsplan Buitengebied biedt burgemeester en wethouders de bevoegdheid om de bestemming Bedrijf te wijzigen in de bestemming Wonen. Om deze bestemming naar Wonen om te zetten dient aan een aantal voorwaarden te worden voldaan.

Artikel 8.6.1 sub a: *wijziging leidt niet tot een groter aantal woningen binnen het bestemmingsvlak;*

Het aantal woningen neemt bij de omzetting naar Wonen niet toe. De enige aanwezige woning wordt omgezet van bedrijfswoning naar burgerwoning.

Artikel 8.6.1 sub b: *indien de inhoud van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) en de oppervlakte van de overige bebouwing meer bedraagt dan bij de bestemming Wonen is toegestaan, dan mogen deze maten als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden, hetgeen in het wijzigingsplan wordt vastgelegd; in geval van herbouw is het hiervoor bepaalde slechts van toepassing indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt hetgeen in het wijzigingsplan wordt vastgelegd;*

De huidige woning voldoet aan de regels voor de bestemming Wonen.

Artikel 8.6.1 sub c: *wijziging mag niet worden toegepast voor gronden met de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';*

Deze aanduiding is niet van toepassing op het plangebied.

Artikel 8.6.1 sub d: *wijziging leidt niet tot een verandering van de maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogte van de gebouwen.*

De wijziging leidt niet tot een verandering van de maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogte.

Artikel 60.5 Wijziging aantal wooneenheden ter compensatie van sloop

Artikel 60.5 van het bestemmingsplan biedt Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid om het bestemmingsplan te wijzigen door het aantal wooneenheden van een bestemmingsvlak te vergroten, ten behoeve van de realisering van nieuwe woningen ter compensatie van de sloop van onbruikbare, detonerende of niet - waardevolle bebouwing, met in achtname van de volgende voorwaarden:

Artikel 60.5 sub a

wijziging wordt slechts toegepast voor zover sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst hetgeen blijkt uit:

- 1. De mate waarin de te slopen gebouwen storend, detonerend en onbruikbaar zijn;*
- 2. De mate waarin de nieuwe woningen passend zijn binnen het streekeigen en landelijke karakter;*
- 3. Het erfinrichtings- en beplantingsplan;*

De huidige bebouwing en de restanten hiervan zijn storend, detonerend en onbruikbaar geworden voor de huidige bedrijfsactiviteiten. Indien het perceel opnieuw gebruiksklaar gemaakt moet worden dient alle resterende bebouwing gesloopt te worden en is volledige nieuwbouw noodzakelijk. Herbouw van de gebouwen is mogelijk echter gezien de (woon)omgeving is de herinrichting van het gebied gericht op woningbouw passender in het beeld van de Steenovens. Mogelijk te ervaren overlast vanuit de bedrijfsactiviteiten is na wijziging niet meer mogelijk waarmee de ontwikkeling een meerwaarde biedt voor de omliggende woningen.

De woningen worden in een lint aan de Steenovens gebouwd en niet als een cluster waarbij er woningen achter elkaar worden gebouwd. Hiermee sluit de inrichting aan op de bestaande structuur van het gebied. Om de nieuwe woningen ook daadwerkelijk in te passen worden deze gebouwd in landelijke stijl en wordt het geheel ingericht met streekeigen beplanting. Het erfinrichtings- en beplantingsplan is bijgevoegd als bijlage 1.

Artikel 60.5 sub b, c en d

ter compensatie van de sloop van ten minste 500 m² aan gebouwen wordt de bouw van ten hoogste 1 nieuwe woning mogelijk gemaakt; ter compensatie van de sloop van ten minste 1.700 m² aan gebouwen wordt de bouw van ten hoogste 2 nieuwe woningen mogelijk gemaakt; ter compensatie van de sloop van meer dan 2.500 m² aan gebouwen wordt de bouw van ten hoogste 3 nieuwe woningen mogelijk gemaakt;

Ter compensatie van de sloop van 2.800 m² bedrijfsgebouwen worden drie nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Dat sprake is van compensatie is verder aangetoond door het overleggen van een exploitatieopzet waaruit blijkt dat kosten en baten in een redelijke verhouding tot elkaar staan, conform gemeentelijke beleidsregel 'Ruimte-voor-ruimte-regeling'.

