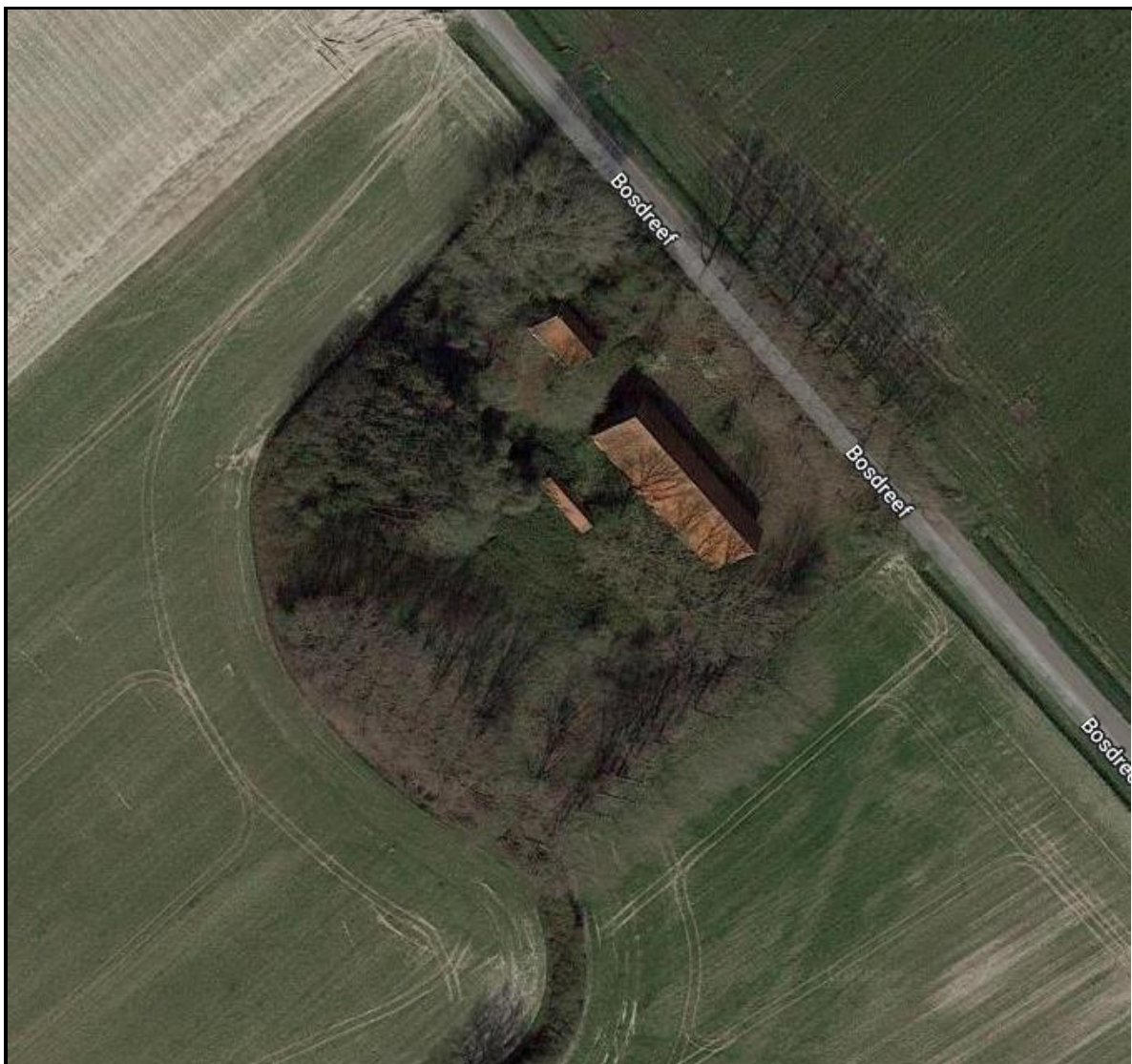


'Buitengebied, Bosdreef 1'



Wijzigingsplan

Buitengebied, Bosdreef 1

Opsteller:

