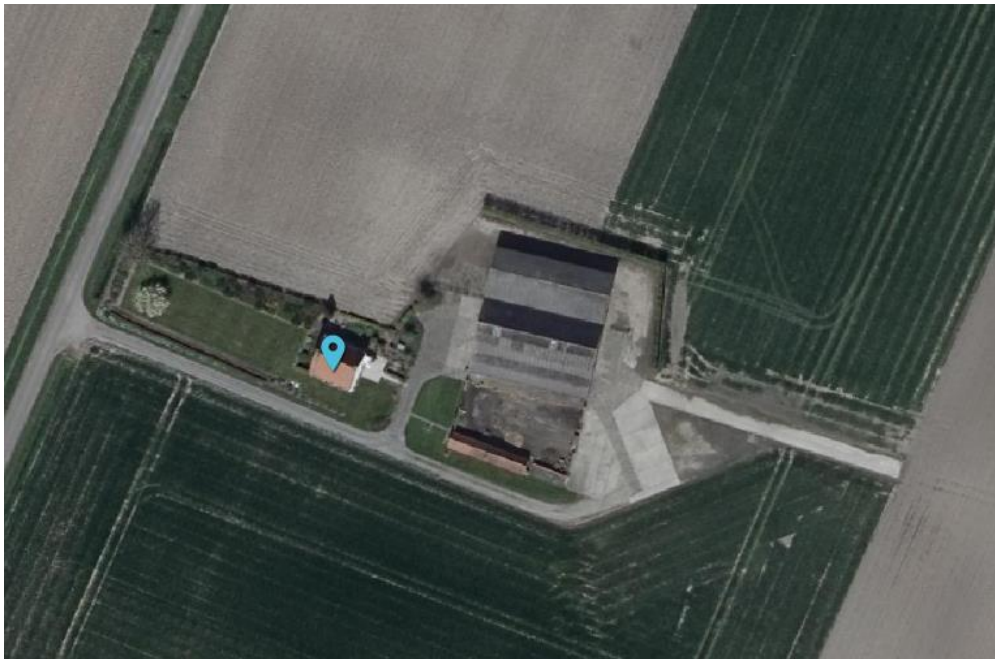




“Buitengebied Terneuzen, Clarapolderweg 1 (Philippine)”



Wijzigingsplan

*Wijziging agrarisch bouwvlak naar wonen
Clarapolderweg 1 Philippine*

Opsteller

Contactgegevens:

A.B. (Bram) Verhage

Rondweg 1

4524 JL Sluis

T: 0117-760160

E bram@verhage-lemahieu.nl

Versie: 18 februari 2020

IMRO-codering: NL.IMRO.0715.WPBG53-VG01

Status: Vastgesteld

INHOUD

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Huidige situatie	3
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	6
3.	Ruimtelijke aspecten.....	10
3.1	Natuur	10
3.2	Cultuurhistorie	11
3.3	Archeologie.....	12
3.4	Mobiliteit en parkeren.....	14
3.5	Technische infrastructuur.....	14
3.6	Bodem	14
3.7	Geluid	14
3.8	Luchtkwaliteit.....	15
3.9	Externe veiligheid	15
3.10	Milieuzonering	16
3.11	Waterparagraaf	16
4.	Juridisch.....	19
4.1	Algemeen	19
4.2	Verbeelding.....	19
4.3	Regels.....	19
5.	Economische uitvoerbaarheid.....	19
5.1	Maatschappelijke haalbaarheid	19
6.	Procedure.....	20

