

FASTGESTELD

WIJZIGINGSPLAN BUITENGEBIED, REUZENHOEKSEDIJK 2





WIJZIGINGSPLAN BUITENGEBIED, REUZENHOEKSEDIJK 2 GEMEENTE TERNEUZEN

Planstatus	Vastgesteld
Datum	31 - 05 - 2022
Plan identificatie	NL.IMRO.0715.WPBG69-VG01
Auteur(s)	Samira van Lieshout, 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	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Geldend bestemmingsplan	3
1.4	Bij het plan behorende stukken	4
1.5	Leeswijzer	4
2	Bestaande en toekomstige situatie	5
2.1	Historische context	5
2.2	Ruimtelijke structuur omgeving	5
2.3	Bestaande situatie	5
3.	Toekomstige situatie	7
3.1	Planopzet	7
3.2	Wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan	7
4.	Beleidskader	8
4.1	Rijksbeleid	8
4.2	Provinciaal beleid	10
4.3	Gemeentelijk beleid	11
5	Randvoorwaarden	14
5.1	Archeologie	14
5.2	Bedrijven en milieuzonering	19
5.3	Bodemkwaliteit	20
5.4	Cultuurhistorie	21
5.5	Externe veiligheid	24
5.6	Geluid	26
5.7	Luchtkwaliteit	26
5.8	Natuurwetgeving	27
5.9	Kabels en leidingen	29
5.10	Verkeer en parkeren	29
5.11	Water	29
5.12	Vormvrije mer	33
6.	Juridische aspecten	34
6.2	Systematiek van de regels	34
6.3	Beschrijving van de bestemmingen	34
7.	Uitvoerbaarheid	35
7.1	Economische uitvoerbaarheid	35
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35

Bijlagen:

Bijlage 1: Archeologische Quickscan

Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van dit wijzigingsplan is het wijzigen van de bestemming op de locatie Reuzenhoeksedijk 2 te Zaamslag 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' (maximaal 1 woning), aangezien het agrarisch bedrijf beëindigd is.

Voor de ontwikkeling is een wijzigingsplan opgesteld, dat voldoet aan de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.7.3. van het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied aan de Reuzenhoeksedijk 2 is gelegen ten oosten van Terneuzen in een overwegend agrarisch gebied. Het plangebied ligt circa 1,8 kilometer ten noordwesten van de kern van Zaamslag en circa 4,7 kilometer ten oosten van het centrum van Terneuzen. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Terneuzen, sectie T, perceelnummers 958 (gedeeltelijk), 959 (gedeeltelijk) en 960 (gedeeltelijk) en heeft daarmee een totale oppervlakte van 10.500 m².

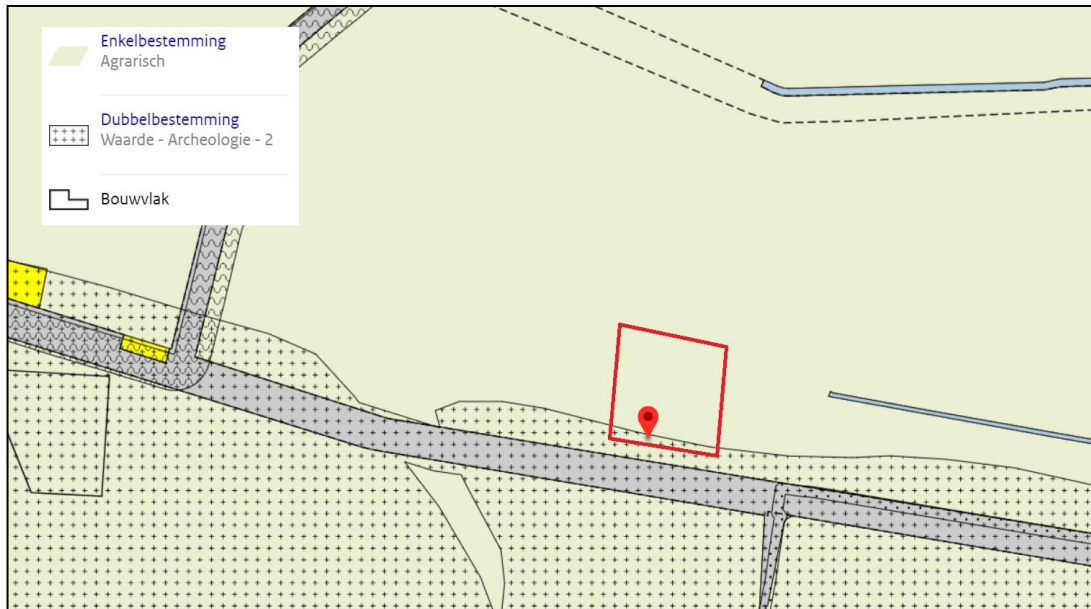
Het plangebied wordt aan de noord-, oost- en westzijde begrensd door agrarische gronden. Ten zuiden wordt het plangebied begrensd door de Reuzenhoeksedijk, met daarachter eveneens agrarische gronden. Circa 450 en 610 meter ten westen van het plangebied bevinden zich twee woonpercelen en circa 1,2 kilometer ten oosten van het plangebied bevinden zich meerdere woonpercelen. De ligging en begrenzing van het plangebied zijn weergegeven in figuur 1.



Figuur 1 Ligging en begrenzing plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan “Buitengebied”, vastgesteld op 25 juni 2013. Daarnaast geldt voor deze locatie het facetbestemmingsplan ‘Parkeren Terneuzen’, vastgesteld op 7 februari 2019 en het facetbestemmingsplan ‘Wonen Terneuzen’, vastgesteld op 1 juli 2021.



Figuur 2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan (plangebied rood omlijnd)

Bestemmingsplan Buitengebied

Enkelbestemmingen

Het plangebied kent op grond van het vigerend bestemmingsplan “Buitengebied” de enkelbestemming ‘Agrarisch’. De voor ‘Agrarisch’ aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven en tevens voor niet - grondgebonden agrarische activiteiten en aquacultuur als neventak, bestaande Nieuwe Economische Dragers en bestaande mini-campings (kleinschalig kamperen), aan de bestemming ondergeschikte extensieve dagrecreatie met bijbehorende kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groenelementen, (natuurvriendelijke) oevers, water, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

Dubbelbestemmingen

De zuidzijde van het plangebied kent op grond van het vigerend bestemmingsplan de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie – 2’. Deze gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden. Een archeologisch onderzoek is vereist bij het bouwen van bouwwerken groter dan 500 m² en dieper dan 50 cm.

Artikel 3.7.3 Wijziging bij bedrijfsbeëindiging

Op grond van artikel 3.7.3 uit het vigerend bestemmingsplan is het onder voorwaarden mogelijk om de agrarische bestemming te wijzigen naar de bestemming ‘Wonen’.

Facetbestemmingsplan Parkeren Terneuzen

Met het facetbestemmingsplan Parkeren Terneuzen zijn voor het gehele gemeentelijke grondgebied regels opgenomen met betrekking tot parkeren.

Facetbestemmingsplan Wonen Terneuzen

Het facetbestemmingsplan Wonen Terneuzen is een partiële herziening welke aanvullend/corrigerend werkt op de geldende bestemmingsplannen.