Verhage-Lemahieu

A.B. (Bram) Verhage

Rondweg 1

4524 JL Sluis

E: bram@verhage-lemahieu.nl

T: 0117-760160

Versie: 11 juli 2023

Status: Vastgesteld

IMRO: NL.IMRO.0715.WPBG79-VG01

INHOUD

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Huidige situatie	3
1.3	Het plan	4
1.4.	Leeswijzer	4
2.	Planologisch beleidskader	5
2.1	Rijksbeleid	5
2.2	Provinciaal beleid	5
2.3	Gemeentelijk beleid.....	6
3.	Sectorale aspecten	9
3.1	Natuur	9
3.2	Cultuurhistorie.....	10
3.3	Archeologie.....	13
3.4	Mobiliteit en parkeren	19
3.5	Technische infrastructuur	19
3.6	Bodem	19
3.7	Geluid	20
3.8	Luchtkwaliteit.....	21
3.9	Externe veiligheid	21
3.10	Omliggende functies	22
3.11	Waterparagraaf	25
4.	Juridisch	27
4.1	Algemeen	27
4.2	Verbeelding	28
4.3	Regels.....	28
5.	Economische uitvoerbaarheid	28
5.1	Maatschappelijke haalbaarheid	28
6.	Procedure	29

Bijlage 1. AERIUS-berekening

Bijlage 2. Verkennend Bodemonderzoek

Bijlage 3. Asbest onderzoek in de bodem

Bijlage 4. Stroomschema

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend bij de gemeente Terneuzen om aan de Bosdreef 1 te Axel de bestemming Agrarisch te wijzigen naar Wonen. Het agrarisch bedrijf is inmiddels beëindigd op deze locatie. Aanleiding betreft de bouw van een nieuwe woning op het perceel. Om een woning te kunnen bouwen dient eerst de agrarische bestemming te worden gewijzigd naar de bestemming wonen. De voormalige bedrijfswoning is gesloopt.

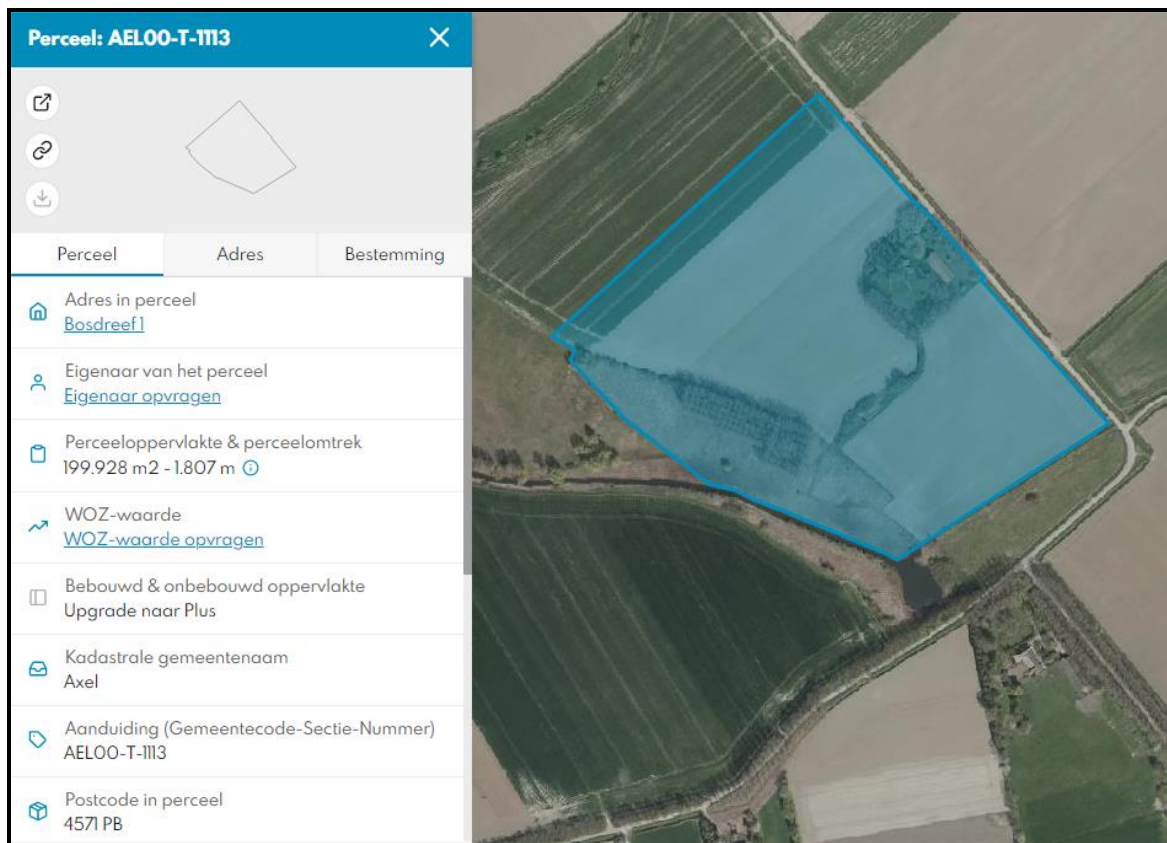
Het perceel aan de Bosdreef 1 is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Terneuzen en heeft de bestemming Agrarisch met aanduiding bouwvlak, de dubbelbestemming Waarde – Archeologie - 3 en de gebiedsaanduiding cultuurhistorisch waardevolle gebouwen. Axel is gelegen op circa 2 kilometer afstand.