Bijlage 1. Bodemonderzoek

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

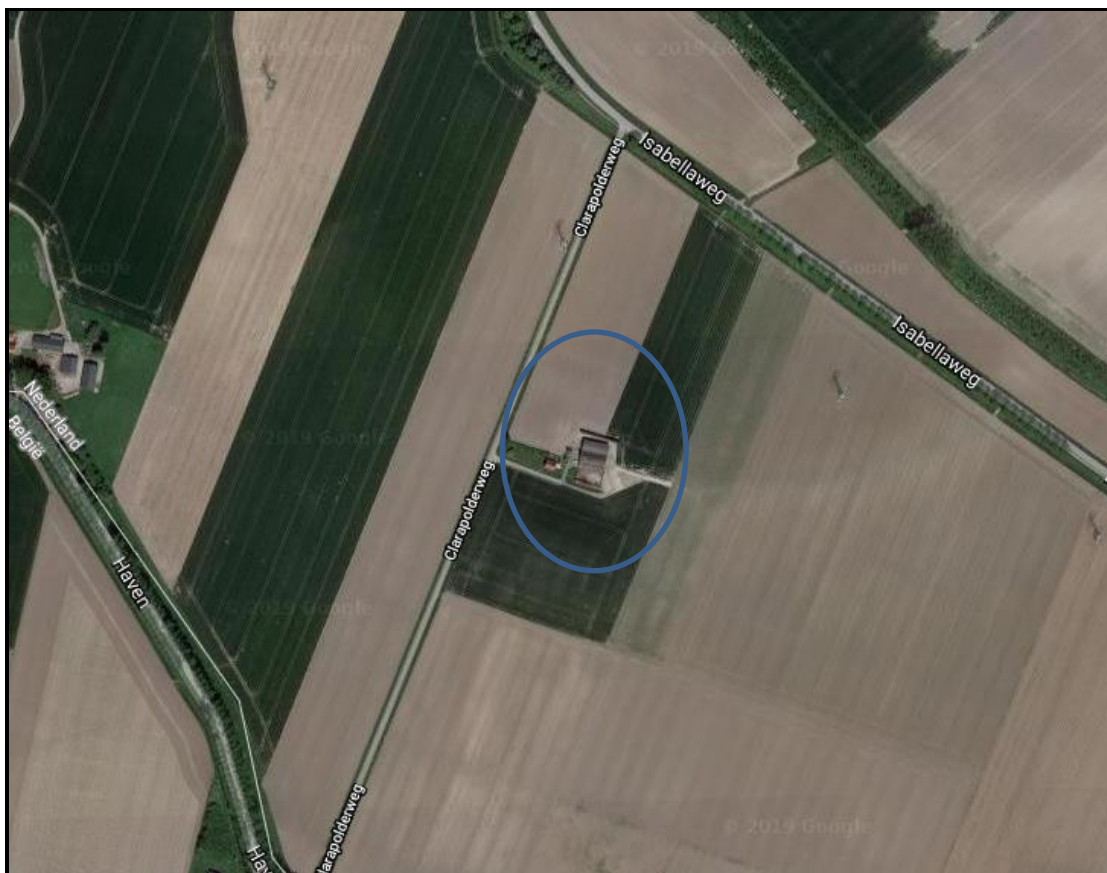
Op de locatie Clarapolderweg 1 te Philippine is een agrarisch bedrijf gevestigd. De huidige bewoners willen de locatie verkopen waardoor er van een agrarische bedrijfsvoering op de locatie geen sprake meer zal zijn. Om de verkoop te formaliseren dient de agrarische bestemming te worden omgezet naar wonen.

Het bestemmingsplan Buitengebied biedt op basis van artikel 3.7.3 burgemeester en wethouders na bedrijfsbeëindiging, de mogelijkheid om de bestemming van gronden met de bestemming Agrarisch en de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming Wonen.

De huidige strijdigheid met het bestemmingsplan kan opgeheven worden door middel van het opstellen van een wijzigingsplan. In dit wijzigingsplan wordt onder andere aandacht besteed aan de voorwaarden die opgenomen zijn in het bestemmingsplan Buitengebied.

1.2 Huidige situatie

Het plangebied Clarapolderweg 1 is gelegen in het buitengebied van de gemeente Terneuzen. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Sas van Gent, sectie Q, nummer 578. De locatie is gelegen op een afstand van circa 4 kilometer van de bebouwde kom van Philippine. De meest nabijgelegen (agrarische) woning van derden (Vrijedijk 17) ligt op een afstand van circa 500 meter. Dit is eveneens het meest nabij gelegen gevoelige object.



Figuur 1: Luchtfoto planlocatie (Google Maps 2016)

1.3 Het plan

Het plangebied is bestemd met de bestemming 'Agrarisch' en de aanduiding bouwvlak. Op het perceel staan twee grote landbouwschuren (totaal circa 675 m²), een kleinere schuur (circa 55 m²) en een bedrijfswoning. Het agrarisch bedrijf zal worden beëindigd en de bestemming dient ten gevolge te worden gewijzigd naar wonen.