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, opstallen 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

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

2.2 Ruimtelijke structuur omgeving

De kern van Zaamslag is een kruisdorp dat verdeeld wordt in vier delen door de Terneuzensestraat, die de kern horizontaal verdeelt. De Polderstraat en de Axelsestraat zorgen voor de verticale verdeling. De Terneuzensestraat is de voormalige Rijksweg N61 die de verbinding was tussen Terneuzen en Hulst. Deze verbinding is vervangen door de komst van de Rondweg Zaamslag, N290, aan het einde van de 20e eeuw, begin 21e eeuw. Het plangebied ligt ten noordwesten van de kern Zaamslag, in het open polderlandschap van de Krekepolder met agrarische gronden.

2.3 Bestaande situatie

Het plangebied aan de Reuzenhoeksedijk 2 bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Terneuzen en heeft een oppervlakte van 10.500 m². Het plangebied bestaat uit een erf met een woning, schuur, opstal en een boomgaard. De bebouwing behoort tot een voormalig agrarisch bedrijf met bijbehorende bedrijfswoning. Het erf is gedeeltelijk verhard met beton, asfalt en klinkers.

De woning heeft een oppervlakte van circa 135 m². De woning bestaat uit één bouwlaag met een zadeldak, heeft een bouwhoogte van circa 6 meter en een goothoogte van circa 3 meter. De schuur heeft een oppervlakte van circa 160 m². De schuur bestaat uit één bouwlaag met een zadeldak, heeft een bouwhoogte van circa 7 meter en een goothoogte van circa 3 meter. Op het perceel bevinden zich nog een opstal van circa 48 m² en een opstal van circa 24 m². Het plangebied kent daarmee circa 232 m² aan bijgebouwen.

Aan de noord-, oost-, zuid- en westzijde wordt het plangebied begrensd door agrarische gronden in de Krekepolder. De Reuzenhoeksedijk is een voormalige binnendijk zonder waterkerende functie. Op basis van de provinciale Omgevingsverordening is de Reuzenhoeksedijk aangewezen als Bestaande Natuur.



Figuur 3 Bestaande situatie



Figuur 4 Bestaande situatie

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 Planopzet

Het voorliggende wijzigingsplan betreft de wijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming, waarmee de bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere woning. De bestaande bebouwing aan de Reuzenhoeksedijk 2 blijft behouden en er wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd.

3.2 Wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan

In het vigerend bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in de regels voor de bestemming 'Agrarisch'. Dit wijzigingsplan geeft invulling aan de wijzigingsbevoegdheid, zoals opgenomen in artikel 3.7.3. van de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Terneuzen'. Het wijzigingsplan wordt getoetst aan de randvoorwaarden die onderstaand zijn opgenomen.

- a. het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak mag niet worden vergroot.
 - *Het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak wordt niet vergroot. De huidige bedrijfswoning wordt omgezet in een reguliere woning.*
- 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.
 - *Op grond van het bestemmingsplan is voor de bestemming 'Wonen' maximaal 120 m² aan bijgebouwen en overkappingen toegestaan indien het bouwperceel groter of gelijk is dan 5.000 m². Het plangebied heeft circa 232 m² aan bijgebouwen. Dit wordt als hoogst toelaatbaar aangehouden en is vastgelegd in de regels van dit wijzigingsplan.*
- c. bestaande NED's als vervolgactiviteit zijn toegestaan.
 - *Deze voorwaarde is niet van toepassing.*
- d. een bestaande minicamping als vervolgactiviteit is toegestaan.
 - *Deze voorwaarde is niet van toepassing.*
- e. de maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogte van de gebouwen blijft gelijk.
 - *De wijziging leidt niet tot een verandering van de maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogte.*
- f. wijziging niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.
 - *De woning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen. De gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen zijn nader bekeken in paragraaf 5.2 van deze toelichting.*
- g. niet langer van toepassing zijnde aanduidingen zoals genoemd in lid 3.1 worden verwijderd.
 - *Het plangebied kent geen aanduidingen. Deze voorwaarde is niet van toepassing*

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

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van art. 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ – geldt voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste. Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen.

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’.

Per 1 juli 2017 is de nieuwe Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. In de nieuwe Ladder zijn de eerste twee treden samengevoegd en komt de derde trede te vervallen. Een aantal aspecten zijn van belang om te bepalen of en hoe de Ladder moet worden toegepast, waaronder de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling en of de stedelijke ontwikkeling ‘nieuw’ is. Als de woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied dan wordt voldaan aan de Ladder. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Indien de Ladder niet van toepassing is op het plan, is een motivering nodig waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij moet onder andere aandacht besteed worden aan de uitvoerbaarheid van het plan. In het kader van de uitvoerbaarheid moet de behoefte aan de beoogde ontwikkeling worden uitgewerkt.

Toetsing

Om te bepalen of een planvoornemen Ladderplichtig is dient getoetst te worden of de voorziene ontwikkeling wel een stedelijke ontwikkeling is. Onderliggend wijzigingsplan voorziet in de wijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Het betreft uitsluitend een functiewijziging waarbij geen sloop- en/of bouwwerkzaamheden plaatsvinden.

Ontwikkelingen die geen extra verstedelijking tot gevolg hebben, worden niet gezien als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. In beginsel is sprake van een nieuw beslag op ruimte als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er volgens het voorheen geldende planologische regime aanwezig was of gerealiseerd kon worden. Het planvoornemen voorziet niet in de toevoeging van een nieuwe woning, waardoor het onder de gestelde grens van 12 woningen blijft. Het planvoornemen wordt daarom niet beschouwd als een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ en is zodoende niet Ladderplichtig. Verdere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is niet noodzakelijk.

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, 7^e wijziging

Op 29 juni 2021 hebben de Provinciale Staten van de provincie Zeeland de Provinciale Omgevingsverordening Provincie Zeeland 2018, 7^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.

De Reuzenhoeksedijk is een voormalige binnendijk zonder waterkerende functie. Op basis van de provinciale Omgevingsverordening is de Reuzenhoeksedijk aangewezen als Bestaande Natuur (artikel 2.23). Gebieden die zijn aangeduid als Bestaande Natuur mogen niet significant worden aangetast. Ook mag een bestemmingswijziging 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. Met het planvoornemen om de bestemming te wijzigen van een agrarische bestemming naar een woonbestemming blijft de bestaande inrit in gebruik en vinden geen wijzigingen aan de Reuzenhoeksedijk plaats. Daarmee is geen sprake van een significante vermindering van oppervlakte en een significante aantasting van de als Bestaande Natuur aangewezen gronden.

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.



Figuur 5 Uitsnede structuurvisie kaart gemeente Terneuzen (plangebied rood omlijnd)

Het plangebied ligt in een gebied dat onder ‘open polderlandschap (klei)’ valt. Vanuit de structuurvisie is de ruimtelijke strategie voor het plangebied ‘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 onderverdeelt in verschillende gebieden, te weten ‘Westerschelde’, ‘Woongebieden’, ‘Werkgebieden’, ‘Voorzieningen’, ‘Infrastructuur’, ‘Landbouw’ en ‘Reservering Westelijke Kanaaloever’.