Op basis van artikel 3.7.3 van het bestemmingsplan Buitengebied heeft het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid om de bestemming te wijzigen van Agrarisch naar Wonen. De gemeente Terneuzen heeft per brief van 12 juli 2022 aangegeven medewerking te willen verlenen aan het verzoek.

Om de bestemming daadwerkelijk te wijzigen 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 als (gedeeltelijk) kadastrale gemeente Axel, sectie T, nummer 1113. Het perceel heeft een agrarische bestemming met bouwvlak. Er is een woonhuis en een grote schuur aanwezig. Dichtstbijzijnde object is een agrarisch bedrijf aan de Liniedijk 22 op circa 400 meter. Van andere gevoelige objecten of bedrijvigheid is in de nabije omgeving geen sprake.



Figuur 1: Kadastrale kaart plangebied (Kadastralekaart.com 2022)

1.3 Het plan

Op het perceel staat een grote landbouwschuur. Het agrarisch bedrijf is beëindigd en de bestemming dient ten gevolge te worden gewijzigd naar Wonen, tevens wordt de bestaande 618 m² bijgebouwen opgenomen op de verbeelding. Gezien de aanduiding cultuurhistorisch waardevolle gebouwen wordt bij de planvorming van de nieuwe woning rekening gehouden met deze aanduiding. De nieuwe woning wordt wat betreft hoofdvorm, detaillering en materiaalgebruik afgestemd op de voormalige bedrijfswoning. Daarnaast wordt de woning op dezelfde locatie herbouwd. De oude schuur wordt niet gesloopt. De schuur wordt gerenoveerd. Voor de nieuwe inrichting van het terrein is eveneens groot onderhoud noodzakelijk. Bij de uiteindelijke inrichting van het terrein zal erfbepanting op het terrein aanwezig blijven waardoor er een natuurlijke afscheiding behouden blijft tussen woonomgeving en omliggende agrarische gronden.

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 en de waterparagraaf met de bijbehorende watertabel beschreven. Hoofdstuk 4 beschrijft het juridische kader, hoofdstuk 5 de economische uitvoerbaarheid en 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 van 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. De ontwikkeling is gericht op de versterking van het platteland en het leefbaar houden van het buitengebied. De ontwikkeling heeft geen invloed op de doelstellingen van de Nationale Omgevingsvisie.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Zeeland 2021

Op 12 november 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Zeeland 2021 vastgesteld. In deze Omgevingsvisie zijn de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid uiteengezet. Vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing is een van de onderwerpen binnen de Omgevingsvisie.

De Omgevingsvisie omschrijft dit als volgt:

Voor vitaliteit van het platteland en het behoud van het agrarisch erfgoed is het belangrijk dat er zoveel mogelijk passende nieuwe functies voor de leegstaande opstallen worden gevonden dan wel op andere wijze een oplossing wordt gevonden voor vrijgekomen agrarische gebouwen. Omdat de problematiek van vrijkomende agrarische bebouwing niet valt op te lossen met algemeen geldende normen en kaders, wordt een maatwerkbenadering ontwikkeld waarbij er mogelijkheden zijn voor activiteiten die qua aard, schaal, omvang en verkeersaantrekkende werking passen in het landelijk gebied.