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 aspecten zoals flora en fauna, cultuurhistorie, archeologie, Wetgeluidhinder, luchtkwaliteit en waterparagraaf omschreven. Hoofdstuk 4 geeft vervolgens een conclusie weer van de voorgaande hoofdstukken. Tenslotte wordt in hoofdstuk 5 het juridische kader beschreven, in hoofdstuk 6 de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 7 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.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Rijk heeft in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) nationaal ruimtelijk beleid geborgd. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Het Barro omvat 14 onderwerpen. De bestemmingswijziging van het agrarisch bouwvlak naar wonen is niet in strijd met een van deze 14 onderwerpen welke zijn opgenomen in het Barro.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op grond van zowel het rijksbeleid (het Bro), als het provinciaal beleid (het Omgevingsplan 2012-2018 en de Verordening Ruimte) dient bij een bestemmingsplan uitgegaan te worden van de duurzaamheidsladder. Het doel hiervan is een zorgvuldig ruimtegebruik, de herstructurering van bebouwde terreinen/gebieden en de bundeling van functies. Per 1 juli 2017 is de Bro gewijzigd en is een nieuwe laddersystematiek van toepassing.

De duurzaamheidsladder is van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen of en hoe de duurzaamheidsladder moet worden toegepast, is de volgende vraagstelling van belang:

1. Voorziet de ontwikkeling in een regionale intergemeentelijke vraag.
2. Vindt realisatie plaats binnen het bestaand stedelijk gebied in de regio, tenzij dat niet mogelijk is.
3. Is of wordt de locatie multimodaal ontsloten.

De locatie is gelegen in het buitengebied en betreft de omzetting van een bestaande agrarische locatie naar een woonbestemming. Het betreft enkel een bestemmingswijziging en niet de bouw of het toevoegen van een burgerwoning aan het woningbouwcontingent. Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het wijzigen van de bestemming past in het ruimtelijk beleid voor behoud van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2018

Op 21 september 2018 hebben Provinciale Staten het Omgevingsplan Zeeland 2018 vastgesteld. Het plan is in werking getreden op 7 november 2018. In dit Omgevingsplan zijn de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid uiteengezet.

In het Omgevingsplan 2018 zet de provincie Zeeland in op grondgebonden landbouw, biologische landbouw en aquacultuur. Voor deze vormen van landbouw worden ruime ontwikkelingsmogelijkheden geboden. Voor de niet-grondgebonden landbouw (intensieve veehouderij en glastuinbouw; ref) zijn de ontwikkelingsmogelijkheden beperkt. Het streven is naar behoud van omgevingskwaliteit, behoud van biodiversiteit, beperken milieubelasting, minder uitstoot van broeikasgassen en levering van grondstoffen voor de biobased industrie.

De Provincie Zeeland 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.

Om een toekomstbestendige woningmarkt te krijgen is de doelstelling gesteld: 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 gewenste ontwikkeling betreft het planologisch wijzigen van de bestemming. De bestaande bedrijfswoning is al opgenomen in de woninglijst van de gemeente Terneuzen en het omzetten van de agrarische naar een woonbestemming betekent niet dat het totale aantal woningen wijzigt. Het wijzigen van de bestemming resulteert in een ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het buitengebied aangezien de nieuwe bewoners de woning en bijgebouwen zullen renoveren.

Omgevingsverordening Zeeland 2018

Naast regelgeving omtrent bouwen in het buitengebied duidt de Verordening gebieden met een bijzondere verwachtingswaarde aan. Bij het opstellen van dit wijzigingsplan zijn de kaarten behorend bij de Verordening geraadpleegd en beoordeeld of de gewenste ontwikkeling van invloed is op gebieden met een bijzondere verwachtingswaarde. De locatie is niet gelegen in of in de nabijheid van een gebied welke is aangeduid in de artikelen 2.23 tot en met 2.27 en de daarbij behorende kaartmaterialen.

Aangaande de omgevingskwaliteiten worden in deze toelichting alle ruimtelijke factoren afgewogen. Geconcludeerd kan worden dat de gewenste ontwikkeling zich niet verzet tegen de omgevingskwaliteiten. De gewenste ontwikkeling is niet in strijd met provinciaal beleid.