Artikel 60.5 sub e

de cultuurhistorisch waardevolle panden op de gronden met de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevolle gebouwen' mogen niet worden gesloopt ten behoeve van de bouw van een nieuwe woning;

De locatie is niet opgenomen in de lijst cultuurhistorische waarden. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

Artikel 60.5 sub f

de goothoogte respectievelijk bouwhoogte van de woning bedraagt ten hoogste 6 m respectievelijk 10 m;

De voorwaarden omtrent goot- en bouwhoogte zal worden voldaan. De voorwaarden worden opgenomen in de regels behorende bij het wijzigingsplan.

Artikel 60.5 sub g

per woning zijn bijgebouwen en overkappingen toegestaan met een gezamenlijk oppervlak overeenkomstig het bepaalde in 22.2; de goothoogte respectievelijk bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 m respectievelijk 6 m;

Deze voorwaarden worden opgenomen in de regels en het bouwplan hieraan voldoen.

Artikel 60.5 sub h

een nieuwe woning is niet toegestaan binnen een afstand van 80 m aan weerszijden van de buitenste kabel van de hoogspanningsverbinding met de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding - 2 of binnen een afstand van 40 m aan weerszijden van de buitenste kabel van de hoogspanningsverbinding met de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding - 1; Aan deze voorwaarde wordt voldaan, er is geen hoogspanningsverbinding aanwezig binnen de genoemde afstanden.

Artikel 60.5 sub i

inzicht wordt gegeven en rekening wordt gehouden met de externe veiligheidsaspecten van nabijgelegen leidingen waarbij nieuwe beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten binnen 10⁻⁶ risico-contouren niet zijn toegestaan;

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Zie hoofdstuk 3.9.

Artikel 60.5 sub j

inzicht wordt gegeven en rekening wordt gehouden met de externe veiligheidsaspecten van nabijgelegen inrichtingen waarbij nieuwe beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten binnen 10⁻⁶ risico-contouren niet zijn toegestaan;

Aan de voorwaarde wordt voldaan. Zie hoofdstuk 3.9.

Artikel 60.5 sub k

op het perceel wordt in de eigen parkeerbehoefte voorzien;

Per woning is er voldoende mogelijkheid om twee parkeerplaatsen te realiseren.

Artikel 60.5 sub l

er wordt voldaan aan de Wet Geluidhinder;

Aan de voorwaarde wordt voldaan. In hoofdstuk 3.7 is dit aspect nader omschreven.

Artikel 60.5 sub m

wijziging wordt slechts toegepast als ter plaatse van de nieuwe wooneenheden sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat;

Aan de voorwaarde wordt voldaan. In hoofdstuk 3.10 is dit aspect nader uitgewerkt.

Artikel 60.5 sub n

wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;

Aan de voorwaarde wordt voldaan. In hoofdstuk 3 wordt onderbouwd welke gevolgen deze ontwikkeling heeft voor de naastgelegen percelen.

Artikel 60.5 sub o

medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de ruimtelijke kwaliteitswinst;

De privaatrechtelijke overeenkomst met onder andere de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschaps- en natuurwaarden zal worden opgesteld en ondertekend alvorens het wijzigingsplan wordt vastgesteld.

Artikel 60.5 sub p

er wordt slechts toepassing gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid indien ook toepassing is of wordt gegeven aan het bepaalde in artikel 3.7.3, 4.7.3, 5.7.4, 6.7.2 of 8.6.1 met inachtnaam van het bepaalde onder q;

In de regels behorend bij het wijzigingsplan is deze voorwaarde opgenomen.

Artikel 60.5 sub q

de wijzigingsbevoegdheid kan ook worden toegepast voor bouwpercelen met de bestemming Wonen;

Niet van toepassing.

Aan de voorwaarden gesteld in de artikelen 8.6.1 en 60.5 van het bestemmingsplan Buitengebied wordt voldaan. De nadere inhoudelijke beschrijving van de ruimtelijke en sectorale onderdelen wordt beschreven in de volgende hoofdstukken van deze toelichting en de regels behorende bij dit wijzigingsplan.

3. Ruimtelijke aspecten

3.1 Natuur

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

Gebiedsbescherming

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura2000 gebieden. Het meest nabij gelegen beschermde Natura2000 gebied is De Vogel op een afstand van circa 6,1 kilometer. Gezien deze afstand en de aard van de functieverandering, zijn er voor de beschermde gebieden geen significante negatieve effecten te verwachten als gevolg van het plan. Een passende beoordeling zoals bedoeld in de Natuurbeschermingswet (artikel 19j lid 2 Nbw 1998) kan dan ook achterwege blijven.

