

WIJZIGINGSPLAN BUITENGEBIED, ZANDSTRAAT 229 PHILIPPINE





WIJZIGINGSPLAN BUITENGEBIED, ZANDSTRAAT 229 PHILIPPINE GEMEENTE TERNEUZEN

Planstatus

Vastgesteld

Datum

31 - 08 - 2021

Plan identificatie

NL.IMRO.0715.WPBG68-VG01

Auteur(s)

Rinaldo Konings, Cristian van Kuijk



Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH
Gilze

E info@ordito.nl
T 0161 801 022
I www.ordito.nl
KVK 54811554

TOELICHTING



1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	3
1.4	Bij het plan behorende stukken	4
1.5	Leeswijzer	5
2	Bestaande en toekomstige situatie	6
2.1	Historische context	6
2.2	Ruimtelijke structuur omgeving	6
2.3	Bestaande situatie	6
3.	Toekomstige situatie	8
3.1	Stedenbouwkundig plan	8
3.2	Wijzigingsvoorwaarden	9
3.3	Landschappelijke inpassing	10
4.	Beleidskader	11
4.1	Rijksbeleid	11
4.2	Provinciaal beleid	12
4.3	Gemeentelijk beleid	14
5	Randvoorwaarden	16
5.1	Archeologie	16
5.2	Bedrijven en milieuzonering	21
5.3	Bodemkwaliteit	22
5.4	Cultuurhistorie	23
5.5	Externe veiligheid	27
5.6	Geluid	29
5.7	Luchtkwaliteit	30
5.8	Natuurwetgeving	31
5.10	Verkeer en parkeren	33
5.11	Water	34
5.12	Vormvrije mer	36
6.	Juridische aspecten	38
6.1	Verbeelding	38
6.2	Planregels	38
6.3	Toelichting op de bestemmingen	38
7.	Uitvoerbaarheid	40
7.1	Economische uitvoerbaarheid	40
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40

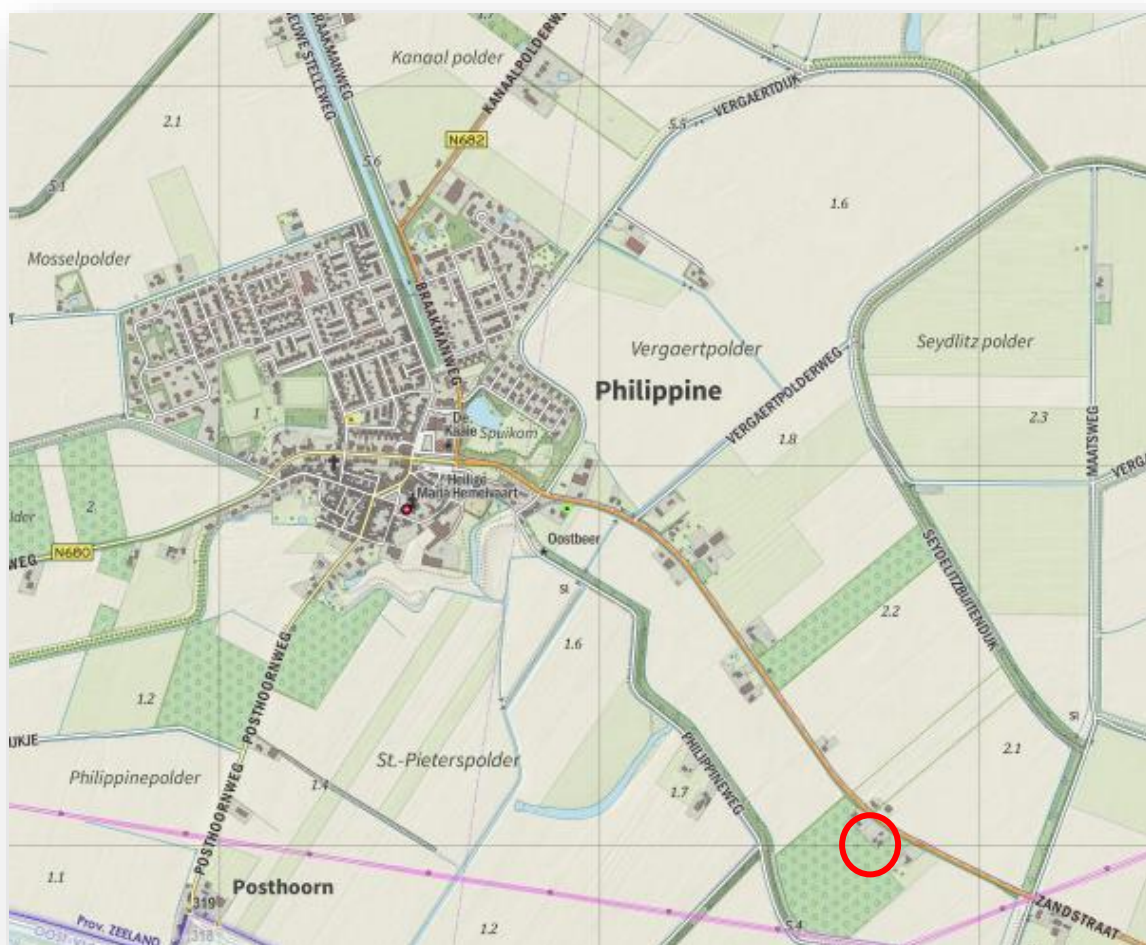
Bijlagen:

Bijlage 1: Archeologische Toets

Bijlage 2: Bodemonderzoek

Bijlage 3: Quicksan natuurwetgeving

Bijlage 4: Stikstofberekening



Afbeelding 1 Locatie Zandstraat 229, plangebied is globaal rood omlijnd

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van een wijzigingsplan is het wijzigen van de bestemming op de locatie Zandstraat 229 te Philippine in de gemeente Terneuzen. In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' is voor de locatie een agrarische bestemming met bouwvlak opgenomen. Op basis van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.7.3 van het bovengenoemde bestemmingsplan wil de initiatiefnemer de agrarische bestemming wijzigen in 'Wonen' (max. 1 woning). Daarbij wordt een woning met een inhoud van 1.000 m³ mogelijk gemaakt.

Voor de ontwikkeling dient een wijzigingsplan opgesteld te worden, dat voldoet aan de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.7.3. van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Om een woning met een inhoud van 1.000 m³ mogelijk te maken wordt getoetst aan de hiervoor opgestelde voorwaarden in artikel 22.3.1 van het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Zandstraat ten zuidoosten van de woonkern Philippine, in de gemeente Terneuzen. Het plangebied ligt binnen de percelen die kadastraal bekend zijn als gemeente Sas van Gent, sectie R, nummers 223 en 397 en heeft een totale oppervlakte van circa 14.000 m². Het plangebied wordt aan de west- en zuidzijde begrensd door het vigerende bouwvlak. De begrenzing aan noordoostzijde van het plangebied (tegen de Zandstraat aan) wordt doorgetrokken tot aan de perceelgrens. De oostzijde wordt begrensd door het perceel behorende bij Zandstraat 227



Afbeelding 2 Ligging en begrenzing plangebied



Afbeelding 3 Uitsnede geldend bestemmingsplan, plangebied is blauw omlijnd

De gronden behorend bij het plangebied aan de Zandstraat 229 hebben de bestemming 'Agrarisch'. Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven. Binnen het plangebied is een bouwvlak gesitueerd. Hierbinnen zijn gebouwen, kassen, teeltondersteunende voorzieningen, een paardenbak en/of stapmolen, voorzieningen voor opslag en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan ter plaatse van gronden met de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied' wijzigen door de bestemming van gronden te 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 Bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

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

1.5 Leeswijzer

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

2 BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1 Historische context

Rond 1500 na Christus bestond het gebied rondom het huidige Philippine uit schorren, slikken en geulen. Philips de Schone gaf in 1505 toestemming aan zijn hoveling Jeronymus Laureijne om hier te herdijken en er een stad te bouwen: Philippine. De stad lag zeer gunstig aan het water, kreeg uitgebreide stadsrechten en mocht belasting heffen.

Visserij was altijd de belangrijkste bron van inkomsten. Voor 1815 ging het om garnalen, haring en platvis, daarna beleefde de mosselvisserij haar opkomst. In 1839 werd Philippine de officiële mosselloplaats. Dat leidde tot de vestiging van ervaren vissers met kennis, waardoor de mosselteelt en –handel een grote vlucht nam. Na 1850 groeide de bevolking in snel tempo door en breidden de vissers hun mosselteelt uit naar de Braakman en andere Zeeuwse wateren. Uiteindelijk kwam er een einde aan de haven en visserij in Philippine. Ondanks de spuikom verzandde het kanaal naar de Braakman en weken grotere schepen uit naar de beter bereikbare havens zoals Terneuzen. Wat niet verdween uit Philippine is de mosselcultuur.