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)

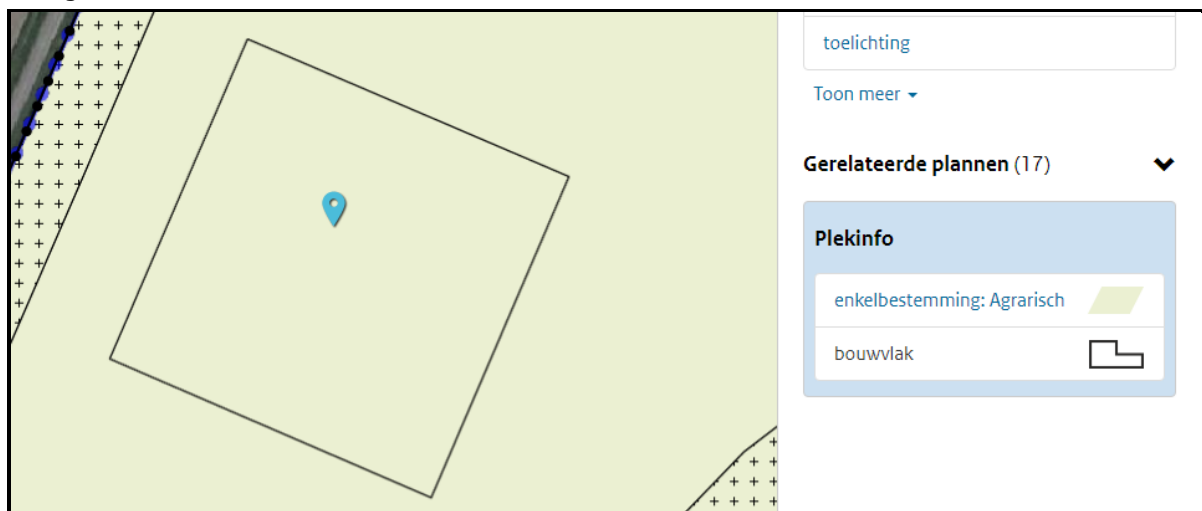
De gemeenteraad van Terneuzen heeft eind 2012 besloten het welstandsbeleid te herzien. Hierbij heeft de gemeenteraad tevens gebruik gemaakt van de mogelijkheid die de wetgever biedt om de welstandsc commissie af te schaffen. Het nieuwe welstandsbeleid, de excessenregeling, wordt ambtelijk getoetst.

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.

Bestemmingsplan Buitengebied

Op de gronden is het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Terneuzen van kracht (vastgesteld door de Raad d.d. 07-07-2015). In dit bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch' en is een bouwvlak opgenomen. Agrarische activiteiten zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan toegestaan. Het bestemmingsplan staat agrarische bedrijven alleen toe in daarvoor aangewezen agrarische bouwvlakken. Het huidige bouwvlak is hieronder weergegeven als figuur 2.



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied

Om de bestemming te wijzigen van agrarisch naar wonen is het noodzakelijk om op basis van het wijzigingsplan de wijziging te realiseren. De wijziging dient te voldoen aan de voorwaarden gesteld in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Terneuzen.

Artikel 3.7.3 van het bestemmingsplan biedt burgemeester en wethouders de mogelijkheid om, na bedrijfsbeëindiging, de bestemming van gronden met de bestemming Agrarisch en de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming Wonen en/of de bestemming Agrarisch zonder de aanduiding 'bouwvlak', met inachtneming van het volgende

Aan de voorwaarden van artikel 3.7.3 dient te worden getoetst.

Artikel 3.7.3 sub a

het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak mag niet worden vergroot;

Het aantal woningen op het agrarisch bouwvlak is één. Na wijziging van de bestemming in woondoeleinden blijft het aantal woningen één.

Artikel 3.7.3 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 woning zal voldoen aan de gestelde voorwaarden van het bestemmingsplan Buitengebied. De overige bebouwing omvat meer dan de toegestane maximale vierkantemeters bij een burgerwoning. De bestaande vierkantemeters worden nu opgenomen in het wijzigingsplan.

