

FASTGESTELD

WIJZIGINGSPLAN BUITENGEBIED KNOL 15





WIJZIGINGSPLAN BUITENGEBIED KNOL 15 GEMEENTE TERNEUZEN

Planstatus	Vastgesteld
Datum	09-01-2024
Plan identificatie	NL.IMRO.0715.WPBG73-VG01
Auteur(s)	Zoë Zeegers, Judith 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	4
1.4	Bij het plan behorende stukken	5
1.5	Leeswijzer	5
2.	Bestaande situatie	6
2.1	Historische context	6
2.2	Ruimtelijke structuur omgeving	6
2.3	Bestaande situatie	6
3.	Toekomstige situatie	9
3.1	Planopzet	9
3.2	Wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan	9
4.	Beleidskader	10
4.1	Rijksbeleid	10
4.2	Provinciaal beleid	12
4.3	Gemeentelijk beleid	13
5.	Randvoorwaarden	16
5.1	Archeologie	16
5.2	Bedrijven en milieuzonering	25
5.3	Bodemkwaliteit	26
5.4	Cultuurhistorie	27
5.5	Externe veiligheid	31
5.6	Geluid	32
5.7	Luchtkwaliteit	33
5.8	Natuurwetgeving	34
5.9	Kabels en leidingen	35
5.10	Verkeer en parkeren	36
5.11	Water	36
5.12	Vormvrije mer	41
6.	Juridische aspecten	42
6.1	Systematiek van de regels	42
6.2	Beschrijving van de bestemmingen	42
7.	Uitvoerbaarheid	43
7.1	Economische uitvoerbaarheid	43
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43

Bijlagen:

- Bijlage 1: Archeologische Quickscan
- Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 3: Eindrapport evaluatie sanering asbestweg
- Bijlage 4: Nader asbestonderzoek NEN 5707
- Bijlage 5: Evaluatierapport sanering
- Bijlage 6: Conclusie Inspectie Leefomgeving en Transport

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van dit wijzigingsplan is het wijzigen van de bestemming op de locatie Knol 15 te Hoek in de gemeente Terneuzen, waarmee de bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere woning. In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' is voor de locatie een agrarische bestemming met bouwvlak opgenomen. Op basis van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 4.7.3 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 uit artikel 4.7.3 van het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied aan de Knol 15 te Hoek is gelegen ten westen van Terneuzen, in een besloten polderlandschap met overwegend agrarisch gebied. Het plangebied ligt op circa 1,4 kilometer ten noordoosten van de kern van Hoek en circa 1,8 kilometer ten westen van het centrum van Terneuzen. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Terneuzen, sectie K, met perceelnummers 4429 en 4430 en kent een totale oppervlakte van 9.950 m².

Het plangebied ligt aan de weg de Knol. Via een splitsing loopt een eigen doodlopende erftoegangsweg naar het plangebied. De Knol loopt in westelijke richting dood bij een agrarisch perceel. Aan de oostzijde sluit de Knol aan op de Hoekseweg (N682) richting Hoek en de Rijksweg N252 naar Terneuzen of Sas van Gent. Op circa 340 meter ten westen van het plangebied ligt de Westerscheldetunnelweg (N62) en op circa 300 meter ligt een enkele (goederen) spoorlijn van het Dow-complex - Gent. Op circa 1,2 kilometer ten oosten ligt het Kanaal van Gent naar Terneuzen.

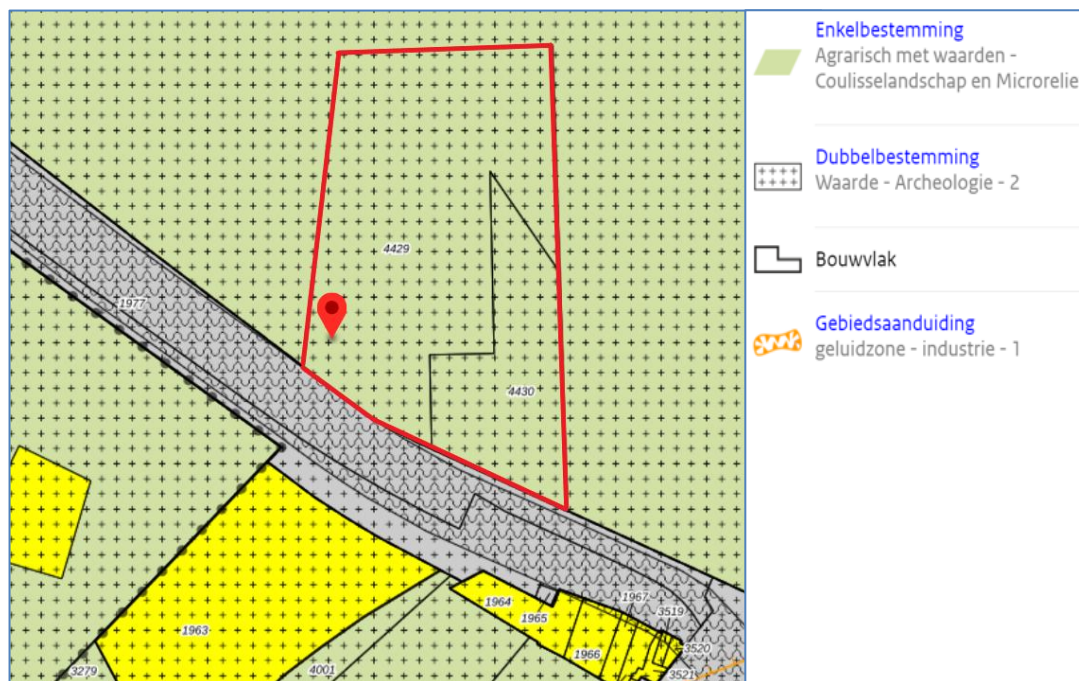
Aan de noord-, oost- en westzijde wordt het plangebied begrensd door agrarische gronden. Ten zuiden wordt het plangebied begrensd door de Knol, met daarachter een aantal woningen en agrarische gronden. Ten zuiden van het plangebied, op een afstand van circa 30 meter bevindt zich een rij met 4 woningen en in de westelijke richting bevinden zich enkele vrijstaande woningen.



Figuur 1 Ligging en begrenzing plangebied rood omlijnd

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 geldend bestemmingsplan (plangebied rood omlijnd)

Bestemmingsplan Buitengebied

Enkelbestemmingen

Het plangebied kent op grond van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied” de enkelbestemming ‘Agrarisch met waarden – Coulisselandschap en Microreliëf’ met bouwvlak. De voor ‘Agrarisch met waarden – Coulisselandschap en Microreliëf’ aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven en het behoud, versterking en ontwikkeling van aanwezige natuur, landschaps- en cultuurhistorische waarden. Tevens zijn deze gronden bestemd voor niet - grondgebonden agrarische activiteiten en aquacultuur als neventak, 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

Het plangebied kent op grond van het geldende bestemmingsplan tevens 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. Archeologisch onderzoek is ook vereist bij aanleg e.d. (omgevingsvergunning).