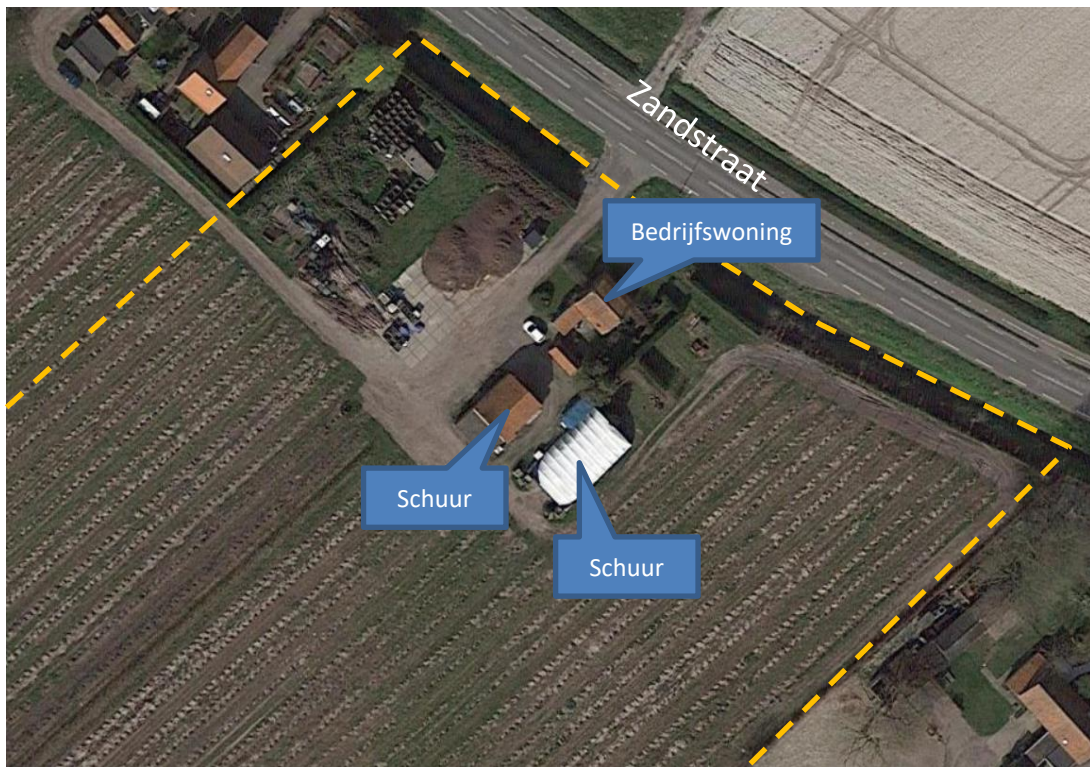
2.2 Ruimtelijke structuur omgeving

Philippine ligt zuidwestelijk van Terneuzen in het open agrarische gebied van West-Zeeuws-Vlaanderen en heeft een landelijk karakter. De contouren van de kleine voormalige vestingstad zijn aan de zuidzijde nog aanwezig. In werkelijkheid zijn deze nauwelijks zichtbaar, behalve in de loop van watergangen tussen de agrarische gronden. Een brede strook met agrarisch grondgebruik vormt een harde grens met de bebouwingsrand van de oude kern. In het oudste deel van Philippine zijn de Weststraat en de Gentse Breedstraat, die samenkomen op het Philipsplein, van oudsher bepalend voor de ruimtelijke opbouw van de kern. Aan dit plein liggen woonhuizen, een aantal restaurants en een kerk.

De Kasteelstraat is de belangrijkste weg van Philippine. Richting het oosten vormt de Zandstraat een belangrijke ontsluiting in de richting van Terneuzen en Sas van Gent. Deze vrij rustige doorgaande weg van oost naar west loopt langs de noordzijde van het plangebied. De uitbreidingen in Philippine hebben een monofunctioneel karakter: het wonen overheerst en andere functies zijn slechts sporadisch aanwezig. Het kanaal, dat de haven met de Braakman verbond, is nu afgesloten. De grootste naoorlogse woonwijk van Philippine is westelijk van het kanaal, oostelijk ligt een kleinere, rustige wijk en een park.

2.3 Bestaande situatie

Het plangebied ligt ten zuiden van de Zandstraat en bestaat uit een agrarisch bedrijf met één bedrijfswoning en enkele (kleinschalige) opstallen omringd door onverharde gronden. De bebouwing aan de Zandstraat 229 is aan de noordzijde van de kavel gesitueerd. Het verharde oppervlak bevindt zich, evenals de bebouwing, aan de noordzijde van het plangebied en beslaat een totaal van circa 1.700 m². Tussen de Zandstraat en de bebouwing is een watergang aanwezig. Het perceel en de Zandstraat zijn verbonden middels een dam en dit dient tevens als ontsluiting van het plangebied.



Afbeelding 4 Bestaande situatie plangebied, met de begrenzing van het plangebied oranje omlijnd

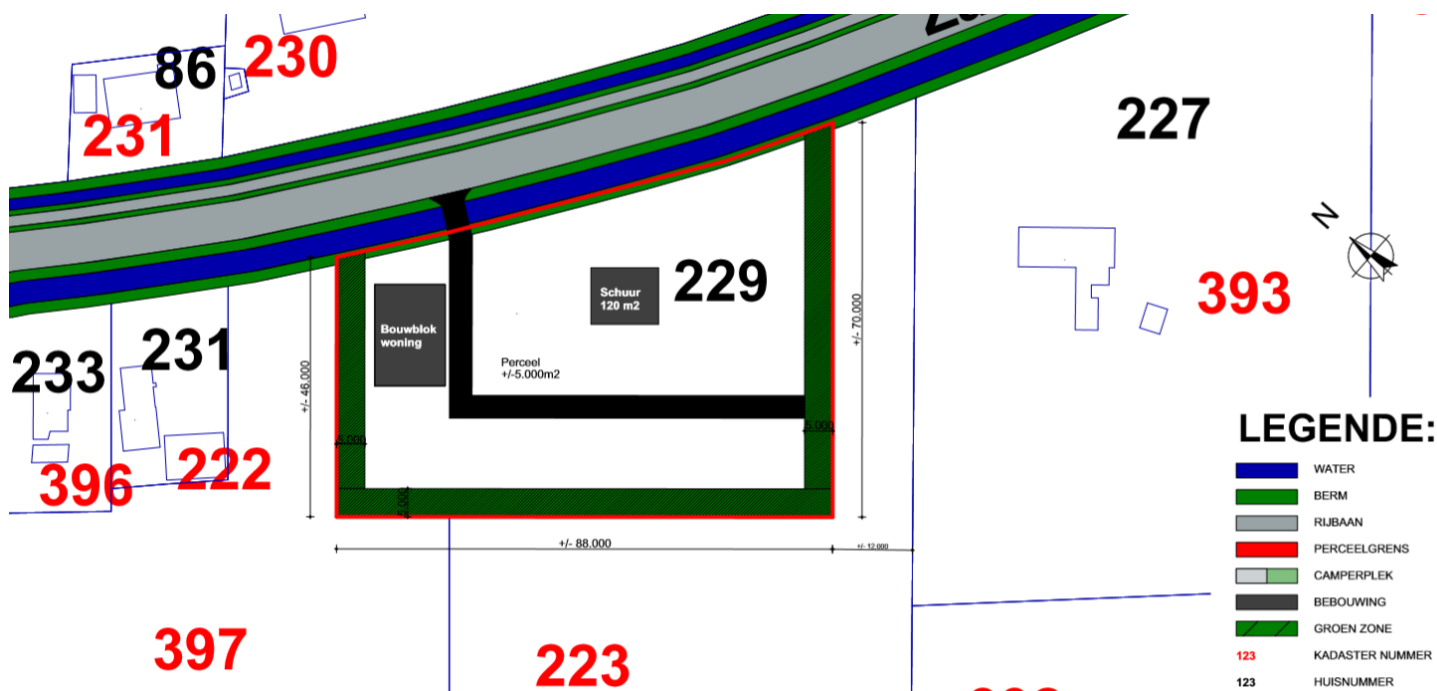
3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 Stedenbouwkundig plan

Het voorliggende wijzigingsplan betreft de wijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming, waarbij maximaal één burgerwoning is toegestaan. Het agrarische bedrijf aan de Zandstraat 229 is beëindigd en de bestaande bebouwing aan de Zandstraat 229 wordt gesloopt. Ter vervanging wordt één burgerwoning gerealiseerd met een inhoud van 1.000 m³ aan de noordzijde van het perceel. De burgerwoning krijgt een bijbehorende schuur met een oppervlakte van 120 m².

Er is een schetsplan opgesteld waarop een perceel van 5.000 m² is aangegeven. Het aangegeven perceel dient de bestemming 'Wonen' te krijgen. Binnen dit beoogde perceel dient ook ruimte vrijgehouden te worden ten behoeve van de landschappelijke inpassing. Met de landschappelijke inpassing wordt een groenstrook gerealiseerd. Deze groenstrook krijgt de bestemming 'Groen' om eventueel ongewenst gebruik uit te sluiten. De overige gronden binnen het voormalige agrarische bouwvlak behouden de agrarische bestemming. Het agrarische bouwvlak wordt verwijderd op deze gronden, zodat de bouwmogelijkheden vervallen.

De bestemmingsregels met betrekking tot de bestemmingen 'Wonen', 'Groen' en 'Agrarisch' blijven onverminderd van kracht.



Afbeelding 5 Schetsontwerp

3.2 Wijzigingsvoorwaarden

Wijziging bij bedrijfsbeëindiging

Op basis van artikel 3.7.3 van het bestemmingsplan 'Buitengebied' is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om, na bedrijfsbeëindiging, gronden met de bestemming Agrarisch en de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming Wonen en/of de bestemming Agrarisch zonder de aanduiding 'bouwvlak'. De volgende voorwaarden zijn daaraan verbonden:

- a. het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak mag niet worden vergroot;
 - *Momenteel is ter plaatse van het plangebied één bedrijfswoning aanwezig. In de toekomstige situatie wordt de bedrijfswoning gesloopt en is het mogelijk maximaal één burgerwoning te realiseren. Per saldo wordt het aantal toegestane woningen niet vergroot.*
- 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 inhoud van de woning blijft binnen de maximaal toegestane regels zoals opgenomen in de bestemming 'Wonen'.*
- c. bestaande NED's als vervolgactiviteit zijn toegestaan;
 - *De regelgeving van het vigerend bestemmingsplan worden overgenomen, waardoor regels omtrent de (bestaande) NED's van kracht blijven.*
- d. een bestaande minicamping als vervolgactiviteit is toegestaan;
 - *De regelgeving van het vigerend bestemmingsplan worden overgenomen, waardoor regels omtrent een (bestaande) minicamping van kracht blijven.*
- e. de maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogte van de gebouwen blijft gelijk;
 - *De maximale goot- en bouwhoogte voor gebouwen wordt overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan.*
- f. wijziging niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
 - *De invloed die het voornemen heeft op de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen is nader uitgewerkt in paragraaf 5.2 'Bedrijven en milieuzonering'.*
- g. niet langer van toepassing zijnde aanduidingen zoals genoemd in lid 3.1 worden verwijderd.
 - *Binnen het plangebied zijn geen aanduiding zoals genoemd in lid 3.1 aanwezig. Het voornemen voorziet wel in het verwijderen van het vigerende agrarische bouwvlak. De agrarische bedrijvigheid is beëindigt, waardoor het bouwvlak niet meer van toepassing is.*

Bouwen grotere woningen

In de planregels wordt een inhoud van 1.000 m³ direct mogelijk gemaakt, terwijl in het vigerende bestemmingsplan (zonder afwijkingsbevoegdheid) slechts een inhoud van 750 m³ wordt toegestaan. Op basis van artikel 22.3.2 van het bestemmingsplan 'Buitengebied' is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om de maximaal toelaatbare inhoud van een woning (inclusief aan- en uitbouwen) te vergroten tot ten hoogste 1.250 m³. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt getoetst aan de voorwaarden welke verbonden zijn aan het toestaan van een grotere inhoud.