Artikel 3.7.3 sub c

bestaande NED's als vervolgactiviteit zijn toegestaan;

In de huidige situatie worden de schuren gebruikt voor opslag van stro en de stalling van machines. Na wijziging naar woondoeleinden zal de schuur in gebruik blijven voor de opslag van materialen en machines. Afgezien van stro voor de dieren zal er geen agrarisch product meer worden opgeslagen op deze locatie.

Artikel 3.7.3 sub d

een bestaande minicamping als vervolgactiviteit is toegestaan;

Van een bestaande minicamping is geen sprake.

Artikel 4.7.3 sub e

de maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogte van de gebouwen blijft gelijk.

Maximale toelaatbare goot- en bouwhoogte van de gebouwen zijn de regels voor woondoeleinden van toepassing. Goot- en bouwhoogte wordt niet overschreden.

Artikel 3.7.3 sub f

wijziging niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;

De huidige locatie wordt gewijzigd in woondoeleinden. Omzetting naar wonen zou gevolgen kunnen hebben voor omliggende bedrijven. Echter binnen een afstand van 500 meter zijn geen bedrijven gelegen. Rondom de locatie zijn landbouwpercelen gelegen. Deze worden niet voor fruitteelt

gebruikt. De landbouwpercelen, met agrarische bestemming ondervinden geen aantasting in de gebruiksmogelijkheden.

Artikel 3.7.3 sub g

niet langer van toepassing zijnde aanduidingen zoals genoemd in lid 3.1 worden verwijderd.

Aanduidingen zoals genoemd in artikel 3.1 van het bestemmingsplan Buitengebied zijn niet van toepassing.

Aan alle voorwaarden wordt voldaan.

Overige en genoemde aspecten zoals bodem, flora en fauna, archeologie, cultuurhistorie, watertoets, milieu en externe veiligheid zullen in het kader van een goede ruimtelijke ordening in de volgende hoofdstukken nader worden behandeld.

