

Wijzigingsplan

Buitengebied Terneuzen, Canisvlietweg 5 (Zuiddorpe)

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Wijzigingsplan “Buitengebied Terneuzen, Canisvlietweg 5 (Zuiddorpe)”

Plannaam: Buitengebied Terneuzen, Canisvlietweg 5 (Zuiddorpe)
IMRO-code: NL.IMRO.0715. WPBG54-VG01
Plantype: Wijzigingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: Maart 2020



*Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO*

t. 0546-45 44 66
e. info@bjz.nu
i. www.bjz.nu

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCH REGIME	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE	8
2.1	HUIDIGE SITUATIE	8
2.3	GEWENSTE SITUATIE	9
2.4	VERKEER EN PARKEREN	9
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	10
3.1	RIJKSBELEID	10
3.2	PROVINCIAAL BELEID	11
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	13
HOOFDSTUK 4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	17
4.1	GELUID	17
4.2	BODEMKWALITEIT	17
4.3	LUCHTKWALITEIT	18
4.4	EXTERNE VEILIGHEID	19
4.5	MILIEUZONERING	20
4.6	ECOLOGIE	21
4.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	23
HOOFDSTUK 5	WATERASPECTEN	27
5.1	VIGEREND BELEID	27
5.2	WATERPARAGRAAF	28
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	29
6.1	INLEIDING	29
6.2	OPZET VAN DE REGELS	29
6.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	30
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	31
HOOFDSTUK 8	VOOROVERLEG, INSpraak EN ZIENSWIJZEN	32
8.1	VOOROVERLEG	32
8.2	INSpraak	32
8.3	ZIENSWIJZEN	32
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING		33
BIJLAGE 1	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	34
BIJLAGE 2	AANMELDFORMULIER WATERTOETS	35

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

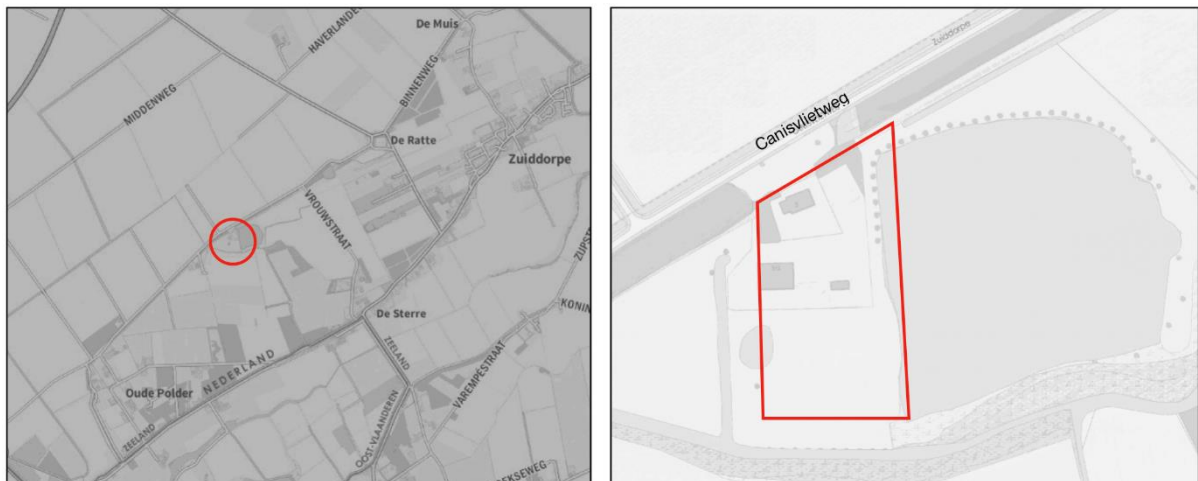
Aan de Canisvlietweg 5 in Zuiddorpe bevindt zich een voormalig agrarisch erf waar geen agrarische bedrijfsactiviteiten meer plaatsvinden. Ter plaatse is enkel nog sprake van een woonfunctie.

De wens bestaat de planologische situatie van het plangebied in overeenstemming met de feitelijke situatie te brengen door de bestaande agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming. Hiervoor is een wijzigingsbevoegdheid in artikel 5.7.4 van het geldende bestemmingsplan opgenomen. Deze maakt het mogelijk om de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Dekzandgebied’ met de aanduiding ‘bouwvlak’ te wijzigen in de bestemming ‘Wonen’.

Voorliggend plan voorziet in het toepassen van de voorgenoemde wijzigingsbevoegdheid en toont aan dat aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan. Voorliggend wijzigingsplan voorziet in een passend planologisch kader voor het voornemen en toont daarnaast aan dat het voornemen in overeenstemming met ‘een goede ruimtelijke ordening’ is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied betreft het perceel aan de Canisvlietweg 5 in Zuiddorpe, in het buitengebied van de gemeente Terneuzen. Kadastraal staat het plangebied bekend als gemeente Axel, sectie M, nummers 874 en 875. In afbeelding 1.1 is de locatie van het plangebied weergegeven



Afbeelding 1.1 Ligging plangebied (Bron: Provincie Zeeland)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan “Buitengebied Terneuzen, Canisvlietweg 5 (Zuiddorpe)” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0715.WPBG54-VG01) en een renvoi;
- regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het wijzigingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan.

1.4 Huidige planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Buitengebied Terneuzen” en “Facetbestemmingsplan Parkeren Terneuzen” en heeft de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Dekzandgebieden’ met een bouwvlak. Daarnaast gelden de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie – 1’ en ‘Waarde – Archeologie – 2’ en gebiedsaanduiding ‘wro-zone – wijzigingsgebied’.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van het geldende bestemmingsplan opgenomen. Het plangebied is met rode lijn weergegeven.