Gebiedsaanduiding

Het plangebied kent verder de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie 1'. Ter plaatse van deze aanduiding zijn geen nieuwe geluidsgevoelige objecten toegestaan.

Artikel 4.7.3 Wijziging bij bedrijfsbeëindiging

Op grond van artikel 4.7.3 uit het geldende bestemmingsplan kunnen burgemeester en wethouders, na bedrijfsbeëindiging, de bestemming van gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Coulissenlandschap en Microrelief' en de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in de bestemming 'Wonen', met inachtneming van een aantal voorwaarden. Toetsing aan deze voorwaarden vindt plaats in paragraaf 3.2.

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, opstellen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming is aangegeven wat binnen die bestemming mogelijk en/of toegestaan is.
- Toelichting:
In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van eventueel uitgevoerde onderzoeken opgenomen.

1.5 Leeswijzer

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

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Historische context

De kern Hoek ligt ten westen van de stad Terneuzen. Het huidige dorp Hoek ontstond in de 17^e eeuw en ligt in een zeekeipoldergebied op een hoogte van ruim 1 meter. Het dorp is ontstaan op een driesprong van de dijken Lovenpolder, Koudenspolder en Oud-Westenrijkpolder nu bekend als Molendijk, Langestraat en Noordstraat. Het dorp dankt zijn naam Hoek aan de ligging op de hoek van het land van Axel en Neuzen.

2.2 Ruimtelijke structuur omgeving

De kern Hoek is een dorp dat verdeeld wordt in drie delen met aan de westzijde de Hoekseweg, aan de oostzijde de Noorddijk, en aan de noordzijde de Lovenpolderstraat met aansluitend de Voorste Kreek. De Hoekseweg is de Rijksweg N682 en vormt de verbinding richting Terneuzen en aansluiting op de N62. Het plangebied ligt ten noordoosten van de kern Hoek in de Willemskerkepolder, een besloten polderlandschap met overwegend agrarische gronden.

2.3 Bestaande situatie

Het plangebied aan de Knol 15 bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Terneuzen en heeft een oppervlakte van 9.950 m². In het plangebied zijn een bedrijfswoning, een bijgebouw en een (voormalige) stal aanwezig. Verder bestaat het plangebied uit een (boeren)erf en tuin. Het erf is gedeeltelijk verhard met beton en asfalt.

De woning bestaat uit één bouwlaag met een zadeldak en heeft een goot- en bouwhoogte van circa 3 en 6 meter. Het vloeroppervlak bedraagt circa 120 m². Het bijgebouw behorende bij de bedrijfswoning heeft een goot- en bouwhoogte van circa 2 en 3 meter, en een vloeroppervlakte van circa 18 m². De (voormalige) stal heeft een goot- en bouwhoogte van circa 3 en 7 meter en een vloeroppervlakte van circa 350 m². Het plangebied kent daarmee circa 368 m² aan bijbehorende bouwwerken/bijgebouwen.

Aan de noord-, oost- en westzijde wordt het plangebied begrensd door agrarische gronden. Ten zuiden wordt het plangebied begrensd door de Knol, met daarachter een aantal woningen en agrarische gronden. Ten zuiden van het plangebied, aan de Knol op een afstand van circa 30 meter bevindt zich een rij met 4 woningen en in de westelijke richting bevinden zich enkele vrijstaande woningen.



Figuur 3 Bestaande situatie vanaf de bovenzijde



Figuur 4 Bestaande situatie vanaf de zuidzijde, vanaf de Knol



Figuur 5 Bestaande situatie vanaf de oostzijde

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 Knol 15 blijft behouden en er wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd. Daarnaast blijven de bestaande landschapselementen zoals de poel behouden.

3.2 Wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan

In het geldend bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in de regels voor de bestemming 'Agrarisch met waarden – Coulisselandschap en Microreliëf'. Dit wijzigingsplan geeft invulling aan de wijzigingsbevoegdheid, zoals opgenomen in artikel 4.7.3. van de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied". 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 368 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 4.1 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)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) borgt een aantal van de nationale ruimtelijke belangen die deel uitmaken van het geldende nationale ruimtelijke beleid. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in provinciaal beleid en gemeentelijke bestemmingsplannen.

Dat betekent dat het Barro voor de opgenomen onderwerpen regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren. Het Barro is op 30 december 2011 inwerking getreden.

Beoordeling

Door het nationale karakter van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft dit voornemen nauwelijks raakvlak met dit nationaal juridisch kader. Het Barro bevat geen voor het plangebied relevante bepalingen.

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

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

Zeeuwse Omgevingsvisie

De Provinciale Staten van Zeeland hebben op 12 november 2021 de Zeeuwse Omgevingsvisie vastgesteld. De Zeeuwse Omgevingsvisie is een strategische langetermijnvisie voor Zeeland en beschrijft de volle breedte van de leefomgeving en alle andere onderwerpen die van belang zijn voor de toekomst van Zeeland.

In de Omgevingsvisie staan de volgende ambities centraal:

1. Uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland
 - Verandering van de bevolkingssamenstelling en de noodzaak voor toegankelijke voorzieningen
 - Vernieuwing van de Zeeuwse woningmarkt
 - Noodzaak om barrières weg te nemen zodat alle Zeeuwen gemakkelijk deel kunnen nemen aan de samenleving
 - Zorgen voor een schone, gezonde en veilige woonomgeving
2. Balans in de grote wateren en het landelijk gebied
 - Verbeteren van de balans tussen het gebruik en de draagkracht van land en water
 - Herstel van biodiversiteit
 - Ruimte voor nieuwe duurzame ontwikkeling
3. Een duurzame en innovatieve economie
 - Hoogwaardig (her)gebruik van producten, grondstoffen en energie
 - Sluiten van kringlopen
4. Klimaatbestendig en CO₂-neutraal Zeeland
 - Aanpassen aan wateroverlast, hitte, droogte en overstromingen
 - Zo min mogelijk uitstoot van broeikasgassen

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 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.

Op basis van de provinciale Omgevingsverordening is de Knol 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 Knol plaats. Daarnaast 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 eenieder 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 6 Uitsnede structuurvisie kaart gemeente Terneuzen (plangebied rood omlijnd)

Het plangebied ligt in een gebied dat onder ‘besloten polderlandschap (klei)’ valt. Vanuit de structuurvisie is de ruimtelijke strategie voor het plangebied ‘Verbreden’. Voor die strategie geldt dat men ontevreden is over huidige monofunctionaliteit. Daarnaast wil men faciliteren dat nieuwe functies worden toegevoegd gecombineerd met kwaliteitsverbetering. Verder is de strategie verbreden toegekend aan de gebieden ‘Otheense Kreek’, ‘Braakman e.o.’ en de zone Hoek-Terneuzen.