3. Ruimtelijke aspecten

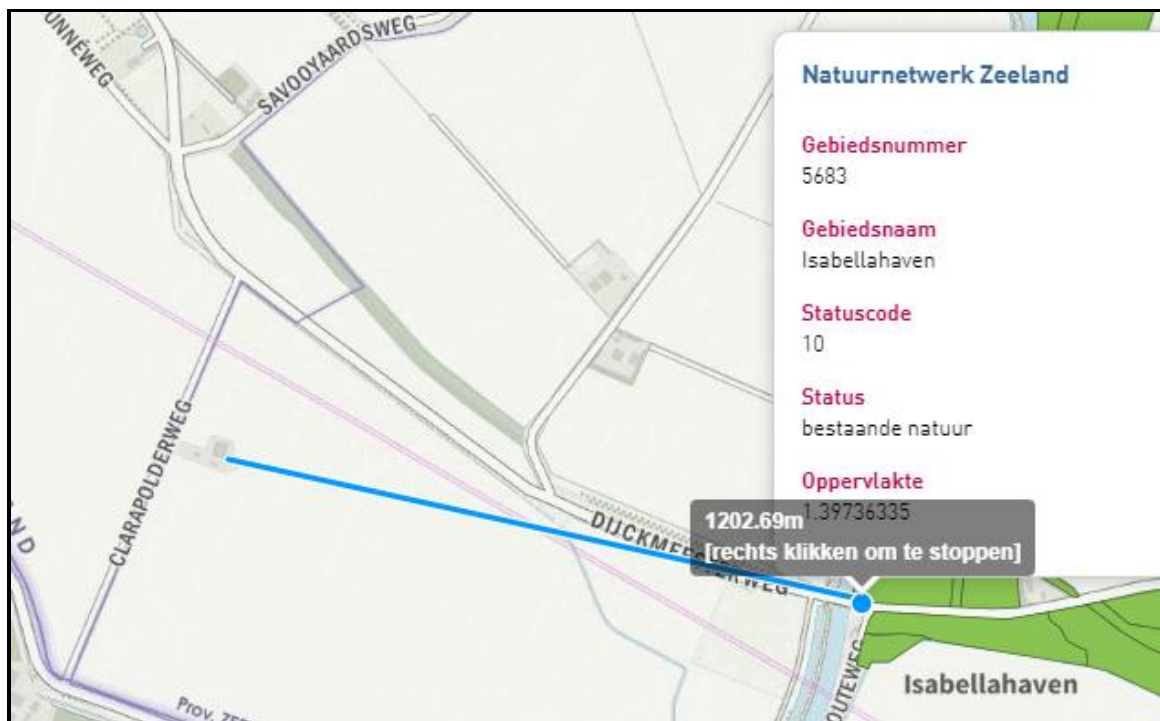
3.1 Natuur

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.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura2000 gebieden. Deze beschermde gebieden zijn op grote afstand gelegen van het plangebied. Het meest nabij gelegen beschermde Natura2000 gebied is het Canisvliet op een afstand van circa 9,8 kilometer. Eveneens zijn geen negatieve effecten op het dichtstbijzijnde Vlaamse Natura2000 gebied Polders.

De agrarische activiteiten met alle bijbehorende activiteiten, tractoren, vrachtwagens, opslag van product en allerlei werkzaamheden en verkeersbewegingen zijn niet meer aan de orde na wijziging van de bestemming. In de plaats hiervan wordt de locatie als woonlocatie in gebruik genomen. 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

Het plangebied is niet gelegen in of in de nabijheid van het Natuurnetwerk Zeeland. De afstand tot het dichtstbijzijnde gebied, bekend als de Isabellahaven, bedraagt 1202 meter. Het gebied is aangemerkt als natuurgebied en hieronder aangeduid. 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.



Figuur 3: Uitsnede NNZ (Geoweb Zeeland 2018)

De Wnb heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden.

Alle vogelsoorten zijn beschermd volgens de Europese Vogelrichtlijn en de Wet natuurbescherming. 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.

Gezien de aard van het plan en in het bijzonder 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.

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 is niet gelegen in of nabij een gebied welke is aangeduid in de provinciale ruimtelijke verordening, thema landschap en erfgoed. De gewenste agrarische bebouwing past in het uitgestrekte gebied. In de omgeving of binnen het plangebied zijn geen Rijksmonumenten aanwezig. Het plangebied zelf is niet aangeduid als waardevolle cultuurhistorische boerderij. De bestemmingswijziging heeft geen invloed op de cultuurhistorische belangen van het gebied.

De gemeente Terneuzen heeft een Cultuurhistorische Waardenkaart vastgesteld waaraan ontwikkelingen dienen te worden getoetst. De waardenkaart omvat drie hoofdstrategieën, zijnde 'behoud', 'behoud met ontwikkeling' en 'vernieuwing'. Alle drie de strategieën zijn weergegeven in de figuren 4, 5 en 6.

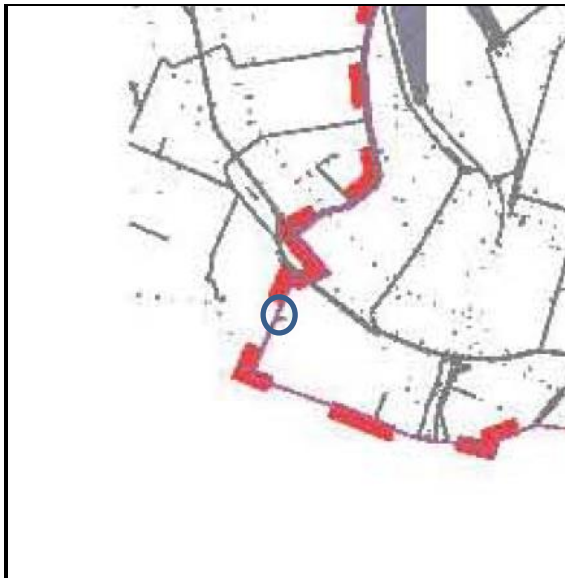
Het plangebied is aangeduid met de cultuurhistorische waarden 'Behouden'. De ruimtelijke strategie voor de gebieden aangeduid met deze waarde geeft aan dat de gemeente tevreden is over huidige functie en kwaliteit, kleinschalige aanpassingen zijn mogelijk en er is geen actieve benadering tot wijzigen. De wijziging van de bestemming van agrarisch naar wonen past in deze kleinschalige aanpassing en heeft ruimtelijk geen nadelige gevolgen.



Figuur 4: Kaartblad 'Behouden'



Figuur 5: Kaartblad 'Behoud met ontwikkeling'



Figuur 6: Kaartblad 'Vernieuwing'

3.3 Archeologie

Beleid 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 er naar 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 uiteindelijk doorvertaald en geïntegreerd in de Erfgoedwet.

