



'Buitengebied, Mosselhuisstraat 2'



Wijzigingsplan

Buitengebied, Mosselhuisstraat 2

Opsteller:

Verhage-Lemahieu

A.B. (Bram) Verhage
Rondweg 1
4524 JL Sluis

E: bram@verhage-lemahieu.nl
T: 0117-760160

Versie: 13 december 2022

Status: Vastgesteld

IMRO: NL.IMRO.0715.WPBG72-VG01

INHOUD

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Huidige situatie	3
1.3	Het plan	6
1.4.	Leeswijzer	8
2.	Planologisch beleidskader	8
2.1	Rijksbeleid	8
2.2	Provinciaal beleid.....	10
2.3	Gemeentelijk beleid	12
3.	Sectorale aspecten	17
3.1	Natuur	17
3.2	Cultuurhistorie	20
3.3	Archeologie.....	23
3.4	Mobiliteit en parkeren.....	28
3.5	Technische infrastructuur.....	28
3.6	Bodem	29
3.7	Geluid	30
3.8	Luchtkwaliteit.....	30
3.9	Externe veiligheid	32
3.10	Omliggende functies	33
3.11	Niet gesprongen explosieven.....	35
3.12	Waterparagraaf	36
4.	Juridisch	38
4.1	Algemeen	38
4.2	Verbeelding.....	39
4.3	Regels.....	39
5.	Economische uitvoerbaarheid	39
5.1	Maatschappelijke haalbaarheid	39
6.	Procedure	40

Bijlage 1. Plan voor Landschappelijke Inpassing

Bijlage 2. Stikstofdepositieberekening

Bijlage 3. Quickscan Natuurwetgeving

Bijlage 4. Stroomschema

Bijlage 5. Bodemonderzoek

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend bij de gemeente Terneuzen om aan de Mosselhuisstraat 2 te Sas van Gent een nieuwe woning te realiseren. Om de woning te kunnen bouwen is het noodzakelijk om het perceel van een woonbestemming te voorzien. Een mogelijkheid om de woning te kunnen bouwen is het toepassen van de ruimte-voor-ruimte regeling. Door middel van de sanering van de bestaande koeienstal ontstaat een ruimte-voor-ruimte kavel.

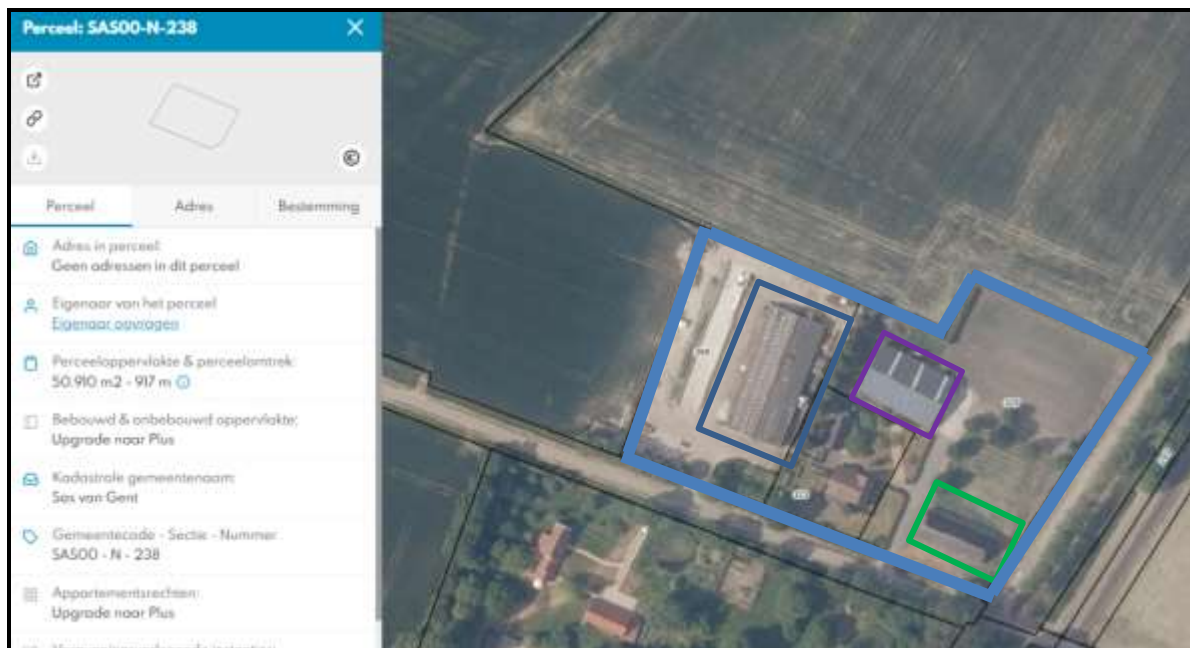
Het perceel aan de Mosselhuisstraat 2 is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Terneuzen en heeft de bestemming Agrarisch, de dubbelbestemming Archeologie 3 en de aanduiding bouwvlak. Sas van Gent is gelegen op 2 kilometer afstand en tegenover het plangebied is een bestaande burgerwoning aanwezig.

Initiatiefnemer heeft het verzoek ingediend om een gedeelte van de bedrijfsgebouwen te slopen en ter compensatie een ruimte-voor-ruimte woning op de locatie zelf te realiseren. De koeienstal heeft een omvang van 1.098 m² aan bedrijfsbebouwing en voldoet hiermee aan de oppervlakenorm voor de bouw van 1 woning. De overige bebouwing blijft op het perceel behouden. Uitgangspunt van de beleidsregels is om alle detonerende bebouwing te slopen. Om vervolgens toch te voldoen aan de beleidsregels betreffende de ruimte-voor-ruimte regeling is aantoonbaar gemaakt dat vasthouden aan totaalsloop leidt tot een financiële onuitvoerbaarheid van het plan. Hiermee is voldaan aan de hardheidsclausule. De gemeente Terneuzen heeft dan ook per brief op 10 mei 2021 positief gereageerd op het verzoek.

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

1.2 Huidige situatie

Kadastraal is de locatie bekend gemeente Sas van Gent sectie N, nummers 323, 324 en 399. Het perceel heeft een agrarische bestemming met bouwvlak en wordt gebruikt als agrarische bouwvlak. Er zijn drie bedrijfsgebouwen aanwezig, koeienstal 1.098 m² (blauwe rechthoek), witte schuur 600 m² (paarse rechthoek) en een zwarte schuur 300 m² (groene rechthoek). Aan de overzijde van het plangebied is een burgerwoning gelegen zijnde Mosselhuisstraat 1. Van andere gevoelige objecten of bedrijvigheid is in de nabije omgeving geen sprake.



Figuur 1: Kadastrale kaart plangebied (Kadastralekaart.com 2021)



Figuur 2. Koeienstal (blauwe vierkant figuur 1)



Figuur 3. Witte schuur (groene vierkant figuur 1)



Figuur 4: Zwarte schuur (groene vierkant figuur 1)

1.3 Het plan

Het initiatief is erop gericht om de ruimte-voor-ruimte woning na sanering van de koeienstal en alle omliggende sleufsilos en verharding te realiseren op kadastraal perceel 399. Met andere woorden op hetzelfde perceel als waar de koeienstal nu is gebouwd. Bij de nieuwe woning wordt een perceelsomvang van minimaal 5.000 m² gerealiseerd waardoor maximaal een bijgebouw mogelijk is van 120 m². Ook het bijgebouw is indicatief aangeduid op figuur 5. In het plan van landschappelijke inpassing is een indicatie gegeven voor de locatie van de nieuwe woning met een inhoudsmaat van 1.250 m³.



Figuur 5: Inrichtingsplan OMNA Ontwerpers van de Buitenruimte (7 mei 2021)

De landschappelijke inpassing wordt als volgt omschreven in het plan:

De nieuwe woning wordt georiënteerd op de Mosselhuisstraat, hierdoor ontstaat er een duidelijke clustering van de drie percelen met woningen aan de Mosselhuisstraat. De ontsluiting van het perceel gebeurt via de bestaande inrit en wordt gemarkeerd door twee bestaande bomen. Om de overgang tussen de Mosselhuisstraat en het nieuwe woonperceel te markeren wordt een beukenhaag voorzien, in aansluiting op de omliggende percelen waar reeds hagen aanwezig zijn. Aan de oostzijde van de inrit is reeds een verzameling laagstam fruitbomen aanwezig. Vroeger was op vrijwel ieder boerenerv een fruitboomgaard te vinden, voor eigen fruit of voor de verkoop hiervan. Aan de westzijde van de inrit worden nieuwe hoogstam fruitbomen voorzien. De ruimte voor de woning kent door de toepassing van de bomen en de haag een betrekkelijk open karakter waardoor de woning duidelijk georiënteerd wordt op de Mosselhuisstraat maar tevens voldoende privacy biedt door de gelaagdheid van het groen.

De haag wordt aan de westzijde van het perceel gedeeltelijk doorgezet zodat er vanuit de woning zicht op het omliggende landschap blijft. Het overige deel wordt voorzien van een Zeeuwse haag van circa 3 meter breed. Ook aan de oostzijde van het perceel wordt een Zeeuwse haag voorzien die de overgang naar het naastgelegen perceel markeert. Deze haag bestaat uit diverse streekeigen soorten struiken die met hun doorns, bloei en bessen een verblijfplaats bieden voor kleine vogels en insecten. De overige ruimte op het perceel wordt ingericht als een aangename verblijfsplek voor de bewoners en krijgt een natuurlijk karakter. Landschappelijke elementen als solitaire bomen, struwelen en een poel met knotwilgen worden voorzien om de buitenruimte in te vullen.

De verschillende landschappelijke elementen markeren het perceel in het open landschap en ontnemen hierdoor gedeeltelijk het zicht op de nieuwe bebouwing vanuit de omgeving. Hierdoor wordt het cluster van woningen in het open landschap beter ingebed en krijgt het fraai groen karakter, zeker in vergelijking met de huidige situatie met de oude koeienstal. Om de landschappelijke inpassing van de gehele cluster nog verder te versterken wordt voor het naastgelegen perceel een advies opgesteld waarbij aandacht wordt besteed aan de inpassing van de witte schuur.

De huidige bedrijfswoning, welke wordt omgezet naar burgerwoning, blijft behouden en behoudt zijn bestaande bijgebouwen. Alle bestaande bijgebouwen kunnen conform het huidige bestemmingsplan Buitengebied altijd gedeeltelijk vervangen of vernieuwd worden. Nu de bestaande gebouwen behouden blijven is de verplichting opgenomen om ook deze locatie landschappelijk in te passen.



Figuur 6: Inrichtingsplan OMNA Ontwerpers van de Buitenruimte (7 mei 2021)

De inpassing van de huidige bebouwing wordt in het landschappelijk inpassingsplan als volgt omschreven:

Op het perceel zijn een woning en twee schuren aanwezig. Aan de voorzijde van het perceel is een oude schuur gesitueerd die wat betreft vorm en materiaalgebruik als niet storend wordt ervaren in het landschap. De witte schuur achter op het erf past door het materiaal- en kleurgebruik minder goed in het landschap. Met name vanuit noordelijke richting is de schuur van veraf zichtbaar. Op het perceel is reeds opgaand groen aanwezig, dit is echter onvoldoende om de witte schuur in het landschap in te bedden. Door de toevoeging van een aantal nieuwe groene elementen wordt de witte schuur beter landschappelijk ingepast.