- a. Voor zover het bouwperceel is gelegen in een bebouwingslint:
 1. De omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de afstand van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) tot een van de zijdelingse perceelsgrenzen ten minste 3 m bedraagt; indien noodzakelijk kan het bevoegd gezag hiervoor afwijken van het bepaalde in lid 22.2 onder h;

- *De afstand van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) tot een van de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt meer dan 3 m;*
- 2. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de woning (inclusief aan- en uitbouwen) in de voorgevelrooilijn van het betreffende bouwperceel of in het verlengde van de voorgevelrooilijnen van de aanpalende percelen wordt gebouwd;
 - *De woning (inclusief aan- en uitbouwen) wordt gebouwd in de voorgevelrooilijn van het betreffende bouwperceel;*
- 3. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de oppervlakte van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) niet meer dan 30 % bedraagt van de oppervlakte van het bouwperceel;
 - *De oppervlakte van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) blijft ruimschoots onder de 30% van de oppervlakte van het bouwperceel;*
- b. voor zover het bouwperceel niet is gelegen in een bebouwingslint:
 - 1. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de afstand van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) tot de zijdelingse perceelsgrenzen ten minste 3 m bedraagt;
 - *niet van toepassing;*
 - 2. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de oppervlakte van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) niet meer dan 10 % bedraagt van de oppervlakte van het bouwperceel;
 - *niet van toepassing;*
- c. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend als zorg wordt gedragen voor een goede landschappelijke inpassing;
 - *De initiatiefnemers zijn voornemens in een later stadium een landschappelijke inpassing op te stellen. De landschappelijke inpassing dient ter goedkeuring aan de gemeente te worden voorgelegd. In de planregels is, voor de goedkeuring, realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing, een voorwaardelijke verplichting opgenomen;*
- d. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing.
 - *De aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing is geregeld in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen initiatiefnemers en de gemeente.*

3.3 Landschappelijke inpassing

Ten behoeve van de ontwikkeling om een agrarische bestemming te wijzigen naar een woonbestemming (met één burgerwoning) is het wenselijk het plangebied landschappelijk in te passen. De initiatiefnemers zijn voornemens in een later stadium een landschappelijke inpassing op te stellen. De landschappelijke inpassing dient ter goedkeuring aan de gemeente te worden voorgelegd. In de planregels is, voor de goedkeuring en de realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing, een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

Toetsing

Om te bepalen of een planvoornemen Ladderplichtig is dient getoetst te worden of de voorziene ontwikkeling wel een stedelijke ontwikkeling is. Onderliggend bestemmingsplan voorziet in de wijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming, waarbij maximaal één burgerwoning mogelijk wordt gemaakt. De wijziging naar een woonbestemming is op basis van de wijzigingsbevoegdheid van het geldend bestemmingsplan toegestaan. Het voornemen blijft onder de gestelde grens van 12 woningen, maakt gebruik van de wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan en vindt plaats buiten bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling wordt daarmee niet aangeduid als nieuwe stedelijke ontwikkeling.

De Ladder is niet van toepassing op het planvoornemen.

Conclusie

Het planvoornemen sluit aan bij het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2018

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

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

- Duurzame en concurrerende economie;
- Klimaatbestendige en –neutrale samenleving;
- Waardevolle leefomgeving;
- Toekomstbestendige bereikbare woon-, werk- en verblijfsomgeving.

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

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

Provinciale Omgevingsverordening Provincie Zeeland 2018, 5^e wijziging

Op 22 september 2020 hebben de Provinciale Staten van de provincie Zeeland de Provinciale Omgevingsverordening Provincie Zeeland 2018, 5^e wijziging vastgesteld. De Omgevingsverordening Zeeland 2018 vervangt de verordening ruimte provincie Zeeland. De Omgevingsverordening richt zich – net zo breed als het Omgevingsplan – op de fysieke leefomgeving in de Provincie Zeeland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, maar ook op het gebied van mobiliteit, milieu, natuur, water en bodem.

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

Het plangebied ligt buiten bestaand stedelijk gebied. Zodoende is de opgenomen regel in de Omgevingsverordening van toepassing voor het onderhavig planvoornemen. In Bijlage C staat het benutten van bestaande bebouwing (‘rood voor rood’) aangegeven als mogelijkheid om kleinschalige woningbouwlocaties in het landelijk gebied mogelijk te maken. Onder deze categorie vallen de mogelijkheden voor verbetering, uitbreiding en verplaatsing van bestaande individuele burgerwoningen, het benutten van cultuurhistorisch waardevolle voormalige agrarische boerderijen in het landelijk gebied en bestaande buitenplaatsen en landgoederen. Het planvoornemen voorziet in een wijziging, waarbij een burgerwoning wordt gerealiseerd ter vervanging van een (voormalige) bedrijfswoning.

Conclusie

Het planvoornemen sluit aan bij het provinciaal beleid.

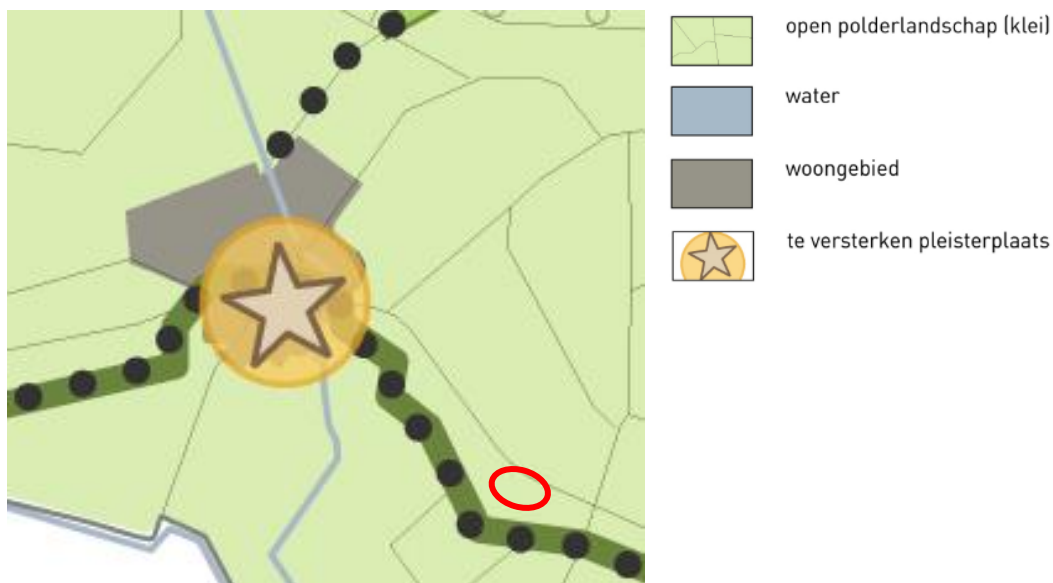
4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie gemeente Terneuzen 2025

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

De visiekaart kan gezien worden als een doorvertaling vanuit het duurzaam ruimtelijke structuurbeeld naar een te verwachten toekomstbeeld anno 2025, rekening houdende met de ontwikkelingen in de economie en in de leefomgevingskwaliteit (wonen, maatschappelijke voorzieningen, recreatie, natuur en water).

Deze visiekaart is geënt op het gehele grondgebied van Terneuzen en doet derhalve geen concrete uitspraken over kleinschalige ontwikkelingen in kernen. Structuren, routes en zoneringen vormen de ingrediënten waarmee de visiekaart is opgebouwd.



Afbeelding 6 Uitsnede structuurvisie kaart gemeente Terneuzen, plangebied globaal rood omlijnd

Het perceel ligt in een gebied dat onder 'open polderlandschap (klein)' valt. Vanuit de structuurvisie is de ruimtelijke strategie voor een dergelijk gebied 'Behouden'. Voor die strategie geldt dat men tevreden is over de huidige functie en kwaliteit, hierbinnen zijn kleinschalige aanpassingen mogelijk, maar er vindt geen actieve benadering plaats door de gemeente. De strategie 'Behouden' is daarvoor verder onderverdeeld in verschillende gebieden, te weten 'Westerschelde', 'Woongebieden', 'Werkgebieden', 'Voorzieningen', 'Infrastructuur', 'Landbouw' en 'Reservering Westelijke Kanaaloever'.

Het plangebied ligt binnen het gebied '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. De ontwikkeling kan bestempeld worden als kleinschalige ingreep via een wijzigingsbevoegdheid, waarbij de omliggende agrarische bedrijfsactiviteiten niet beperkt worden.

Daarnaast ligt een deel van het plangebied in het gebied waar de Liniezone dient te worden versterkt. Het betreft het zuidelijke deel van het vigerende agrarische bouwvlak. 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.

Het planvoornemen voorziet niet in ontwikkelingen die betrekking hebben tot de toeristisch-recreatieve infrastructuur van de Liniezone.

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

Conclusie

Het planvoornemen sluit aan bij het gemeentelijk beleid.