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. Deze vrijstellingen worden verwerkt op de vrijstellingenkaart die tussentijds op basis van nieuwe kennis of nieuwe onderzoeksresultaten wordt geactualiseerd. De meest recente versie van de vrijstellingenkaart dateert van oktober 2017. Op deze vrijstellingenkaart is de locatie aangeduid met een vrijstellingsdiepte van meer dan 4 meter, zie figuur 7.

Tevens is het plangebied binnen het bestemmingsplan Buitengebied niet aangeduid als archeologisch waardevol. Met betrekking tot deze bestemmingswijziging is nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.



Figuur 7: Uitsnede Vrijstellingenkaart Archeologie gemeente Terneuzen

3.4 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Clarapolderweg. 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 agrarische activiteiten worden in beginsel onmogelijk gemaakt door de wijziging van de bestemming naar wonen. Nieuwbouw voor agrarische doeleinden is niet meer mogelijk, terwijl op basis van het huidige bestemmingsplan dit nog wel mogelijk is. Zowel de mogelijkheid voor transport via vrachtwagens als trekkerbewegingen zal aanzienlijk afnemen dan wel 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 is aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur en andere nutsvoorzieningen (gas, water, elektra). Ten behoeve van het plan hoeven hiervoor geen structurele aanpassingen plaats te vinden.

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 er een bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen plaatsvindt is een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten zijn bijgevoegd, zie bijlage 1. Naar aanleiding van het verkennende en aanvullende onderzoek is geconcludeerd dat de locatie qua bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik als wonen met tuin.

3.7 Geluid

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat

gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

De woning is gelegen binnen circa 50 meter van de Clarapolderweg en dus binnen de zone van 250 meter. De afstand tot de weg is nog aanzienlijk, bovendien betreft de ontwikkeling het omzetten van de bestemming van een bestaande bedrijfswoning naar een reguliere bestemming "Wonen". In het kader van de Wet geluidhinder is er geen sprake van een nieuwe geluidsgevoelige bestemming. 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 betekenende 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 fijnstof (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 500 nieuwe woningen niet in betekenende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

Er dient met name gekeken te worden naar de emissie van fijnstof (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.

In de Regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De omzetting van een bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning kan aangemerkt worden als een plan dat niet in betekende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht. Daardoor is toetsing aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

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 het Besluit Externe Veiligheid Transportroutes.

Toetsing plangebied aan de Risicokaart

1. Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Conform de risicokaart blijkt dat het plangebied niet binnen enige plaatsgebonden risicocontour van 10-6/jaar, 1% letaliteitszone of invloedsgebied van het groepsrisico van inrichtingen en transportroutes ligt. Externe veiligheid is daardoor geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.10 Milieuzonering

Om tussen bedrijven en woningen een goede ruimtelijke afstemming te borgen, wordt in de ruimtelijke ordening veelal een milieuzonering gehanteerd. Deze dient ervoor te zorgen dat door het inachtnemen van voldoende afstand tussen bedrijven milieugevoelige objecten (zoals woningen) geen overlast, hinder of schade ontstaat. Deze ruimtelijke zonering is gebaseerd op het inachtnemen van voldoende fysieke afstand. Afhankelijk van het bedrijfstype en sector gelden verschillende afstanden. De vermelde afstanden zijn richtafstanden. Deze richtafstanden zijn opgenomen in de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG. Ten aanzien van agrarische bedrijven verschillende richtafstanden opgenomen voor onderhavige specifieke locatie geldt een minimale afstand van 30 meter (SBI 011, minimale afstanden voor Akkerbouw en Fruitteeltbedrijven). Ten aanzien van een paardenfokkerij geldt een vaste afstand van 50 meter.

Het meest nabijgelegen milieugevoelige object betreft een agrarische bedrijfswoning op het adres Vrijdijk 17 te IJzendijke. Deze woning is op circa 500 meter afstand van het plangebied. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstanden opgenomen in de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG.