Afbeelding 1.2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Buitengebied Terneuzen” (Bron: Ruimtelijke plannen)

1.4.2 Bestemmingen en aanduidingen

De voor ‘Agrarisch met waarden – Dekzandgebieden’ aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven en behoud, versterking en ontwikkeling van de aanwezige landschaps- en cultuurhistorische waarden. Op de gronden mag enkel ten dienste van de bestemming en indien noodzakelijk voor de bedrijfsvoering worden gebouwd. Binnen het bouwvlak mogen onder meer gebouwen, kassen, teeltondersteunende voorzieningen en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd. Buiten het bouwvlak mogen tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, met uitzondering van onder meer overkappingen en paardenbakken worden gebouwd.

De gronden met de bestemmingen ‘Waarde- Archeologie – 1’ en ‘Waarde – archeologie – 2’ zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding ‘wro-zone – wijzigingsgebied’ kunnen burgemeester en wethouders de geldende bestemming onder voorwaarden wijzigen in de bestemmingen Wonen, Maatschappelijk met de aanduiding 'zorginstelling', Recreatie - Verblijfsrecreatie, Bos, Natuur en/of Water ten behoeve van de realisering van landgoederen met een maatschappelijke, verblijfsrecreatieve of woonfunctie.

1.4.3 Strijdigheid

Aangezien de agrarische bedrijfsactiviteiten in het plangebied zijn beëindigd is de bestemming ter plaatse niet meer in overeenstemming met de feitelijke situatie. Initiatiefnemer wenst deze tegenstrijdigheid op te heffen door gebruik te maken van de in artikel 5.7.4 opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

burgemeester en wethouders, na bedrijfsbeëindiging, de bestemming van gronden met de bestemming Agrarisch met waarden - Dekzandgebied en de aanduiding 'bouwvlak' kunnen wijzigen in de bestemming Wonen en/of de bestemming Agrarisch met waarden - Dekzandgebied zonder de aanduiding 'bouwvlak', met inachtneming van een zevental voorwaarden.

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid en toont aan dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming met ‘een goede ruimtelijke ordening’ is.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige en gewenste situatie in het plangebied.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, provincie Zeeland en de gemeente Terneuzen beschreven.

In hoofdstuk 4 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue.

Hoofdstuk 5 bevat de waterparagraaf.

In de hoofdstukken 6 en 7 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project.

Hoofdstuk 8 gaat in op de inspraak en vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Terneuzen, ten westen van de kern Zuiddorpe. De omgeving van het plangebied kenmerkt zich voornamelijk door verspreid liggende woonpercelen, agrarische cultuurgronden en natuurpercelen. Ten noorden wordt het plangebied begrensd door de Canisvlietweg. Ten oosten bevindt zich een waterplas. Ten zuiden en westen bevinden zich agrarische cultuurgronden.

Het plangebied bestaat uit een voormalig agrarisch erf met een woning (inhoud circa 960 m³), een bijgebouw, veldschuur, een kas en grasland. De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt circa 344 m². Het erf wordt via een inrit op de Canisvlietweg ontsloten. In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van het plangebied weergegeven. Afbeelding 2.2 bevat vervolgens een straatbeeld vanaf de Canisvlietweg.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto plangebied (Bron: Provincie Zeeland)



Afbeelding 2.2 Straatbeeld vanaf Canisvlietweg (Bron: Google Streetview)

2.3 Gewenste situatie

Zoals reeds beschreven, bestaat de gewenste ontwikkeling enkel in het planologisch omzetten van de bestaande agrarische bestemming naar een woonbestemming, zodat de feitelijke en planologische situatie overeenkomen. Van fysieke ingrepen is dan ook geen sprake. Initiatiefnemer wenst de locatie nog wel te gebruiken voor het hobbymatig houden van vee. Dit zal binnen de bestaande bebouwing plaatsvinden.

2.4 Verkeer en parkeren

In de huidige situatie wordt het plangebied gebruikt ten behoeve van wonen met het hobbymatig houden van vee. Dit gebruik blijft in de gewenste situatie hetzelfde. Er is dan ook geen sprake van een toename van de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte. Het plangebied blijft met de bestaande in- en uitrit op de Canisvlietweg ontsloten. Het plangebied is bovendien van voldoende omvang om in de parkeerbehoefte te voorzien. Het aspect verkeer en parkeren vormt dan ook geen belemmering.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

3.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

3.1.1.2 Opgaven van nationaal belang

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in de Zuidwestelijke Delta (de provincie Zeeland en het Deltaprogramma op en rond de Zuid-Hollandse eilanden en in het laaggelegen deel van West-Brabant) zijn:

- Versterking van de primaire waterkeringen (hoogwaterbeschermingsprogramma), het kustfundament en het samen met decentrale overheden uitvoeren van de gebiedsgerichte deelprogramma's Zuidwestelijke Delta en Kust van het Deltaprogramma;
- Het samenwerken met decentrale overheden in de generieke deelprogramma's Veiligheid, Zoet water en Nieuwbouw en Herstructurering van het Deltaprogramma;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000-gebieden die een groot deel van de Zuidwestelijke Delta beslaan;
- Uitvoeren van de MIRT-VAR-afspraken voor het faciliteren van de ontwikkeling van 'de logistieke delta' (Ontwikkelingsschets 2010 Schelde-estuarium i.s.m. Vlaamse Gewest);
- Zorg dragen voor bereikbaarheid voor de binnenvaart en aansluiting op het internationale transportnetwerk van de Zeeuwse havens;
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk tussen Borssele en Midden-Brabant (Zuidwest 380kV-verbinding, waarbij de verbinding tussen Sloegebied en Rijnmond als alternatief wordt beschouwd van de 380kV-verbinding van Borssele naar Noord-Brabant conform het SEV III) en het buisleidingennetwerk;

- Het aanwijzen van voorkeursgebieden voor grootschalige windenergie in Zeeland en op en rond de Zuid-Hollandse eilanden.

3.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen ‘bestaand stedelijk gebied’ en ‘stedelijke ontwikkeling’.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: ‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

stedelijke ontwikkeling: ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.’

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het wijzigingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

3.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Op het realiseren van woningen is ondermeer de uitspraak ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921) van toepassing. Uit deze uitspraak blijkt dat de realisatie van 11 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing aangezien geen sprake is van een toevoeging van nieuwe woningen. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft het Omgevingsplan Zeeland 2018 en de bijbehorende omgevingsverordening Zeeland 2018.