5 RANDVOORWAARDEN

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

5.1 Archeologie

Wettelijk kader en beleid

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

Interim-beleid archeologie gemeente Terneuzen

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

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

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

Toetsingscriteria

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

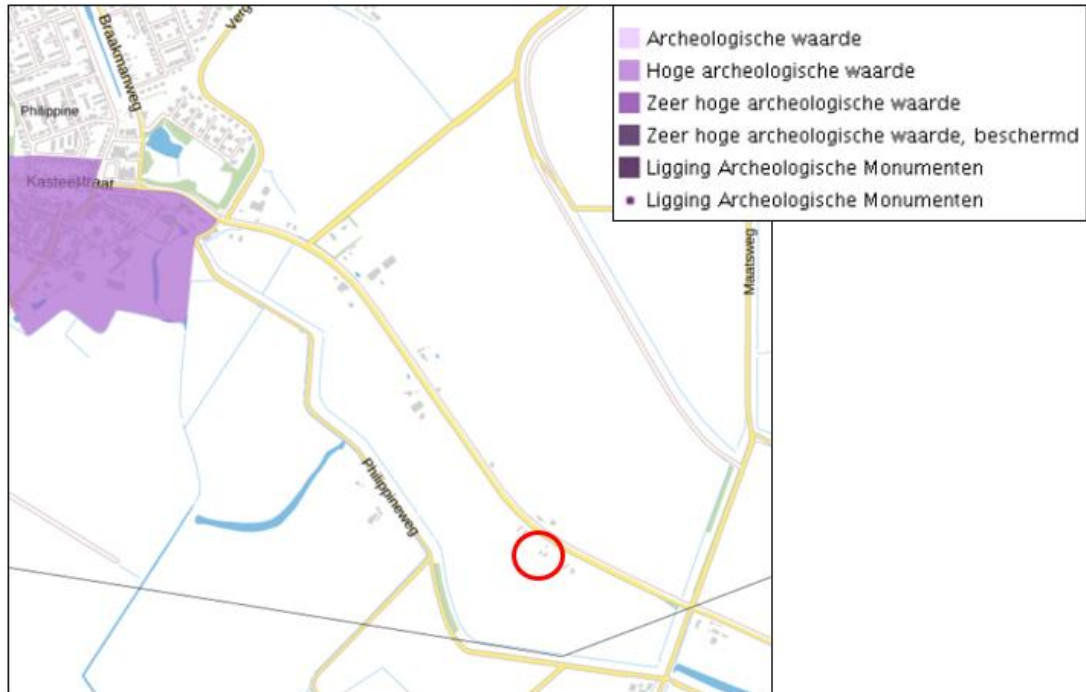
1. De Archeologische Monumentenkaart (AMK). Deze kaart geeft de wettelijk beschermde archeologische monumenten weer, waarvoor het Rijk bevoegd gezag is. In de gemeente Terneuzen zijn dat restanten van kastelen in Axel en Zaamslag (Torenberg). Daarnaast bevat de kaart de door de Rijksdienst voor het Cultureel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

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

Toetsing

1. De Archeologische Monumentenkaart (AMK)

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



Afbeelding 7 Uitsnede Archeologische Monumentenkaart (AMK), plangebied rood omlijnd

2. De indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW)

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



Afbeelding 8 Uitsnede Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW), plangebied rood omlijnd

3. Archeologische Informatie Systeem (Archis)

Ten behoeve van het Archeologisch Informatie Systeem (Archis) heeft Aeres Milieu B.V. een archeologische toets ten behoeve van Archis voor de Zandstraat 229 te Philippine uitgevoerd. Er zijn geen archeologische monumenten bekend en er zijn enkele onderzoeksmeldingen en vindplaatsen bekend in de directe omgeving. In onderstaand overzicht zijn alle Archismeldingen binnen een straal van 500 meter rond het plangebied weergegeven.

Zaakidentificatie	Afstand	Soort onderzoek	Omschrijving
2434360100		Archeologische verwachtingskaart door Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland in 2014	Dit onderzoek betrof de verruiming van de vrijstellingsdiepte. Er zijn geen verdere gegevens bekend in Archis en DansEasy.
3182209100	Circa 430 m ten zuidwesten van het plangebied		Registratie archeologische vondstmelding van een grondspoor en infrastructuur uit het paleolithicum tot nieuwe tijd. Er zijn geen verdere gegevens bekend in Archis en DansEasy.
2384416100	Circa 460 m ten noordoosten van het plangebied	BO door Artefact! In 2012	Dit onderzoek is uitgevoerd in het kader van de milieueffectrapportage (MER) Multi Utility Providing (MUP) voor de uitbouw van een leidingenstelsel waarin stoffen en energiedragers tussen verschillende partijen in de Zeeuws-Vlaamse Kanaalzone kunnen worden getransporteerd en uitgewisseld. Er zijn drie alternatieve tracés onderzocht en worden nog nader uitgewerkt. Er zijn geen verdere gegevens bekend in Archis en DansEasy.



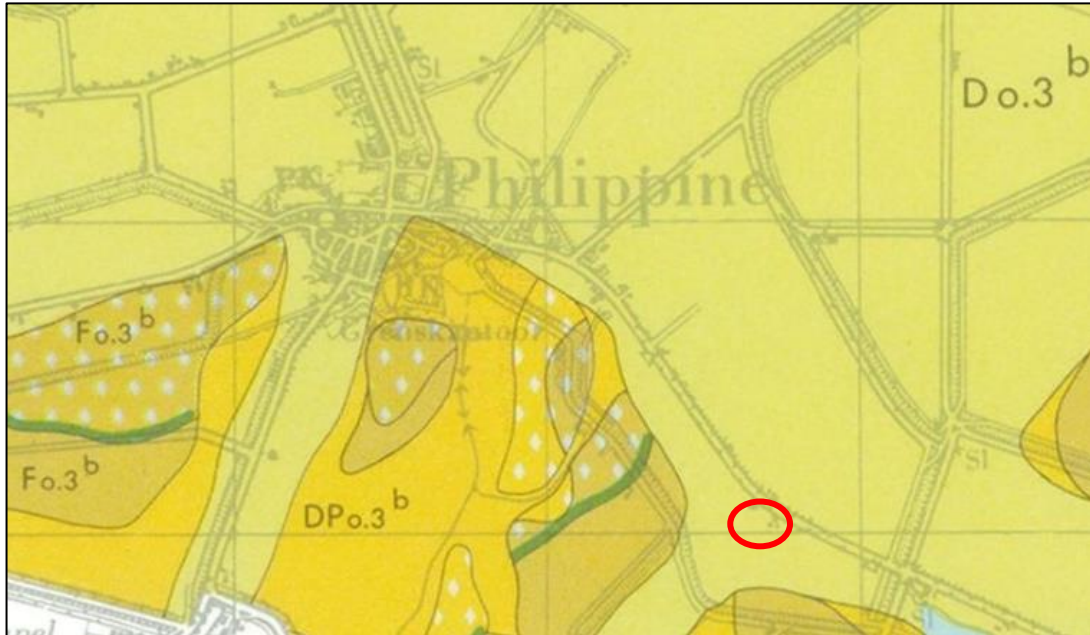
Afbeelding 9 Uitsnede Archeologische gegevens Archis 3, plangebied rood omlijnd

4. Zeeuws Archeologisch Depot (ZAD)

Aeres Milieu B.V. heeft navraag gedaan of er informatie bekend is van het plangebied of de omgeving in het Zeeuws Archeologisch Depot (ZAD). Hierbij is op 8 maart 2021 per mail aangegeven dat in het archief van het ZAD geen aanvullende informatie bekend is.

5. Bodemopbouw

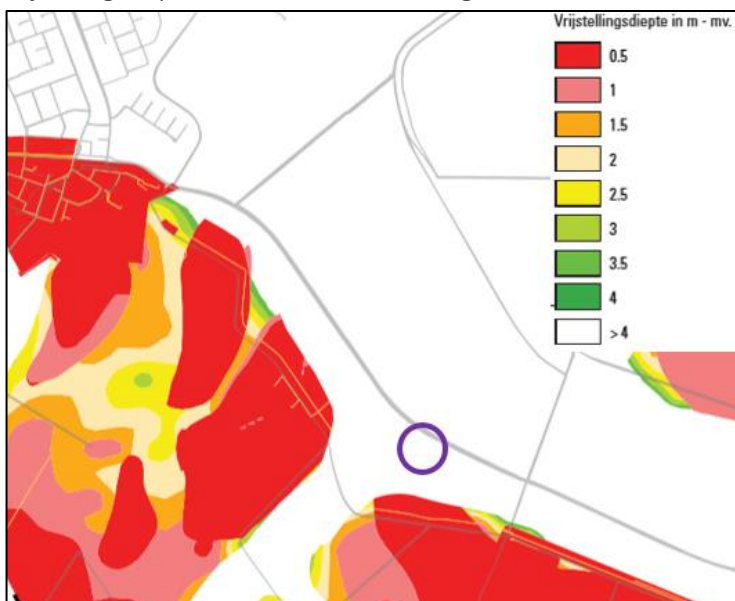
Uit de geologische kaart van Van Rummelen blijkt dat het plangebied zich geheel bevindt op kreekafzettingen van Duinkerke IIIb. Op gronden met afzettingen van Duinkerke III geldt geen onderzoeksplicht bij bodemverstoringen.



Afbeelding 10 Uitsnede geologische kaart Van Rummelen, plangebied globaal rood omlijnd

6. Vrijstellingenkaart

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



Afbeelding 11 Uitsnede Vrijstellingenkaart gemeente Terneuzen 2017, plangebied paars omlijnd

Conclusie

Binnen het plangebied zijn, op basis van de archeologische toets, geen aanwijzingen aanwezig van eventuele archeologische resten. Zodoende kan geconcludeerd worden dat nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht, waardoor een dubbelbestemming specifieke Waarde Archeologie geen onderdeel uitmaakt van de regels en/of verbeelding van dit wijzigingsplan. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

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

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

Onderzoek

De benodigde afstand tussen bedrijven en woonbuurten is afhankelijk van aard en omvang van het bedrijf en de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijk gebied. Het plangebied ligt in een landelijk gebied. Gelet op de omgevingskarakteristieken kan voor dit gebied gesproken worden van het omgevingstype rustig buitengebied.

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

Locatie	Soort bedrijf/instelling	Milieucategorie	Richtafstand	Werkelijke afstand
Zandstraat 227	Dierenarts	1	10 meter	± 40 meter
Zandstraat 86	Fruittesteltbedrijf	2	30 meter	± 40 meter
Philippineweg 3	Akkerbouw	2	30 meter	± 380 meter

Tabel 1 Milieuzonering plangebied (op basis van richtafstanden omgevingstype rustig buitengebied)

In dit onderzoek is gekeken naar de afstand van de nabijgelegen bedrijven en/of instellingen tot aan de dichtstbijzijnde grens van de beoogde woonbestemming. Op het adres Zandstraat 227 is een dierenarts gevestigd. Het gaat hierbij om een aan huis gebonden beroep onder de bestemming 'Wonen'. In de VNG Brochure is geen categorie dierenarts opgenomen. Wel is een categorie artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven opgenomen met milieucategorie 1 (10 meter). Een dierenarts is dan ook aan te merken als een bedrijf met milieucategorie 1 en een indicatieve afstand van 10 meter.