Naast de Natura2000 gebieden waarborgt de 'Wet natuurbescherming Natuurnetwerk Nederland' de belangen van de aanwezige flora en fauna. In de directe omgeving van het plangebied aan de Steenovens zijn geen gebieden aangewezen die zijn gelegen in het Natuurnetwerk Zeeland. Dichtstbijzijnde gebied betreft De Dulper op circa 250 meter ten noorden van het plangebied. Gezien de aard van de functieverandering, zijn er voor de beschermde gebieden geen significante negatieve effecten te verwachten als gevolg van het plan (zie figuur 5).



Figuur 5: Omliggende gebieden Natuurnetwerk Zeeland (Geoweb Zeeland)

De aanwezigheid van beschermde soorten in het *plangebied* is weergegeven in de gegevens van het Natuurloket, bijlage 2 (52-368). Deze geeft verschillende tellingen weer. Binnen het aangeduide kilometerhok zijn namelijk De Grote Dulper aanwezig. In de tellingen wordt dit weergegeven door het aantal vogels. De aanwezigheid van beschermde soorten op de *planlocatie* is echter niet waarschijnlijk. De planlocatie is in gebruik als bedrijfsbestemming (bouwvlak). De activiteiten op het terrein zorgen ervoor dat dit geen goede habitat is voor flora en fauna. Na sanering van het de bedrijfsgebouwen zal het terrein opnieuw worden ingericht met bomen en gras. Dit zal een positief effect hebben op de omliggende flora en fauna. Mogelijk komen er in de nabijheid van de initiatieflocatie algemene soorten voor waaronder veldmuizen, egels en mollen. De aanleg van beplanting en groene elementen draagt bij aan een beter leefklimaat voor deze algemene soorten.

Vogels

Alle vogelsoorten zijn beschermd conform de Europese Vogelrichtlijn en de Natuurwet. Voor alle vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Daarbij kan het naast broedende vogels, ook gaan om vogels die hun verblijfplaats het hele jaar gebruiken en ook jaarrond beschermd zijn. Ook handelingen die een vaste rust of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren, zijn niet toegestaan. Initiatiefnemer zal voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden hiermee rekening houden.

Gezien de aard van het plan en gezien het huidige gebruik van de locatie, zijn er geen invloeden op de aanwezige vogelsoorten te verwachten. Compenserende of mitigerende maatregelen worden dan ook niet noodzakelijk geacht. Ter extra controle zal voor aanvang van de werkzaamheden het terrein worden gecontroleerd op eventueel aanwezige broedvogels.

3.2 Cultuurhistorie

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

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Terneuzen. De omgeving wordt gekenmerkt door het agrarische landschap en burgerwoningen. In de omgeving van het plangebied zijn geen Rijksmonumenten aanwezig. Dichtstbijzijnde cultuurhistorisch waardevolle boerderij is gelegen aan de Steenovens 4 op 25 meter van het plangebied, zie bijlage 3. De boerderij heeft een indicatief eindoordeel B gekregen tijdens de inventarisatie. Inmiddels is deze boerderij gesloopt en is een nieuwe burgerwoning gerealiseerd. De nieuwe woningen worden ontworpen met het oog op een directe of indirecte relatie met het omliggende polderlandschap en het agrarisch gebruik van de gronden. Met respect voor de historische waarden van het gebied worden de woningen vormgegeven en de streekeigen beplanting gerealiseerd.

3.3 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat ernaar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

Het Verdrag van Valetta is doorvertaald in de Monumentenwet 1988, zoals deze gewijzigd is in september 2007. Waarna vervolgens per 1 juli 2016 de Monumentenwet is geïntegreerd in de Erfgoedwet.

Archeologiebeleid 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 en een diepte van 0,5 meter voor de zogenaamde kruimelgevallen.

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

Voor een aantal gebieden is de huidige kennis ontoereikend. Deze leemten zullen in de toekomst ingevuld worden. Aan de hand van de archeologische verwachtingswaarde wordt per deelgebied een grens gesteld waarboven archeologische onderzoek verplicht is en waaronder vrijstelling wordt verleend.

Procedures bij de advisering in het kader van ruimtelijke plannen en de toetsing van volgens de gemeentelijke Erfgoedverordening vergunning plichtige gevallen zullen gebaseerd zijn op een door de gemeente uit te voeren toets. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan bestemmingsplannen, vergunningen, bodemsanering en civiele werken. De verantwoording voor het aanvragen van (archeologie)vergunningen en het naleven daarvan ligt bij de initiatiefnemer. De gemeente heeft een toetsende en handhavende rol.