3.2.1 Omgevingsplan Zeeland 2018

3.2.1.1 Algemeen

Op 21 september 2018 heeft het college van Gedeputeerde Staten van Zeeland het Omgevingsplan 2018 vastgesteld. Het Omgevingsplan geeft de provinciale visie en provinciale belangen op Zeeland weer, waar de

Provincie Zeeland een (groot) belang aan hecht. Alle hoofdlijnen voor de fysieke leefomgeving zijn opgenomen. Zowel op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling, maar ook economie, mobiliteit, natuur, cultuur, water en milieu.

Het omgevingsplan geeft vier grote, strategische speerpunten weer. Het eerste is een duurzame en concurrerende economie. Het tweede speerpunt betreft een klimaatbestendige en neutrale samenleving. Daarnaast zet de provincie op een waardevolle leefomgeving en een toekomstbestendige en bereikbare woon-, werk- en leefomgeving in.

Voor een goed woon- en werkklimaat zijn veel verschillende factoren van belang. Het gaat om de woningen en bedrijfspanden zelf, de directe omgeving en de toegang tot hoofdwegen en voorzieningen. Bereikbaarheid van voorzieningen wordt daarbij belangrijker dan nabijheid. Om voorzieningen in de toekomst op peil te houden en leegstand te voorkomen, is het belangrijk om de ontwikkeling van de Zeeuwse steden te stimuleren. Want stad en omliggende regio functioneren feitelijk als één geheel.

3.2.1.2 Toetsing van het initiatief aan het Omgevingsplan 2018

Voorgenomen ontwikkeling voorziet enkel in het planologisch omzetten van een agrarische bestemming naar een woonbestemming, zonder dat er fysieke ingrepen gedaan worden. Voorliggend wijzigingsplan is dan ook in overeenstemming met het Omgevingsplan Zeeland 2018.

3.2.2 Omgevingsverordening Zeeland 2018

3.2.2.1 Algemeen

De Omgevingsverordening Zeeland 2018 gaat net als het Omgevingsplan ook over de fysieke leefomgeving van de provincie. Bij de beoordeling van ruimtelijke plannen is vooral hoofdstuk 2 welke gaat over het ruimtelijk domein van belang. Hierin zijn onder andere regels voor uitbreiding van bedrijventerreinen en woonwijken, bescherming van natuurgebieden en regionale waterkeringen opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking komt in het provinciaal beleid, net als in het rijksbeleid, ook nadrukkelijk naar voren.

3.2.2.2 Van toepassing zijnde artikelen

In voorliggend geval zijn de artikelen 2.24 en 2.28 uit de omgevingsverordening Zeeland 2018 specifiek van toepassing op de gewenste ontwikkeling.

Artikel 2.24 Agrarisch gebied van ecologische betekenis (lid 1, 2 en 4)

1. In een bestemmingsplan wordt voor het in bijlage 10 aangegeven gebied met de aanduiding Agrarisch gebied van ecologische betekenis, naast de agrarische bestemming, tevens de ecologische waarde in de bestemmingsomschrijving tot uitdrukking gebracht;
2. Bestaand gebruik en bestaande bebouwing mogen positief worden bestemd;
4. In een bestemmingsplan worden geen bestemmingen aangewezen of regels gesteld die, ten opzichte van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan, mogelijk maken dat de wezenlijke kenmerken of waarden van de in bijlage 10 aangegeven gebieden met de aanduiding Agrarisch gebied van ecologische betekenis per saldo significant worden aangetast. Ook mag de bestemming niet leiden tot een significante vermindering van de oppervlakte van de gronden of tot een significante aantasting van de samenhang tussen gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Zeeland. In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin, ten opzichte van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan, nieuwe bebouwing of nieuwe vormen van grondgebruik worden toegelaten wordt aannemelijk gemaakt dat de in de vorige volzin bedoelde aantasting en vermindering zich niet voordoet.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.24 van de Omgevingsverordening Zeeland 2018

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in het positief bestemmen van het huidige gebruik. Er vinden geen fysieke ingrepen plaats die de ecologische waarde in het plangebied aantasten. Met de gewenste ontwikkeling komen de mogelijkheden tot het uitoefenen van een agrarisch bedrijf te vervallen. Dit heeft een positief effect op de aanwezige natuurwaarden. Het voornemen is dan ook in overeenstemming met artikel 2.24 uit de Omgevingsverordening.

Artikel 2.28 Landschap en erfgoed (lid 1 en 2)

1. In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin bestemmingen worden aangewezen dan wel regels worden gegeven voor landschappen, landschapselementen, cultuurhistorisch waardevolle boerderijen of cultuurhistorische elementen vermeld in bijlage G en aangegeven in bijlage 12 wordt inzicht gegeven in de landschappelijke respectievelijk cultuurhistorische waarden van de gronden, boerderijen of elementen.
2. In een bestemmingsplan worden geen bestemmingen aangewezen of regels gesteld die, ten opzichte van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan, mogelijk maken dat de in het eerste lid bedoelde landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de gronden of elementen significant worden aangetast. Ook mogen de bestemming en de regeling niet leiden tot een significante vermindering van de oppervlakte van de gronden of tot een significante aantasting van de samenhang tussen de gronden of elementen. In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin, ten opzichte van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan, nieuwe bebouwing of nieuwe vormen van grondgebruik worden toegelaten wordt aannemelijk gemaakt dat de in de vorige volzin bedoelde aantasting en vermindering zich niet voordoen.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.28 van de Omgevingsverordening Zeeland 2018

Voorliggend initiatief betreft enkel een functiewijziging van een agrarische naar een woonbestemming. Er vinden geen fysieke ingrepen plaats die de waardevolle landschappelijke of cultuurhistorische elementen aantasten. Het voornemen is dan ook in overeenstemming met artikel 2.28 van de Omgevingsverordening Zeeland 2018.