Het plangebied is gelegen in het gebied ‘Landbouw’. Het buitengebied van de gemeente Terneuzen 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 Draggers), geldt dat deze ontwikkelingen de agrarische bedrijfsvoering niet in de weg mogen staan.

Het planvoornemen betreft de wijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. De bestaande bebouwing aan de Reuzenhoeksedijk 2 blijft behouden en er wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd. Het planvoornemen sluit daarmee aan bij het beleid voor het gebied ‘Landbouw’ uit de Structuurvisie 2025.

Excessenregeling Terneuzen, Beleidsnota welstand (2013)

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

Het 'nieuwe' welstandsbeleid van de gemeente Terneuzen gaat uit van de gedachte dat burgers zelf voldoende inzicht hebben in redelijke eisen van welstand. De gemeente zorgt daarom slechts voor een minimaal noodzakelijk vangnet voor ruimtelijke kwaliteit.

De gemeente grijpt alleen achteraf in bij een exces. Van een exces is sprake wanneer een bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand. Criteria hiervoor zijn opgenomen in de beleidsnota welstand. Voor monumenten en een aantal beeldbepalende boerderijen en schuren in het buitengebied zal welstandstoezicht vooraf blijven bestaan.

Voor 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)

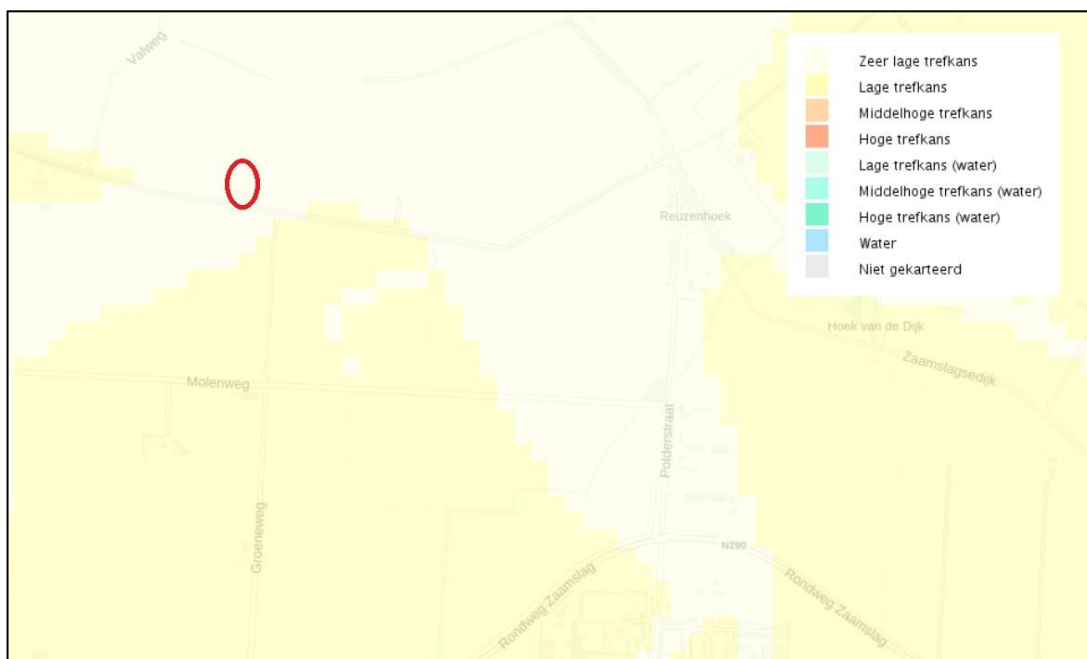
Binnen de grenzen van het plangebied bevinden zich volgens de Archeologische Monumentenkaart (AMK) geen terreinen met een vastgestelde archeologische waarde.



Figuur 6 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.



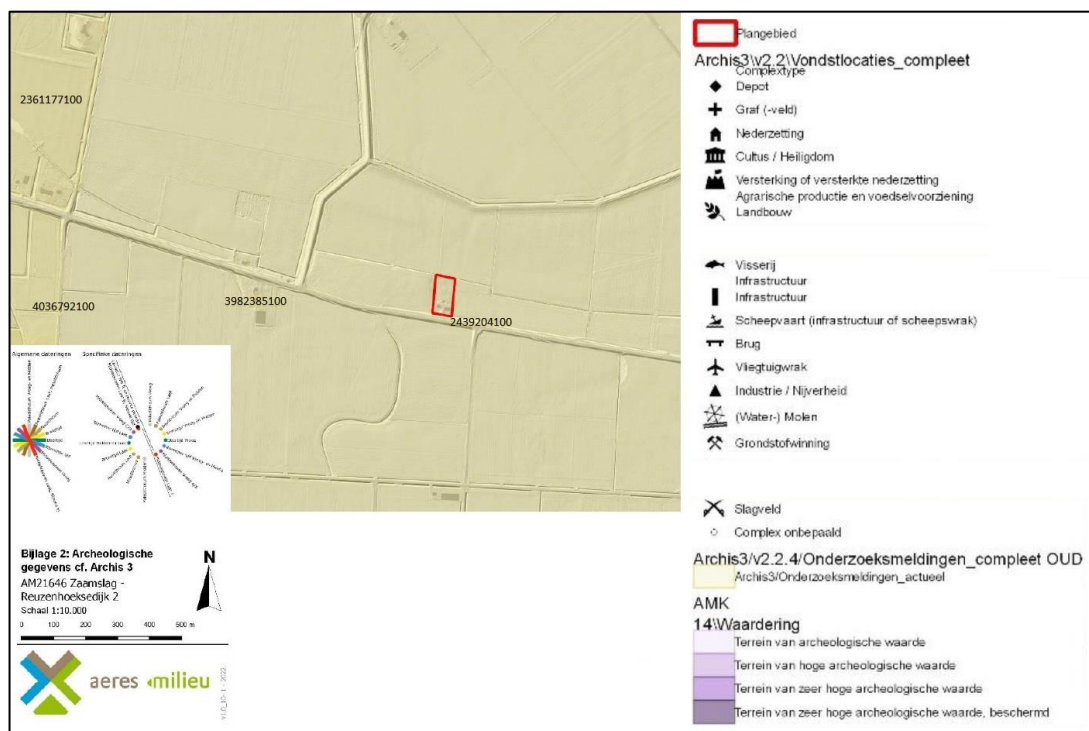
Figuur 7 Uitsnede Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW), plangebied rood omlijnd

3. Archeologische Informatie Systeem (Archis)

Ten behoeve van het Archeologisch Informatie Systeem (Archis) heeft Aeres Milieu B.V. een archeologische quickscan uitgevoerd, waarin gekeken is naar de relevante gegevens uit de directe omgeving van het plangebied. Er zijn geen archeologische monumenten of vindplaatsen bekend binnen een straal van 1 kilometer ten opzichte van het plangebied. Wel zijn enkele onderzoeksmeldingen bekend:

- 4568760100: Dit onderzoek betrof een bureauonderzoek ter verruiming van de vrijstellingsdiepte van de vrijstellingenkaart
- 2434360100: Dit onderzoek betrof de verruiming van de vrijstellingsdiepte
- 2146: Kennisplan buitengebied gemeente Terneuzen.
- 3982385100: Op basis van het booronderzoek kan worden geconcludeerd dat de bodemopbouw bestaat uit een geroerde bovenlaag, op (kom- of geul-afzettingen van Duinkerke IIB, op basisveen/ Hollandveen. Oudere afzettingen werden niet bereikt. Met het aanbrengen van de heipalen zal de bodem binnen het plangebied niet dusdanig worden verstoord, er is geen vervolgonderzoek aanbevolen

Deze hebben geen relevantie voor het plangebied.