De gewenste woonbestemming ligt op voldoende afstand van de milieubelastende activiteiten, waardoor sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast kan gesteld worden dat omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Conclusie

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

5.3 Bodemkwaliteit

Wettelijk kader en beleid

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

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

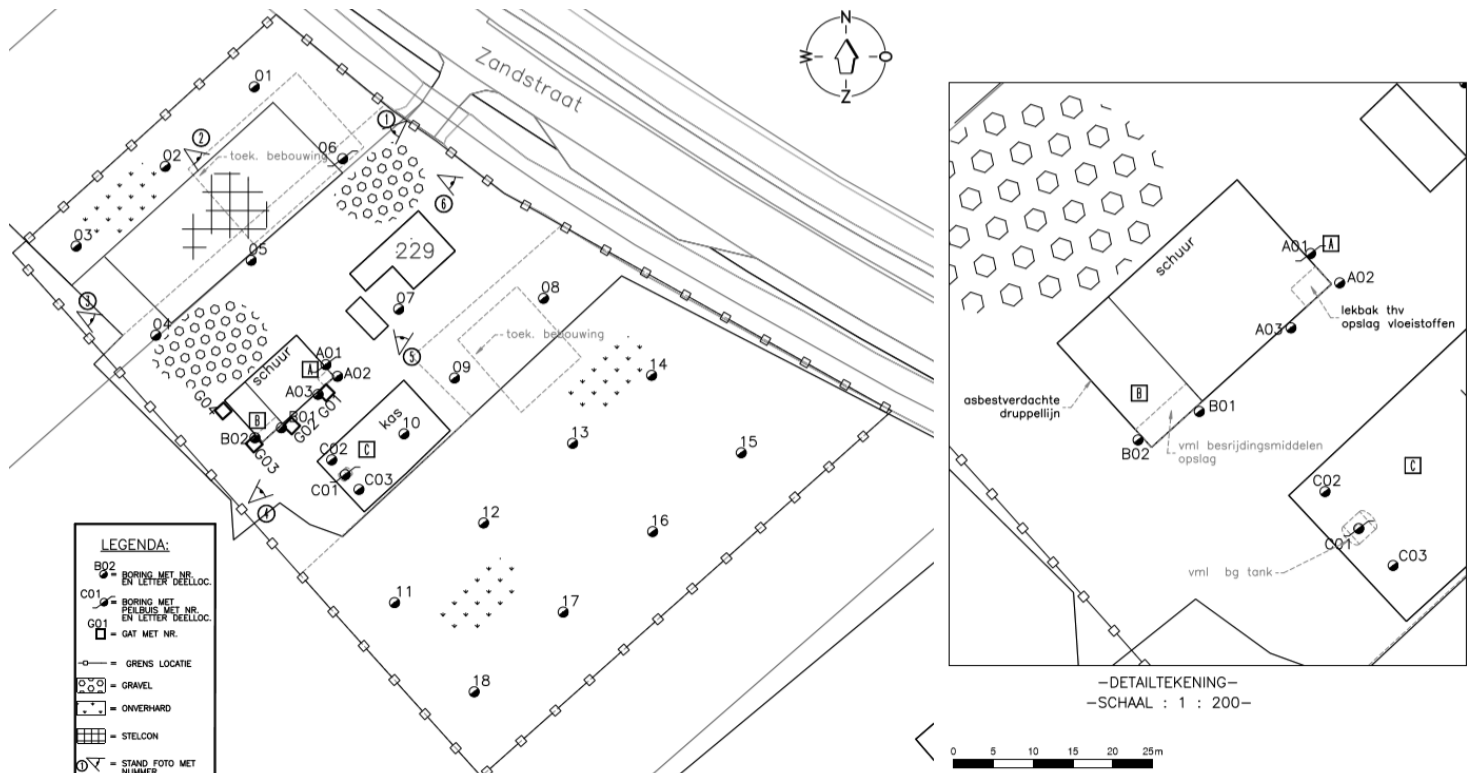
Het planvoornemen betreft de wijziging van de agrarische bestemming naar een woonbestemming. Voor deze ontwikkeling dient een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

Verkennend bodemonderzoek

In mei 2021 is door Wematech Bodem Adviseurs B.V. een verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest uitgevoerd ter plaatse van het perceel aan de Zandstraat 229 te Philippine. Doel van het onderzoek is het verkrijgen van een inzicht in de actuele bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie en op basis hiervan na te gaan of de bodemkwaliteit een belemmering kan opleveren voor de voorgenomen gebruik van de locatie en de voorgenomen bouwplannen.

Bij de uitgevoerde grondboringen zijn op basis van zintuiglijke beoordeling, behoudens de op het erf aanwezige verhardingslaag bestaande uit split/grind, diverse bijmengingen aangetroffen in de bovengrond. De aangetroffen verhardingslaag (en de minimale bijmengingen met baksteen) zijn niet aangemerkt als zijnde asbestverdacht. De aangetroffen bijmengingen met baksteen en beton werden wel als asbestverdacht aangemerkt en zijn aanvullend onderzocht.

Bij het graven van de gaten ten behoeve van het onderzoek naar asbest in de grond met bijmengingen beton en ter plaatse van de druppellijn zijn ter plaatse van gat G01 en gat G02 zwakke bijmengingen met baksteen en sporen puin aangetroffen. Ter plaatse van de asbestverdachte druppellijn is een 8 cm dikke verhardingslaag met grind aangetroffen, in de onderliggende laag van 8 -30 cm-mv zijn sporen baksteen en sporen grind aangetroffen. Ter plaatse van de twee onderzochte deellocaties (grond met bijmengingen en druppellijn) zijn minimale gehalten asbest aangetroffen (0,4 resp. 1,3 mg/kg d.s.). Het aangetroffen asbest betreft niet-hechtgebonden asbest. De aangetroffen gehalten blijven ruim onder de waarde voor nader onderzoek (50 mg/kg d.s.) en de waarde voor onaanvaardbare risico's met betrekking tot respirabele vezels (10 mg/kg d.s.). Hierdoor vormt het geen onaanvaardbaar risico en vormt het derhalve geen beperking voor het huidige dan wel voorgenomen gebruik van de locatie.



Afbeelding 12 Situatieschets met boringen, gaten en peilbuizen

Op basis van het historisch onderzoek, de zintuiglijke beoordeling van de grond- en grondwatermonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek kan gesteld worden dat binnen de huidige functieklasse en de voorgenomen functieklasse geen gebruiksbependingen hoeven te worden gesteld aan de onderzoekslocatie. De verkregen resultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

De resultaten van het onderzoek vormen geen belemmering om de voorgenomen bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen uit te voeren. De resultaten van het onderzoek vormen tevens geen belemmering de voorgenomen bouwplannen ter plaatse te realiseren. Wel dient bij eventuele afvoer van grond afkomstig van de locatie rekening te worden gehouden met de resultaten van onderhavig onderzoek.

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.4 Cultuurhistorie

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

Handreiking landschap

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

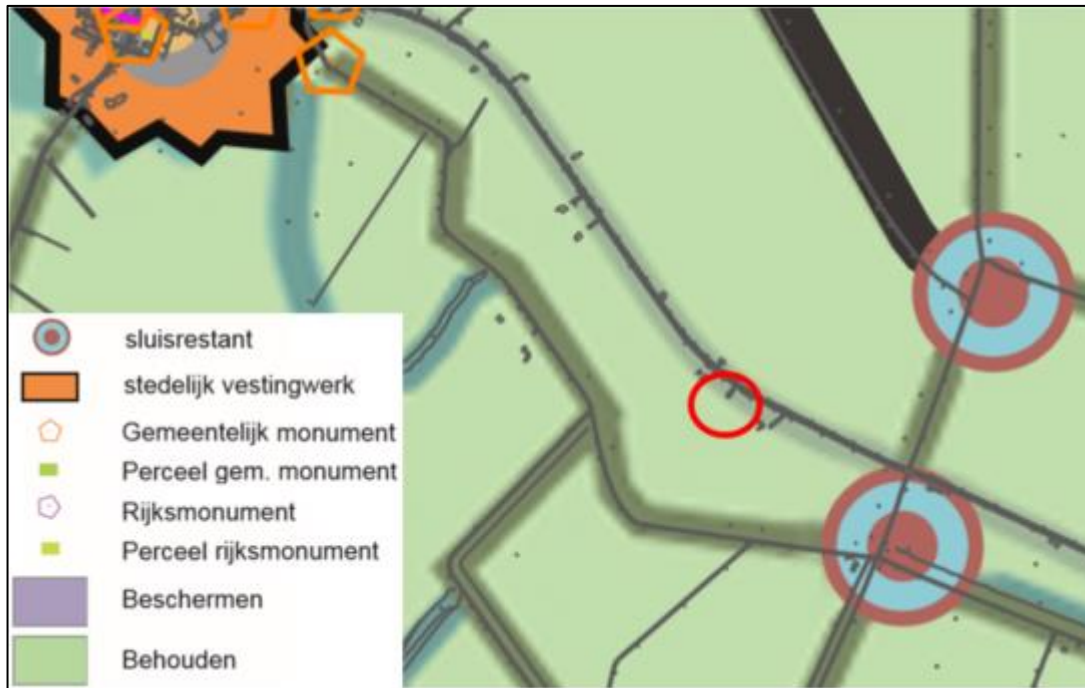
De Handreiking Landschap noemt vier strategieën die gekoppeld kunnen worden aan cultuurhistorische elementen en objecten:

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

Cultuurhistorische waardenkaart

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

Behoud: De strategie voor het plangebied is gericht op het behouden (zie afbeelding 13). Hierbij geldt een tevredenheid over de huidige functie en kwaliteit, waarbij kleinschalige aanpassingen mogelijk zijn (geen actieve benadering). In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen gemeentelijke en/of Rijksmonumenten aanwezig. Verder zijn op enkele honderden meters ten oosten van het plangebied een tweetal sluisrestanten aanwezig. Met de plantontwikkeling wordt de oppervlakte waarbinnen gebouwd mag worden verkleind. Het planvoornemen leidt zodoende tot een behoud en verbetering van de landschappelijke structuren.