Het plangebied is gelegen in het gebied ‘Hoek-Terneuzen’. De ruimtelijke strategie ‘Verbreden’ is erop gericht een buffer op te werpen tussen de kern Hoek en de industriële complexen om een duidelijke scheiding te bewerkstelligen tussen het complex van Dow en de reserveringslocatie voor de Westelijke Kanaaloevers. Activiteiten ter plaatse mogen geen belemmering vormen voor het functioneren van Dow en voor de eventuele ontwikkeling van de Westelijke Kanaaloevers.

Het planvoornemen betreft de wijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. De bestaande bebouwing aan de Knol 15 blijft behouden en er wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd. De wijziging vormt geen belemmering voor het functioneren van het complex van Dow en voor de eventuele ontwikkeling van de Westelijke Kanaaloevers. Het planvoornemen sluit daarmee aan bij het beleid voor het gebied ‘Hoek-Terneuzen’ 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 hierop 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 erop 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 behoudt 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 7 Uitsnede Archeologische Monumentenkaart (AMK), plangebied rood omlijnd

2. De indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW)

Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) ligt het plangebied binnen een zone die wordt gekenmerkt door een lage trefkans.

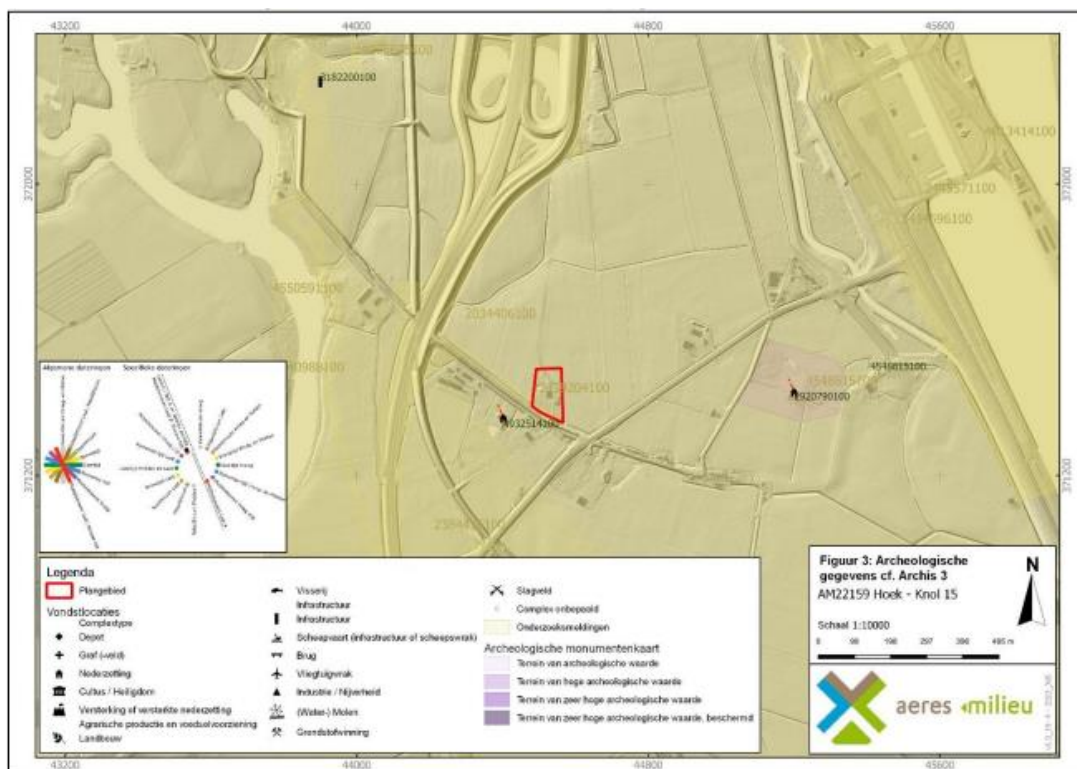


Figuur 8 Uitsnede Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW), plangebied rood omlijnd

3. Archeologische Informatie Systeem (Archis)

Ten behoeve van het Archeologisch Informatie Systeem (Archis) heeft Aeres Milieu B.V. een archeologische quickscan uitgevoerd, waarin gekeken is naar de relevante gegevens uit de directe

omgeving van het plangebied. Er is één archeologisch monument bekend, daarnaast zijn er enkele vindplaatsen en onderzoeksmeldingen bekend in de directe omgeving.



Figuur 9 Bekende archeologische gegevens rondom de onderzoekslocatie

Het plangebied ligt op circa 500 meter ten westen van een terrein met een hoge archeologische waarde (monumentnummer 2483). Binnen het AMK-terrein worden resten van de kerk en sporen van bewoning van het verdronken dorp Willemskerke verwacht. Willemskerke is gesticht in de 12e eeuw en verdween door overstromingen in 1586. Behalve kerkfunderingen zouden er ook skeletresten (begraafplaats) in de bodem aanwezig kunnen zijn. De kerk en nederzetting stammen uit de periode late middeleeuwen tot en met nieuwe tijd A.

Verder zijn de volgende vindplaatsen en onderzoeksmeldingen bekend:

Zaakidentificatie	Afstand	Soort onderzoek /vondst	Omschrijving
4932514100	Op circa 150 meter ten zuidwesten van het plangebied	Niet-archeologisch: graafwerk (particulier) in 2019	Op de Knol 7 werden in 2019 tijdens graafwerkzaamheden na de sloop van een schuur door een particulier lagen IJsselstenen en enige kloostermoppen aangetroffen. Daarnaast werd ook een waterput aangetroffen met een diameter van 0,8 meter. De put had een diepte van circa 2 meter. Deze was rondom

			afgezet met houten planken in een cirkel, de bovenzijde was afgedekt met een dubbele laag planken.
4040988100 (BO) en 4550591100 (IVO-O)	Op circa 600 meter ten westen van het plangebied	IVO-O door Artefact! in 2017	Het bureauonderzoek is uitgevoerd door Artefact! In opdracht van Sweco Nederland B.V. ten behoeve van het versterken van het 150 KV-net in Zeeuws-Vlaanderen. Het totale tracé (plangebied) had een lengte van circa 9,89 kilometer. Per (archeologisch)niveau is een verwachting en advies uitgebracht. Bij de gebieden uit het booronderzoek waar een middelhoge of hoge verwachting werd verwacht werd vervolgonderzoek geadviseerd. De zones N4 en N8 komen niet in aanmerking voor vervolgonderzoek. De rest van de deelgebieden wel (B5-B6, N5-N7, N10, W2, W5, W7, W12).
2920790100	Op circa 650 meter ten oosten van het plangebied	Particuliere vondstmelding	De vondst is gedaan in 1936 door dhr. D.J. Oggel (amateurarcheoloog). Het betreft een speelschijf gemaakt van bewerkte rode baksteen en dekteregel. De speelschijf dateert uit de periode late middeleeuwen B - de nieuwe tijd. De vondst is gedaan in het verdronken dorp van Willemskerke, maar er een exacte vondstlocatie is niet bekend. Wel heeft de locatie het toponiem Wulpenbek gekregen.
4548615100	Op circa 880 meter ten oosten van het plangebied	Archeologische begeleiding door Artefact! in 2017	In het onderzoeksgebied werden op twee niveaus archeologische sporen aangetroffen, daterend uit de Nieuwe tijd. Verder zijn