3.2.2.3 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsverordening Zeeland 2018

Er wordt dan ook geconcludeerd dat de Omgevingsverordening Zeeland 2018 zich niet tegen de gewenste ontwikkeling verzet.

3.2.3 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met het beleid van de provincie Zeeland.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Met betrekking tot de in dit wijzigingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling zijn de hierna genoemde beleidsstukken het belangrijkste.

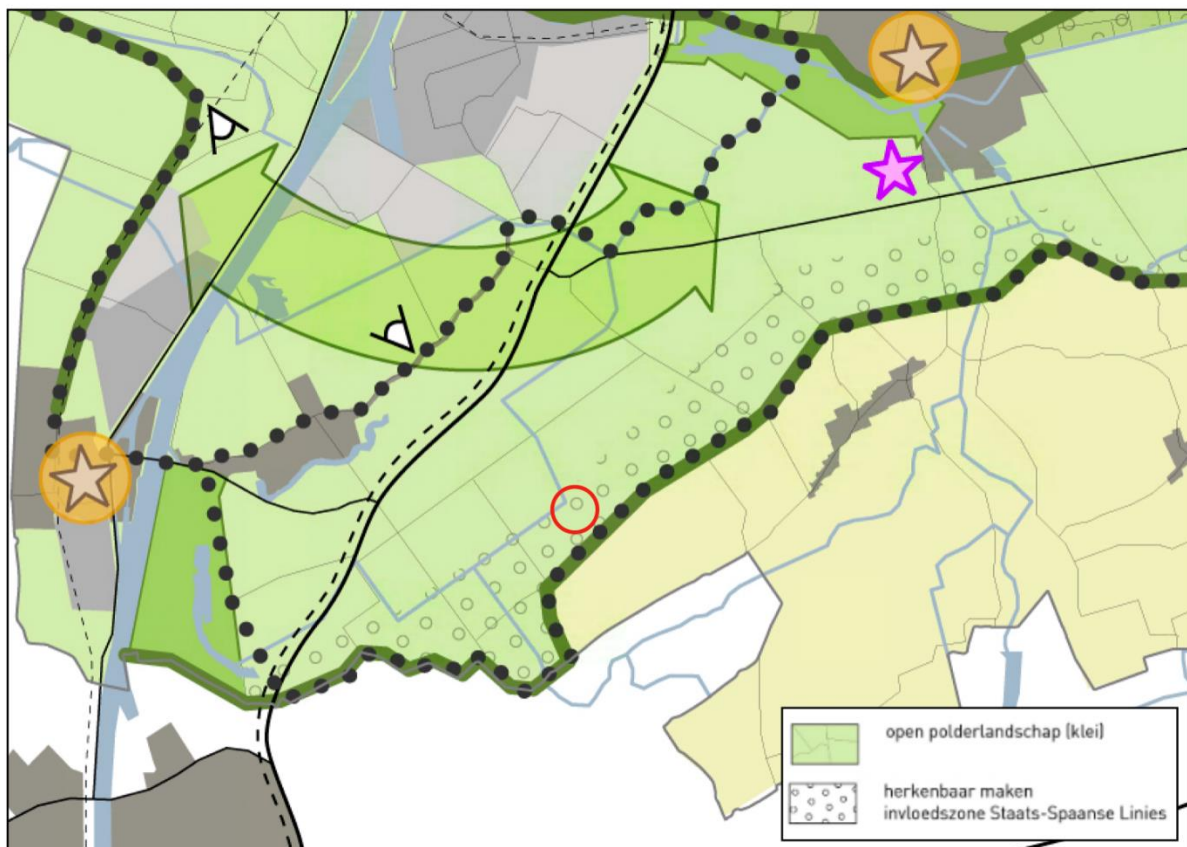
3.3.1 Structuurvisie Terneuzen 2025

3.3.1.1 Algemeen

Op 16 december 2010 heeft de raad van de gemeente Terneuzen de ‘Structuurvisie Terneuzen 2025’ vastgesteld. De structuurvisie geeft richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van een gebied waardoor voor iedereen 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.

3.3.1.2 Structuurvisiekaart

In afbeelding 3.1 is een uitsnede van de structuurvisiekaart weergegeven. Zoals te zien is, valt het plangebied binnen de gebiedstypen ‘open polderlandschap (klei)’ en ‘herkenbaar maken Staats-Spaanse Linies’. Voor deze gebiedstypen gelden respectievelijk de ruimtelijke strategieën behouden en versterken.



Afbeelding 3.1 Uitsnede structuurvisiekaart gemeente Terneuzen

Behouden (landbouw)

Het buitengebied van de gemeente bestaat voor een groot deel uit agrarisch gebied. De agrarische sector draagt voor een groot deel zorg voor het onderhoud en het beeld van het landschap. Het agrarische gebied functioneert goed en ook de uitstraling volstaat. Grote ruimtelijke ingrepen worden de komende jaren niet verwacht. Voor zover ontwikkelingen plaatsvinden binnen het buitengebied, die niet zijn gericht op de agrarische functie (bijvoorbeeld door de toevoeging van Nieuwe Economische Dragers), geldt dat deze ontwikkelingen de agrarische bedrijfsvoering niet in de weg mogen staan.

Versterken (liniezone)

De Liniezone met de restanten van de Staats-Spaanse Linies zal worden opgewaardeerd op een zodanige manier dat de verschillende forten en verdedigingswerken in het landschap beter herkenbaar worden en een waardevolle bijdrage kunnen leveren aan de toeristisch-recreatieve infrastructuur van de gemeente. Zowel ten oosten (rondom Axel) als ten westen (rondom Hoek en Philippine) zal deze verbinding een impuls krijgen.

3.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Terneuzen 2025

De voorgenomen functiewijziging van de agrarische bestemming naar een woonbestemming is geen ontwikkeling die specifiek in de Structuurvisie Terneuzen 2025 wordt genoemd. De feitelijke situatie verandert bovendien niet met de gewenste ontwikkeling. Voorliggend initiatief vormt geen belemmering voor omliggende agrarische bedrijven (zie paragraaf 4.5). Daarnaast heeft de voorgenomen functiewijziging geen negatieve invloed op het versterken van de liniezone. Het voornemen is dan ook in overeenstemming met de Structuurvisie Terneuzen 2025.