Figuur 8 Bekende archeologische gegevens rondom het plangebied, 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). Op 11 januari 2022 is per mail aangegeven dat in het archief van Erfgoed Zeeland geen aanvullende informatie bekend is

5. Bodemopbouw

Uit de geologische kaart van Rummelen blijkt dat het zuidelijk deel van het plangebied zich bevindt op afzettingen van Duinkerke III op Duinkerke II – kreekafzettingen. Op gronden met afzettingen van Duinkerke III geldt geen onderzoeksplicht. Op gronden met afzettingen van Duinkerke II geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 500 m². Aangezien op basis van de huidige gegevens niet bekend is hoe die de afzettingen van Duinkerke II zich bevinden, wordt voor de volledigheid een dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie – 2’ opgenomen. Dit is in lijn met de huidige dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’ uit het bestemmingsplan Buitengebied.

De rest van het plangebied (noordelijk deel) bevindt zich op afzettingen van Duinkerke III – kreekafzettingen. Op deze gronden met afzettingen van Duinkerke III geldt geen onderzoeksplicht.

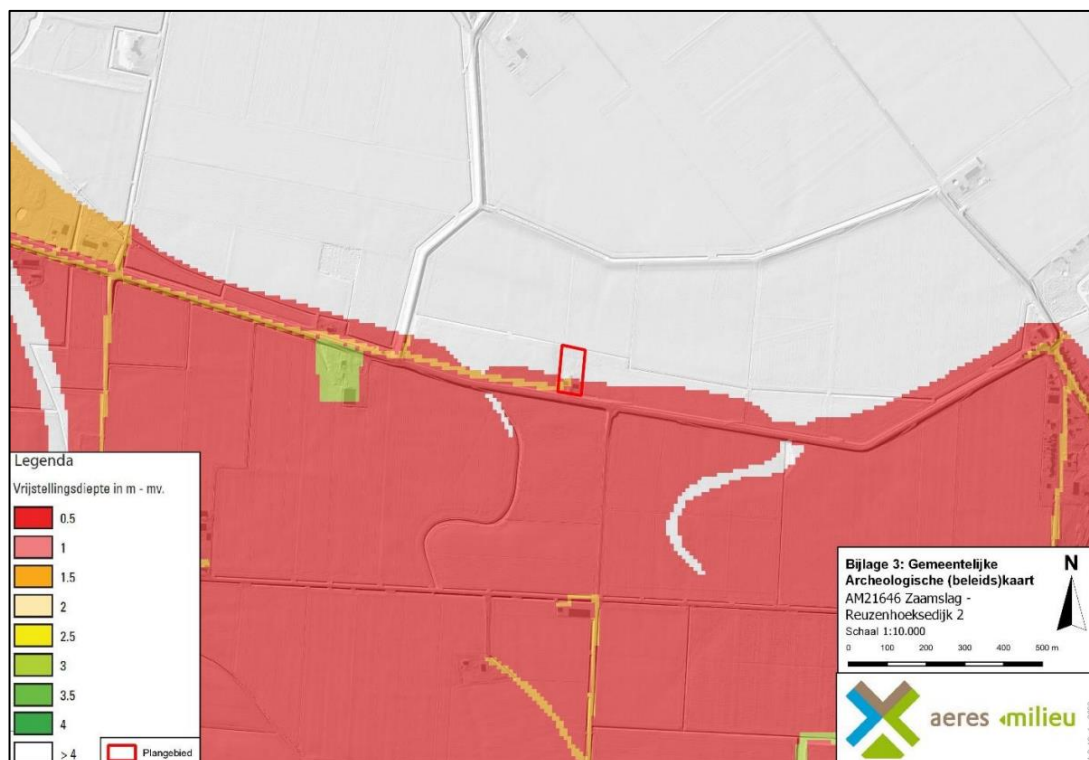


Figuur 9 Uitsnede Geologische kaart van Nederland (Van Rummelen). Plangebied rood omlijnd

6. Vrijstellingenkaart

De zuidzijde van het plangebied ligt volgens de Vrijstellingenkaart van de gemeente Terneuzen (2017) in een zone met een vrijstellingsdiepte tot 0,5 meter onder maaiveld. Het overige deel van het plangebied ligt volgens de Vrijstellingenkaart van de gemeente Terneuzen (2017) in een zone met een vrijstellingsdiepte van meer dan 4 meter onder maaiveld. Hiervoor geldt volgens het beleidsrapport het volgende:

“Dieper dan 4 meter beneden maaiveld is vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Dit gaat echter enkel op voor verstoringen van normale aard, dat wil zeggen, het gros van de vergunningaanvragen: bouwen van woningen, graven van watergangen, aanleg wegen, aanleg kabels en leidingen en dergelijke meer. Bij projecten die groter zijn dan 5 ha en waarbij diepe bodemontsluitingen gepland zijn, zoals de aanleg van tunnels, verbreding van kanalen, aanleg dok, aanleg haven, uitbreiding haven en die op de vrijstellingenkaart in een witte zone (vrijgestelde) zone liggen, is het mogelijk dat toch archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden met het oog op de dieper gelegen Formatie van Koewacht”.



Figuur 10 Uitsnede Vrijstellingenkaart gemeente Terneuzen, plangebied rood omlijnd

Conclusie

Volgens de archeologische toets uit het interim-beleid archeologie van de gemeente Terneuzen dient op in het bestemmingsplan voor de zuidzijde van het plangebied een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie -2' opgenomen te worden, met als oppervlaktegrens 500 m². Voor het noordelijke gedeelte van het plangebied geldt geen onderzoeksplicht en is geen dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen.

Het opnemen van een archeologische dubbelbestemming voor het zuidelijke deel betekent dat het onderzoek, indien dat noodzakelijk mocht blijken, wordt doorgeschoven naar de omgevingsvergunningaanvraag.

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.

Op circa 1,4 kilometer ten zuidoosten van het plangebied bevindt zich een agrarisch bedrijf. In de nabijheid van het plangebied zijn verder geen bedrijven of inrichtingen gelegen die van invloed zijn op de ontwikkeling. In de omgeving van het plangebied bevinden zich voornamelijk agrarische gronden en enkele woningen. De milieugevoelige bebouwing binnen het plangebied ligt hiermee op voldoende afstand van de milieubelastende activiteiten, waardoor sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast zijn bestaande woningen op een kortere afstand van het bedrijf gelegen. Derhalve 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.