Afbeelding 13 Cultuurhistorische waardenkaart, kaartblad 'Behoud' met plangebied in rood

Behoud door ontwikkeling: De strategie voor het plangebied is deels gericht op versterken (zie afbeelding 14). Voor gebieden met de strategie versterken geldt een tevredenheid over de huidige multifunctionaliteit, zorgen over de (toekomstige) kwaliteit en het faciliteren van ontwikkelingen die multifunctionaliteit versterken. De nabije omgeving van het plangebied bestaat functioneel gezien, evenals het plangebied, voornamelijk uit agrarische gronden. De bestemmingswijziging naar 'Wonen' komt ten goede aan de functionele diversiteit.



Afbeelding 14 Cultuurhistorische waardenkaart, kaartblad 'Behoud door ontwikkeling' met plangebied in rood

Vernieuwing mogelijk:

De strategie voor het projectgebied is niet specifiek gericht op herstructureren, transformeren of ontwikkelen (zie afbeelding 15).



Afbeelding 15 Cultuurhistorische waardenkaart, kaartblad 'Vernieuwing mogelijk' met plangebied in rood

Op grond van de Cultuurhistorische waardenkaart zijn in het projectgebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Hiervoor is echter al aangegeven dat het plangebied (deels) valt binnen de strategieën 'behoud' en 'versterken'. Binnen de strategie 'behoud' gaat het voornamelijk om monumentale objecten met landschapshistorische waarde (molens, vliedberg e.d.), alsmede de landschapsreservaten en delen van het landschap met een zeer hoge mate van bepalendheid en gaafheid. Binnen dit landschap zijn kleinschalige aanpassingen mogelijk. Het planvoornemen voorziet in een wijziging naar de bestemming 'Wonen', waarbij maximaal één woning is toegestaan. Daarbij nemen de bouwmogelijkheden af, aangezien het aanwezige bouwvlak wordt verkleind. Een dergelijke ontwikkeling kan als kleinschalig beschouwd worden.

Daarnaast ligt het plangebied eveneens deels binnen de strategie 'versterken'. Hiervoor geldt een tevredenheid over de huidige multifunctionaliteit, waarbij ontwikkelingen mogelijk zijn die de multifunctionaliteit versterken. De nabije omgeving van het plangebied bestaat functioneel gezien, evenals het plangebied, voornamelijk uit agrarische gronden. De bestemmingswijziging naar 'Wonen' komt ten goede aan de functionele diversiteit.

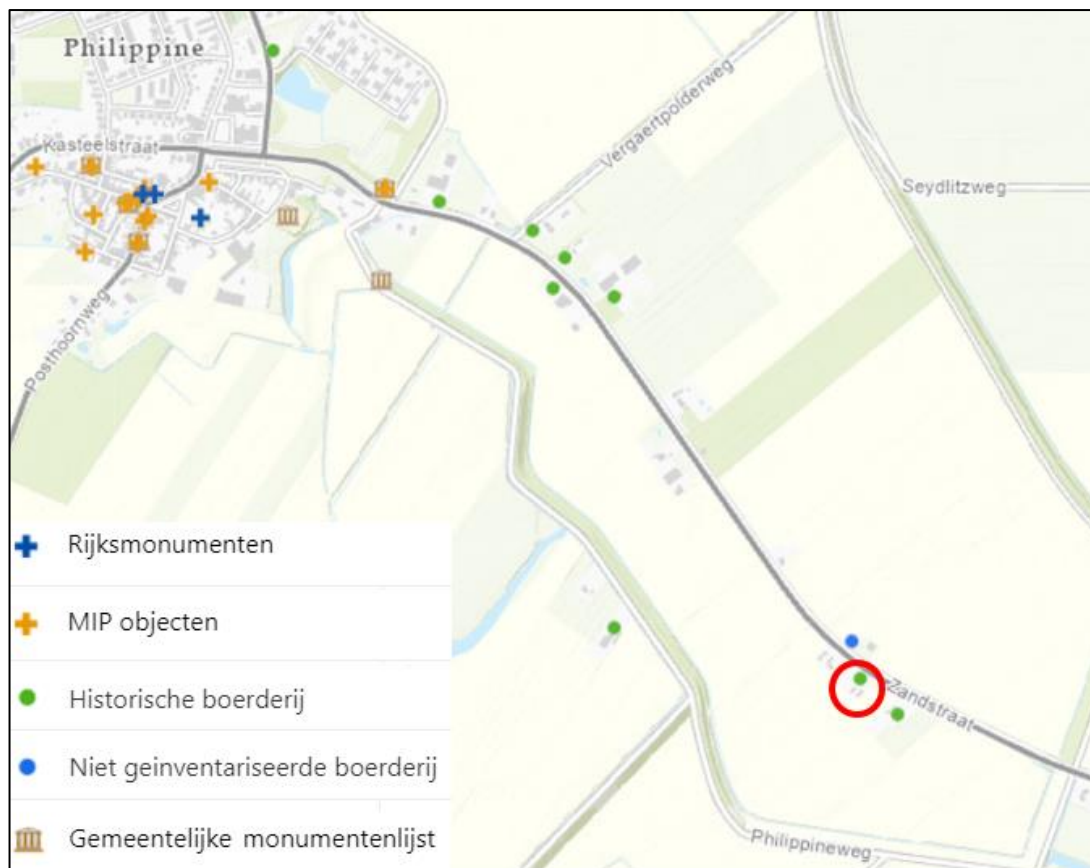
Cultuurhistorische Hoofdstructuur

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

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur geeft aan dat binnen het plangebied aan de Zandstraat 229 een historische locatie van een vrij in het landschap gelegen boerenwoning ligt. De bebouwing

bestaat uit een vrijstaand woonhuis met mansardekap (1920-1940) met aanbouw en een kleine bakstenen schuur met zadeldak en aanbouw (1920-1940). Het eenvoudige woonhuis heeft een nagenoeg symmetrische voorgevel, waarbij de ingang door een klein venster vervangen is. De kozijnen, ook in de aanbouw, zijn gemoderniseerd. De woning is redelijk authentiek. De bakstenen schuur heeft een bescheiden afmeting (twee gebintvakken) en is eenvoudig van opzet. In de lange gevel is één dwarsdeelingang aangebracht, die met damwandprofiel wordt afgesloten. In de kopgevel aan de woonhuiszijde is een staldeur zichtbaar, terwijl in de top een roostervenster is aangebracht. De schuur is redelijk authentiek. Het erf is vrij sober uitgevoerd. Markante begroeiing ontbreekt.

Met de planontwikkeling wordt de agrarische bestemming ter plaatse van de aanwezige bebouwing gewijzigd naar een woonbestemming. Ten behoeve van het voornemen is een landschappelijke inpassing in relatie tot de aanwezige cultuurhistorie in acht genomen. De nieuwe opzet is geïnspireerd op de historische en landschappelijke kwaliteiten van een Zeeuws erf in het polderlandschap.



Abbeelding 16 Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS), plangebied is rood omlijnd

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.5 Externe veiligheid

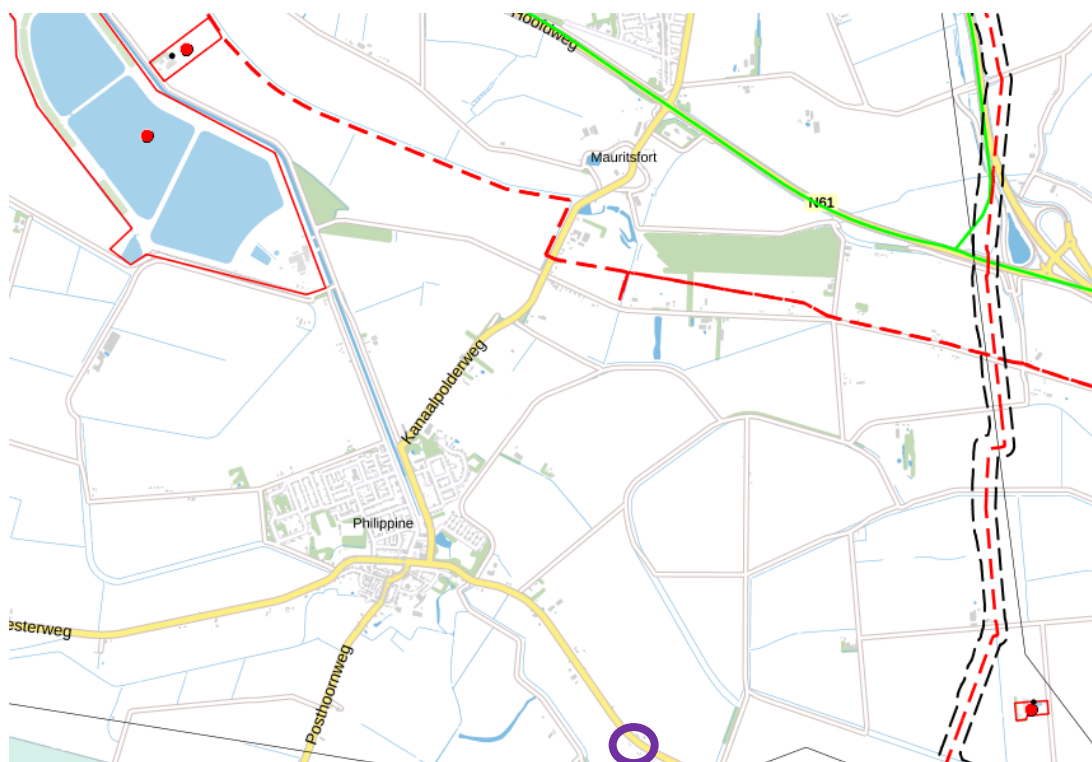
Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren voor de directe omgeving in het geval dat er iets mis gaat tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De verbonden risico's moeten binnen de perken blijven. Hiervoor worden normstellingen gehanteerd:

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

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

Onderzoek

Het planvoornemen betreft de wijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming aan de Zandstraat 229 te Philippine.