3.3.2 Bestemmingsplan “Buitengebied Terneuzen”

3.3.2.1 Algemeen

In het bestemmingsplan “Buitengebied Terneuzen” is in artikel 5.7.4 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om, na bedrijfsbeëindiging, de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Dekzandgebied’ en de aanduiding ‘bouwvlak’ te wijzigen in de bestemming ‘Wonen’ en/of de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Dekzandgebied’ zonder de aanduiding ‘bouwvlak’. In de volgende paragraaf wordt aan de de in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen voorwaarden getoetst. Hierbij is de toetsing in *cursief* weergegeven

3.3.2.2 Artikel 5.7.4 Wijziging bij bedrijfsbeëindiging

Burgemeester en wethouders kunnen, na bedrijfsbeëindiging, de bestemming van gronden met de bestemming Agrarisch met waarden - Dekzandgebied en de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in de bestemming Wonen en/of de bestemming Agrarisch met waarden - Dekzandgebied zonder de aanduiding 'bouwvlak', met inachtneming van het volgende:

- a. het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak mag niet worden vergroot; *Het aantal woningen blijft 1*
- 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 regels van bestemmingsplan “Buitengebied Terneuzen” zijn van toepassing verklaard. Hierin is in artikel 56.3 opgenomen dat bestaande afwijkende maten in geval van herbouw enkel toegestaan zijn indien dit op dezelfde plaats plaatsvindt.*
- c. bestaande NED's als vervolgvacature zijn toegestaan; *Niet van toepassing*
- d. een bestaande minicamping als vervolgvacature is toegestaan; *Niet van toepassing*
- e. de maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogte van de gebouwen blijft gelijk; *De regels van bestemmingsplan “Buitengebied Terneuzen” zijn van toepassing verklaard.*
- f. wijziging niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen; *Zie paragraaf 4.5. Omliggende bedrijven worden niet in hun gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd, aangezien de afstand tot het dichtstbijzijnde bedrijf circa 1000 meter bedraagt*
- g. niet langer van toepassing zijnde aanduidingen zoals genoemd in lid 5.1 worden verwijderd. *Niet van toepassing*

3.3.2.3 Conclusie

De gewenste ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden zoals deze zijn gesteld in artikel 5.7.4.

3.3.2 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de in deze paragraaf behandelde beleidsstukken.

HOOFDSTUK 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op een bestemmings- of wijzigingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie en archeologie & cultuurhistorie.

4.1 Geluid

4.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

4.1.2 Situatie plangebied

De in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling voorziet niet in de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige objecten. Het toetsen van de voorgenomen ontwikkeling aan de aspecten industrielawaai, wegverkeers- en railverkeerslawaaï is niet noodzakelijk.

4.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoering van het voorgenomen plan.

4.2 Bodemkwaliteit

4.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan of wijzigingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

In voorliggend geval heeft SMA Milieu en Ruimte een verkennend bodemonderzoek conform de richtlijnen NEN 5740 uitgevoerd. De bijbehorende rapportage is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd. Hierna wordt op de belangrijkste onderzoeksresultaten ingegaan.

4.2.2 Situatie plangebied

In de bovengrond op het noord- en oostelijk terreindeel worden achtergrondwaarde-overschrijdingen voor diverse subgroepen organochloorbestrijdingsmiddelen en plaatselijk ook lood aangetroffen. Verder zijn in de grondlagen met een variëteit aan bodemvreemde bijmengingen centraal op het erf overschrijdingen van de

achtergrondwaarde voor hoofdzakelijk zware metalen en PAK₁₀ aangetroffen, die kunnen worden gerelateerd aan de kolengruisbijmenging en in algemene zin historische menselijke activiteiten.

In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten van de geanalyseerde parameters aangetroffen.

In het grondwater is een geringe streefwaarde-overschrijding voor chroom aangetroffen. Omdat in de grond geen verhoogde gehalten chroom zijn aangetroffen, wordt aangenomen dat deze verhoogdeconcentratie in het grondwater het gevolg is van natuurlijke bodemprocessen. De streefwaardeoverschrijding wordt daarom niet beschouwd als grondwaterverontreiniging.

4.2.3 Conclusie

Het uitgevoerde bodemonderzoek geeft geen aanleiding voor het doen van nader onderzoek of saneren van de bodem. Het aspect bodem vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

4.3.1.1 *Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen*

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

4.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet milieubeheer nodig.

4.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 4.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. De agrarische bedrijfsactiviteiten en de daarmee gepaard gaande luchtverontreiniging komt te vervallen. Dit heeft een positieve invloed op de luchtkwaliteit.

Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

4.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

De regelgeving omtrent buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is het tot een minimum beperken van risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

4.4.2 Situatie plangebied

Voorliggend wijzigingsplan voorziet enkel in een functiewijziging van bedrijfswoning naar reguliere woning. Het aantal woningen blijft na functiewijziging beperkt tot maximaal twee per hectare, waardoor de woning aan te

merken blijft als beperkt kwetsbaar object. Daarbij neemt de personendichtheid niet toe met de voorgenomen ontwikkeling.

4.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

4.5 Milieuzonering

4.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan of wijzigingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

4.5.2 Situatie plangebied

Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

De functie wonen betreft geen milieugevoelige functie. Van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geen sprake. De meest nabijgelegen milieubelastende functie ligt op circa 1 kilometer van het plangebied. Gezien deze ruime afstand wordt geconcludeerd dat er ter plaatse van de woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de woning omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd.

4.5.3 Conclusie milieuzonering

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.6 Ecologie

4.6.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

4.6.2 Gebiedsbescherming

4.6.2.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermd. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EZ.