Bij nieuwe ontwikkelingen is het, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, noodzakelijk aan te tonen dat de bodem waarop de ontwikkeling plaatsvindt niet is verontreinigd. Hiertoe is door Colsen, Adviesburo voor Milieutechniek b.v. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het bodemonderzoek is uitgevoerd conform de vigerende versie van de NEN 5740.

Grond

De bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie bestaat tot de maximaal geboorde diepte van 3,20 m-mv hoofdzakelijk uit siltige klei en plaatselijk uit matig fijn zand met een siltige toevoeging. In de bodem zijn plaatselijk bijmengingen met baksteen aangetroffen. Er zijn zintuiglijk geen waarnemingen gedaan met betrekking tot een voormalige bovengrondse dieselolietank.

Wet bodembescherming

De bovengrond is maximaal licht verontreinigd met zink, cadmium, kwik, lood, PAK en/of minerale olie. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten boven de achtergrondwaarden aangetroffen. In de bovengrond op het oostelijke gedeelte van de boomgaard zijn licht verhoogde gehalten aan DDE, DDD, DDT en som 21 OCB aangetroffen. De bovengrond van het overige gedeelte van de boomgaard bevat geen verhoogde gehalten aan OCB.

Asbest

Onderhavige onderzoekslocatie is op basis van de huidige informatie en de tijdens de veldwerkzaamheden gedane zintuiglijke waarnemingen (sporadisch baksteen) niet verdacht op het voorkomen van asbesthoudende materialen in de bodem.

Grondwater

De grondwaterstand is tijdens het uitvoeren van de veldwerkzaamheden bepaald op een diepte variërend van 1,00 à 1,70 m-mv. In het grondwatermonster 115-1-1 (peilbuis (P)115, filtertraject 1,50 – 2,50 m-mv) is een licht verhoogde concentratie aan barium aangetroffen boven de streefwaarde. Het grondwatermonster 106-1-1 (peilbuis (P)106, filtertraject 2,20 – 3,20 m-mv) bevat geen verhoogde concentraties boven de streefwaarden.

Aanbevelingen

De onderzoeksresultaten geven vanuit de Wet bodembescherming geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek, aangezien de gemeten gehalten/concentraties kleiner zijn dan de betreffende interventiewaarde. De aangetoonde verontreiniging is dermate gering dat deze geen belemmering vormt voor eventuele bebouwing en/of andere activiteiten. Er zijn met de voorgenomen activiteiten geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig.

Verwerking of afvoer van grond

Het onderliggende onderzoek is in beginsel niet geschikt voor de beoordeling van af te voeren grond in het kader van het Besluit bodemkwaliteit. Het bodemonderzoek geeft inzicht in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in het kader van het gebruik en/of de bestemming van de onderzochte locatie. Indien grond ten behoeve van bouwwerkzaamheden en/of andere activiteiten wordt ontgraven en afgevoerd, kan het mogelijk worden geacht dat de vrijkomende grond gekeurd en getoetst dient te worden aan het Besluit bodemkwaliteit. Dit kan middels een partijkeuring conform BRL SIKB1000, protocol 1001, of op basis van een kwaliteitswaarmerk van de bodemkwaliteitskaart van de betreffende gemeente.

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.

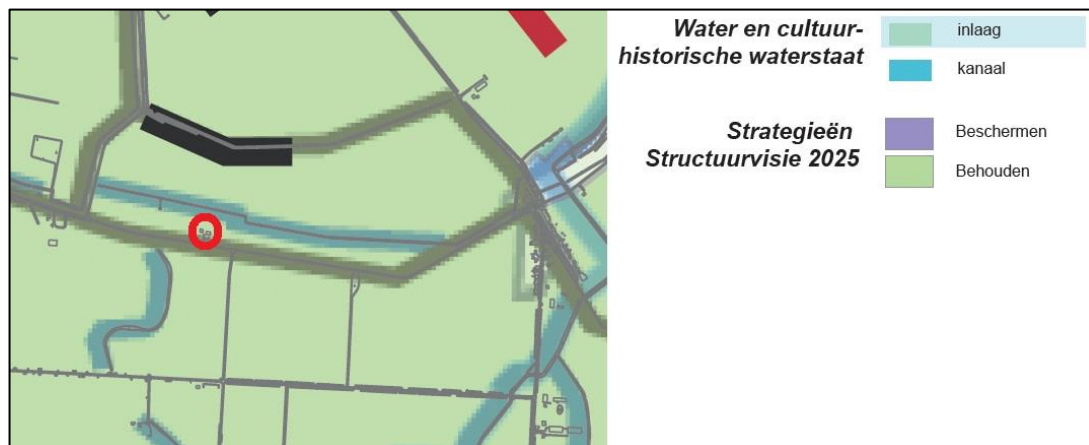
De Handreiking Landschap noemt vier strategieën die gekoppeld kunnen worden aan cultuurhistorische elementen en objecten:

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.

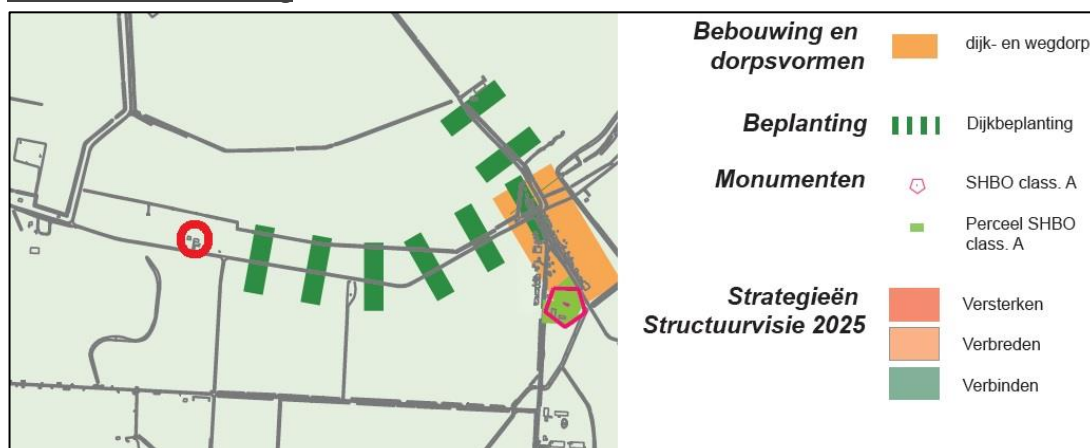
Behoud:



Figuur 11 Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Terneuzen "behoud" (plangebied rood omcirkeld)

Het plangebied valt in de Strategieën van de structuurvisie 2025 in het gebied wat moet worden behouden. In het gebied 'behouden' is men tevreden over de huidige functie en kwaliteit. Daarbinnen zijn kleinschalige aanpassingen mogelijk, vanuit de gemeente zal er geen actieve benadering zijn. Het planvoornemen sluit aan bij de cultuurhistorische waardenkaart Terneuzen 'behoud'. Het planvoornemen betreft enkel een functiewijziging.