Het perceel wordt zowel langs de Mosselhuisstraat als de Driekwartweg ontsloten. Deze ontsluitingsroute wordt reeds gemarkeerd door een rij eiken aan weerszijden van deze route. In deze structuur zijn twee eiken in de loop der jaren weggevallen, deze worden opnieuw aangeplant zodat het zicht vanaf de Driekwartweg nog meer wordt bepaald door de dubbele bomenrij.

Met name het zicht op de witte schuur vanuit noordelijke richting is storend. Aan de noordzijde van het perceel is reeds een robuuste haag aanwezig. Door de beperkte hoogte van een haag is het onmogelijk om het zicht op het bouwvolume te filteren. Om de witte schuur beter landschappelijk in te passen wordt een rij zwarte elzen aan de noordzijde van de schuur geplant. De bomen worden op een onderlinge afstand van 5 meter geplant waardoor de kruinen een aangesloten volume zullen vormen die het zicht op het lichtgrijze dak vanuit de weide omgeving zal filteren.

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden eerst de beleidskaders van het Rijk, de provincie Zeeland en de gemeente Terneuzen uiteengezet. In hoofdstuk 3 worden de sectorale aspecten zoals flora en fauna, cultuurhistorie, archeologie de waterparagraaf omschreven met de bijbehorende watertabel beschreven. Hoofdstuk 4 beschrijft het juridische kader, hoofdstuk 5 de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 6 de inspraak en de procedure.

2. Planologisch beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De NOVI bevat de hoofdzaken van het voor de fysieke leefomgeving te voeren beleid. Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving wordt opgenomen in de NOVI.

De NOVI komt als structuurvisie uit onder de bestaande Wet ruimtelijke ordening (Wro) en heeft als ondertitel Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4, 2001) en de Rijksnatuurvisie 2014 gaan op in en worden vervangen door de NOVI en het bijbehorende Nationaal Milieubeleidskader. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel, behalve paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone. De NOVI geldt verder als wijziging van enkele onderdelen van het Nationaal Waterplan 2016-2021

(NWP) op grond van de Waterwet. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als een omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

De Omgevingswet geeft aan de NOVI mee dat deze 'met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht is op het in onderlinge samenhang:

- (a) bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en
- (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen werken we aan onze prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De uitwerking ervan in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (BKL). Het BKL wordt van kracht zodra de Omgevingswet in werking treedt. Het BKL wordt dus uitwerking in regelgeving van het beleid dat in de NOVI staat. De betreffende onderdelen en/of artikelen in het Barro, Bro, en straks Bkl, blijven ook onder de NOVI gelden. Bij nadere invulling van de uitvoeringsinstrumenten van de NOVI kan blijken dat het nodig is de uitvoeringsregels aan te passen. In relatie tot de gewenste ontwikkeling, zijnde de bouw van een burgerwoning, dienen onderstaande onderdelen te worden beoordeeld.

5	Zorg dragen voor een woning-voorraad die aansluit op de woningbehoeften	1 Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren	Art 3.1.6, lid 2 t/m 4 Bro Ladder voor duurzame verstedelijking	Par. 5.1.5.4 Ladder voor duurzame verstedelijking
		13 Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten (en duurzame verstedelijking)		

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Rijk heeft in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening 3.1.6 (Barro) nationaal ruimtelijk beleid geborgd. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Het Barro omvat 14 onderwerpen. De gewenste ontwikkeling is niet strijdig met een van deze 14 onderwerpen. De ontwikkeling wordt niet beperkt door nationaal ruimtelijk beleid.

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. 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 realisatie van een woning op de locatie zelf wordt gebouwd.

Het planvoornemen wordt mogelijk gemaakt door middel van een ruimte-voor-ruimte-regeling en voorziet in ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. Ontwikkelingen die geen extra verstedelijking tot gevolg hebben maar bebouwing reduceren of verplaatsen, zoals bijvoorbeeld de ruimte-voor-ruimte-regelingen, worden niet gezien als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. Het planvoornemen wordt niet beschouwd als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en is zodoende niet Ladderplichtig. De woning wordt toegevoegd aan het woningbouwcontingent van de gemeente Terneuzen.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2018

Op 21 september 2018 hebben Provinciale Staten het Omgevingsplan Zeeland 2018 vastgesteld. In dit Omgevingsplan zijn de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid uiteengezet. De provincie zet in op een sterke economie, goed woon- en leefklimaat en kwaliteit van water en het landelijk gebied. Evenwichtig duurzaam en innovatief zijn de pijlers waar de provincie zich op richt.

Woningbouw wordt in het Omgevingsplan met het volgende doel omschreven: *'We stellen de Zeeuwse burger en zijn of haar woonwensen centraal. Het is van provinciaal belang dat de regionale woningmarkten in Zeeland goed functioneren. We moeten streven naar een woningvoorraad die qua omvang, locatie en type is afgestemd op de woonwensen van de Zeeuwse huishoudens. De transitie op het gebied van klimaat en demografie zorgt ervoor dat de noodzaak om de woningvoorraad aan te passen groot is en niet eenvoudig'.*

Tevens benoemt het Omgevingsplan het principe van het verplaatsen van bouwtitels: *'In bepaalde delen van Zeeland gebeurt het al dat woningen worden gekocht, gesloopt en ingeruild voor een bouwtitel elders. Wij beschouwen dit als een praktisch instrument om vraag en aanbod qua woningtype en locatie bij elkaar te brengen'.*

De gewenste ontwikkeling betreft de toevoeging van een woning op basis van de geldende ruimte-voor-ruimte-regeling. De ontwikkeling gaat onnodige verkrotting van het buitengebied tegen. De voorwaarden voor de ruimte-voor-ruimte regeling zijn uitgewerkt in de Omgevingsverordening Zeeland. De woning wordt opgenomen op de planninglijst van de gemeente Terneuzen.

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

Omgevingsverordening Zeeland 2018

Bij het bepalen van de nieuwbouwlocatie en bij het opstellen van dit bestemmingsplan, dient rekening gehouden te worden met de Omgevingsverordening van de provincie Zeeland. Specifiek met betrekking tot wonen in het buitengebied is het volgende opgenomen:

Artikel 2.7 van de Verordening stelt:

In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin een nieuwe kleinschalige woningbouwlocatie in het landelijk gebied wordt toegelaten wordt aannemelijk gemaakt dat wordt voldaan aan de in bijlage C bedoelde voorwaarden. Nieuwe kleinschalige woningbouwlocaties in het landelijk gebied, die niet voldoen aan de in bijlage C bedoelde voorwaarden, worden in een bestemmingsplan niet toegelaten.

Bijlage C:

Een voorbeeld hiervan vormt de regeling voor sanering van vrijkomende bebouwing in het buitengebied, waarvoor in ruil een woonfunctie kan worden toegekend. Aan de uitvoer van deze regeling op gemeentelijk niveau worden de volgende voorwaarden gesteld:

1. Er kunnen maximaal 3 compensatiewoningen worden gerealiseerd. Voor de realisatie van een woning/bouwkavel wordt uitgegaan van een te slopen oppervlak van 500 m² schuur of 0,5 ha glas of andere bebouwing van een vergelijkbare grootte. Hiervan kan worden afgeweken indien:

- uit een financiële onderbouwing blijkt dat onvoldoende kostendragers kunnen worden gegenereerd voor de sloop van het betreffende object en
- dit aantoonbare meerwaarde oplevert voor het landschap.

Er wordt 1.098 m² bedrijfsbebouwing gesloopt en wegbestemd in ruil voor een woning. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

2. Het dient te gaan om niet-cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

De te slopen bebouwing betreft geen cultuurhistorische waardevolle bebouwing. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

3. Sloop en het voorkomen van heroprichting dienen te worden gewaarborgd

De koeienstal wordt gesloopt en wegbestemd. Het agrarisch bouwvlak wordt wegbestemd en omgezet naar de bestemming Wonen. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

Naast regelgeving omtrent bouwen in het buitengebied duidt de Verordening gebieden met een bijzondere verwachtingswaarde aan. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de kaarten behorend bij de Omgevingsverordening geraadpleegd. De locatie is gelegen in een gebied welke is aangeduid in de artikelen 2.23 tot en met 2.28 en de daarbij behorende kaartmaterialen. Dit betreft de aanwezigheid van natuurgebied binnen de afwegingszone van 100 meter van het plangebied (Driekwartweg). De aangewezen natuur betreft echter een binnendijk waardoor de afwegingszone

niet van toepassing is. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling geen strijdigheid oplevert met de regelgeving uit de betreffende Omgevingsverordening.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 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 vaststellen van bestemmingsplannen, het beschikbaar stellen van financiële middelen en het sluiten van (bestuurs)overeenkomsten. De Structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop het gemeentebestuur zich voorstelt de voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken.

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

Excessenregeling Terneuzen, Beleidsnota welstand (2013)

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

Het nieuwe welstandsbeleid van de gemeente Terneuzen gaat uit van de gedachte, dat burgers zelf voldoende inzicht hebben in redelijke eisen van welstand. De gemeente zorgt daarom slechts voor een minimaal noodzakelijk vangnet voor ruimtelijke kwaliteit. De gemeente grijpt alleen achteraf in bij een exces. Van een exces is sprake wanneer een bouwwerk in ernstige mate in strijd is met

redelijke eisen van welstand. Criteria hiervoor zijn opgenomen in de beleidsnota welstand.

Voor monumenten en een aantal beeldbepalende boerderijen en schuren in het buitengebied zal welstandstoezicht vooraf blijven bestaan. Voor de voorgenomen ontwikkeling is geen welstandstoezicht van toepassing, met uitzondering van de excessenregeling.