Het plangebied ligt niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden betreffen de gebieden ‘Canisvliet’ in Nederland en ‘Zandig Vlaanderen Oost’ in Vlaanderen. Deze gebieden liggen op respectievelijk 4 en 4,5 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, de aard en omvang van de ontwikkeling en de invulling van het tussenliggende gebied met infrastructuur en bebouwing (barrièrewerking), wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. De ontwikkeling heeft een positief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura-2000 gebieden, aangezien de mogelijkheden voor het uitoefenen van agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse komen te vervallen.

4.6.2.2 Natuurnetwerk Zeeland (NNZ)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een samenhangend netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het Zeeuwse deel van dit natuurnetwerk heet Natuurnetwerk Zeeland (NNZ). In of in de directe nabijheid van het NNZ geldt het ‘nee, tenzij’- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het plangebied bevindt zich deels binnen gronden die zijn aangewezen als NNZ, waar een onderzoeksverplichting in geval van (bouw)activiteiten geldt. Daarnaast behoort het plangebied deels tot gronden die zijn aangewezen als ‘agrarische beheersgebied van ecologische betekenis’. In afbeelding 5.1 is dit weergegeven.



Afbeelding 5.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van het NNZ (Bron: Provincie Zeeland)

Voorliggend wijzigingsplannen voorziet enkel in een functiewijziging, waarbij geen fysieke ingrepen gepleegd worden. Van enige aantasting van de wezenlijke kenmerken of waarden van het NNZ is dan ook geen sprake. Het plangebied is niet aangewezen als ganzengebied.

4.6.3 Soortenbescherming

4.6.3.1 Algemeen

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden en te verwonden, evenals het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

4.6.3.2 *Situatie plangebied*

Er worden geen fysieke ingrepen gepleegd. De voorgenomen ontwikkeling heeft dan ook geen negatieve effecten op de in het plangebied aanwezige natuurwaarden.

4.6.4 **Conclusie**

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot negatieve effecten ten aanzien van Natura-2000 gebieden, NNZ-gebieden en beschermde soorten. Het aspect ecologie vormt dan ook geen belemmering.

4.7 **Archeologie & Cultuurhistorie**

4.7.1 **Archeologie**

4.7.1.1 *Algemeen*

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

4.7.1.2 *Situatie plangebied*

Voorliggend wijzigingsplan voorziet enkel in een functiewijziging van agrarisch naar wonen. Hierbij worden geen bodemingrepen gepleegd. Van negatieve effecten voor mogelijke archeologische waarden is dan ook geen sprake. Archeologisch onderzoek is in voorliggend geval dan ook niet benodigd.

4.7.2 **Cultuurhistorie**

4.7.2.1 *Algemeen*

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is in artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a opgenomen dat een bestemmingsplan of wijzigingsplan “*een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden*” dient te bevatten.

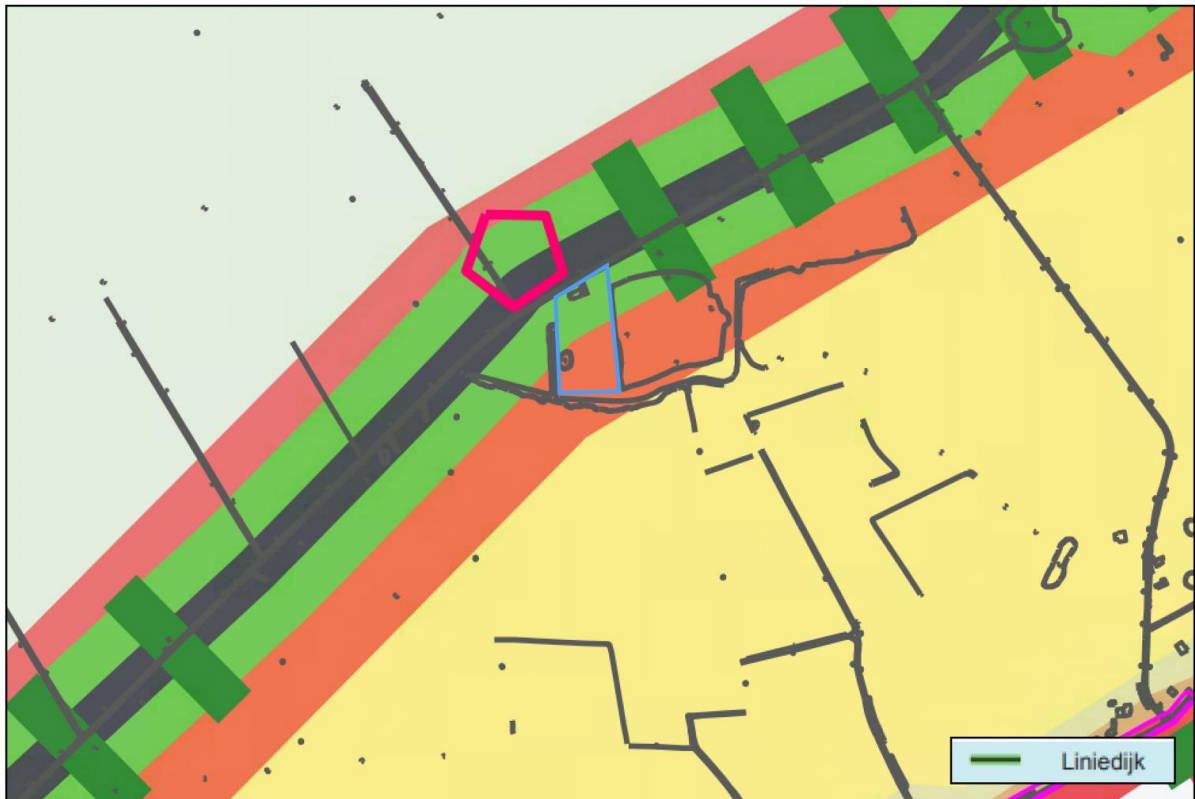
4.7.2.2 *Situatie plangebied*

In afbeelding 5.2, 5.3 en 5.4 zijn uitsneden van de kaartbladen ‘Behoud’, ‘Behoud door ontwikkeling’ en ‘Vernieuwing mogelijk’ van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de gemeente Terneuzen weergegeven.