Toetsing

Het plangebied is niet gelegen op of in de omgeving van een archeologisch monument. Mogelijke verwachtingswaarden zijn opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied en de vrijstellingskaart Archeologie. Het plangebied is voor het overgrote gedeelte gelegen in een gebied zonder verwachtingswaarden. Aan de voorzijde van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2' opgenomen. De aangewezen gronden zijn – (behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemmingen) – mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden. In verband met deze bestemming mag er uitsluitend worden gebouwd indien:

- Er een rapport wordt overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- De betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.

Het bepaalde hierboven is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op:

- een bouwwerk waarbij het te verstoren oppervlak niet meer bedraagt dan 500 m²;
- een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

De drie nieuwe woningen worden niet aan de voorzijde van het perceel gerealiseerd en vallen alle drie buiten de waarde Archeologie 2 in een gebied zonder verwachtingswaarde. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

3.4 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Steenovens. Dit is een lokale ontsluitingsweg voor bestemmingsverkeer. Er is geen fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer. Het profiel van de wegen bestaat uit asfalt en grasbermen. De weg kent een geringe verkeersintensiteit.

Het plan leidt tot een afname van verkeer. De bedrijfsactiviteiten worden in beginsel onmogelijk gemaakt door de wijziging van de bestemming naar wonen. Nieuwbouw voor bedrijfsdoeleinden is niet meer mogelijk, terwijl op basis van het huidige bestemmingsplan dit nog wel mogelijk is. Zowel de mogelijkheid van vrachtwagentransport of tractoren op de locatie zal aanzienlijk afnemen dan wel geheel verdwijnen.

Op de locatie zelf zijn voldoende parkeervoorzieningen aanwezig en er is er zodoende geen overlast te verwachten voor parkeren op de openbare weg.

3.5 Technische infrastructuur

De omgeving dient te worden aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur zoals drukriolering en andere nutsvoorzieningen (gas, water, elektra). De woningen dienen te worden aangesloten op deze gangbare infrastructuur. Dit in overleg met gemeente en Waterschap Scheldestromen.

3.6 Bodem

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. De oppervlakte van het plangebied en de conclusie van het vooronderzoek (historisch onderzoek) zijn bepalend voor het uitvoeren van eventueel veld- en laboratoriumonderzoek. Bodemgebruiksfuncties nemen af naarmate bodemverontreinigingen en gerelateerde risico's toenemen. Sanerende maatregelen kunnen daardoor nodig zijn.

Beleid

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 zeker niet mag verslechteren. Ook verontreinigingen in stabiele eindsituaties worden niet vanzelfsprekend geaccepteerd. Bij functiewijzigingen wordt daarom getoetst of de bodemkwaliteit voldoende is voor de nieuwe functie. De oppervlakte van het plangebied en de conclusie van een vooronderzoek (historisch onderzoek) zijn bepalend voor het uitvoeren van eventueel veld- en laboratoriumonderzoek. Bodemgebruiksfuncties nemen af naarmate bodemverontreinigingen en gerelateerde risico's toenemen. Sanerende maatregelen kunnen daardoor nodig zijn. Gezien de bestemmingswijziging naar wonen plaatsvindt, is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 4 PM.

3.7 Geluid

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

1. Woningen
2. Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal)
3. Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc.

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

Het aantal verkeersbewegingen zal bij de voorgenomen ontwikkeling aanzienlijk afnemen. Dit is nader omschreven in de paragraaf mobiliteit en parkeren. Tevens is een goede ontsluiting naar de openbare weg reeds aanwezig, waarbij op eigen terrein voldoende gelegenheid is om te keren en te parkeren.

Bij de voorgenomen ontwikkeling worden geen geluidsoverlast veroorzakende inrichtingen opgericht. Hiermee is geen sprake van een toename van het eventueel veroorzaakte industrielawaai van de planlocatie aan de omgeving.

Bij de voorgenomen ontwikkeling worden drie ruimte-voor-ruimte woningen opgericht. De woningen worden op meer dan 20 meter van de Steenovens gerealiseerd. De gevelbelasting op een woning mag niet hoger zijn dan de wettelijke norm van 48 deciBell (dB). Gelet op de verkeersintensiteit van de Steenovens en de afstand van de woningen tot deze weg kan worden aangenomen dat aan de voorkeurswaarde van 48 dB voldaan kan worden. Akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

3.8 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Vooral hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De grens is gedefinieerd

als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2. Voor woningbouw geldt bijvoorbeeld dat bij één ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen niet in betekenende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

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

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

De beoogde ontwikkeling betreft het toevoegen van 3 woningen. Gesteld kan worden dat voorgestane ontwikkeling niet leidt tot een verkeerstoename van meer dan 1.200 motorvoertuigen per etmaal. Deze ontwikkeling valt hierdoor onder het 3% criterium waardoor het aangemerkt kan worden als zijnde NIBM. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. De externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water, spoor en door buisleidingen.