Beleidsregel 'Ruimte-voor-ruimte-regeling'

Gelet op artikel 2.3 van de Verordening Ruimte van de provincie Zeeland en artikel 60.5 van het bestemmingsplan Buitengebied heeft de gemeenteraad van Terneuzen een nadere beleidsregel 'Ruimte-voor-ruimte-regeling' opgesteld. De beleidsregel is opgesteld om de kwalitatieve regeling nader te omschrijven. De kwaliteitswinst van deze ontwikkeling en de daarbij behorende voorwaarden zijn in de beleidsregel beschreven in artikel 4:

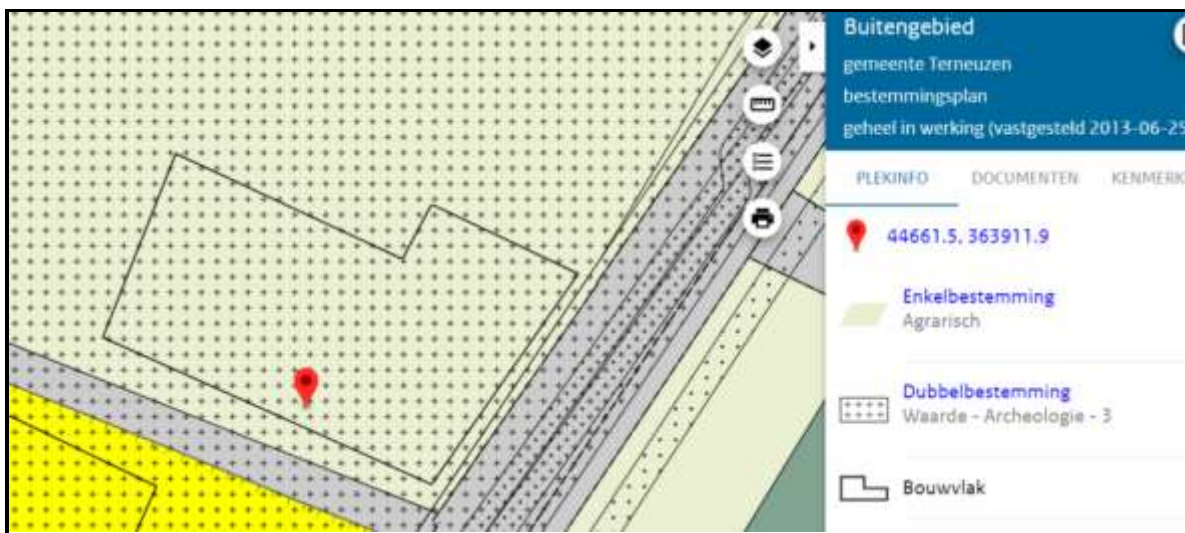
- Er dient een ruimtelijke onderbouwing te worden aangeleverd, waaruit de impact blijkt op de omgeving. *In deze toelichting (wijzigingsplan) worden alle relevante ruimtelijke facetten omschreven.*
- Een substantieel gebouw dient te worden gesloopt. Van de minimale oppervlakte van 500 m² dient minimaal één gebouw de oppervlakte te hebben van 375 m². *De totale te slopen oppervlakte bedraagt 1.098 m² voor één bedrijfsgebouw. Aan de voorwaarde wordt voldaan.*
- De nieuwe functie dient landschappelijk te worden ingebed. Het beplantingsplan dient ter toetsing aan de gemeente Terneuzen te worden voorgelegd. *Voor de functiewijziging is een inrichtingsplan opgesteld welke is bijgevoegd als bijlage 1.*
- Sloop en voorkomen van heroprichting dient te zijn gewaarborgd. *De koeienstal (figuur 1) wordt gesloopt en de gesaneerde locatie wordt omgezet naar woondoeleinden, daarmee is heroprichting van de te slopen koeienstal niet meer mogelijk.*

Een deel van de voormalige bedrijfsgebouwen blijft behouden. Sloop van deze gebouwen zou een onevenredige kostenverhoging met zich meebrengen waardoor de feitelijke uitvoerbaarheid in het gedrang komt. Ondanks dat de doelstelling van volledige sanering van alle detonerende bebouwing niet wordt behaald is op basis van artikel 7 van de beleidsregel alsnog toestemming verleend om de ruimte-voor-ruimte woning te realiseren.

Bijkomende voorwaarden zijn benoemd in artikel 5 en 6 van de beleidsregels. Artikel 5 bepaald dat een exploitatieopzet wordt overgelegd waaruit blijkt dat de sloop en sanering van de koeienstal en omliggende verharding noodzakelijk is om de compensatiewoning te kunnen realiseren. Op basis van de taxaties en offertes is aangetoond dat er niet meer financieel voordeel is dan maximaal 5% van de totale kosten. Artikel 6 van de beleidsregels stelt dat er maximaal 5 compensatiewoningen binnen het woningbouwcontingent beschikbaar worden gesteld. Het initiatief overschrijdt dit aantal van 5 niet en voldoet aan deze voorwaarde.

Bestemmingsplan Buitengebied

Op de gronden is het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Terneuzen van kracht (vastgesteld door de Raad d.d. 25-06-2013). In dit bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de bestemming Agrarisch, dubbelbestemming Waarde – Archeologie - 3 met de aanduiding bouwvlak.



Figuur 7: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied

Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken dient de agrarisch bestemming te worden omgezet naar wonen. De voorwaarden zijn gesteld in artikel 3.7.3. van het bestemmingsplan Buitengebied. Vervolgens dient te worden voldaan aan de gestelde voorwaarden uit artikel 60.5 waarin de voorwaarden zijn genoemd voor het wijzigen van het aantal wooneenheden ter compensatie van sloop. Beide artikelen staan hieronder beschreven.

Artikel 3.7.3 Wijziging bij bedrijfsbeëindiging

Artikel 3.7.3 van het bestemmingsplan Buitengebied biedt burgemeester en wethouders de bevoegdheid om de bestemming Bedrijf te wijzigen in de bestemming Wonen. Om deze bestemming naar Wonen om te zetten dient aan een aantal voorwaarden te worden voldaan.

Artikel 3.7.3 sub a: *wijziging leidt niet tot een groter aantal woningen binnen het bestemmingsvlak;* Het aantal woningen neemt bij de bedrijfsbeëindiging (omzetting naar Wonen) niet toe. Na wijziging wordt vervolgens gebruik gemaakt van artikel 60.5 (zie onder). Op basis van dit artikel wordt een nieuwe burgerwoning naast de (de van bedrijf omgezet naar) burgerwoning gerealiseerd.

Artikel 3.7.3 sub b: *indien de inhoud van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) en de oppervlakte van de overige bebouwing meer bedraagt dan bij de bestemming Wonen is toegestaan, dan mogen deze maten als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden, hetgeen in het wijzigingsplan wordt vastgelegd; in geval van herbouw is het hiervoor bepaalde slechts van toepassing indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt hetgeen in het wijzigingsplan wordt vastgelegd;* De huidige woning voldoet aan de regels voor de bestemming Wonen tevens is de oppervlakte van de overige bebouwing vastgelegd op de verbeelding.

Artikel 3.7.3 sub c: *bestaande NED's als vervolgactiviteit zijn toegestaan;* Van bestaande NED's is geen sprake.

Artikel 3.7.3 sub d: *een bestaande minicamping als vervolgactiviteit is toegestaan;* Van een bestaande minicamping is geen sprake.

Artikel 3.7.3 sub e: *wijziging leidt niet tot een verandering van de maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogte van de gebouwen.*

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

Artikel 3.7.3 sub f: *wijziging niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;*

De wijziging leidt niet tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen. In hoofdstuk 3 wordt onderbouwd welke gevolgen deze ontwikkeling heeft voor de naastgelegen percelen.

Artikel 3.7.3 sub g: *niet langer van toepassing zijnde aanduidingen zoals genoemd in lid [3.1](#) worden verwijderd.*

Er waren geen aanduidingen aanwezig.

Artikel 60.5 Wijziging aantal wooneenheden ter compensatie van sloop

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

Artikel 60.5 sub a

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

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

De bestaande koeienstal is opvallend, groot en detonerend in het landschap. Na bedrijfsbeëindiging is een andere invulling van de stal niet mogelijk waardoor deze tevens onbruikbaar zal worden. Indien het perceel opnieuw gebruiksklaar gemaakt moet worden dient alle verharding, sleufsilo's en stal te worden gesloopt om zo de nieuwe woning mogelijk te maken.

De woning wordt op het bestaande perceel gebouwd. Hierdoor wordt stedenbouwkundig aansluiting gezocht bij de bestaande woning en bijgebouwen. Het gehele perceel van 1 hectare wordt landschappelijk ingepast met streekeigen beplanting en draagt daarmee bij aan een groene aankleding van het gebied. De burgerwoning aan de overzijde van de straat is eveneens landschappelijk ingericht waardoor het gehele gebied met de drie woningen als een groen cluster in het landschap is gelegen. Het erfinrichtings- en beplantingsplan is bijgevoegd als bijlage 1.

Artikel 60.5 sub b, c en d

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

Ter compensatie van de sloop van 1.098 m² bedrijfsgebouwen wordt een woning mogelijk gemaakt. Dat sprake is van compensatie is verder aangetoond door het overleggen van een exploitatieopzet waaruit blijkt dat kosten en baten in een redelijke verhouding tot elkaar staan, conform gemeentelijke beleidsregel 'Ruimte-voor-ruimte-regeling'.

Artikel 60.5 sub e

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

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

Artikel 60.5 sub f

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

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

Artikel 60.5 sub g

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

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

Artikel 60.5 sub h

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

Artikel 60.5 sub i

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

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Zie hoofdstuk 3.9.

Artikel 60.5 sub j

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

Aan de voorwaarde wordt voldaan. Zie hoofdstuk 3.9.

Artikel 60.5 sub k

op het perceel wordt in de eigen parkeerbehoefte voorzien;

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

Artikel 60.5 sub l

er wordt voldaan aan de Wet Geluidhinder;

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

Artikel 60.5 sub m

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

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

Artikel 60.5 sub n

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

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

Artikel 60.5 sub o

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

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

Artikel 60.5 sub p

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

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

Artikel 60.5 sub q

de wijzigingsbevoegdheid kan ook worden toegepast voor bouwpercelen met de bestemming Wonen;
Niet van toepassing.

Aan de voorwaarden gesteld in de artikelen 3.7.3 en 60.5 van het bestemmingsplan Buitengebied wordt voldaan. De nadere inhoudelijke beschrijving van de ruimtelijke en sectorale onderdelen wordt beschreven in de volgende hoofdstukken van deze toelichting en de regels behorende bij dit wijzigingsplan. De nieuw te realiseren woning aan de Mosselhuisstraat is niet op basis van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied rechtstreeks toegestaan. Om de woning op deze locatie te realiseren dient op basis van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening een procedure doorlopen te worden.