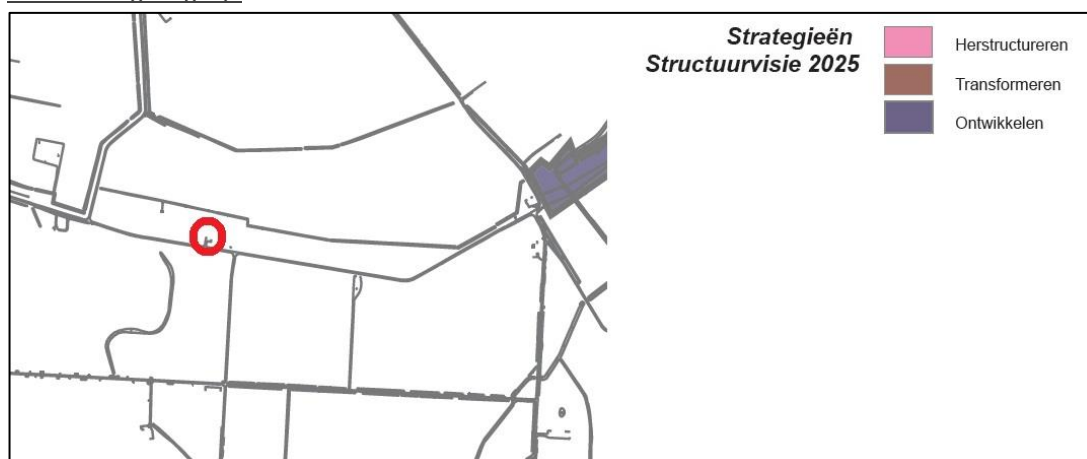
Behoud door ontwikkeling:



Figuur 12 Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Terneuzen "Behoud door ontwikkeling" (plangebied rood omcirkeld)

Voor het plangebied geldt vanuit de Structuurvisie Terneuzen 2025 de strategie 'behoud door ontwikkeling'. Het planvoornemen betreft de wijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming, middels een wijzigingsbevoegdheid uit het vigerend bestemmingsplan. De bestaande bebouwing aan de Reuzenhoeksedijk 2 blijft behouden en er wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd. Het planvoornemen past daarmee binnen de functionele omgeving van het plangebied. Verder zal de bestaande ruimtelijke structuur door de kleinschaligheid van het planvoornemen en vanwege het feit dat er geen bouw- en/of sloopwerkzaamheden plaatsvinden niet worden aangetast. De aanwezige gebieden uit de cultuurhistorische waardenkaart Terneuzen hebben daarmee geen invloed op het planvoornemen om de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen naar 'Wonen'.

Vernieuwing mogelijk:

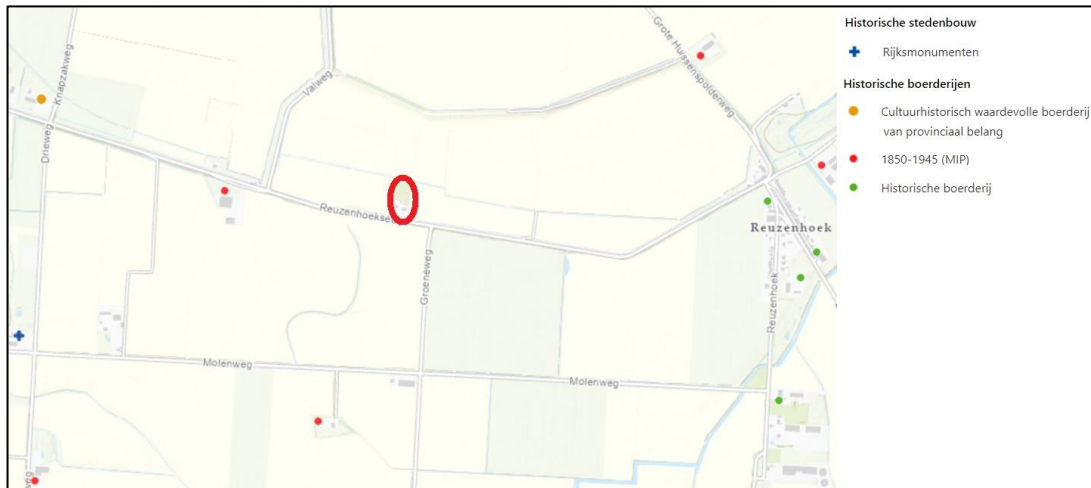


Figuur 13 Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Terneuzen "behoud door ontwikkeling" (plangebied rood omcirkeld)

De strategie voor het plangebied is niet specifiek gericht op herstructureren, transformeren of behouden.

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.



Figuur 14 Cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS) (plangebied rood omcirkeld)

In het plangebied komen geen cultuurhistorische waardevolle objecten voor.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.5 Externe veiligheid

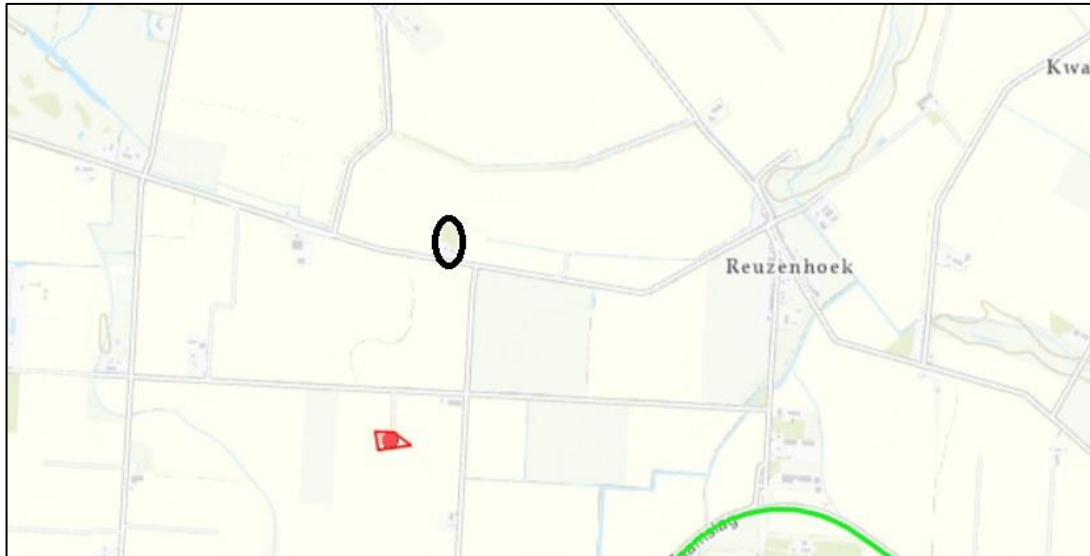
Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren voor de directe omgeving in het geval dat er iets mis gaat tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De verbonden risico's moeten binnen de perken blijven. Hiervoor worden normstellingen gehanteerd:

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 een bestemmingswijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen'. Voor de inventarisatie van de risicobronnen is gebruik gemaakt van de Risicokaart Nederland.



Figuur 15 Uitsnede van de risicokaart provincie Zeeland, plangebied zwart omcirkeld

Risicovolle inrichtingen buiten het plangebied

In de omgeving van het plangebied zijn de volgende risicobronnen aanwezig:

- Molenweg 1a, propaantank 3 m³ (680 meter)

Het plangebied ligt op voldoende afstand van deze risicobron.