Afbeelding 17 Uitsnede Risicokaart Nederland, plangebied is paars omringd

Risicovolle inrichtingen buiten het plangebied

Binnen een straal van 2 km van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Wel ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van drie bedrijven, te weten:

- Bertschi (invloedsgebied: 7.924 meter, afstand tot plangebied: Ca. 7.800 meter)
- Katoen Natie Westerschelde Terminal (invloedsgebied: 7.659 meter, afstand tot het plangebied: Ca. 7.400 meter).

Vanwege de grote afstand van het plangebied tot de risicobronnen en de beperkte toename van de personendichtheid ten opzichte van de bestaande situatie zal geen sprake zijn van een significante toename van het groepsrisico.

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

Transport per buisleidingen

Het plangebied ligt op geruime afstand van twee nabij gelegen buisleidingen (1,8 km en 2,4 km). In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen leidingen gelegen die planologisch relevant zijn.

Transport over de weg of spoor

In de omgeving van het plangebied is geen spoorweg gelegen. Het plangebied bevindt zich op circa 3 km van de N61, welke een belangrijke functie heeft als regionale ontsluitingsroute en transportroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. In het Besluit externe veiligheid transportroutes is opgenomen dat voor ontwikkelingen op een afstand van meer dan 200 meter geen ruimtelijke beperkingen worden gesteld. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

Transport over water

Het plangebied ligt op geruime afstand van het Kanaal Gent Terneuzen (circa 3,8 km) en de Westerschelde (circa 8 km). Het plangebied ligt daarmee ver buiten de risicocontour en het invloedsgebied.

Groepsrisico

Binnen het plangebied is thans één beperkt kwetsbaar objecten aanwezig, namelijk Zandstraat 229. Hierbij betreft het minder dan 2 woningen per ha dan wel een dienst- of bedrijfswoning. Het voornemen wijzigt de situatie vervolgens naar één kwetsbaar object, namelijk een burgerwoning. Het plangebied ligt op voldoende afstand van eventueel risicovolle bronnen. Het voornemen leidt, gelet op het voornemen, de afstand en de tussenliggende functies, niet tot een toename van het groepsrisico. Een verantwoording van het groepsrisico is dus niet aan de orde.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.6 Geluid

Beleidskader

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

Toetsing

Het plangebied ligt enkel binnen de geluidszone van een verkeersweg. Geluidszones met betrekking tot industrieterreinen of spoorwegen liggen niet binnen het plangebied. Bij het vaststellen van geluidbelasting voor geluidsgevoelige functies zoals 'Wonen' dient op grond van de Wgh iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij de weg binnen een woonerf is gelegen of voor de weg een maximum snelheidsregime geldt van 30 km/uur. De locatie van het planvoornemen valt in de zone van de Zandstraat.

De te herbouwen woning wordt qua situering op (nagenoeg) eenzelfde afstand gerealiseerd als de bestaande (bedrijfs)woning binnen het plangebied. De gemeente Terneuzen heeft daarvan geoordeeld dat het doen uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.7 Luchtkwaliteit

Beleidskader

De Wet luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Voor de verschillende stoffen zijn normen (grenswaarden) opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties en voor dagelijkse concentraties (vierentwintigurgemiddelde).

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het 'Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)'. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate (NIBM)' bijdragen aan de luchtverontreiniging.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate (Besluit NIBM)' en de ministeriële regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. De definitie NIBM is 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. 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. Op grond van de regeling NIBM zijn onder andere woningenbouwprojecten met minder dan 1.500 woning vrijgesteld van toetsing. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof zijn in de navolgende tabel weergegeven.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijnstof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijnstof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	20 µg/m ³

Beoordeling

Het planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van één woning. Hiermee ligt het voornemen ver beneden de gestelde grens en kan het worden aangemerkt als een plan dat niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan de luchtverontreiniging. Een nader onderzoek wordt zodoende niet noodzakelijk geacht. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is wel de huidige luchtkwaliteit in beeld gebracht.

Luchtkwaliteit ter plaatse

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) is de concentratie NO₂ in 2020 (gegevens 2020) ter plaatse gelegen tussen de 10 en 15 µg/m³. De concentratie PM₁₀ in 2020 (gegevens 2020) is ter plaatse kleiner dan 18 µg/m³. De concentratie PM_{2,5} in 2020 (gegevens 2020) is ter plaatse van het plangebied tussen de 10 en 12 µg/m³. Op basis van de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse hiermee ruimschoots voldoende.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.8 Natuurwetgeving

Wet natuurbescherming

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

Natura 2000-gebieden

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

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

Natuurnetwerk Nederland

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

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

Beschermde planten en dieren

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

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

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

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

Quickscan natuurwetgeving

Ten behoeve van de sloop van bestaande bebouwing en de realisatie van nieuwbouw heeft Adviesbureau Wieland een quickscan natuurwetgeving uitgevoerd. Deze rapportage bevat de resultaten van een voorstudie van beschikbare kennis op het gebied van beschermde natuurwaarden. Op basis van de gevonden resultaten kan op voorhand bepaald worden of significante effecten op de huidige (beschermde) natuurwaarden al dan niet uit te sluiten zijn en wat eventueel nog nader onderzocht dient te worden.

Natura 2000

Het plangebied ligt in niet in een Natura 2000-gebied. De meest nabij gelegen Nature 2000-gebieden zijn Westerschelde & Saefthinghe en de Canisvliet. Deze gebieden liggen op ruim 5 kilometer afstand. De geplande ingrepen zijn relatief kleinschalig en hebben hierdoor geen effect op het genoemde Natura 2000 gebied. Daarnaast is verderop in deze paragraaf de stikstofdepositie van het voornemen op de betreffende Natura 2000-gebieden berekend.

Natuurnetwerk Zeeland (NNZ)

Het plangebied is niet begrensd in het kader van de Natuurnetwerk Zeeland (NNZ, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)). Het meest nabij gelegen gebieden is de Philippineweg op circa 300 meter afstand. Het natuurdoeltype is kruiden- en faunairijk grasland. De werkzaamheden zijn kleinschalig van aard en liggen op ruime afstand van de dijk. Er is geen verstoring te verwachten en grondwaterstromingen worden niet beïnvloed. Werkzaamheden hebben geen nadelig effect op de natuurkwaliteiten in gebieden die begrensd zijn in het kader van het Natuurnetwerk.

Wet bescherming houtopstanden

Het plangebied is gelegen buiten de bebouwde kom. Er wordt beperkt (<10 are) beplanting gekapt. De Wet bescherming houtopstanden is niet van toepassing.

Uitvoering

In de te slopen bebouwing zijn geen vleermuizen te verwachten. Er zijn geen toegangen tot spouwmuren en de te slopen schuur is niet geschikt. In de schuur zijn geen sporen van uilen aangetroffen. De schuur en het woonhuis zijn niet toegankelijk voor uilen. Het plangebied is geschikt voor huismussen. Het is niet bekend of deze soort voorkomt in het plangebied en of er essentieel leefgebied is. Hiervoor dient een nader onderzoek uitgevoerd te worden. Dit betreft 2 bezoeken in de periode 1 april – 15 mei. In of direct nabij de te slopen bebouwing broeden wel andere soorten vogels. Het wordt daarom aanbevolen de sloopwerkzaamheden uit te voeren buitende broedperiode. De sloopwerkzaamheden uitvoeren tussen 16 juli en 14 maart, of door een controle en vrijgave door een ecooloog.

Voor andere soortgroepen is het plangebied ongeschikt leefgebied, of ze komen niet voor in de omgeving van het plangebied.

Huismussen

Uit de quickscan blijkt dat het biotoop geschikt is als foerageergebied, dekking en broedgebied voor de huismus. Zodoende is een aanvullend onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van deze soort. Op 10 april, 22 april en 3 mei is er 1 uur gepost op de betreffende locatie. Er is geen enkele keer een huismus waargenomen. De conclusie is dat het biotoop wel geschikt is voor huismussen maar dat ze er nu niet voorkomen. Bij sloop en nieuwbouw hoeft geen rekening gehouden te worden met deze soort.

Stikstofdepositie

Ten behoeve van onderhavig planvoornemen is een berekening gemaakt met behulp van de Aeries calculator 2020 (toegevoegd als bijlage). Deze berekening brengt de stikstofdepositie van de aanlegfase (bouwperiode) en gebruiksfase van het planvoornemen op de omliggende Natura 2000-gebieden in kaart. Het dichtstbijzijnde Nederlandse Natura 2000-gebied is 'Canisvliet' en ligt op circa 6,5 km van het plangebied. Bij de sloop- en bouwperiode van het planvoornemen worden enkele mobiele werktuigen (en de daarbij behorende verkeersgeneratie) ingezet welke stikstof uitstoten. Bij de gebruiksfase wordt afhankelijk van de functie, oppervlak en verkeersgeneratie ook een bepaalde hoeveelheid stikstof uitgestoten.

Uit de rekenresultaten blijkt dat (bij een overschatting van de in te vullen gegevens) geen rekenresultaat hoger is dan 0,00 mol/ha/j. De ontwikkelingen in het plangebied hebben dus geen invloed op de omliggende Natura 2000-gebieden.

Conclusie

Het aspect natuurwetgeving vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.10 Verkeer en parkeren

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

Verkeer

Het voornemen aan de Zandstraat 229 maakt per saldo geen extra vrijstaande woningen mogelijk. De ontwikkeling leidt echter wel tot de verandering van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. De bestaande dam naar de Zandstraat aan de noordzijde wordt gebruikt voor de ontsluiting van de nieuwe burgerwoning.

De verkeersgeneratie behorende bij vrijstaande woningen in het buitengebied is volgens de CROW-uitgave "Toekomstbestendig parkeren 2018" minimaal 7,8 mvt/etmaal en maximaal 8,6 mvt/etmaal. De maximaal bijkomende verkeersgeneratie van de burgerwoning is zodoende 8,6 mvt/etmaal. Daarnaast heeft het plangebied in de bestaande situatie eveneens een verkeersaantrekkende werking, waardoor de hierbij behorende verkeersstromen wegvallen. De realisatie van het planvoornemen leidt niet tot een significante wijziging van het aantal verkeersbewegingen.