3. Sectorale aspecten

3.1 Natuur

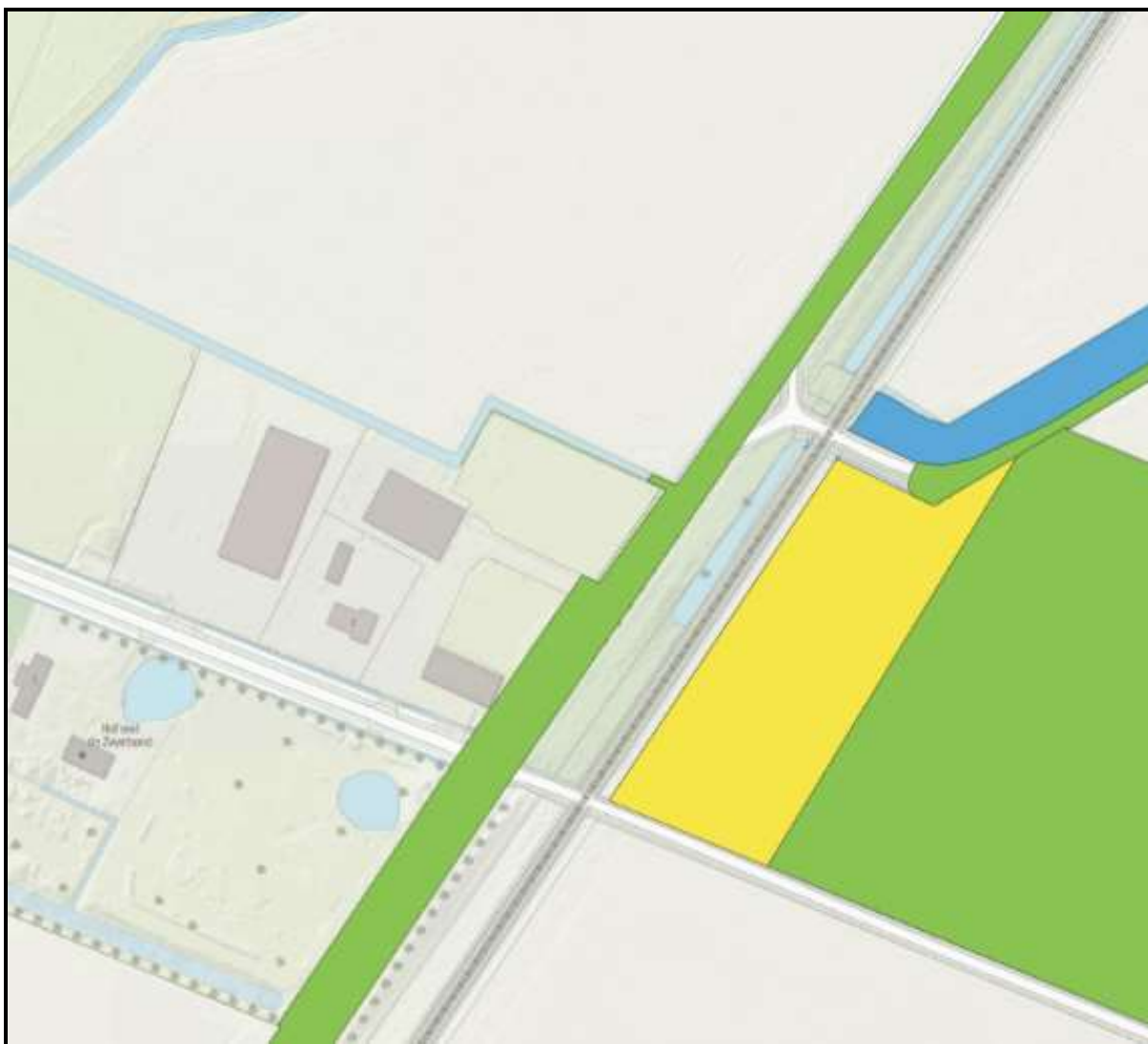
De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Beschermde natuurwaarden dienen op basis van de Wet natuurbescherming te worden gerespecteerd. De reikwijdte van de tijdelijke verstoring blijft beperkt tot het plangebied en enkele tientallen meters hierbuiten. Beschermde natuurgebieden liggen op ruime afstand. Er is geen ruimtebeslag op deze gebieden. Het plangebied is geen Beschermd Natuurmonument of Natura 2000 gebied. De afstand tot een Natura 2000 gebied bedraagt circa 3,4 kilometer. Voor een bestemmingswijziging en een omgevingsvergunning bouwen is gekeken naar het effect van de gebruiksfase en bouwphase van de woningbouwlocatie. Hierbij is gekeken naar situatie waarbij het beoogde project per saldo zelf niet leidt tot een significante N-depositie ten opzichte van de

omliggende beschermde gebieden binnen de begrenzing van het project of de locatie. Uit de AERIUS berekening blijkt dat het projecteffect op omliggende gebieden in de gebruiksfase nihil is en daarmee ook geen effect heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden.

Voor de bouwfase is de depositie 0,01 mol/ha/jaar op de Belgische gebieden Krekengebied en Polders. De twee rekenpunten liggen binnen 1 km ten noordwesten van de projectlocatie. Door het niet meer gebruiken van de stal en voeropslag zal er per saldo een afname zijn. Daarnaast heeft België hiervoor een eigen toetsingskader waar voor de stikstofdepositie een praktische wegwijzer is gemaakt. Vergunningplicht is van toepassing bij een betekenisvolle aantasting. Indien er wordt gesproken over een betekenisvolle aantasting of betekenisvol effect wordt hiermee bedoeld de betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van de SBZ zoals omschreven in artikel 36 ter §3 van het Natuurdecreet. Het habitatrictlijngebied de Polders overlapt met de vogelrichtlijngebieden Poldercomplex, Krekengebied en Het Zwin. Volgens de Overschrijdingskaart vermestende depositie vind een overschrijding plaats van de minimale waarde van de kritische depositiewaarde (KDW-eutrofiëring). De KDW van 22 kg N/ha/jaar van het voorkomende habitat 1330, waarmee met een molaire massa van 14,01 g/mol de KDW 1.570 mol bedraagt. De onderwaarde van het betekenisvol effect ($<0,1\%$ KDW) ligt daarmee op 1,57 mol/ha/jaar. Er is een extra rekenpunt (punt 7) toegevoegd aan het dichtstbijzijnde kwetsbare deel in België waar een overschrijding plaatsvindt van de KDW. Op dit punt heeft onderhavig initiatief geen bijdrage en is daarmee als ook als niet significant te beschouwen voor het Habitatgebied de Polders.

Een Wet natuurbeschermingsvergunning is zowel voor de bouwfase als de gebruiksfase dan ook niet noodzakelijk.

Het plangebied ligt direct naast een gebied dat is begrensd in het kader van het Natuurnetwerk Zeeland. Dit betreft de dijk (Driekwartweg). Het natuurdoel op deze dijk is kruiden- en faunairijk grasland. De werkzaamheden hebben geen ruimtebeslag op het natuurnetwerk (bouwmaterialen worden opgeslagen op eigen terrein). Ze zijn relatief kleinschalig en er vinden geen grondwateronttrekkingen plaats. Er worden geen negatieve effecten verwacht op de kwaliteiten van het natuurnetwerk.



Figuur 8: Uitsnede Ontwerp Natuurnetwerk Zeeland 2022

De locatie aan de Mosselhuisstraat 2 is momenteel in gebruik als bouwvlak voor een agrarisch bedrijf. Mogelijk komen er in de nabijheid van de initiatieflocatie algemene soorten voor als veldmuis, egel, kauw en mol. Deze soorten zullen door de aanleg van de landschappelijke inpassing een verbetering van het leefgebied ervaren.

Alle vogelsoorten zijn beschermd volgens de Europese Vogelrichtlijn en de Wet natuurbescherming. Voor alle vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Daarbij kan het naast broedende vogels, ook gaan om vogels die hun verblijfplaats het hele jaar gebruiken en ook jaarrond beschermd zijn. Ook handelingen die een vaste rust of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. Gezien de aard van het plan en met name aangaande het huidige gebruik van de locatie zijn er geen invloeden op de aanwezige vogelsoorten te verwachten. Compenserende of mitigerende maatregelen worden dan ook niet noodzakelijk geacht.

Soortenbescherming

Beschermde natuurwaarden dienen op basis van de Wet natuurbescherming te worden gerespecteerd. In dit kader is onderzoek uitgevoerd naar de te slopen bebouwing. Het onderzoek is

uitgevoerd door Adviesbureau Wieland. Geconcludeerd wordt dat de te slopen bebouwing niet geschikt is voor grondgebonden zoogdieren en vleermuizen. De te slopen bebouwing is wel geschikt voor broedvogels. Het betreft boerenzwaluw, holenduif en zwarte roodstaart. Voor soorten waarvan het leefgebied jaarrond beschermd is, is de te slopen bebouwing niet geschikt. Veel groen is op het terrein niet aanwezig, de enkele bomen (voornamelijk berken) aan de wegzijde worden verwijderd en zijn beoordeeld. Aan die zijde wordt nieuw groen aangeplant.

Er dient rekening gehouden te worden met de Wet natuurbescherming. Door te slopen buiten de broedperiode, sloop in de periode 1 september – 1 maart kan voorkomen worden dat broedvogels verstoord worden. Andere beschermde soorten zijn niet in het plangebied te verwachten. Het is geheel verhard. De essentiële biotopen voor beschermde soorten ontbreken. De volledige rapportage is bijgevoegd als bijlage 3.

3.2 Cultuurhistorie

Sinds 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. Het waarborgen van cultuurhistorische belangen en het meewegen van deze belangen is belangrijk. Hiervoor is een omschrijving van het plangebied noodzakelijk.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied ten noorden van Sas van Gent. De omgeving wordt gekenmerkt door het agrarische landschap met in de omgeving enkel burgerwoningen. Het perceel is agrarisch bestemd. Realisatie van de woning is passend in combinatie met de omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning en de aanwezige burgerwoning aan de overzijde.



(Behoud)

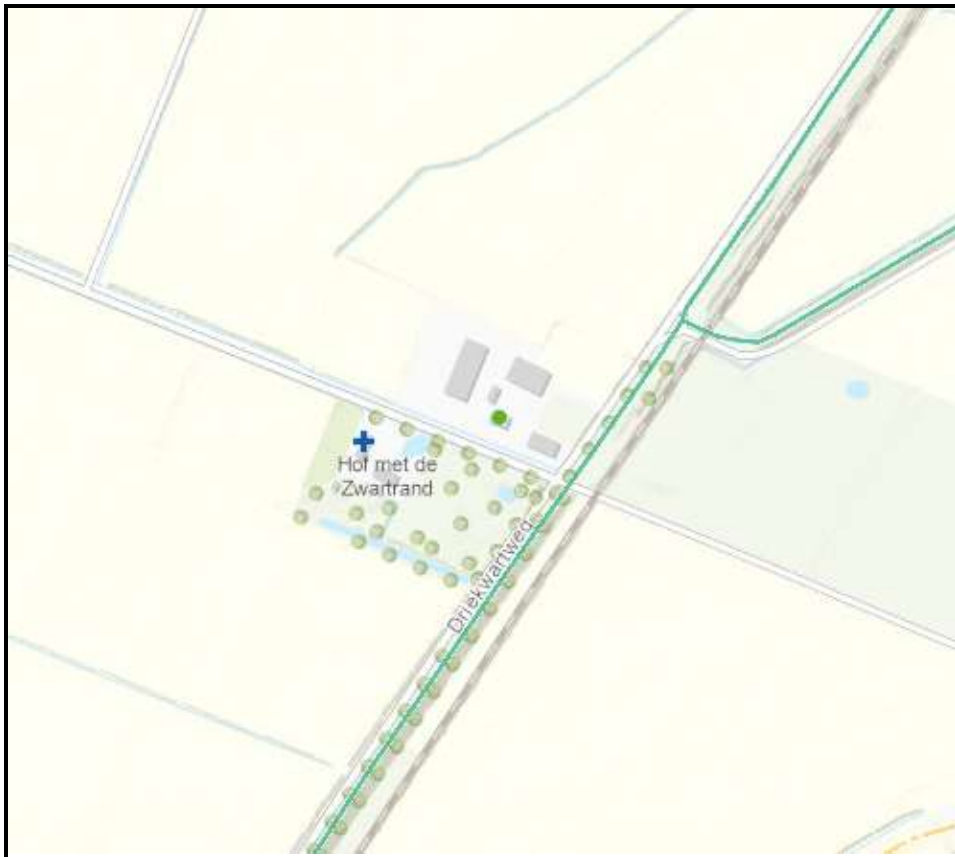


(Behoud voor ontwikkeling)



(Vernieuwing mogelijk)

Figuur 9: Uitsneden Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Terneuzen



Figuur 10: Cultuurhistorische Waardenkaart provincie Zeeland

Binnen het plangebied zijn geen Rijksmonumenten aanwezig. Aan de overzijde van het plangebied, Mosselhuisstraat 1, is wel aangewezen als Rijksmonument, zijnde een boerderij met schuren. Aangrenzend aan het plangebied is de Driekwartweg een binnendijk gelegen. Deze dijk staat op de Dijkenkaart Zeeland nog aangeduid als relict, is aangelegd in 1611 met als oorspronkelijke functie polderdijk. De nieuw te bouwen woning heeft geen nadelige gevolgen voor de aanwezige dijk dan wel het Rijksmonument Mosselhuisstraat 1. Zowel de dijk als Mosselhuisstraat 1 staan op figuur 8 en 9.