De gewenste ontwikkeling betreft het planologisch wijzigen van de bestemming. De bestaande bedrijfswoning is al opgenomen in de woningbouwlijsten en het omzetten naar de woonbestemming betekent niet dat het totale aantal woningen wijzigt. Het wijzigen van de bestemming resulteert in een ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het buitengebied, aangezien de nieuwe bewoners de woning en bijgebouwen opnieuw zullen gaan bewonen en gebruiken.

Omgevingsverordening Zeeland 2018

Nadere specifieke eisen worden in de Omgevingsverordening niet gesteld. Wel duidt de Verordening gebieden aan met een bijzondere verwachtingswaarde. Bij het opstellen van dit wijzigingsplan zijn de kaarten behorend bij de Verordening Ruimte, artikelen 2.23 tot en met 2.28, geraadpleegd. De locatie is niet gelegen in of in de directe omgeving van gebieden welke zijn aangeduid in de artikelen 2.23 tot en met 2.28.

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, waarbij de omliggende agrarische bedrijfsactiviteiten niet beperkt worden. In de nabijheid van het plangebied liggen verder geen belangrijke elementen.

Excessenregeling Terneuzen, Beleidsnota welstand (2013)

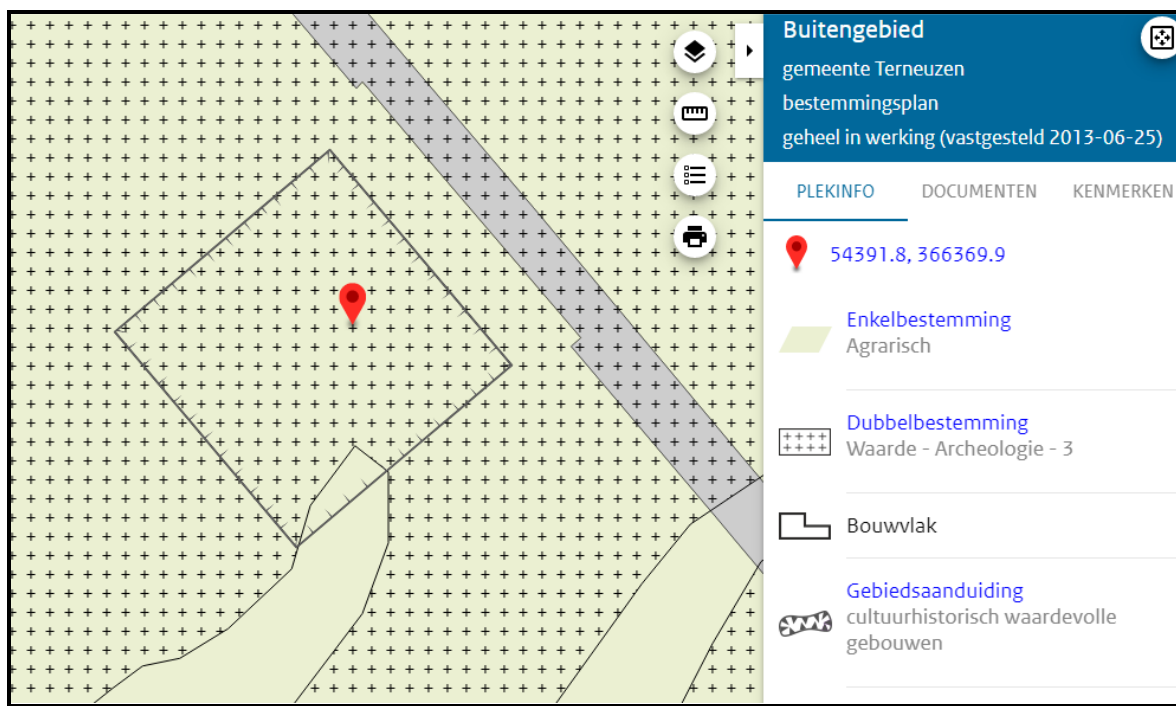
De gemeenteraad van Terneuzen heeft eind 2012 besloten het welstandsbeleid te herzien. Hierbij heeft de gemeenteraad tevens gebruik gemaakt van de mogelijkheid die de wetgever biedt om de Welstandscommissie af te schaffen. Het nieuwe welstandsbeleid, de excessenregeling, wordt ambtelijk getoetst.

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. De locatie aan de Bosdreef 1 is niet opgenomen op een rijks, provinciale of gemeentelijke monumentenlijst. Voor de voorgenomen ontwikkeling is geen welstandstoezicht van toepassing, met uitzondering van de excessenregeling.