			twee vindplaatsen aangetroffen, die op basis van hun inhoudelijke aspecten als niet behoudenswaardig zijn gewaardeerd. Daarnaast zijn acht scherven gebruiksardewerk aangetroffen (middeleeuwen – nieuwe tijd). Op de onderzoekslocatie zelf werden geen bewoningsresten van het verdronken dorp van Willemsker(c)ke aangetroffen. Er is om deze reden geen vervolgonderzoek geadviseerd
2034406100/ 2081468100	Westerscheldetunnel binnen de grenzen van gemeente Terneuzen. De aansluiting op de N61 ligt aangrenzend met het zuiden van het plangebied.	IVO-O door RAAP Archeologisch Adviesbureau in 1999 en 2001	In opdracht van Rijkswaterstaat (directie Zeeland) heeft RAAP een Aanvullende Archeologische Inventarisatie (AAI) uitgevoerd in het tracé van de zuidelijke oeververbinding van de Westerscheldetunnel in Zeeuws-Vlaanderen. Het betreft het deel vanaf de zuidelijke tunnelmond bij DOW-chemicals tot aan de aansluiting op de N61 (gemeente Terneuzen). Het onderzoek is in verschillende fasen uitgevoerd. In totaal zijn 266 boringen gezet. In maart 1999 werd het grootste deel van het tracé gekarteerd; hierbij werden vier vindplaatsen ontdekt. In mei 1999 zijn de vier vindplaatsen, die in de eerste campagne werden ontdekt, gewaardeerd. Het deel tussen de Binnendijk en de zuidelijke aansluiting met de N61 is pas in maart 2000 onderzocht. In het in maart

			2000 onderzochte deel zijn geen archeologische vindplaatsen ontdekt. Vindplaats 1 is gewaardeerd als dumpplaats, vindplaats 2 en 3 bleken pleistocene dekzandopduikingen te zijn en vindplaats 4 is niet gewaardeerd omdat deze niet archeologisch relevant werd geacht. Alleen voor vindplaats 2 is een archeologische begeleiding aanbevolen, de overige vindplaatsen zijn vrijgegeven.
2384416100	Binnen de grenzen van gemeente Terneuzen	BO door Artefact! In 2012	Het archeologisch bureauonderzoek is uitgevoerd in het kader van de milieueffectrapportage (MER) Multi Utility Providing (MUP). De aanleiding van het onderzoek is de aanleg van een leidingenstelsel waarin stoffen en energiedragers tussen verschillende partijen in de Zeeuws-Vlaamse kanaalzone kunnen worden getransporteerd en uitgewisseld. Hiervoor zijn drie alternatieve tracés onderzocht en uitgewerkt. Er zijn geen verdere gegevens bekend in Archis en DansEasy.
2026574100	Binnen de grenzen van gemeente Terneuzen	IVO-O door RAAP Archeologisch Adviesbureau in 1997	Het onderzoekgebied heeft een omvang van circa 6.800 ha en ligt binnen de gemeenten Terneuzen en het Sas van Gent. Het onderzoek bestond uit twee fasen: een bureau-onderzoek en een veldonderzoek door middel van boringen (steekproefsgewijs). Dit resulteerde in drie landschappelijke

			zones en 23 vindplaatsen. Op basis hiervan is een advieskaart opgesteld. Schute, I.A. 1997: Landinrichtingsgebieden Hoek en Philippine. Archeologische inventarisatie en advieskaart., RAAP-rapport 235.
2439204100	Binnen de grenzen van gemeente Terneuzen	BO door Artefact! in 2014	Kennisplan buitengebied gemeente Terneuzen. Er zijn geen verdere gegevens bekend in Archis en DansEasy.
4568760100	Binnen de grenzen van gemeente Terneuzen	BO door Edufact Advies in Erfgoed in 2017	Dit onderzoek betrof een bureauonderzoek ter verruiming van de vrijstellingsdiepte van de Vrijstellingenkaart. Er zijn geen verdere gegevens bekend in Archis en DansEasy.
2434360100	Binnen de grenzen van gemeente Terneuzen	Archeologische verwachtingskaart door Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland in 2014	Dit onderzoek betrof de verruiming van de vrijstellingsdiepte. Er zijn geen verdere gegevens bekend in Archis en DansEasy.

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 april 2022 is per mail aangegeven dat in het archief van Erfgoed Zeeland geen aanvullende informatie bekend is.

5. Bodemopbouw

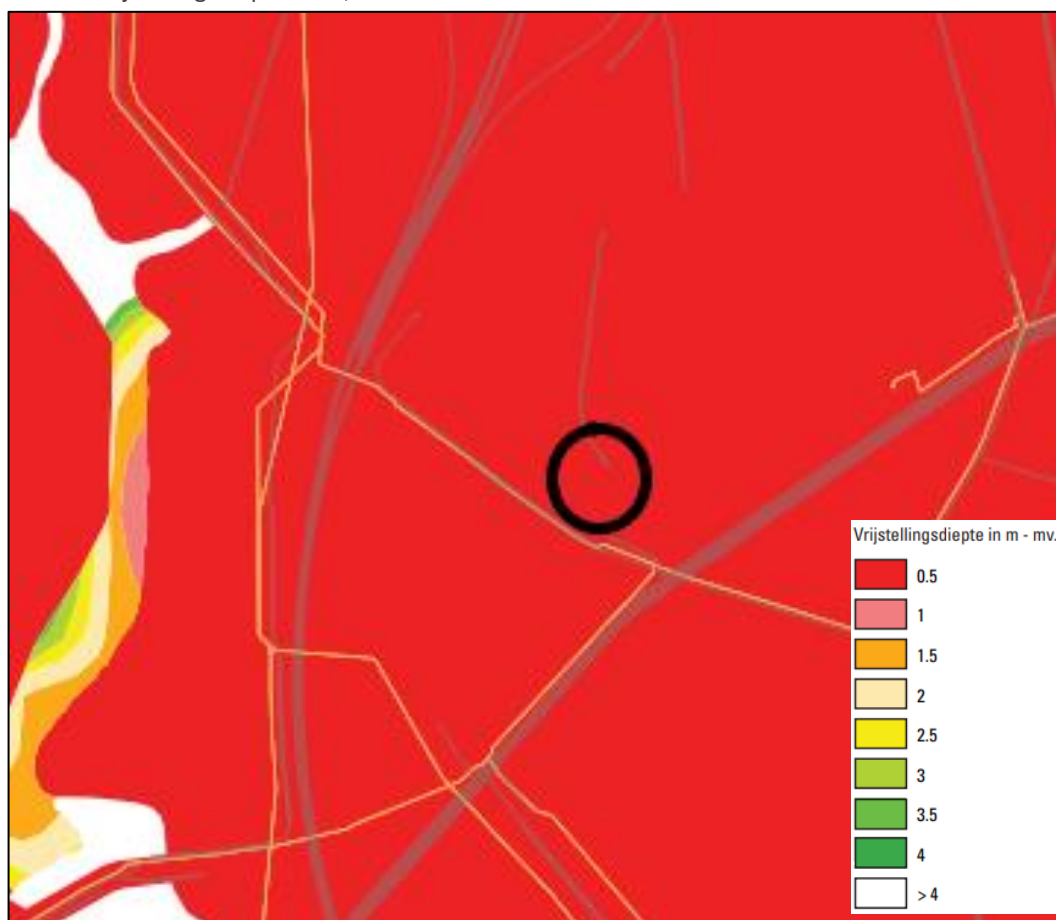
Uit de geologische kaart van Rummelen blijkt dat het plangebied zich bevindt op afzettingen van Duinkerke II – ontwikkeld als kreekafzetting. Op gronden met afzettingen van Duinkerke II geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 500 m². Aangezien op basis van de huidige gegevens niet bekend is hoe en waar 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’.