De aanduiding historische boerderij op het plangebied zelf, figuur 10, is opgenomen om de beoordeling van de boerderij weer te geven. De boerderij is geklasseerd als C-object, zijnde niet waardevol. Deze beperkte cultuurhistorische waarden blijkt ook uit de toelichting behorend bij de classificatie.

Aan rustige weg vrij in landschap gelegen boerenerf. Het erf wordt d.m.v. een sloot, een bomenrij en een modern toegangshek van de openbare weg gescheiden. De bebouwing bestaat uit een nieuwbouwwoning, een oude schuur met zadeldak met wolfeinden (ca. 1900), twee moderne schuren en een klein bakstenen schuurtje. De schuur bestaat voornamelijk uit gepotdekselde delen. Een klein gedeelte van een lange gevel is versteend. De schuur heeft slechts één dwarsdeelingang. Een tweede is door de verstening door een stalingang met twee stalvensters vervangen. De schuur is redelijk authentiek, maar in matige staat van onderhoud. De erfindeling en -beplanting is weinig authentiek. Een enkele markante boom siert het erf.

Uit het cultuurhistorisch beleid van de gemeente blijkt dat het plangebied valt binnen het gebied Behouden. De gemeente is tevreden over de huidige functie en kwaliteit, kleine aanpassingen zijn mogelijk. Sloop van detonerende bebouwing een kleinschaligere en kwalitatief hoogwaardige bebouwing sluit aan bij de omgeving. De gewenste ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor de bestaande cultuurhistorische waarden.

3.3 Archeologie

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

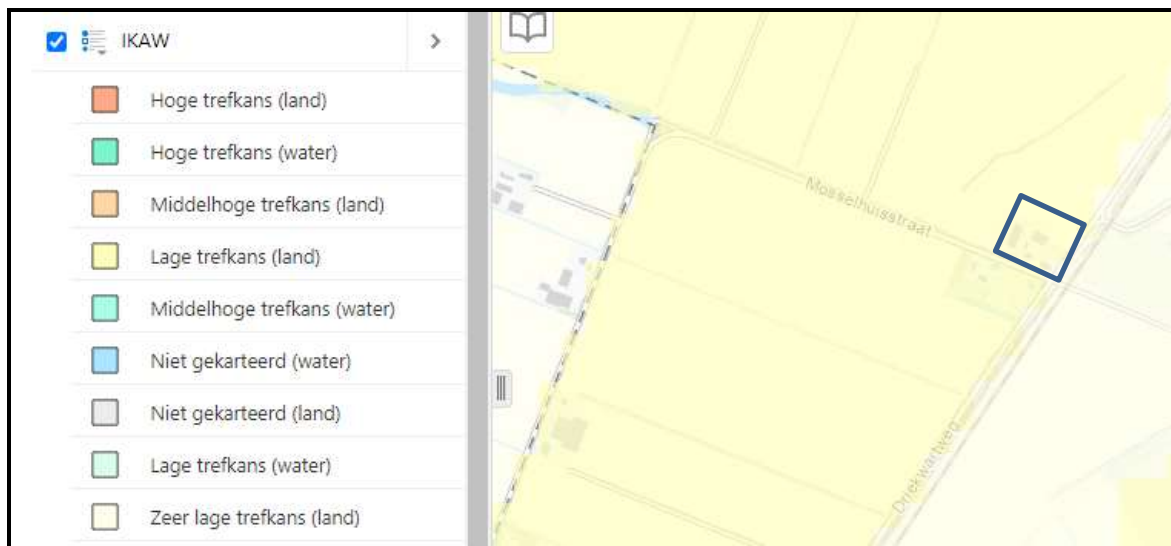
Archeologiebeleid gemeente Terneuzen

Op 27 januari 2011 is door de gemeenteraad van Terneuzen het interimbeleid archeologie vastgesteld. De insteek van dit beleid is het regelen van archeologie in ruimtelijke plannen. In een cyclus van 10 jaar zullen alle ruimtelijke plannen aangepast worden waarbij archeologie in de plannen zal worden ingebracht of geactualiseerd aan de hand van het dan geldende beleid. Als vangnet fungeert de Erfgoedverordening Terneuzen 2011. Deze verordening is geactualiseerd en is in samenhang met het archeologiebeleid opnieuw vastgesteld. In lijn met de intentie van de wetgever wordt een algemene vrijstelling voor archeologie verleend tot 100 m² en een diepte van 0,5 meter voor de zogenaamde kruimelgevallen.

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

Conform de Archeologietoets Onderzoeksplicht Archeologie (stroomschema) worden de volgende zaken nader onderbouwd:

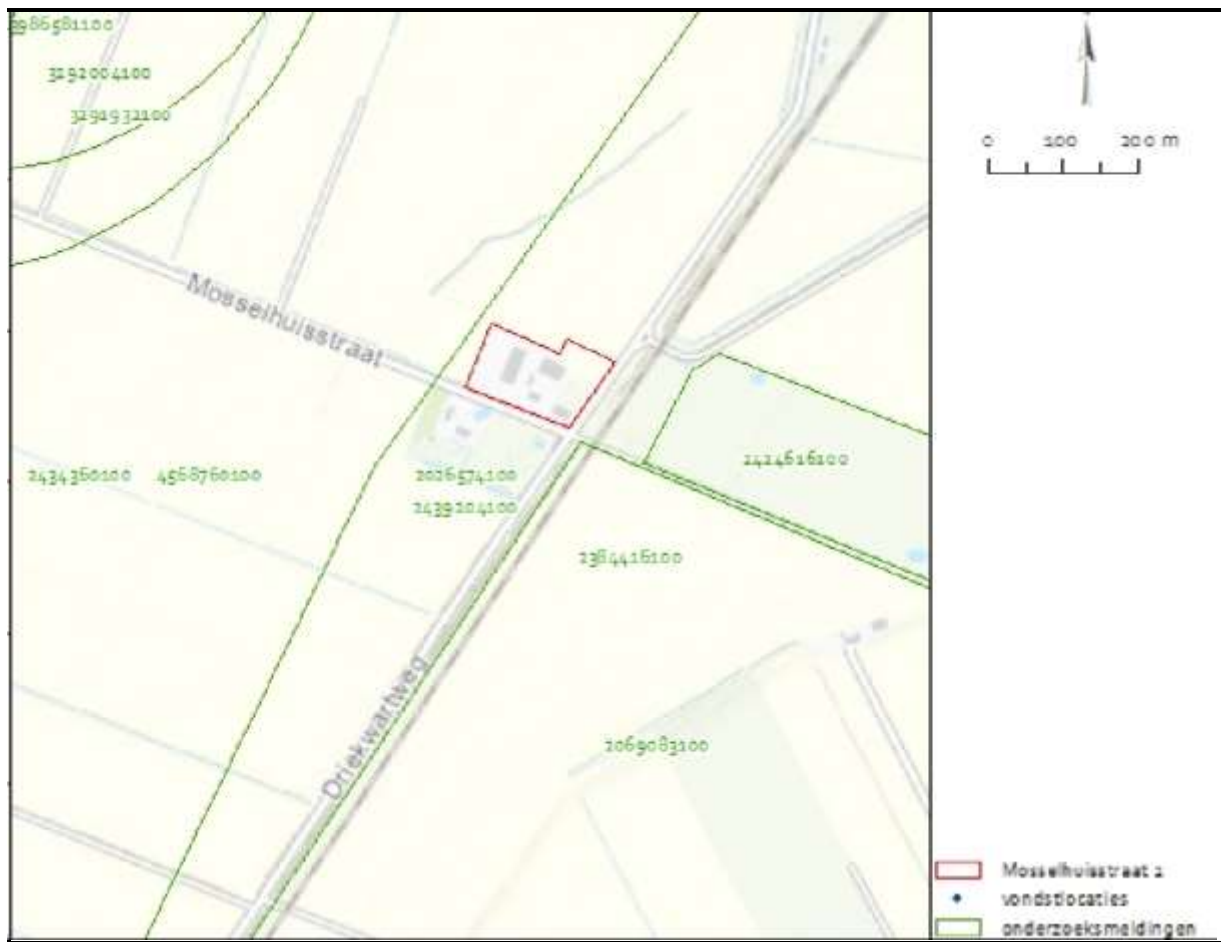
1. Het plangebied is niet gelegen binnen de aanduiding AMK.
2. Het plangebied is gelegen in een lage trefkans volgens de IKAW kaart.