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 2: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied

Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken dient de agrarische bestemming te worden omgezet naar wonen. De voorwaarden zijn opgenomen in artikel 3.7.3. van het bestemmingsplan Buitengebied.

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.

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.

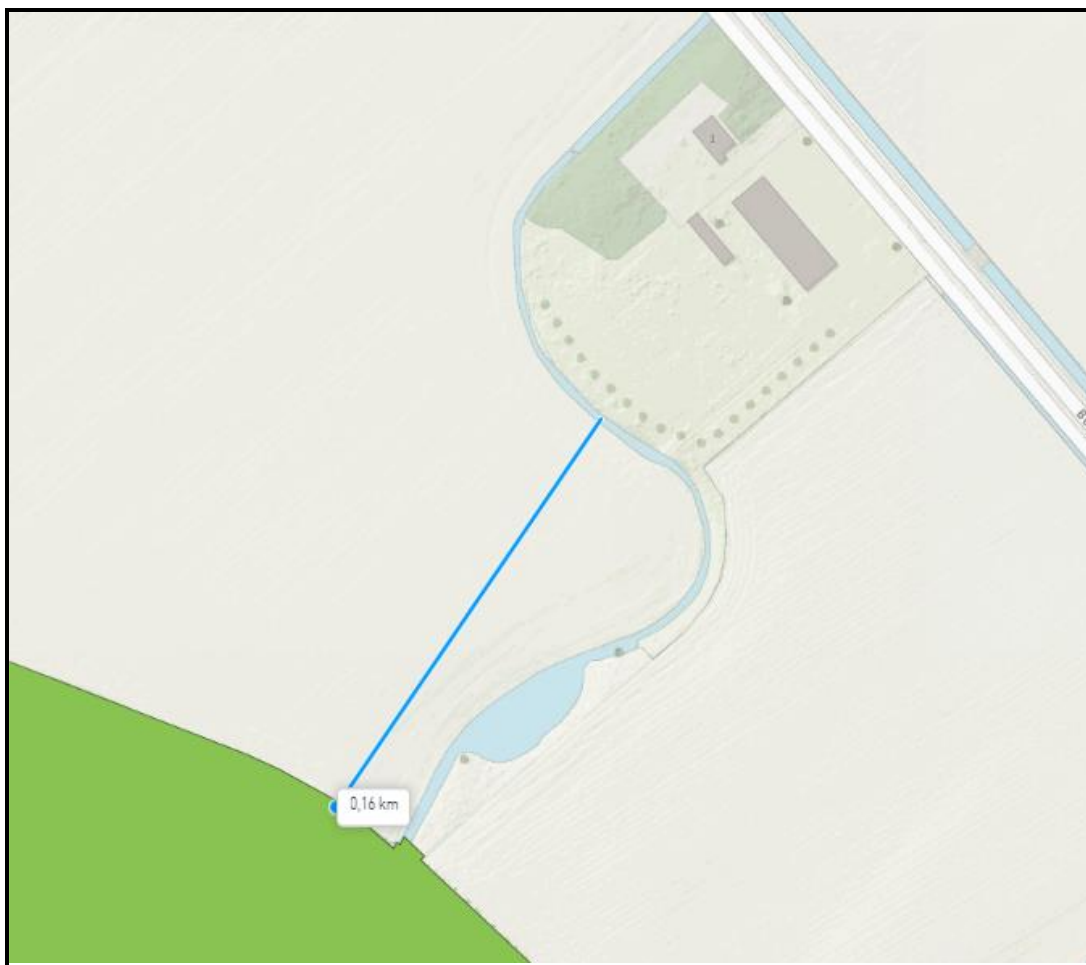
Aan de voorwaarden gesteld in de artikelen 3.7.3 van het bestemmingsplan Buitengebied wordt voldaan. De nadere inhoudelijke beschrijving van de ruimtelijke en sectorale onderdelen wordt beschreven in de volgende hoofdstukken van dit wijzigingsplan en de regels behorende bij dit wijzigingsplan. Om de bestemming te wijzigen dient op basis van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening een procedure doorlopen te worden.