Figuur 10 Uitsnede Geologische kaart van Nederland. Plangebied rood omlijnd

6. Vrijstellingenkaart

Het plangebied ligt volgens de Vrijstellingenkaart van de gemeente Terneuzen (2017) in een zone met een vrijstellingsdiepte tot 0,5 meter onder het maaiveld.



Figuur 11 Uitsnede Vrijstellingenkaart gemeente Terneuzen, plangebied zwart omlijnd

Conclusie

Volgens de archeologische toets uit het interim-beleid archeologie van de gemeente Terneuzen dient in het bestemmingsplan voor het plangebied, een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2' opgenomen te worden, met als oppervlaktegrens 500 m².

Het opnemen van een archeologische dubbelbestemming 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 een 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 voorgenoemde 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 de 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 rustige woonwijk.

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

Locatie	Soort bedrijf/instelling	Milieucategorie	Richtafstand	Werkelijke afstand
Knol 3	Akkerbouw en fruitteelt	2	30 m	300 m
Knol 7a	Bed & Breakfast	1	10 m	150 m
Knol 17	Akkerbouw en fruitteelt	2	30 m	200 m
Knol 29	Akkerbouw en fruitteelt	2	30 m	410 m
Hoekseweg 1	Akkerbouw en fruitteelt	2	30 m	360 m
Wulpenbek 3	Bedrijf	2	30 m	650 m

De milieugevoelige bebouwing binnen het plangebied ligt 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 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.

Onderzoek

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 Sagro Milieu Advies Zeeland b.v. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het bodemonderzoek is uitgevoerd conform de vigerende versies van de NEN 5740 en NEN 5707 cq. NEN 5897.

In de bovengrond zijn lichte verontreinigingen met cadmium, lood, zink, PAK en DDD aangetoond. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. In het grondwater zijn lichte verontreinigingen met arseen en molybdeen aangetoond welke mogelijk een natuurlijke herkomst hebben.

Tijdens de veldwerkzaamheden werd ten westen van de grote schuur een laag puin in de grond waargenomen in de bodemlaag van 0,15 tot afwisselend 1,0 en 1,3 m-mv. De opdrachtgever gaf aan dat hier in het verleden een schuur heeft gestaan welke lang geleden was gesloopt. De schuur had hoogstwaarschijnlijk een asbesthoudend golfplaten dak gezien stukjes golfplaat zijn aangetroffen in de grond ter plaatse van proefgat 18 en proefsleuf G02. Voor asbest wordt de interventiewaarde ter plaatse van dit proefgat en deze proefsleuf overschreden.

De aangetoonde verontreiniging met asbest geeft strikt formeel aanleiding tot een nader onderzoek. De verontreiniging is in westelijke en noordelijke richting voldoende afgeperkt. Echter is deze in zuidelijke richting formeel onvoldoende afgeperkt. Op basis van beschikbare gegevens lijkt echter een nader onderzoek niet zinvol en is de verontreiniging te relateren aan de in het verleden gesloopte schuur waarvan de restanten in de bodem zijn gestort.

De overige op de onderzoekslocatie geconstateerde verhoogde gehalten in de grond en het grondwater geven geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend of nader bodemonderzoek.

Sanering

Ten westen van de schuur was een puinlaag aanwezig met hierin asbest (maximaal gevonden gewogen gehalte: 1 563 mg/kg.ds). Op grond van het Besluit asbestwegen milieubeheer was deze puinlaag saneringsplichtig. De sanering is op 21 t/m 23 februari 2023 uitgevoerd door Sagro Zeeuws- Vlaanderen B.V. onder toezicht van een milieukundig begeleider van Deta Milieu BV, namens SMA Zeeland BV. Het doel van de sanering was het verwijderen van de puinlagen met gewogen gehalten asbest boven de grenswaarde van 100 mg/kgds.

De uitgevoerde werkzaamheden en de resultaten van de sanering zijn beschreven in het Eindrapport evaluatie sanering asbestweg (externe bijlage: SMA-projectnummer 23224016eva, d.d. 13 maart 2023).

Volgens het evaluatierapport zou in putwand W01 sprake zijn van een geval van ernstige Bodemverontreiniging. Hiervoor heeft Inventerra een nader asbestonderzoek NEN 5707 uitgevoerd (externe bijlage, rapportnr: 23-2161-R01JV, d.d. 17 juli 2023).

Uit het nader asbestonderzoek is geconcludeerd dat er plaatse van putwand W01 geen sprake was van een geval van ernstige bodemverontreiniging conform de Wet bodembescherming, maar van een met asbest verontreinigde puinverharding .

Naar aanleiding hiervan heeft Sagro op 26 oktober 2023 aanvullende saneringswerkzaamheden uitgevoerd, waarbij 7,54 ton materiaal is afgegraven en afgevoerd.

De evaluatie van alle saneringswerkzaamheden (externe bijlage: Inventerra, kenmerk 23-2161-B23118) d.d. 16 november 2023) is ter beoordeling voorgelegd aan de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT). Het ILT heeft op 4 december 2023 vastgesteld dat wordt voldaan aan de voorwaarden van het Besluit Asbestwegen milieubeheer.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodemkwaliteit geen belemmering vormt 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.