Figuur 11: Uitsnede IKAW kaart

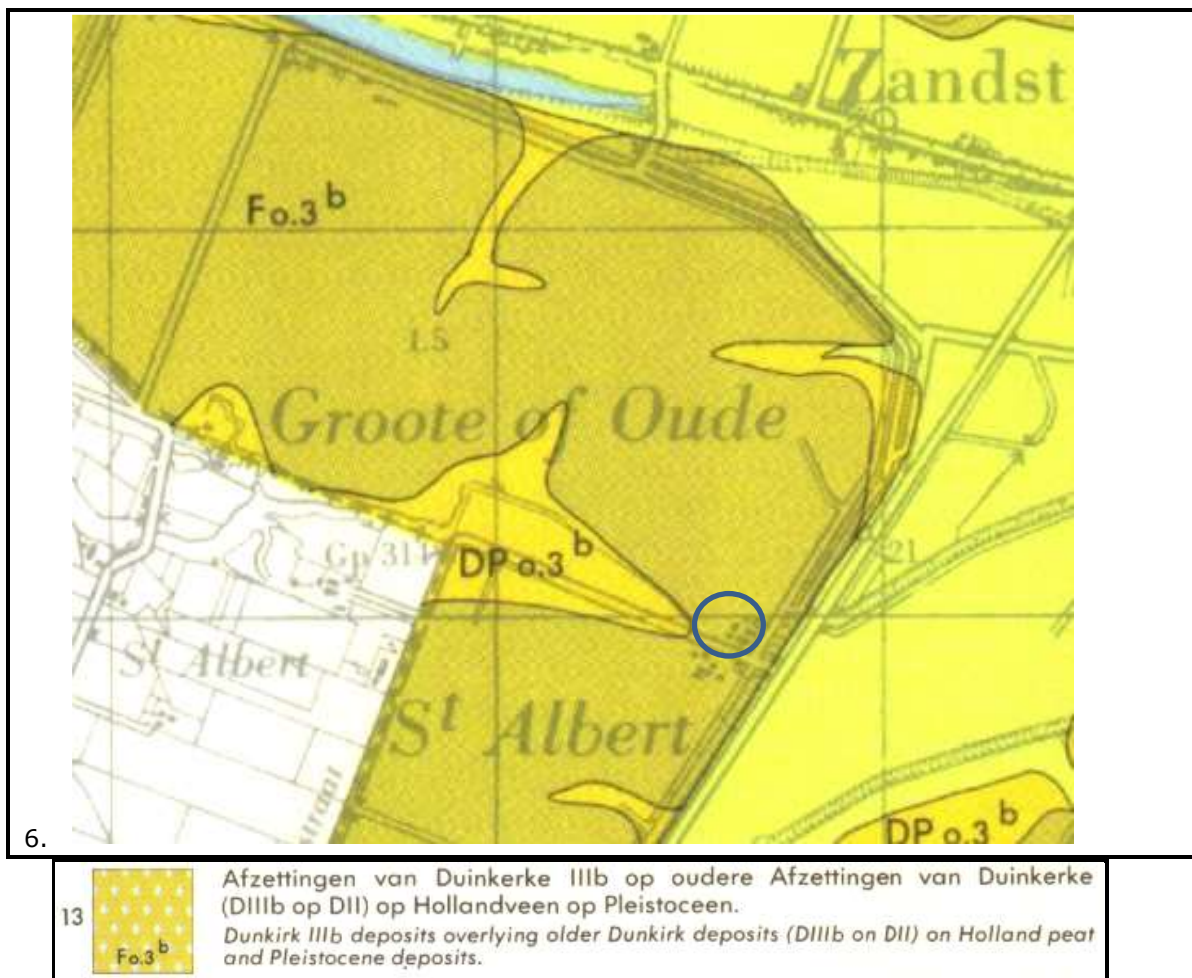
3. Archis 3.0

- * Het plangebied is niet gelegen binnen of grenzend aan een terrein van hoge archeologische waarde.
- * Binnen het plangebied zijn geen onderzoeksmeldingen of vondstlocaties bekend.
- * Het plangebied maakt verder deel uit van onderstaande grote bureauonderzoeken:
 - 2026574100: Archeologische inventarisatie en advieskaart
 - 2384416100: Archeologisch bureauonderzoek in het kader van de milieueffectrapportage (MER) Multi Utility Providing (MUP)
 - 2439204100: Leemten in Kennis
 - 2434360100: Archeologisch bureauonderzoek: verruiming vrijstellingsdiepte gemeente Terneuzen
 - 4568760100: Archeologisch bureauonderzoek: update vrijstellingenkaart gemeente Terneuzen



Figuur 12: Archiskaart

4. Op 7 juni 2021 heeft het ZAD aangegeven dat geen vindplaatsen bekend zijn.
5. Toetsing aan de geologische kaart van Van Rummelen

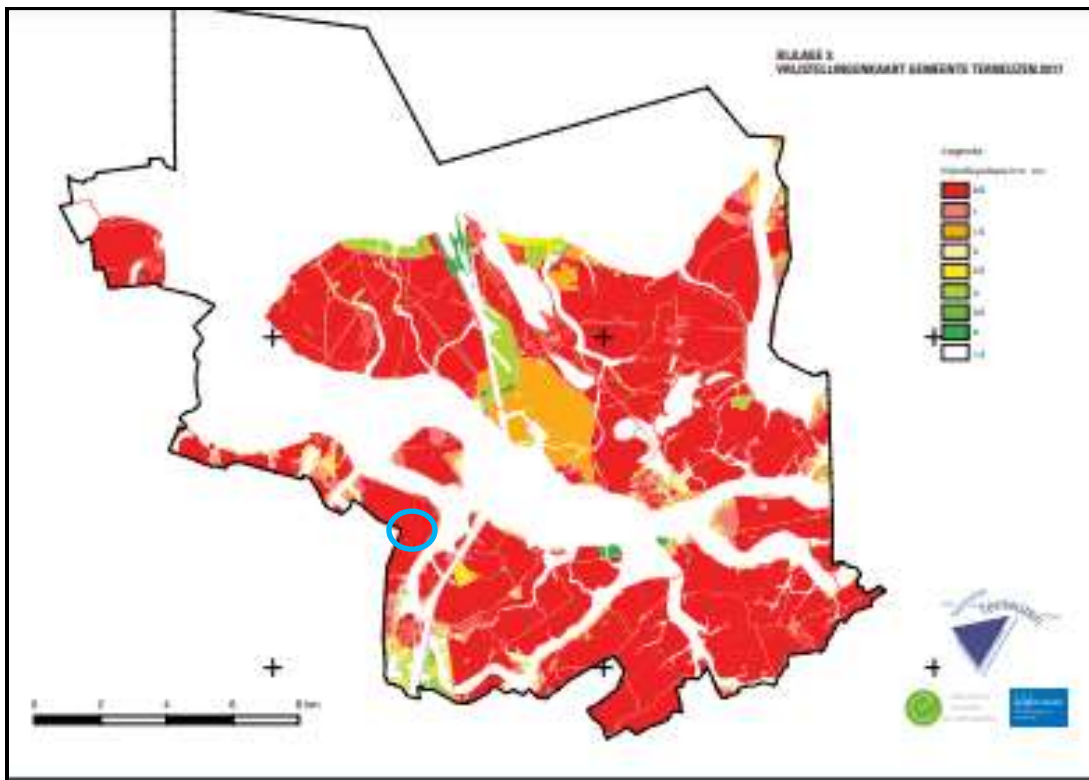


Figuur 13: Uitsnede kaart Van Rummelen

De vermoedelijke diepteligging van het pleistoceen zand is gelegen op een diepte vanaf 2,5 meter onder maaiveld, zie de boringen 2001 t/m 2006 van het bodemrapport van Colsen adviesbureau met projectnummer 002218 van 21 januari 2022 welke is bijgevoegd als bijlage 4.

6. Toetsing aan de huidig geldende gemeentelijke Vrijstellingenkaart (2017).

De meest recente versie van de vrijstellingenkaart dateert van oktober 2017. Op deze vrijstellingenkaart is de locatie aangeduid met een vrijstellingsdiepte van 0,5 meter onder maaiveld, zie figuur 14.



Figuur 14: Uitsnede vrijstellingenkaart Archeologie gemeente Terneuzen

Toetsing

Op basis van het 'stroomschema interimbeleid 'De onderste steen boven' geldt er een onderzoeksplicht. Op basis van het stroomschema, zie bijlage 4, wordt voor het grootste gedeelte van het plangebied het volgende geconcludeerd:

- Duinkerke II niet aanwezig
- Hollandveen aanwezig en dit leidt tot onderzoeksplicht vanaf 1.000 m² (WA-3)
- Pleistoceen aanwezig en dieper dan 2 meter – maaiveld dan leidt dit tot onderzoeksplicht vanaf 1000 m² (WA-3)

Geconcludeerd wordt dat voor het overgrote gedeelte de Waarde – Archeologie - 3 van toepassing is. Voor de strook van het plangebied die grenst aan de dijk die parallel loopt met de Driekwartweg geldt in z'n algemeenheid Waarde - Archeologie - 2 omdat het een dijk betreft van voor 1650.

Conclusie is dat de bestemming Waarde – Archeologie - 3 en 2 van toepassing zijn voor dit plangebied.

In verband met deze bestemming mag er uitsluitend worden gebouwd indien:

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

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

- een bouwwerk waarbij het te verstoren oppervlak niet meer bedraagt dan 1.000 m²;

- een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

Niet alleen verstoringen als gevolg van bouwwerkzaamheden maar ook andere graafwerkzaamheden dieper van 50 centimeter (vijver, kabels en leidingen, verhardingen) bepalen de omvang van de verstoring.

Voor de bouw van de woning met bijgebouw wordt circa 280 m² bodem verstoord dieper dan 50 centimeter (160 m² woning en maximaal 120 m² bijgebouw). Dit is ruimschoots minder dan 1.000 m². Voor de inrichting van het terrein, zijnde verwijderen kuilvoerplaten/verharding en aanleg waterpoel wordt de bodem niet verstoord dieper dan 50 centimeter. Bij de bouw van de te slopen stal, inclusief kelders, was reeds sprake van bodemverstoring. Bij de sanering van de stal zal er zorg voor worden gedragen dat niet dieper dan de reeds verstoorde laag verstoring zal plaatsvinden. Geconcludeerd kan worden dat voor wat betreft de planologische procedure voor het omzetten van de bestemming Agrarisch naar Wonen archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. In het kader van de omgevingsvergunning bouw zal opnieuw aan de vrijstellingsgrond van 1.000 m² worden getoetst.

De strook aan de oostzijde van het huidige agrarische bouwvlak is aangeduid als Waarde – Archeologie – 2. Deze aanduiding is opgenomen aangezien deze strook is gelegen binnen hetzelfde kadastrale perceel. Om het kadastrale perceel niet te splitsen is voor het overzicht één-op-één deze bestemming mee overgenomen. Het wijzigingsplan betreft echter enkel en alleen het agrarisch bouwvlak.

3.4 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Mosselhuisstraat. De Mosselhuisstraat is een weg die in westelijke richting naar de Belgisch/Nederlandse grens gaat. In oostelijke richting komt de Mosselhuisstraat uit op de Driekwartweg. Deze weg leidt in zuidelijke richting naar Sas van Gent en in noordelijke richting naar Sluiskil. De Mosselhuisstraat beschikt niet over een fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer en betreft een erftoegangsweg met een maximum rijsnelheid van 60 km/uur.

Door de bouw van de woning neemt de verkeersdruk af. De hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van de woning is en sanering van het agrarisch bedrijf leidt tot een afname van verkeersbewegingen. Met name ook in zware verkeersbewegingen van vrachtwagens en tractoren.

Op de locatie zelf zijn voldoende parkeervoorzieningen aanwezig en er is er zodoende geen overlast te verwachten voor parkeren op de openbare weg. De twee parkeerplaatsen zijn voorzien op het binnenterrein bij de woning.

3.5 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op de riolering en op alle gangbare nutsvoorzieningen (water, elektra). Ten behoeve van het plan hoeven hiervoor geen structurele aanpassingen plaats te vinden.

3.6 Bodem

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. Om het risico uit te sluiten, dat mensen gezondheidsproblemen krijgen als gevolg van een verblijf op verontreinigde grond, kan de gemeente in het kader van een bestemmingsplan eisen dat er onderzoek is uitgevoerd naar bodemverontreiniging. Vrijstelling van de verplichting tot het uitvoeren van bodemonderzoek is mogelijk als de bouwlocatie onverdacht is voor aanwezige bodemverontreiniging en als de bouwlocatie valt onder de werking van een bodemkwaliteitskaart.

Planlocatie

Gezien de aanwezigheid van een agrarisch bedrijf is voor de functiewijziging bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 5. Uit het bodemonderzoek is gebleken dat een gedeeltelijke sanering van de grond noodzakelijk is. De geconstateerde vervuiling is in kaart gebracht en hiervoor wordt in overleg met het bevoegd gezag een plan van aanpak opgesteld.

Onderstaande zaken zijn geconstateerd:

1. Sterke verontreiniging met minerale olie tpv voormalige dieseltanks, sanering noodzakelijk beschrijven in beknopt saneringsplan;
2. PCB westelijk gedeelte, licht tot matig verontreinigd, sterk puin- en brokken baksteenhoudend, de matige verontreinigingen saneren, zit deels in puin dat toch afgevoerd wordt, sanering beschrijven in eerder genoemd saneringsplan;
3. De sterke PAK verontreiniging onder asfaltverharding, omvang meer dan 25 m³, omvang niet vastgesteld, ernstig geval, asfaltverharding blijft in nieuwe situatie intact, hoeft nu niet gesaneerd te worden, saneringsplicht blijft, beschrijven in eerder genoemd saneringsplan voor vastlegging gebruiksbeperking en kadastrale aantekening. Het is aannemelijk dat ter plaatse van de ernstige PAK-verontreiniging onder de asfaltverharding geen risico's aanwezig zijn voor de toekomstige functie "wonen met tuin", omdat deze verharding intact blijft.