Transport per buisleidingen

De dichtstbijzijnde buisleiding is gelegen op circa 4,2 km ten westen van het plangebied. 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 de weg of spoor

In of in de nabijheid van de Reuzenhoeksedijk 2 te Zaamslag vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats over spoorwegen. De dichtstbijzijnde weg waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd is de provinciale weg N290 bij Zaamslag. Deze weg ligt op circa 1,4 km ten zuiden van het plangebied en heeft een GR- plafond van 10 meter. De provinciale weg N290 heeft geen invloed op het planvoornemen.

Transport over water

Het plangebied is gelegen op circa 3 km van de wal van de Westerschelde, waarover transport van gevaarlijk stoffen plaats vindt. 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.

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

Geluid beïnvloedt in belangrijke mate de kwaliteit van de leefomgeving. In de Wet geluidhinder worden daarom eisen gesteld aan de toelaatbare geluidbelasting op de gevels van woningen binnen de zone langs bestaande infrastructuur. In dit geval betreft het een functiewijziging naar 'Wonen', waarbij geen nieuwe geluidsgevoelige bestemming wordt toegevoegd. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaai 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

De functiewijziging naar Wonen draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hetgeen betekent dat in principe geen nader onderzoek noodzakelijk is. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteit ter plaatse van de Reuzenhoeksedijk 2 te Zaamslag 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 PM_{2,5} in 2025 (gegevens 2021) ter plaatse minder dan 10 µg/m³. De concentratie PM₁₀ in 2025 (gegevens 2021) is ter plaatse minder dan 18 µg/m³. De concentratie NO₂ in 2025 (gegevens 2021) is ter plaatse gelegen tussen de 10 en 15 µg/m³. Op basis van de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse hiermee ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren.

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

De quickscan natuurwetgeving geeft een overzicht van alle natuurwet- en regelgeving die voor de locatie relevant is. Op basis van een veldbezoek door een ecooloog worden de actuele natuurwaarden en de ecologische potenties van de locaties benoemd. Op deze manier worden de risico's en randvoorwaarden, maar ook de kansen voor een mogelijk ontwerp zichtbaar. In dit geval betreft het uitsluitend een functiewijziging. Er vinden geen bouw- en/of sloopwerkzaamheden plaats. Een quickscan natuurwetgeving is daarom niet noodzakelijk.

Stikstofdepositie

Voor het planvoornemen moet bekeken worden wat de invloed is van de stikstofdepositie op Natura 2000 gebieden. Het Natura 2000-gebied 'Westerschelde & Saeftinghe' is het dichtstbijzijnde gelegen op circa 1,5 km. In dit geval betreft het uitsluitend een functiewijziging. Er vinden geen bouw- en/of sloopwerkzaamheden plaats en er wordt geen woning toegevoegd. Per saldo zal planologisch gezien het aantal verkeersbewegingen afnemen, omdat er geen verkeer voor het agrarisch bedrijf meer zal zijn.

Een Aeries-berekening is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect natuurwetgeving vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.9 Kabels en leidingen

In het bestemmingsplan worden uitsluitend kabels en leidingen (gas en elektra) opgenomen die ruimtelijke relevantie hebben, of van belang zijn in het kader van externe veiligheid, beheer of gezondheidsrisico. Voor deze kabels en leidingen geldt een waarborgzone omdat deze wellicht een risico met zich meebrengen. Het gaat hier met name om een verhoogd risico als ze bij werkzaamheden worden geraakt.

In of in de nabijheid van het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels en/of leidingen.

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

In de bestaande situatie kent het plangebied aan de Reuzenhoeksedijk 2 te Zaamslag een agrarische bestemming met bijbehorende bedrijfswoning. Het planvoornemen voorziet in een functiewijziging naar 'Wonen'. Door het beëindigen van de agrarische bedrijvigheid neemt het aantal verkeersbewegingen af. Er is al een bedrijfswoning in het plangebied aanwezig die met het planvoornemen wordt omgezet naar een burgerwoning. Per saldo blijft het aantal verkeersbewegingen van de woning gelijk aan de huidige situatie.

Parkeren

Het parkeren is geregeld in de Parkeernota 2015-2020 van de gemeente Terneuzen. Voor de woning geldt een parkeernorm van 2,1 parkeerplaatsen per woning. Op eigen terrein is voldoende ruimte om in de eigen parkeerbehoefte te voorzien.

5.11 Water

Inleiding

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor het water betekenen. 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.

Op 7 oktober 2021 heeft de gemeenteraad van de gemeente Terneuzen drie nieuwe verordeningen op het gebied van water- en rioolbeheer vastgesteld die vanaf 1 januari 2022 in werking treden. Dit om voor te bereiden op klimaatverandering en in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren. De drie vastgestelde verordeningen zijn:

- Verordening rioolaansluiting en eenmalig aansluitrecht
- Verordening afvoer hemel- en grondwater
- Verordening waterbergingsfonds

Verordening rioolaansluiting en eenmalig aansluitrecht

De meeste gebouwen zijn aangesloten op het gemeentelijk riool. In deze verordening is vastgelegd wie eigenaar is van welk deel van het riool. Dit is met name van belang bij verstoppingen. Ook biedt deze verordening de basis voor het verrekenen van aansluitkosten.

Verordening afvoer hemel- en grondwater

Door duurzaam om te gaan met regenwater wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan klimaatdoelstellingen. Met deze verordening kan in aangewezen gebieden verboden worden dat men regenwater in het vuilwaterriool loost. Deze verplichting gaat vooralsnog alleen gelden in het buitengebied. Daar is voldoende ruimte om het regenwater op eigen terrein te bergen of te laten infiltreren. In de toekomst kan deze verplichting ook in andere gebieden gaan gelden.

Nieuwbouw

De Verordening afvoer hemel- en grondwater heeft ook consequenties voor nieuwbouw. Bij nieuwbouw wordt verlangd dat zoveel mogelijk water op eigen terrein wordt verwerkt. Deze verordening verplicht dat men voorziet in een minimale waterberging. Het waterschap kan in aanvulling op de gemeentelijke eisen ook eisen stellen aan waterberging.

Verordening waterbergingsfonds

Het is zeer gewenst om een waterberging op eigen terrein te realiseren. Dit is echter niet altijd en overall mogelijk. Deze verordening biedt in uitzonderlijke gevallen de mogelijkheid om de verplichting tot het realiseren van een waterberging af te kopen, waardoor de gemeente de verplichting overneemt.