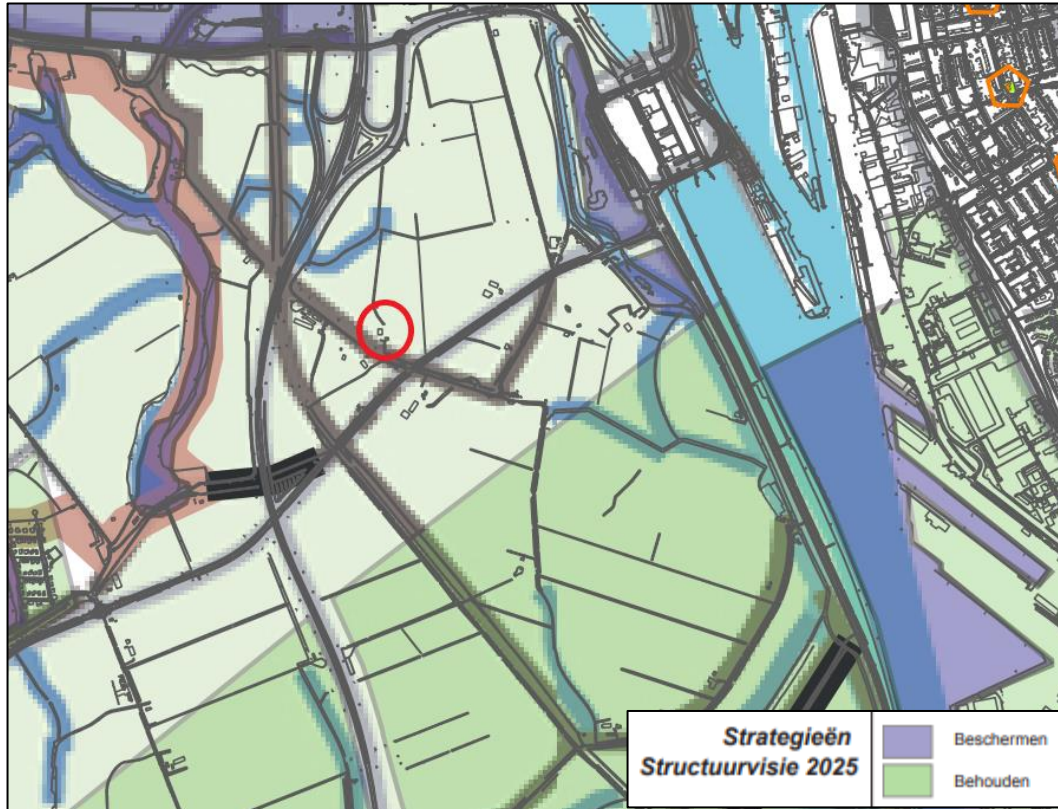
De Handreiking Landschap noemt vier strategieën die gekoppeld kunnen worden aan cultuurhistorische elementen en objecten:

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.

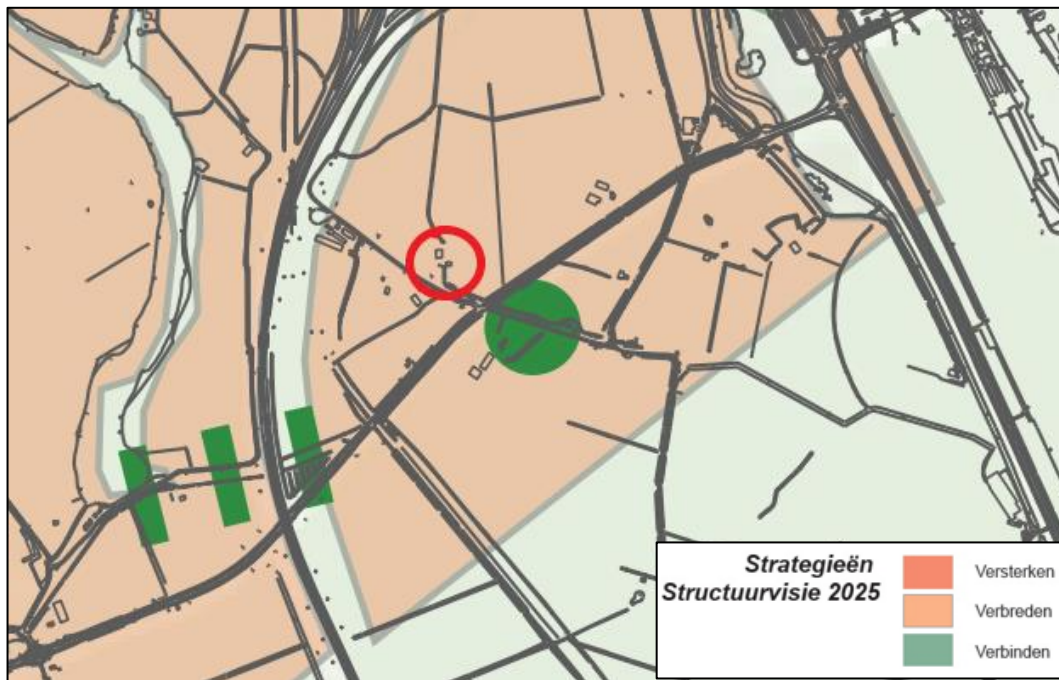
Behoud:



Figuur 12 Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Terneuzen "behoud" (plangebied rood omcirkeld)

In de Strategieën van de structuurvisie 2025 kaartblad "Behoud" valt het plangebied niet in een gebied wat moet worden beschermd of behouden.

Behoud door ontwikkeling:



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

Voor het plangebied geldt vanuit de Structuurvisie Terneuzen 2025 de strategie 'Verbreden'. Voor die strategie geldt dat men ontevreden is over huidige monofunctionaliteit. Daarnaast wil men faciliteren dat nieuwe functies worden toegevoegd gecombineerd met kwaliteitsverbetering. De bestaande landschapsstructuur en mate van verdichting is richtinggevend voor mogelijke veranderingen.

Het planvoornemen betreft de wijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. De bestaande bebouwing aan de Knol 15 blijft behouden en er wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd. De wijziging heeft geen invloed op de bestaande landschapsstructuur of mate van verdichting. Het planvoornemen past daarmee binnen de functionele omgeving van het plangebied. 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 14 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 15 Cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS) plangebied rood omcirkeld

In het plangebied bevindt zich een historische boerderij. Het planvoornemen betreft de wijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming, middels een wijzigingsbevoegdheid uit het geldend bestemmingsplan. De bestaande bebouwing blijft behouden en er wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd. Het feit dat er sprake is van een historische boerderij in het plangebied is niet van invloed op het planvoornemen.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.5 Externe veiligheid

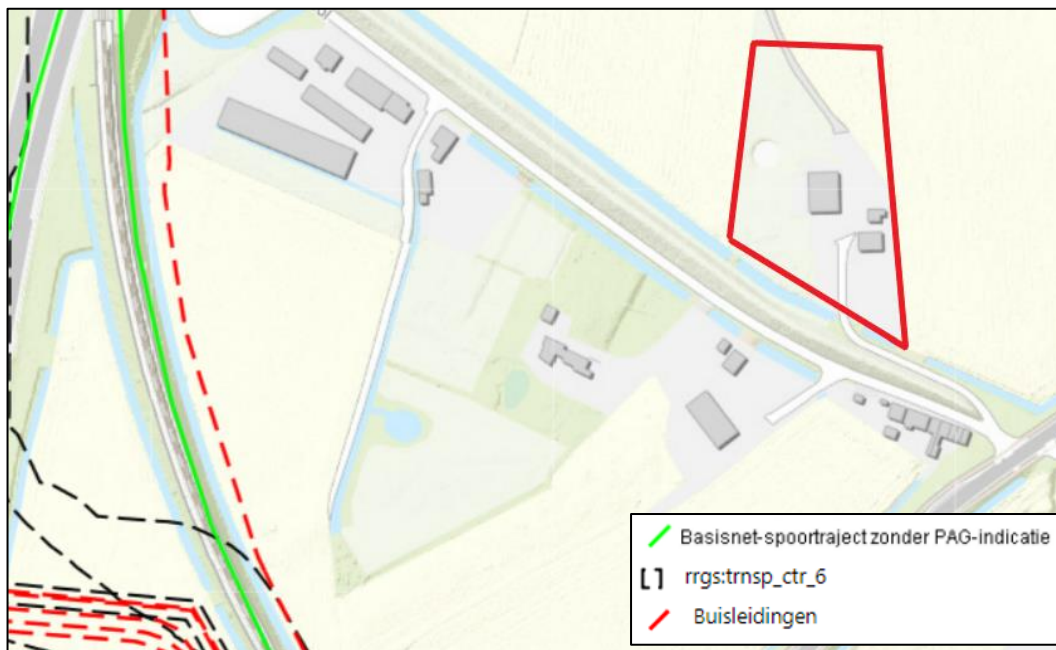
Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren voor de directe omgeving in het geval dat er iets mis gaat tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De verbonden risico's moeten binnen de perken blijven. Hiervoor worden normstellingen gehanteerd:

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 16 Uitsnede van de risicokaart provincie Zeeland, plangebied rood omcirkeld

Risicovolle inrichtingen buiten het plangebied

Het plangebied is niet gelegen binnen 10-6 contouren van inrichtingen.

Wel ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van drie bedrijven, te weten:

- Oil tanking Terneuzen (invloedsgebied: 7.559 meter, afstand tot plangebied: Ca. 3.000 meter)
- Bertschi (invloedsgebied: 7.924 meter, afstand tot plangebied: Ca. 2.500 meter)
- Katoen Natie Westerschelde Terminal (invloedsgebied: 7.659 meter, afstand tot het plangebied: Ca. 2.700 meter)

Het wijzigingsplan voorziet niet in een toename van personen. Het groepsrisico van de inrichtingen, waarvan het invloedsgebied over het plangebied ligt neemt derhalve niet toe.

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

Transport per buisleidingen

Ten zuidwesten liggen meerder buisleidingen. De dichtstbijzijnde buisleiding is gelegen op circa 350 meter ten zuiden 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 de nabijheid van het plangebied ligt een spoorweg zonder PAG indicatie. Deze ligt op een afstand van circa 350 meter. De dichtstbijzijnde weg (N62) waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd ligt op circa 440 meter ten zuiden van het plangebied. Het invloedsgebied bedraagt 4 km, daarmee bevindt het plangebied zich binnen het invloedsgebied.

Met het planvoornemen is er enkel sprake van een functiewijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen', waarbij een bestaande bedrijfswoning in gebruik wordt genomen als reguliere burgerwoning. Met deze wijziging vindt er geen toename plaats in het aantal personen ter plaatse. Daarom wordt het opstellen van een verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk geacht.

Transport over water

Het plangebied is gelegen op circa 1,5 km van het kanaal van Gent en Terneuzen en daarnaast 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 een bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere burgerwoning. De bestaande woning wordt in het kader van de Wet geluidhinder al gezien als een geluidsgevoelig object, en het omzetten van deze woning in een reguliere burgerwoning wijzigt hier niets aan. Er wordt geen nieuwe geluidsgevoelige bestemming toegevoegd en de woning komt niet dichterbij de weg te liggen. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect geluid 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 woningbouwprojecten 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 Knol 15 in Hoek 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 2030 (gegevens 2022) ter plaatse minder dan 10 µg/m³. De concentratie PM₁₀ in 2030 (gegevens 2022) is ter plaatse minder dan 16 µg/m³. De concentratie NO₂ in 2030 (gegevens 2022) 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 (ver)bouw- en/of sloopwerkzaamheden plaats en de bestaande landschapselementen zoals de poel blijven behouden. 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 dichtstbijzijnd gelegen op circa 3,5 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 Aerius-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 Knol 15 in Hoek 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.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