3. Sectorale aspecten

3.1 Natuur

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura2000 gebieden. Deze beschermde gebieden zijn op grote afstand gelegen van het plangebied. Het meest nabij gelegen beschermde Natura2000 gebied is de Vogel op een afstand van circa 7,2 kilometer. Voor de gewenste ontwikkeling, zijnde de toekomstige bouw van een woning, is een AERIUS-berekening opgesteld. Uit de berekeningen blijkt dat bij de bouwfase het projecteffect nihil is. Bij de gebruiksfase neemt het projecteffect bij het beoogde gebruik niet toe door het toevoegen van een vrijstaande woning. Uit de berekening van de beoogde situatie van de oprichting van de woning blijkt de stikstofdepositie op omliggende gebieden nihil en daarmee ook geen negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden. Er zijn geen negatieve effecten te verwachten en daarom bestaat op basis van artikel 2.7, lid 2 van de Wet natuurbescherming geen vergunningplicht voor deze wijziging, zie bijlage 1.

Op circa 160 meter van het plangebied ligt een gebied dat is begrensd in het kader van het Natuurnetwerk Zeeland. Dit betreft de Dries Arendskreek. Het natuurdoel op deze dijk betreft dynamisch moeras. 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 3: Uitsnede Ontwerp Natuurnetwerk Zeeland 2022

Soortenbescherming

Beschermde natuurwaarden dienen op basis van de Wet natuurbescherming te worden gerespecteerd. Voor de gewenste bestemmingswijziging worden geen gebouwen of struiken verwijderd. Enkel het planologische kader wijzigt. Nu deze planologische procedure enkel noodzakelijk is voor wijzigen van de bestemming is er geen sprake van verstoring van beschermde natuurwaarden. Op het moment dat duidelijk is welke woning op deze locatie wordt gebouwd, wordt bij de aanvraag omgevingsvergunning aangetoond dat er geen sprake is van verstoring van natuurwaarden. Een Quicksan natuurwaarden zal bij de aanvraag worden toegevoegd.

3.2 Cultuurhistorie

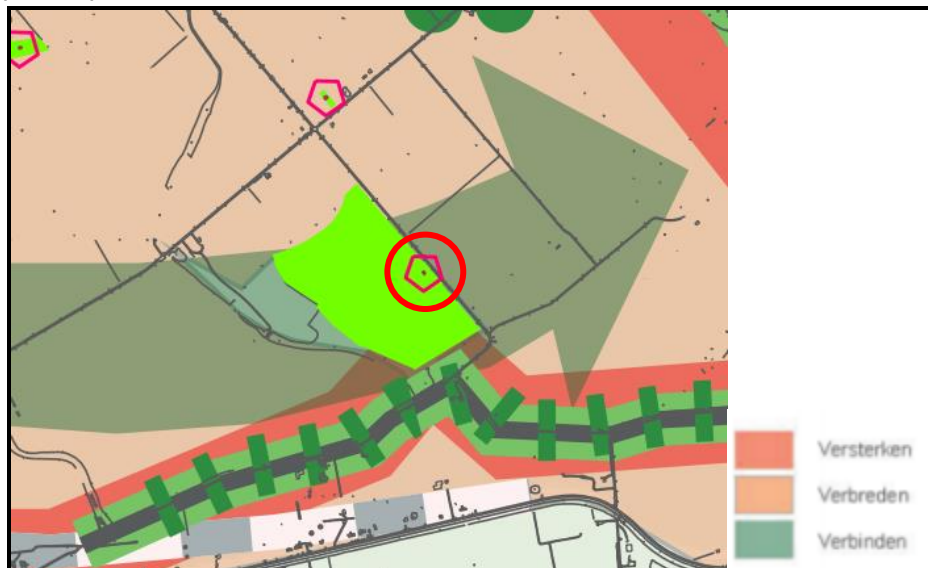
Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Hiermee is het wettelijk verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk plan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. 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 noordoosten van Axel. De omgeving wordt gekenmerkt door het agrarische landschap met in de verre omgeving agrarische bedrijven. Het