3.11 Waterparagraaf

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(beheer)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkeringen	<i>Het plan heeft geen relatie met de primaire of secundaire waterkeringen.</i>

Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.																					
Voorkomen overlast door oppervlaktewater Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	<i>Het plangebied wijzigt enkel van bestemming. Er worden geen gebouwen gesloopt of gebouwd.</i> <table><tr><td></td><td>huidige situatie</td><td>na realisa tie</td><td></td></tr><tr><td>dakopper vlak</td><td>805</td><td>805</td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodemver harding</td><td>0</td><td>0</td><td>2</td></tr><tr><td>doorlaten de bodemver harding</td><td>0</td><td>0</td><td>3</td></tr><tr><td>wateropp ervlak</td><td>0</td><td>0</td><td>4</td></tr></table>		huidige situatie	na realisa tie		dakopper vlak	805	805	1	dichte bodemver harding	0	0	2	doorlaten de bodemver harding	0	0	3	wateropp ervlak	0	0	4
	huidige situatie	na realisa tie																			
dakopper vlak	805	805	1																		
dichte bodemver harding	0	0	2																		
doorlaten de bodemver harding	0	0	3																		
wateropp ervlak	0	0	4																		
Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	<i>De bestaande situatie blijft gehandhaaft.</i> <i>Vuilwater vanuit de bedrijfswoning is aangesloten op een sceptor tank.</i>																				
Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking																				
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	<i>De locatie is niet gelegen in een bufferzone rondom een natuurgebied.</i> <i>Er wordt geen grondwater onttrokken, schoon hemelwater wordt door infiltratie toegevoegd aan het grondwater. Er is geen sprake van grondwateroverlast. Het plangebied wordt gekenmerkt door geringe infiltratiemogelijkheden.</i>																				
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	Nvt.																				
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing	Nvt.																				

van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	Nvt.
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Het plangebied is aangeduid als sterk zettingsgevoelig gebied.</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 oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>De onderhoudswerkzaamheden aan oppervlaktewateren kunnen plaatsvinden. Er is geen sprake van bouwwerkzaamheden.</i>
Andere belangen waterbeheer	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>De locatie is niet gelegen in de directe omgeving van objecten van de waterbeheerder.</i>
Wegen in beheer bij het waterschap (alleen invullen voor zover van toepassing) * in de bouwfase: <i>Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen?</i> * na realisatie: verkeersaantrekkende werking <i>Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer?</i> * na realisatie: bereikbaarheid <i>Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken.</i> <i>Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd?</i> * na realisatie: parkeren <i>Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd?</i> * na realisatie: (ver)bouwen <i>Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd)).</i>	<i>Nee, er geen sprake van een bouwfase.</i> <i>Nee, door het verdwijnen van de agrarische bestemmings verdwijnt het zware transport (vrachtwagen en tractoren).</i> <i>De locatie blijft bereikbaar door middel van de reeds aanwezige oprit</i> <i>Ja, er wordt op eigen terrein geparkeerd.</i> <i>Er vinden geen bouwwerkzaamheden plaats.</i>

4. Juridisch

4.1 Algemeen

Op basis van artikel 3.6 Wro heeft het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid om op basis van concreet omschreven voorwaarden in het moederplan de bestemming te wijzigen met een uitgebreide procedure. De planwijziging vormt na inwerkingtreden een onderdeel van dit moederplan. Met voorliggend wijzigingsplan 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 Wonen in het buitengebied. De planregels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

4.2 Verbeelding

Aan het plangebied wordt de bestemming 'Wonen' en de bestemming 'Agrarisch' toegekend. De oppervlakte van het maximaal aantal vierkantemeters bijgebouwen wordt opgenomen op de verbeelding.

4.3 Regels

De regels beschrijven de bestaande regeling voor agrarisch grondgebonden bedrijven, wonen en archeologie. De regels 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.

5. 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.

Onderhavig plan ziet niet toe op de bouw van een hoofdgebouw. Hierdoor is er geen sprake van een aangewezen bouwplan (ex art. 6.2.1 Bro), waardoor er geen exploitatieplan opgesteld hoeft te worden.

5.1 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" en "Agrarisch".

Conclusie

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;
- overleg met Waterschap Scheldestromen heeft tot een positief advies geleid.

6. 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 ontwerp met de daarbij behorende stukken wordt tevens langs elektronische weg beschikbaar gesteld. Het ontwerp heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen, in deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het vastgestelde wijzigingsplan zal in het kader van de beroepsprocedure nogmaals voor zes weken ter inzage worden gelegd.