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

Risicovolle inrichtingen buiten het plangebied

1. Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Conform de risicokaart blijkt dat er geen sprake is van een PR10-6 tot het plangebied. Tevens is er geen sprake van een invloedsgebied voor het groepsrisico. Wel zijn in de nabijheid van de planlocatie twee propaantanks aanwezig. De afstand van het plangebied tot deze propaantanks is ruimschoots voldoende.



Figuur 6: Uitsnede professionele risicokaart 2017

Transport van gevaarlijke stoffen

Ten westen van het plangebied, het kanaal van Gent naar Terneuzen, vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over het water. De vaarweg is opgenomen in het Basisnet Water, dit maakt onderdeel uit van het Besluit externe veiligheid transportroutes. In dit besluit is opgenomen dat voor ontwikkelingen op een afstand van meer dan 200 meter geen ruimtelijke beperkingen worden gesteld. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan. Daarnaast ligt het plangebied buiten de 200 m-zone vanaf rijkswegen en spoorwegen in het kader van de basisnetroute voor gevaarlijke stoffen. Hierdoor is er geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen.

In het plangebied en de directe omgeving zijn geen overige planologische relevante leidingen gelegen.

3.10 Milieuhinder

Met betrekking tot andere agrarische bedrijven in de omgeving is het van belang dat er voldoende afstand wordt gehouden. Dit is enerzijds van belang om te voorkomen dat agrarische bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd en anderzijds om te garanderen dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In "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 planlocaties 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. Binnen een straal van 250 meter zijn geen andere bedrijven gelegen. Dichtstbijzijnde woonlocaties zijn gelegen aan de overzijde van de weg, zijnde Steenovens 3 tot en met 11. De nieuwe woningen worden op minimaal 20 meter van de weg gerealiseerd. Daarmee is de afstand tot deze woningen minimaal 30 meter. Gezien de ruime afstanden tussen de planlocatie en de omliggende objecten wordt voldaan aan de richtlijnen opgesteld in de "Bedrijven en Milieuzonering" van de VNG.

4. Waterparagraaf

4.1 Watertabel

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

Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
Waterschapsobjecten Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van waterschapsobjecten niet belemmeren. Hierbij wordt gedacht aan milieucontouren rond RWZI's, rioolpersgemalen, poldergemalen, vrijerval en/of persleidingen.	<i>De ruimtelijke ontwikkeling levert geen belemmering op voor de werking van waterschapsobjecten.</i>
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 ruimtegebruik op de behoefte aan water.	<i>Mogelijkheden van hergebruik van hemelwater is niet van toepassing.</i>
Volksgesondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>N.v.t.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Het plangebied is gelegen op weinig zettingsgevoelig gebied.</i>
Grondwateroverlast Tegengaan/verhelpen van grondwateroverlast.	<i>Er is geen sprake van grondwateroverlast. Het gebied wordt wel gekenmerkt door beperkt tot goede infiltratiemogelijkheden.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud/realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	<i>Tijdens de bouw worden geen of zo min mogelijk uitlogende materialen gebruikt. De kwaliteit van het oppervlaktewater zal hierdoor niet afnemen.</i>