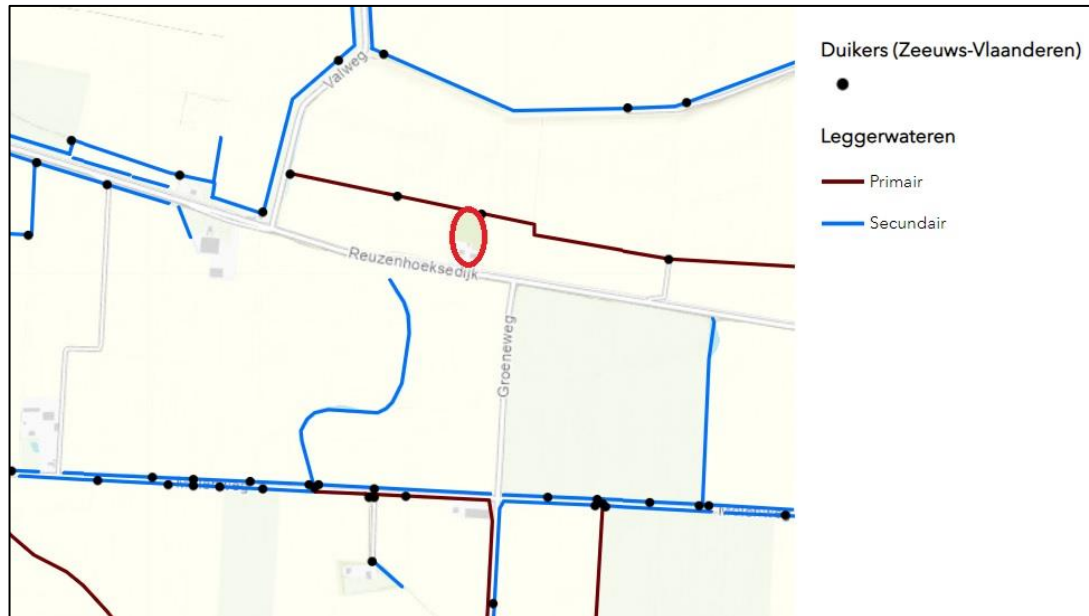
Huidige watersysteem

Waterkeringen

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Scheldestromen. Binnen of nabij het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig. De Reuzenhoeksedijk is een voormalige binnendijk zonder waterkerende functie.

Oppervlaktewaterlichamen

Het plangebied is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied, wel gedeeltelijk in een gebied met zoetwatervoorkomens. Binnen een straal van 1 kilometer rondom het plangebied zijn diverse grondwateronttrekkingen ten behoeve van de beregning van landbouwpercelen aanwezig. Gezien het planvoornemen enkel een functiewijziging betreft waarbij geen bouw- en/of sloopwerkzaamheden plaatsvinden vormt dit geen belemmering voor het planvoornemen.



Figuur 16 Uitsnede Legger Oppervlaktewaterlichamen (plangebied rood 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. noodzaak tot waterhuishoudkundige maatregelen.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking																				
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Binnen of nabij het plangebied zijn geen primaire of regionale waterkeringen aanwezig.</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 (<i>in m²</i>) van: <table><tr><th></th><th>huidige situatie</th><th>na realisatie</th><th></th></tr><tr><td>Dakoppervlak</td><td>Ca. 367</td><td>Ca. 367</td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodemverharding</td><td>Ca. 950</td><td>Ca. 950</td><td>2</td></tr><tr><td>doorlatende bodemverharding (onverhard terrein)</td><td>Ca. 9.183</td><td>Ca. 9.183</td><td>3</td></tr><tr><td>wateroppervlak</td><td>0</td><td>0</td><td>4</td></tr></table> <i>Het betreft een bestaande locatie waaraan fysiek niets wijzigt.</i> <i>De daken en terreinverhardingen blijven lozen zoals in de huidige situatie. Dit verandert niet. Er is geen gemengd rioolstelsel aanwezig.</i>		huidige situatie	na realisatie		Dakoppervlak	Ca. 367	Ca. 367	1	dichte bodemverharding	Ca. 950	Ca. 950	2	doorlatende bodemverharding (onverhard terrein)	Ca. 9.183	Ca. 9.183	3	wateroppervlak	0	0	4
	huidige situatie	na realisatie																			
Dakoppervlak	Ca. 367	Ca. 367	1																		
dichte bodemverharding	Ca. 950	Ca. 950	2																		
doorlatende bodemverharding (onverhard terrein)	Ca. 9.183	Ca. 9.183	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>Het huishoudelijk afvalwater wordt in de huidige situatie geloosd op een kleine septictank. Dit wijzigt door de bestemmingswijziging niet. Opgemerkt wordt dat de woning uiterlijk in 2027 aangesloten moet zijn op een verbeterde septic tank (VST) van 6 m³. De VST moet voldoen aan de Regeling lozingen afvalwater huishoudens en aan de NEN-EN 12566-1.</i> <i>Het hemelwater kan worden geïnfiltreerd in de waterdoorlatende bodem en de oppervlaktewaterlichamen rondom het plangebied.</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>Meer of minder grondwateroverlast en/of verdroging is niet aan de orde met de functiewijziging.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>De grondwaterkwaliteit gaat niet achteruit. Fysiek verandert er niets aan de locatie.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	<i>De wijziging van de bestemming 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>Er zijn geen watergerelateerde consequenties voor de volksgezondheid.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Er verandert niets aan de huidige situatie dus speelt het aspect van bodemdaling als gevolg van de nieuwe ontwikkeling niet.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>Er wijzigt niets aan de aanwezige natuurwaarden.</i>
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>De Keur watersysteem van het waterschap blijft onveranderd van toepassing en wijzigt door de bestemmingswijziging niet. De bestemmingswijziging heeft geen gevolgen voor de onderhoudswerkzaamheden aan de</i>

	<i>primaire waterloop aan de noordzijde van het plangebied.</i>
Andere belangen waterbeheer	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>Er zijn geen objecten van waterbeheer aanwezig in de directe omgeving, zoals terreinen, milieucontouren, etc.</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 waterschap is wegbeheerder van de Reuzenhoeksedijk. De bestemmingswijziging heeft geen nadelige gevolgen voor het wegbeheer.</i>

Watertoets

De waterparagraaf wordt voorgelegd aan het waterschap Scheldestromen.

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. Voor dit wijzigingsplan is geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

Dit wijzigingsplan sluit wat betreft de juridische regelgeving aan op de regeling het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Terneuzen.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden, door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de daarop betrekking hebbende regels, de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinde aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden.

6.2 Systematiek van de regels

De opzet van de regels is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012). Daarnaast is in landelijke standaarden (SVBP2012 en IMRO 2012) vastgelegd welke kleuren, lijnen, symbolen e.d. toegepast worden bij het opstellen van de verbeelding. In de volgende paragraaf worden de bestemmingen nader toegelicht. Hieronder wordt een toelichting gegeven op welke wijze het een en ander in de regels is vastgelegd.

De regels zijn als volgt ingedeeld:

Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begripsomschrijvingen opgenomen, het tweede artikel bevat de wijze van meten.

Hoofdstuk 2: Regels met betrekking tot de bestemmingen

Dit hoofdstuk bestaat uit een uiteenzetting van de van toepassing zijnde regels voor het wijzigingsplan.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk wordt aangegeven onder welke naam de regels aangehaald kunnen worden.

6.3 Beschrijving van de bestemmingen

Voor het wijzigingsplan zijn de regels uit het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Terneuzen van toepassing.

7. UITVOERBAARHEID

Dit hoofdstuk gaat in op de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

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

In het kader van het zgn. 3.1.1 Bro wordt het ontwerp wijzigingsplan toegezonden naar bestuurlijke instanties, waarbij de gelegenheid is geboden om een reactie te geven op het plan.

Het wijzigingsplan heeft vanaf 6 april 2022 zes weken ter visie gelegen. In de periode zijn geen zienswijzen binnen gekomen.