Ondanks deze saneringsplicht wordt geconcludeerd dat de voorgenomen wijziging van de bestemming mogelijk is. Voor sanering is tevens een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels behorende bij het wijzigingsplan.

Volgens de bodemkwaliteitskaart valt de locatie in de zone "Buitengebied en naoorlogse woonwijken (<Achtergrondwaarde)", zie figuur 15. Grondafvoer moet uitgevoerd worden conform het Besluit bodemkwaliteit.



Figuur 15: Uitsnede Bodemkwaliteitskaart Zeeland

3.7 Geluid

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

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

Het aantal verkeersbewegingen zal bij de voorgenomen ontwikkeling afnemen. Tevens is een goede ontsluiting naar de openbare weg aanwezig, waarbij op eigen terrein voldoende gelegenheid is om te keren en te parkeren. De geluidbelasting die wordt veroorzaakt door vrachtverkeer zal niet verder toenemen.

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

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt een ruimte-voor-ruimte woning opgericht. De woning wordt op meer dan 20 meter van de Mosselhuisstraat gerealiseerd. Tevens is de woning gelegen binnen de geluidszone van de Driekwartweg en spoorlijn 668. De voorkeurswaarde voor wegverkeerslawaai is 48 dB en voor spoorweglawaai 55 dB. Gelet op de verkeersintensiteit op beide wegen en de spoorweg en de afstand van de woning tot deze weg kan worden aangenomen dat aan de voorkeurswaarde voor weg- en spoorweglawaai voldaan kan worden. Akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

3.8 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Vooral hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is

veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO2. Voor woningbouw geldt bijvoorbeeld dat bij één ontsluitingsweg een aantal van 500 nieuwe woningen niet in betekende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

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

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

De bouw van de ruimte-voor-ruimte woning betreft een zeer kleinschalige ontwikkeling welke op basis van bovenstaande gegevens niet leidt tot een gewijzigde situatie aangaande de luchtkwaliteit. Er zal een positieve ontwikkeling ontstaan nu het agrarisch bedrijf verdwijnt. Wanneer we enkel naar de nieuwe woning kijken en hier 9 verkeersbewegingen per dag aan toerekenen dan is deze ontwikkeling te omschrijven als zijnde NIBM. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2021
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		9
Aandeel vrachtverkeer		10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 16: NIBM-tool (infomill)

3.9 Externe veiligheid

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

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

Risicovolle inrichtingen buiten het plangebied

1. Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Conform de risicokaart blijkt dat er geen sprake is van een PR10⁻⁶ tot het plangebied. Tevens is er geen sprake van een invloedsgebied voor het groepsrisico. In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen met brandbare, explosieve of giftige stoffen.

Transport van gevaarlijke stoffen

Ten oosten van het plangebied, het kanaal van Gent naar Terneuzen, vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over het water. De vaarweg is opgenomen in het Basisnet Water, dit maakt onderdeel uit van het Besluit externe veiligheid transportroutes. In dit besluit is opgenomen dat voor ontwikkelingen op een afstand van meer dan 200 meter geen ruimtelijke beperkingen worden gesteld. Binnen 200 meter is een spoorweg gelegen waardoor de ontwikkeling is gelegen binnen de basisnetroute.

Volgens informatie afkomstig van risicokaart.nl (trajectnummer 695 dient rekening te worden gehouden met het transport van stoffen uit categorie A, B2, C3, D3 en D4. De PR10⁻⁶ risicocontour (basisafstand) is gelegen binnen 7 meter uit het spoor. De 10⁻⁷ contour is gelegen op 15 meter en de 10⁻⁸ op 181 meter aan weerszijden van het spoor.

Op circa 170 meter van de spoorlijn wordt de nieuwe woning gerealiseerd. Verantwoording van het groepsrisico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen is dan noodzakelijk. Op grond van het Besluit externe veiligheid transportroutes dient in de toelichting van een bestemmingsplan dat is gelegen binnen het invloedsgebied van een spoorweg te worden ingegaan op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van een ramp in algemene zin.

Zoals aangegeven is locatie aan de Mosselhuisstraat 2 te Sas van Gent gelegen in het buitengebied. In de nabijheid van de woning zijn nog twee burgerwoningen gelegen. De wijziging van de personendichtheid is dan ook gering. Het groepsrisico wordt in tegenstelling tot het plaatsgebonden risico als oriënterende waarde gehanteerd. Ook dient het groepsrisico te worden vastgesteld en de bijdrage van de beoogde planologische wijziging aan dit groepsrisico. Op dit punt is duidelijk dat het groepsrisico slechts in geringe mate zal toenemen. De oriënterende waarde wordt in de huidige situatie niet overschreden.

Bijkomend aspect is dat de spoorlijn langs alle zijden bereikbaar is. Daarnaast zijn tussen het plangebied en de risicovolle spoorverbinding hoogteverschillen gelegen in de vorm van greppels/sloten en taluds. Deze hoogteverschillen zullen een buffer vormen tegen verspreiding van bijvoorbeeld een plasbrand. Het desbetreffende spoorvak is daarbij goed bereikbaar bij eventuele bluswerkzaamheden.

Verder moet op grond van dit besluit worden ingegaan op de zelfredzaamheid van personen in geval van een calamiteit. De bewoners van de woning zijn voldoende zelfredzaam. Het perceel zelf is ontsloten in westelijke richting, dus ontruiming en vluchten is mogelijk van een eventuele calamiteit op het spoor af, waarbij het gebouw bovendien als buffer/afscherming van de vluchtroute zal dienen. Tussen het spoor en de nieuwe woning zijn bovendien nog een woning en schuur gelegen.

Indien de aard van de calamiteit mee brengt dat inpandig moet worden geschild, dan biedt de nieuwbouwwoning daar afdoende mogelijkheden voor. De bouwkwiteit van de woning is afdoende kierdicht bij gesloten ramen en deuren. In een dergelijke situatie zal uit de aard der zaak ook de luchtverversing van het pand kunnen worden stil gelegd.

Uit de aard der zaak zal door de Veiligheidsregio met de gebruikers moeten worden gecommuniceerd wanneer ontruiming is geïndiceerd in plaats van schuilen in het gebouw zelf.

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

3.10 Omliggende functies

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies, dient rekening te worden gehouden met eventuele hinder veroorzakende (bedrijfs-)activiteiten in de omgeving. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van hindergevoelige functies sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Afstemming van bestaande en nieuwe functies is mogelijk door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (versie, 2009). Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met milieuaspecten als geur-, stof en geluidhinder. De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Uit jurisprudentie en de genoemde VNG-publicatie, blijkt dat in het geval van een gemengd gebied verkleinde richtafstanden gelden.

Rondom de locatie zijn binnen een afstand van 200 meter enkel burgerwoningen gelegen. De omliggende burgerwoningen zijn gelegen op minimaal 10 meter van de bestemming Wonen. Aan de gestelde richtafstanden wordt voldaan.

Spuitzone

Vaste jurisprudentie van de Afdeling luidt dat wanneer het gaat om het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen, er geen wettelijke bepalingen bestaan over de minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen worden geteeld en nabijgelegen woningen. Er dient dus een belangenafweging plaats te vinden. De minimaal aan te houden afstand dient zodanig te worden gekozen dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het gevoelige object kan worden gegarandeerd. De Afdeling acht een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, daarbij niet onredelijk. Een kortere afstand is mogelijk, mits daaraan een deugdelijke motivering ten grondslag

wordt gelegd.

Uit de jurisprudentie kan worden afgeleid dat moet worden beoordeeld of in het betreffende object, ter plaatse van de betreffende functie, mensen langdurig (kunnen) verblijven. Daarmee hebben zij een grotere kans op blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen. Als dat het geval is, is doorgaans sprake van een gevoelig object.

De aangrenzende percelen aan west- en noordzijde hebben de bestemming 'agrarijch' waarbij fruitteelt en vollegrondsteelt mogelijk is. Hierbij kan zowel neerwaarts al verticaal gespoten worden met gewasbeschermingsmiddelen. Vanwege de planologisch-juridische mogelijkheid voor fruitteelt wordt uitgegaan van het meest intensieve gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in de fruitteelt: de teelt van appels en peren. Dit is het "worst case" scenario.

Binnen 50 meter van de nieuwe woon- en tuinbestemming ligt landbouwperceel Sas van Gent N 172 en 400 zoals weergegeven op onderstaande kaartuitsnede. Het perceel heeft een oppervlakte van meer dan 44 hectare waarop de afgelopen jaren gangbare gewassen zijn geteeld zoals tarwe en bruine bonen in 2020. Er is geen reden om aan te nemen dat dat gebruik/teelt zal wijzigen naar de teelt van fruit. De feitelijk te verwachten spuitdrift is aanzienlijk minder dan bij de teelt van fruit.

Uit onderzoek van de Universiteit van Wageningen (Driftblootstelling van omstanders en omwonenden door boomgaarbespuitingen, Plant research international, Praktijkonderzoek Plant en omgeving – sector Fruit, PRI rapport 609 mei 2015) blijkt dat de drift (spuitnevel) afneemt naarmate de afstand toeneemt. Drift kan o.a. worden beperkt door driftbeperkende spuitdoppen te gebruiken. In deze rapportage wordt geconcludeerd: Licht er langs de boomgaard oppervlaktewater en wordt er een minimaal DRT90 techniek op het perceel gebruikt dan is de benodigde afstand vanaf de laatste bomenrij 25 m in de kale boom situatie en 15 m in de volblad situatie. Deze afstand kan verkleind worden tot 15 m en 5 m voor respectievelijk de kale boom en volblad situatie door de aanwezigheid van een windhaag. Wordt een dubbele windhaag of houtwal of een wintergroene windhaag geplaatst dan is er zowel in de kale boom als de volblad situatie direct achter de haag of houtwal geen overschrijding van de huidblootstelling.

Op basis van het Activiteitenbesluit milieubeheer gelden inmiddels aangescherpte driftbeperkende maatregelen op het perceel; meer driftbeperkende spuitdoppen en lagere spuitdruk. In de eerste 14 meter vanaf een watervoerende watergang zijn de eisen nog strenger. Hiermee wordt de driftblootstelling voor de omgeving verder beperkt.

In deze specifieke situatie geldt tevens dat:

- de omliggende percelen al jarenlang akkerbouwmatig in gebruik zijn. Bij gewasbeschermingsmiddelengebruik op akkerbouwpercelen treedt er minder verwaaiing van spuitvloeistof op dan bij de bespuiting van fruitbomen.
- Voor de gehele ontwikkeling is een landschappelijk inpassingplan opgesteld waarvan de uitvoering is opgenomen als voorwaardelijke verplichting in de regels. De locatie van de nieuwe woning wordt afgeschermd door groensingels, bomen, waterpartij en zeeuwse hagen.