Grondwaterkwaliteit Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit.	<i>Tijdens de bouw worden geen of zo min mogelijk uitlogende materialen gebruikt. De kwaliteit van het grondwater zal hierdoor niet afnemen.</i>
Veiligheid waterkering Waarborgen van het veiligheidsniveau tegen water en de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Het plan heeft geen relatie met de primaire of secundaire waterkeringen</i>
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater) Bij de bouw wordt voldoende hoog gebouwd om instroming van oppervlaktewater in maatgevende situatie(s) te voorkomen. Het plan biedt voldoende ruimte voor vasthouden/bergen/afvoeren van water.	<i>Het totaal verhard oppervlak zal afnemen door de sloop van 2.800 m² naar de bouw van drie woningen van in totaal circa 750 m². De exacte omvang van de bebouwing is nog niet bekend. Extra waterberging is niet noodzakelijk.</i>
Riolering/RWZI (inclusief water op straat/overlast) 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 over-storten.	<i>Hemelwater zal worden opgevangen en gescheiden op het oppervlaktewater geloosd worden. De woningen worden aangesloten op de riolering.</i>
Verdroging (Natuur) Bescherming karakteristieke grondwater afhankelijke ecologische waarden; van belang in en rond natuurgebieden (hydrologische) beïnvloedingszone.	<i>De locatie is niet gelegen in een bufferzone rondom een natuurgebied.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/Bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>In de directe omgeving is geen bestemming met de functie natte natuur.</i>
Onderhoud waterlopen Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden kunnen worden.	<i>De onderhoudswerkzaamheden aan oppervlaktewateren kunnen blijven plaatsvinden. De afstand tot de sloot blijft minimaal 5 meter toegankelijk.</i>
Waterschapswegen Goede bereikbaarheid en in stand houden van wegen in beheer en onderhoud bij het waterschap.	<i>Afhankelijk van de indeling van het terrein is er reeds een oprit aanwezig voor de woningen. De bereikbaarheid blijft daarmee in tact.</i>

5. Juridisch

5.1 Algemeen

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

5.2 Verbeelding

Aan het plangebied wordt de bestemming 'Wonen' toegekend en tevens de aanduiding maximaal 4 wooneenheden. Aan de voorzijde van het plangebied wordt de dubbelbestemming Archeologie-2 opgenomen.

5.3 Regels

De regels beschrijven de bestaande regeling voor de bestemming Wonen. Deze bevatten regels met betrekking tot het bouwen en gebruiken van grond en gebouwen. Met deze standaardregels wordt aangesloten op het vigerende bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Terneuzen.

6. Economische uitvoerbaarheid

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

Grondexploitatie

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publieksrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1. Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft. Dat kan een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, een projectbesluit en een buiten toepassingsverklaring van een beheersverordening zijn. Bij de uitbreiding van gebouwen met tenminste 1000 m² is een exploitatieplan verplicht. Derhalve geldt dit ook voor het planvoornemen. Echter voor onderhavige situatie is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waardoor het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Hierdoor hoeft voor het planvoornemen geen exploitatieplan opgesteld te worden.

6.1 Maatschappelijke haalbaarheid

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

Er is sprake van een uitvoerbaar plan omwille van de volgende redenen:

- de kosten voor uitvoering van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer;
- de gronden waarop de bestemmingswijziging ziet zijn in eigendom van initiatiefnemer;
- er is geen sprake van financiële, planologische of maatschappelijke belemmeringen;
- realisatie van de woningen past binnen de ruimtelijke beleidskaders van de provincie (Omgevingsplan en Verordening Ruimte);
- aan de voorwaarden uit het bestemmingsplan Buitengebied kan worden voldaan;
- vanuit de omgeving zijn er geen belemmeringen vanuit natuur, landschap, cultuurhistorie, waterhuishouding of milieu die de uitbreiding van de bouw van drie woningen op deze locatie in de weg staan;
- het plan leidt niet tot relevante waterhuishoudkundige effecten;
- ook kan gesteld worden dat er geen onevenredige negatieve effecten zullen optreden naar de omgeving;
- voor omliggende (agrarische) bedrijven en woningen vormt de bouw van drie woningen geen belemmering;
- de te verwachten verkeerseffecten zijn zeer beperkt en passen in het lokale verkeersbeeld. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen erf.

7. Procedure

Wijzigingen van het bestemmingsplan zijn mogelijk volgens artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. Voor een wijzigingsplan moet een aparte procedure worden doorlopen. Dit is geregeld in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening. Op de voorbereiding van een wijziging of uitwerking van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

De kennisgeving bedoeld in artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht, geschiedt tevens langs elektronische weg. Het ontwerpbesluit met de daarbij behorende stukken wordt tevens langs elektronische weg beschikbaar gesteld. Het ontwerpbesluit wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze periode is één zienswijze ingediend. Naar aanleiding van deze zienswijze is het wijzigingsplan gedeeltelijk aangepast.

Burgemeester en wethouders plaatsen vervolgens de kennisgeving van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan tevens in de Staatscourant en voorts geschiedt deze langs elektronische weg. Gelijktijdig verzenden zij de kennisgeving van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan, langs elektronische weg aan de diensten en bestuursorganen bedoeld in het eerste lid, onder b, van artikel 3.8 van de Wro en stellen zij het besluit met de hierbij behorende stukken langs elektronische weg beschikbaar.