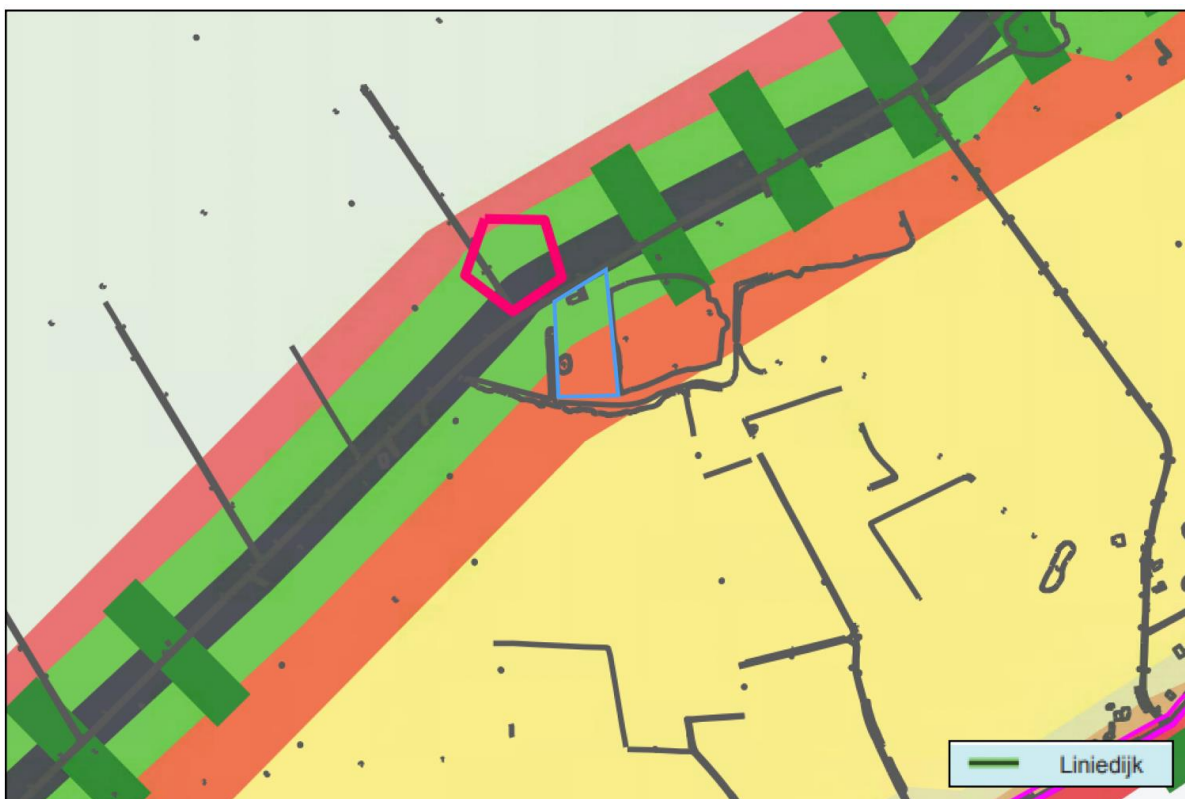
Uit de cultuurhistorische waardenkaart is af te lezen dat het plangebied in een kleinschalig dekzandgebied ligt. Dit dekzandgebied heeft de strategie ‘behoud’ volgens het kaartblad ‘behoud’. Het plangebied wordt aan de noordwestzijde afgesloten door een liniedijk die deel uitmaakte van de Staat-Spaanse linies, voorzien van beplanting. Deze dijk heeft de strategie ‘versterken’ op basis van de kaart ‘Behoud door ontwikkeling’. Aan de zuidzijde wordt het plangebied afgesloten door een watergang. Deze watergang heeft de strategie ‘behoud’

volgens kaartblad ‘Behoud’. Ten noordoosten van het plangebied is een natuurgebiedje aanwezig. Dit gebiedje heeft de strategie ‘Beschermen’ volgens het kaartblad ‘Behoud’

Rondom het plangebied zijn diverse onverharde wegen aanwezig. Deze zijn aangeduid op het kaartblad ‘Behoud’. Volgens het kaartblad ‘Vernieuwing mogelijk’ zijn er geen strategieën van toepassing.



Afbeelding 5.2 Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart kaartblad ‘Behoud’ (Bron: Gemeente Terneuzen)



Afbeelding 5.3 Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart kaartblad 'Behoud door ontwikkeling' (Bron: Gemeente Terneuzen)



Afbeelding 5.4 Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart kaartblad 'Vernieuwing mogelijk' (Bron: Gemeente Terneuzen)

In voorliggend geval worden er geen fysieke ingrepen gepleegd die een negatieve invloed op de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden kunnen hebben.

4.7.3 Conclusie

Het uitvoeren van archeologisch onderzoek wordt in het kader van voorliggend wijzigingsplan niet noodzakelijk geacht en er is geen sprake van negatieve effecten op de aanwezige cultuurhistorische waarden.

HOOFDSTUK 5 WATERASPECTEN

5.1 Vigerend beleid

5.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

5.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

5.1.3 Provinciaal beleid

In de Waterverordening Zeeland heeft de provincie Zeeland de Waterwet en het Waterbeleid 21^e Eeuw uitgewerkt. Hierin staan normen voor de regionale watersystemen (het slotenstelsel). Ze moeten bij hevige neerslag voldoende water kunnen bergen en afvoeren. Voor stedelijk gebied geldt als norm dat er eens in de 100 jaar ernstige wateroverlast mag optreden. Voor landelijk gebied is de norm eens in de 25 jaar. Waar glastuinbouw is, geldt een norm van eens in de 50 jaar. Aan de hand van deze normen zorgt het waterschap voor de nodige inrichtingsmaatregelen en voorzieningen om wateroverlast te voorkomen.