Conclusie

Uit bovengenoemd onderzoek blijkt dat ook in geval er fruitteelt op het perceel zou plaatsvinden bij gebruikmaking van de verplichte driftreducerende technieken en de aanwezigheid van de landschappelijke inpassing geen overschrijding te verwachten is. De aanplant en inrichting is opgenomen in het plan voor landschappelijke inpassing. In de anterieure overeenkomst wordt de

aanleg en inrichting van de landschappelijke inpassing eveneens gewaarborgd. Het initiatief wordt hiermee verantwoord geacht en er kan ook in zoverre een aanvaardbaar woon-en leefklimaat ter plaatse worden gerealiseerd.

3.11 Niet gesprongen explosieven

De Gemeente Terneuzen hanteert voor de paragraaf Niet-gesprongen explosieven (NGE) het Historisch Vooronderzoek en NGE-Risicokaart van REASeuro, kenmerk RO180093 van 24 oktober 2018.

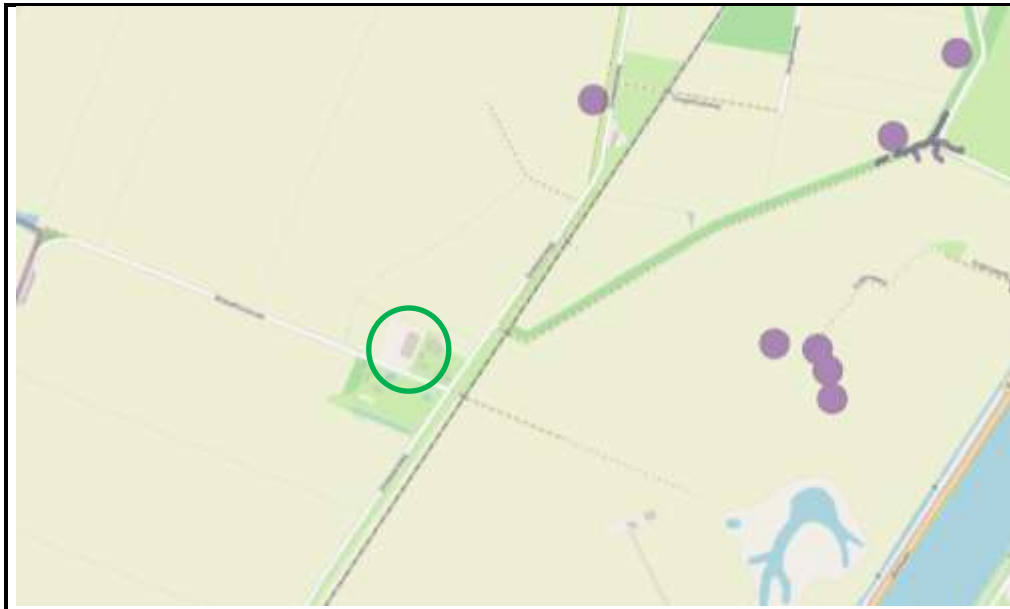
Het aangeduide gebied aan de Mosselhuisstraat 2 Sas van Gent valt in relatie tot NGE door oorlogshandelingen in de Tweede Wereldoorlog niet in een aangemerkt risicogebied zie figuur 17.

Overweging

De NGE-risicokaart gaat in beginsel niet uit van een risicogebied. Er zijn wel registraties van munitie-ruimrapporten dat er door de Explosieven Opruimingsdienst (EOD) objecten in de nabijheid zijn geruimd. Voorts waren er even verderop in noordelijke richting geschutsopstellingen, die een zeker potentieel risico kunnen vormen door achtergebleven klein-kaliber munitie, hand- en geweergranaten en munitie voor granaatwerpers en geschutsprojectielen. Deze opstellingen bevonden zich tijdens de Tweede Wereldoorlog echter buiten het toen al bestaande erf en t.p.v. landbouwgrond, met enige grondroering/-verzet aan de oppervlakte tot gevolg. Grote oorlogsrestanten zouden redelijkerwijs ook daar al zijn opgemerkt en verwijderd. Mocht er alsnog munitie worden aangetroffen, wordt ingezet op het handelen op basis van het protocol 'Toevalstreffer conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog'.

Conclusie

Er is geen (vervolg)onderzoek naar niet-gesprongen explosieven vereist. Het aspect niet-gesprongen explosieven vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.



Figuur 17: Uitsnede NGE-risicokaart

3.12 Waterparagraaf

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

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking																				
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Het plan heeft geen relatie met de primaire of secundaire waterkeringen.</i>																				
Voorkomen overlast door oppervlaktewater Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	<table><tr><td></td><td>huidige situatie</td><td>na realisatie</td><td></td></tr><tr><td>dakopper vlak</td><td>2148</td><td>1330</td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodemverharding</td><td>3694</td><td>850</td><td>2</td></tr><tr><td>doorlatende bodemverharding</td><td>0</td><td>0</td><td>3</td></tr><tr><td>wateroppervlak</td><td>0</td><td>0</td><td>4</td></tr></table> <i>Het bestaande dakoppervlak (2.148 m²) lost het hemelwater momenteel op het oppervlaktewater. Van deze totale oppervlakte wordt 1.098 m² bebouwing gesloopt en wordt er ruim 3.000 m² verharding aan vloerplaten en keerwanden gesloopt. De nieuwe bebouwing betreft een woning en bijgebouwen (280 m²). Rondom de nieuwe woning wordt nog wat verharding aangelegd circa 100 m². Hemelwater wat op de terreinverharding valt zal oppervlakkig via bodeminfiltratie vertraagd worden afgevoerd. Waar voorheen de vloerplaten aanwezig waren zal het hemelwater in de nieuwe situatie infiltreren. In totaal is er een afname van circa 3.660 m². Realisatie van extra waterberging is niet noodzakelijk. Het schone hemelwater van de nieuwe woning en de bijgebouwen zal worden geloosd op het oppervlaktewater. Voor wat betreft waterberging is tevens de Verordening afvoer hemel- en grondwater gemeente Terneuzen 2022 van toepassing. Dit beleid is rechtstreeks werkend en geldt voor alle nieuwe gebouwen en nieuwe bouwwerken.</i>		huidige situatie	na realisatie		dakopper vlak	2148	1330	1	dichte bodemverharding	3694	850	2	doorlatende bodemverharding	0	0	3	wateroppervlak	0	0	4
	huidige situatie	na realisatie																			
dakopper vlak	2148	1330	1																		
dichte bodemverharding	3694	850	2																		
doorlatende bodemverharding	0	0	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>De nieuwe woning zal voor vuilwater worden aangesloten op de nieuwe IBA klasse 3.</i>
Thema en water(beheer)doelstelling	<i>Uitwerking</i>
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en -mogelijkheden.	<i>De locatie is gelegen in een bufferzone rondom een natuurgebied met een zoetwatervoorkomen. Er wordt geen grondwater onttrokken, schoon hemelwater wordt toegevoegd aan het oppervlaktewater. Er is geen sprake van grondwateroverlast. Het plangebied wordt gekenmerkt door zeer beperkte infiltratiemogelijkheden.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>Bij de bouw worden geen uitlogende materialen gebruikt.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	<i>Tijdens de bouw worden geen uitlogende materialen gebruikt.</i>
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Extra waterberging is niet noodzakelijk.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Het plangebied is aangeduid als sterk zettingsgevoelig gebied.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>In de directe omgeving is geen bestemming met de functie natte natuur.</i>

Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>In de planvorming is rekening gehouden met behoud van voldoende afstand tot de sloot welke is gelegen tegen de Mosselhuisstraat. Voor het aanbrengen van nieuwe beplanting binnen de beschermingszone (7 meter uit de insteek van de sloot) is een watervergunning benodigd en is het vergunningenbeleid van toepassing.</i>
Andere belangen waterbeheer	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>De locatie is niet gelegen in de directe omgeving van objecten van de waterbeheerder.</i>
Wegen in beheer bij het waterschap (alleen invullen voor zover van toepassing) * in de bouwfase: <i>Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen?</i> * na realisatie: verkeersaantrekkende werking <i>Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer?</i> * na realisatie: bereikbaarheid <i>Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken.</i> <i>Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd?</i> * na realisatie: parkeren <i>Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd?</i> * na realisatie: (ver)bouwen <i>Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd)).</i>	<i>Ja, ten tijde van de bouw van de woning zal tijdelijk transport plaatsvinden over de Mosselhuisstraat. Deze transporten zijn echter beperkt en enkel noodzakelijk voor het afleveren van bouwproducten.</i> <i>De nieuwe woning resulteert niet in een toename van structureel extra verkeer.</i> <i>De woning zal bereikt worden langs de Mosselhuisstraat. Er worden geen uitwegen gewijzigd.</i> <i>Ja, er wordt op eigen terrein geparkeerd.</i> <i>De woning wordt niet binnen 20 meter van de weg gebouwd.</i>

4. Juridisch

4.1 Algemeen

Het bestemmingsplan kan, afhankelijk van het gevoerde beleid van de gemeente een meer of minder globaal karakter dragen. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een planologisch-juridische regeling gegeven voor te ontwikkelen gronden binnen het plangebied. Voor de gronden van de planlocatie is aansluiting gezocht bij de vigerende bebouwingsregels voor wonen in het buitengebied

van de gemeente Terneuzen. De regels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

4.2 Verbeelding

Aan het plangebied wordt de bestemming 'Wonen' toegekend. Tevens wordt per woning de maximale oppervlakte bijgebouwen aangeduid op de verbeelding.

4.3 Regels

De regels zijn gebaseerd op de regels van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Terneuzen. De regels van het bestemmingsplan bevatten de regels met betrekking tot de te hanteren definities, en het bouwen en gebruiken van de grond en de gebouwen.

5. Economische uitvoerbaarheid

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

Grondexploitatie

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

5.1 Maatschappelijke haalbaarheid

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

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

- de kosten voor uitvoering van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer;
- de gronden waarop de bestemmingswijziging ziet zijn in eigendom van initiatiefnemer;
- er is geen sprake van financiële, planologische of maatschappelijke belemmeringen;
- realisatie van de woningen past binnen de ruimtelijke beleidskaders van de provincie (Omgevingsplan en Verordening Ruimte);
- aan de voorwaarden uit het bestemmingsplan Buitengebied kan worden voldaan;
- vanuit de omgeving zijn er geen belemmeringen vanuit natuur, landschap, cultuurhistorie, waterhuishouding of milieu die de uitbreiding van de bouw van een woning op deze locatie in de weg staan;
- het plan leidt niet tot relevante waterhuishoudkundige effecten;

- ook kan gesteld worden dat er geen onevenredige negatieve effecten zullen optreden naar de omgeving;
- voor omliggende (agrarische) bedrijven en woningen vormt de bouw van de woning geen belemmering;
- de te verwachten verkeerseffecten zijn zeer beperkt en passen in het lokale verkeersbeeld. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen erf.

6. Procedure

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

De kennisgeving bedoeld in artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht, geschiedt tevens langs elektronische weg. Het ontwerpbesluit met de daarbij behorende stukken werd langs elektronische weg beschikbaar gesteld en gedurende zes weken ter inzage gelegd. Er werden geen zienswijzen ingediend waardoor het bestemmingsplan vastgesteld kan worden.

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