Parkeren

Het parkeren is geregeld in de Parkeernota 2015-2020 van de gemeente Terneuzen. Voor de woning geldt een parkeernorm van 2,1 parkeerplaatsen. Op eigen terrein wordt voldoende ruimte vrij gemaakt om te voorzien in het benodigde aantal parkeerplaatsen.

5.11 Water

Inleiding

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

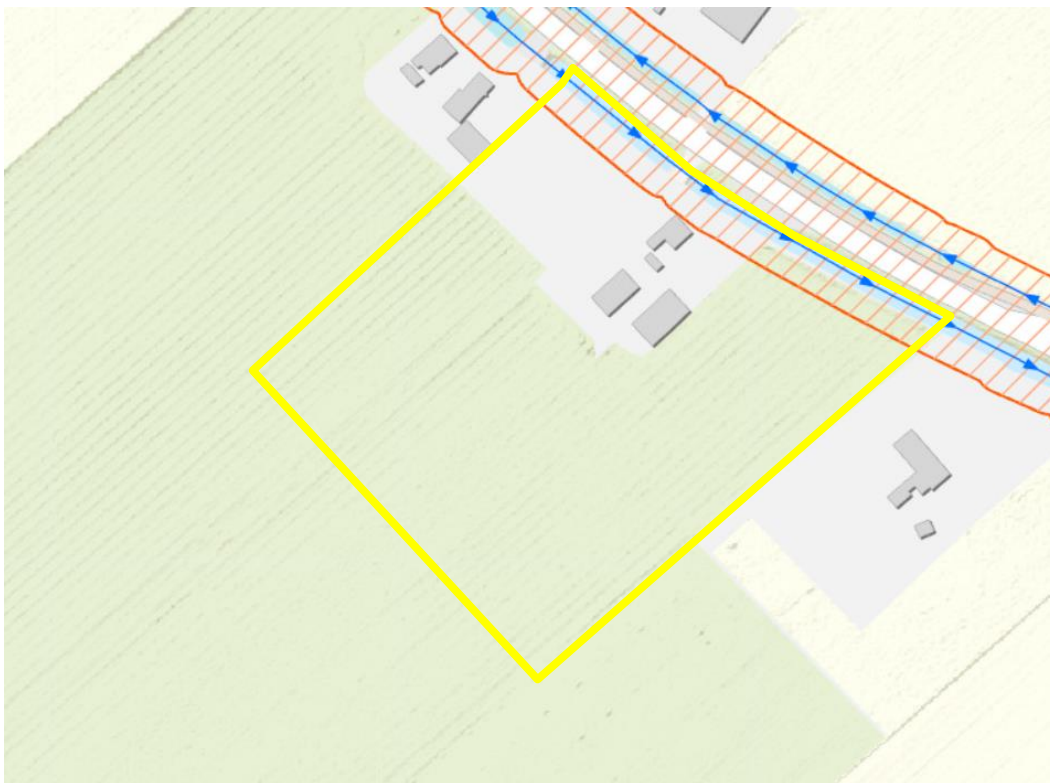
Huidige watersysteem

Waterkeringen

Binnen of nabij het plangebied Zandstraat 229 te Philippine zijn geen waterkeringen uit de Legger van het waterschap Scheldestromen aanwezig.

Oppervlaktewaterlichamen

Volgens de Legger Oppervlaktelichamen bevindt zich aan de noordzijde van het plangebied wordt een secundaire watergang. De beschermingszone van 7 meter van de waterlichamen ligt binnen het plangebied. Bij de ontwikkeling wordt rekening gehouden met de beschermingszone van de secundaire watergang.



Afbeelding 18 Uitsnede Legger Oppervlaktewaterlichamen, plangebied is geel omlijnd

Toekomstig watersysteem

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

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking																				
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Er liggen geen primaire of regionale waterkeringen binnen of in de buurt van het plangebied.</i>																				
Voorkomen overlast door oppervlaktewater Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstrooming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	Vermeld de totale oppervlakken (in m2) van: <table><thead><tr><th></th><th>huidige situatie</th><th>na realisatie</th><th></th></tr></thead><tbody><tr><td>Dakoppervlak</td><td>Ca. 350</td><td>Ca. 300</td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodemverharding</td><td>Ca. 1.450</td><td>Ca. 1500</td><td>2</td></tr><tr><td>doorlatende bodemverharding</td><td>Ca. 12.200</td><td>Ca. 12.200</td><td>3</td></tr><tr><td>wateroppervlak</td><td>0</td><td>0</td><td>4</td></tr></tbody></table> <i>Er is geen toename van verhard oppervlak, maar er is evenwel voldoende ruimte in het plan om het hemelwater eerst vast te houden, infiltreren, en dan pas af te voeren op het oppervlaktewater. In het plan zal daartoe een bergingsvijver worden aangelegd. Deze wordt nader uitgewerkt in de aan te vragen omgevingsvergunning voor het bouwen van de beoogde nieuwe woning.</i>		huidige situatie	na realisatie		Dakoppervlak	Ca. 350	Ca. 300	1	dichte bodemverharding	Ca. 1.450	Ca. 1500	2	doorlatende bodemverharding	Ca. 12.200	Ca. 12.200	3	wateroppervlak	0	0	4
	huidige situatie	na realisatie																			
Dakoppervlak	Ca. 350	Ca. 300	1																		
dichte bodemverharding	Ca. 1.450	Ca. 1500	2																		
doorlatende bodemverharding	Ca. 12.200	Ca. 12.200	3																		
wateroppervlak	0	0	4																		
Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	<i>Er is geen (gemeentelijk) rioolstelsel aanwezig, ook niet op 40 meter van de kadastrale grens. Bij een grotere afstand tot de riolering is lozing op oppervlaktewater of in de bodem toegestaan mits gebruik wordt gemaakt van een verbeterde septic tank (VST) conform de Regeling lozing afvalwater huishoudens (inhoud 6 m³, 3 compartimenten in een verhouding 2:1:1, voldoet aan NEN-EN 12566-1). Deze voorgeschreven VST zal worden aangelegd. Het hemelwater zal worden opgevangen in een bergingsvijver. Bij de aan te vragen omgevingsvergunning voor het bouwen van de beoogde nieuwe woning zullen de aan te leggen VST en bergingsvijver nader uitgewerkt worden.</i>																				
Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking																				
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	<i>Grondwateroverlast is niet aanwezig. De (nieuwe) bebouwing wordt op hetzelfde peil gebouwd als de voorgaande bebouwing. De ontwikkeling voorziet niet in het onttrekken van grondwater.</i>																				
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>Er wordt niet gebouwd in een infiltratiegebied, natuurgebied of gebied voor drinkwatervoorziening. Zowel tijdens de bouwfase als tijdens de gebruiksfase worden geen uitloogbare materialen gebruikt. Er zijn geen nadelige gevolgen voor de grondwaterkwaliteit</i>																				

Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	<i>Het plan heeft geen invloed op de oppervlaktewaterkwaliteit</i>
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>De ontwikkeling heeft geen water-gerelateerde consequenties voor de volksgezondheid. Er is geen oppervlaktewater aanwezig en dus geen verdrinkingsgevaar.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Gelet op de eerdere bebouwing die ter plaatse gesitueerd was, is hier geen risico aanwezig. Er zullen ook geen veranderingen in het peilregiem plaatsvinden voor deze ontwikkeling.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>In de directe omgeving van de ontwikkeling is geen natte natuur aanwezig. De ontwikkeling heeft hier dus ook geen invloed op.</i>
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>Het plan geeft geen wijziging ten opzichte van het huidige onderhoud en is derhalve niet van toepassing. Met het planvoornemen is rekening gehouden met de aanwezige watergangen en onderhoudsstroken.</i>
Andere belangen waterbeheer	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>Met het planvoornemen vinden geen ingrepen plaats aan eigendommen van de waterbeheerder.</i>
Scheepvaart en/of wegbeheer Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.	<i>Het planvoornemen leidt niet tot een significante toename van het verkeer.</i>

Watertoets

De waterparagraaf is in het kader van de terinzagelegging van het ontwerpwijzigingsplan voorgelegd aan het waterschap Scheldestromen. Van dit waterschap is geen advies of inhoudelijke reactie ontvangen.

Conclusie

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

5.12 Vormvrije mer

Beleid en normstelling

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

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

Onderzoek en conclusie

Gelet op de kenmerken van het plan, zoals de kleinschaligheid in vergelijking met de norm van de drempelwaarde, de plaats van het project en de kenmerken van potentiële effect, zal uitvoering van het plan niet leiden tot belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu. Dit blijkt ook uit de onderzoeken voor de verschillende milieuaspecten zoals die in voorgaande paragrafen zijn opgenomen. Vanwege het feit dat het voornemen voorziet in een woningbouwplan, met een woningaantal dat ver onder de drempelwaarde ligt, zoals vermeld in de onderdelen C en D van de bijlage van het besluit m.e.r., is er sprake van een zogenaamde vormvrije mer.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

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

6.1 Verbeelding

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

6.2 Planregels

De planregels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

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

6.3 Toelichting op de bestemmingen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 2: Van toepassing verklaring

Voor het wijzigingsplan zijn de regels uit het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Terneuzen, voor zover relevant, van toepassing.

Artikel 3: Wonen

In aanvulling op artikel 22 uit het moederplan is voor de bestemming 'Wonen' een voorwaardelijke verplichting opgenomen en wordt een maximale inhoud van 1.000 m³ per woning toegestaan. Het

gebruik van het perceel Zandstraat 229 te Philippine conform de bestemming 'Wonen' is toegestaan mits de landschappelijke inpassing is voorgelegd (en goedgekeurd) door de gemeente en binnen 12 maanden na vaststelling is aangelegd en in stand wordt gehouden.

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

Artikel 4 Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Wijzigingsplan 'Buitengebied, Zandstraat 229 Philippine'.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan voldoende aangetoond.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp wijzigingsplan heeft in het kader van de vaststellingsprocedure ter inzage gelegen van 8 juli tot en met 18 augustus 2021. Binnen deze termijn zijn er geen zienswijzen ontvangen. Van de overleginstanties zijn geen adviezen c.q. inhoudelijke reacties ontvangen.