5.1.4 Waterschap Scheldestromen

Hoewel de rol van het waterschap in het voorliggende plangebied beperkt is, wordt hieronder kort ingegaan op het Waterbeheerplan 2016-2021 (d.d. 19 november 2015) van Waterschap Scheldestromen. In dit waterbeheerplan staat hoe het Waterschap Scheldestromen het waterbeheer in het werkgebied in de komende jaren wil uitvoeren. In het Waterbeheerplan zijn de hoofdlijnen van beleid op het gebied van watersystemen en afval waterketen kort en bondig beschreven. De uitwerking hiervan vindt plaats in de Beleidsnota Watersystemen en de Beleidsnota Afvalwaterketen.

Waterschap Scheldestromen beschermt het gebied tegen overstroming en wateroverlast, beheert het oppervlaktewater, zuivert het afvalwater, beheert waterkeringen, wegen en wegbeplanting en draagt actief bij aan de ruimtelijke invulling van het gebied, waardoor burgers en andere gebruikers veilig en duurzaam kunnen wonen, werken en recreëren. Het doel van het Waterschap is om het watersysteem en de afvalwaterketen in het beheergebied in 2027 op orde te hebben, voor nu en voor de klimaatomstandigheden die worden verwacht in 2050.

Voor het watersysteem kan dit worden geconcretiseerd tot de volgende doelen:

- Watersystemen behoren zodanig te zijn ontworpen dat ernstige en langdurige wateroverlast zoveel mogelijk wordt voorkomen: Oppervlaktewater treedt niet vaak buiten zijn oevers.
- De gehanteerde waterpeilen zijn afgestemd op het grondgebruik oftewel de functies landbouw, natuur en wonen: Goed waterpeil onder normale omstandigheden.
- Zorgen voor een waterkwaliteit die nodig is voor mens, plant en dier: gezond oppervlaktewater.
- Faciliteren van een verantwoord gebruik van het beschikbare zoetwater.

Voor de afvalwaterketen kan dit worden geconcretiseerd tot de volgende doelen:

- In de (communale) afvalwaterketen van de toekomst wordt afvalwater op een duurzame en efficiënte manier ingezameld en gezuiverd, zodat het geen bedreiging vormt voor volksgezondheid en omgevingskwaliteit.

5.2 Waterparagraaf

5.2.1 Watertoets

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

5.2.2 Watertoetsproces

De gemeente Terneuzen is op de hoogte gebracht van de gewenste ontwikkeling door het invullen van het aanmeldformulier watertoets. Deze is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd. Het bebouwde en verharde oppervlak blijft gelijk aan de bestaande situatie. Hemelwater wordt in de bodem geïnfiltreerd. Afvalwater wordt via de gemeentelijke riolering afgevoerd.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het wijzigingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

6.2 Opzet van de regels

6.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het wijzigingsplan. Dit wijzigingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

6.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- Begrippen (Artikel 1)
In dit artikel zijn enkele in het kader van de SVBP2012 verplichte begrippen en enkele aanvullende begrippen opgenomen die dienen ter verduidelijking van de in dit wijzigingsplan gehanteerde definities. Voor het overige worden de begrippen zoals opgenomen in bestemmingsplan "Buitengebied Terneuzen" onverkort van toepassing verklaard.
- Wijze van meten (Artikel 2)
De wijze van meten zoals opgenomen in bestemmingsplan "Buitengebied Terneuzen" wordt onverkort van toepassing verklaard.

6.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De bestemmingsregels van de (dubbel)bestemmingen 'Agrarisch met waarden- Dekzandgebieden', 'Wonen'

'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Archeologie 2', zoals opgenomen in bestemmingsplan "Buitengebied Terneuzen" worden, aangevuld een regeling ten aanzien van de bestaande afwijkende maatvoering.

6.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Omdat het in dit geval een wijzigingsplan betreft zijn de algemene regels zoals opgenomen in bestemmingsplan “Buitengebied Terneuzen” en “Facetbestemmingsplan Parkeren Terneuzen” onverkort van toepassing verklaard.

6.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit wijzigingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het wijzigingsplan wordt genoemd.

6.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een wijzigingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit wijzigingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het wijzigingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het wijzigingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

‘Agrarisch met waarden - Dekzandgebied’ (Artikel 3)

De bestemming 'Agrarisch met waarden - Dekzandgebied' van het bestemmingsplan 'Buitengebied' is onverkort van toepassing op dit plan.

‘Wonen’ (Artikel 4)

De bestemming 'Wonen' van het bestemmingsplan 'Buitengebied Terneuzen' is onverkort van toepassing op dit plan met dien verstande dat er regels zijn opgenomen om de bestaande afwijkende maatvoering in planologische zin te regelen.

‘Waarde – Archeologie – 1’ (Artikel 5)

De bestemming 'Waarde - Archeologie - 1' van het bestemmingsplan 'Buitengebied Terneuzen' is onverkort van toepassing op dit plan.

‘Waarde – Archeologie – 2’ (Artikel 6)

De bestemming 'Waarde - Archeologie - 2' van het bestemmingsplan 'Buitengebied Terneuzen' is onverkort van toepassing op dit plan.

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is. De raad kan de bevoegdheid tot het vaststellen van een exploitatieplan bij de vaststelling van een wijzigingsplan aan het college van burgemeester en wethouders delegeren.

De gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten, welke worden verhaald middels een overeenkomst die wordt gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer. In deze overeenkomst worden ook afspraken gemaakt over eventuele planschade.

HOOFDSTUK 8 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

8.1 Vooroverleg

8.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit wijzigingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

8.1.2 Provincie Zeeland

In het kader van het vooroverleg wordt het voorliggend wijzigingsplan naar de provincie Zeeland toegezonden.

8.1.3 Waterschap Scheldestromen

Het waterschap is door het indienen van een aanmeldformulier watertoets op de hoogte gebracht.

8.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In voorliggend geval wordt geen inspraak verleend.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsplan heeft van donderdag 9 januari 2020 tot en met woensdag 19 februari 2020 voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Het wijzigingsplan wordt ongewijzigd vastgesteld.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 Aanmeldformulier watertoets