5.11 Water

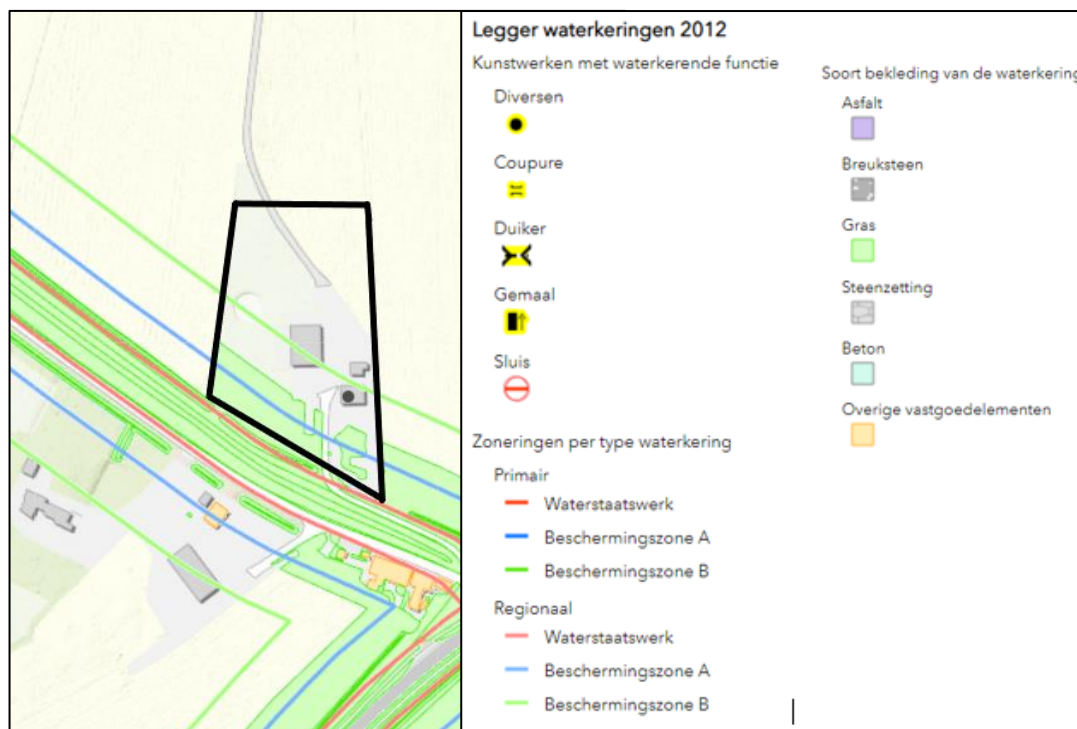
Inleiding

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

Huidige watersysteem

Waterkeringen

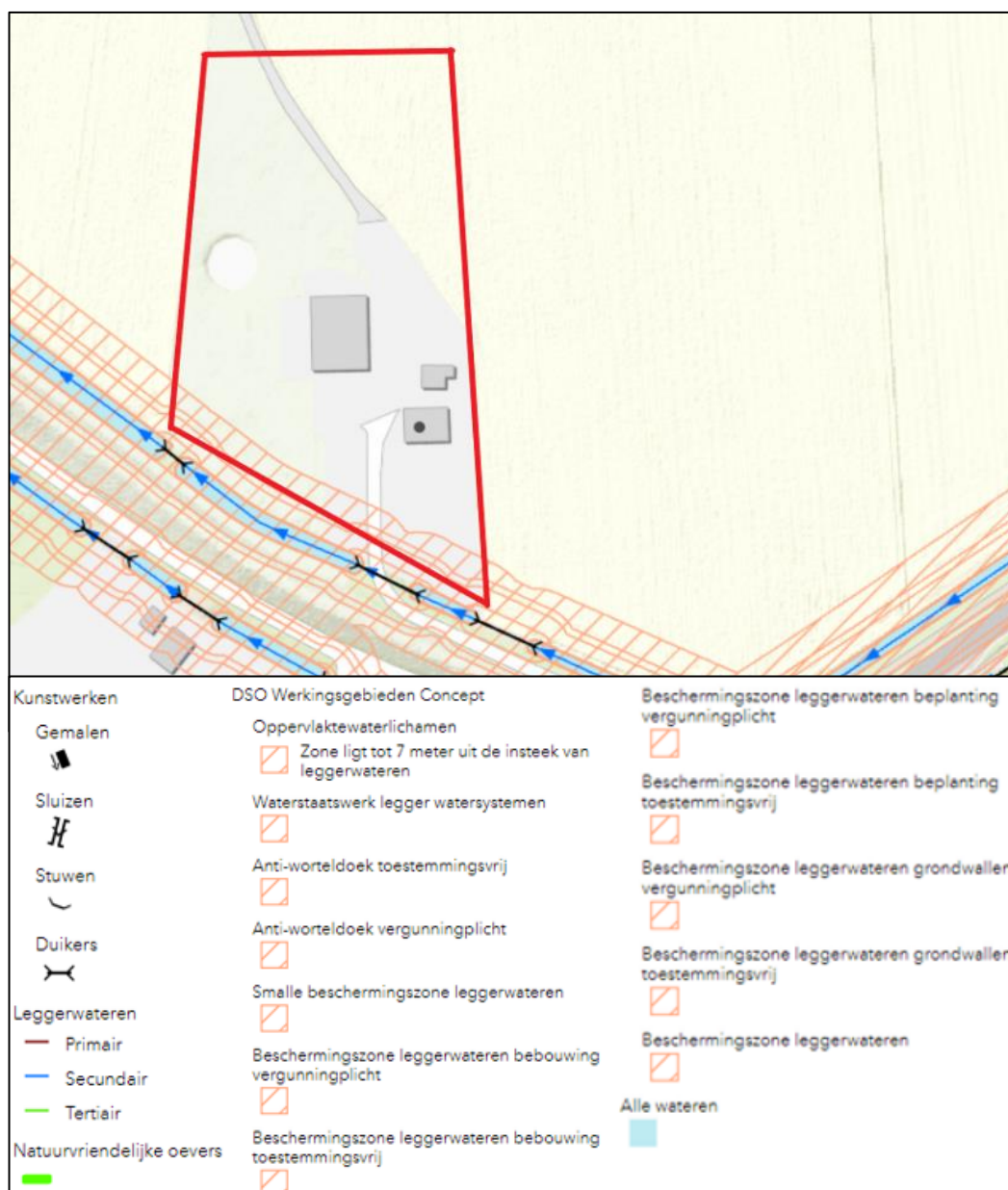
Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Scheldestromen. Binnen of nabij het plangebied zijn waterkeringen aanwezig. De Knol is een voormalige binnendijk met een waterkerende functie. Met het planvoornemen vinden er geen sloop- en of bouwwerkzaamheden plaats. De waterkering en bijbehorende beschermingszones vormen derhalve geen belemmering.



Figuur 17 Uitsnede Legger Waterkeringen (plangebied zwart omlijnd)

Oppervlaktewaterlichamen

Het plangebied grenst aan een watergang en ligt deels binnen de beschermingszone. Daarnaast is het plangebied 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 het voorstaande geen belemmering voor het planvoornemen.



Figuur 18 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>De Knol fungeert als waterkering. Het plangebied ligt ten zuiden binnen de beschermingszones A & B van de regionale waterkering. Er vinden geen sloop- of (ver)bouwwerkzaamheden plaats binnen de beschermingszones. Met het planvoornemen blijft het veiligheidsniveau gewaarborgd.</i>
Voorkomen overlast door oppervlaktewater	<i>Vermeld de totale oppervlakken (in m²) van:</i>

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><th></th><th>huidige situatie</th><th>na realisatie</th><th></th></tr><tr><td>Dakoppervlak</td><td>Ca. 730</td><td>Ca. 730</td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodemverharding</td><td>Ca. 720</td><td>Ca. 720</td><td>2</td></tr><tr><td>doorlatende bodemverharding (onverhard terrein)</td><td>Ca. 8.500</td><td>Ca. 8.500</td><td>3</td></tr><tr><td>wateroppervlak</td><td>0</td><td>0</td><td>4</td></tr></table> - Het betreft een bestaande locatie waaraan fysiek niets wijzigt. - De daken en terreinverhardingen blijven lozen zoals in de huidige situatie. De woning is aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel. Afstromend hemelwater van terrein en daken zal worden geïnfiltreerd in de bodem of vertraagd worden afgevoerd op het oppervlaktewater.		huidige situatie	na realisatie		Dakoppervlak	Ca. 730	Ca. 730	1	dichte bodemverharding	Ca. 720	Ca. 720	2	doorlatende bodemverharding (onverhard terrein)	Ca. 8.500	Ca. 8.500	3	wateroppervlak	0	0	4
	huidige situatie	na realisatie																			
Dakoppervlak	Ca. 730	Ca. 730	1																		
dichte bodemverharding	Ca. 720	Ca. 720	2																		
doorlatende bodemverharding (onverhard terrein)	Ca. 8.500	Ca. 8.500	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.	- Het huishoudelijk afvalwater wordt in de huidige situatie geloosd op het gemeentelijk rioleringsstelsel. Dit wijzigt door de bestemmingswijziging niet. - Het hemelwater kan worden geïnfiltreerd in de waterdoorlatende bodem en de oppervlaktewaterlichamen rondom het plangebied.																				
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.	Meer of minder grondwateroverlast en/of verdroging is niet aan de orde met de functiewijziging.																				
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	De grondwaterkwaliteit gaat niet achteruit. Fysiek verandert er niets aan de locatie.																				

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 waterloop ten zuiden 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>Het planvoornemen vindt niet plaats nabij waterschapsobjecten van waterbeheer en vormt geen belemmering.</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 Knol. 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.

6.1 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 3: Overgangs- en slotregels

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

6.2 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 ontwerpwijzigingsplan toegezonden naar bestuurlijke instanties, waarbij de gelegenheid is geboden om een reactie te geven op het plan.