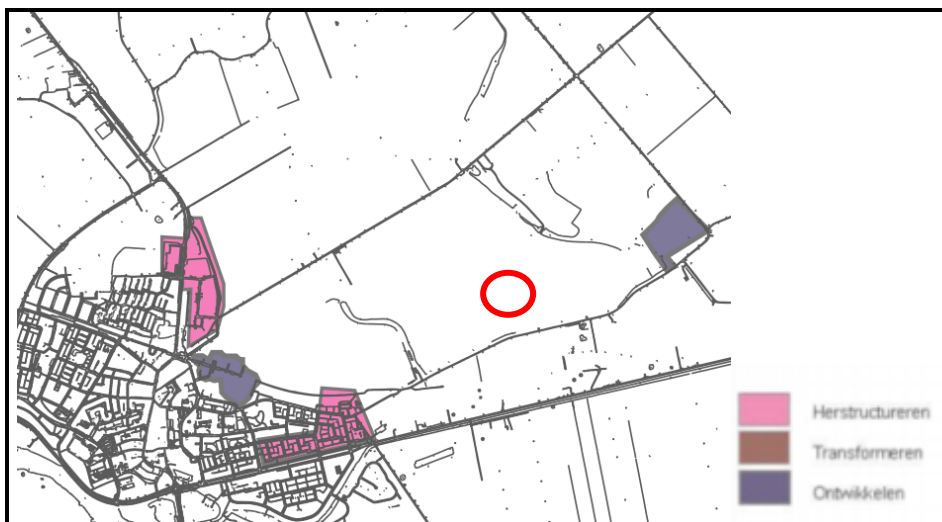
perceel is agrarisch bestemd. Wijziging van de bestemming is passend nu de agrarische activiteiten op de locatie zijn beëindigd.



(Behoud)

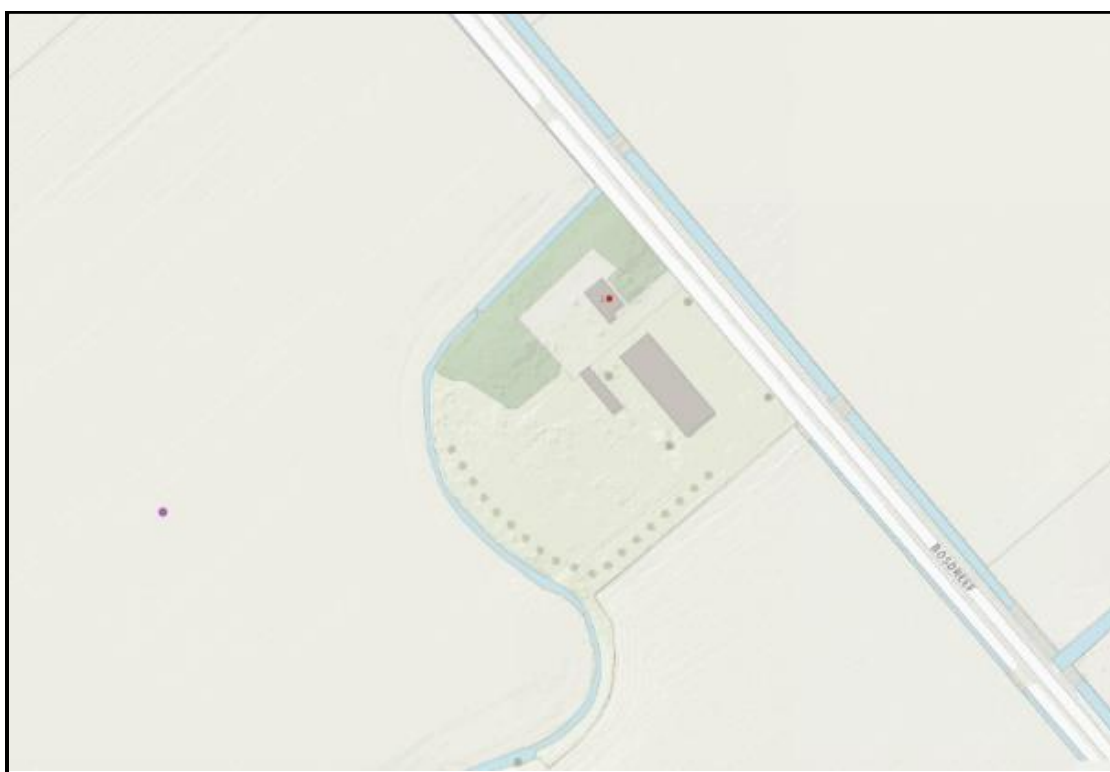


(Behoud door ontwikkeling)



(Vernieuwing mogelijk)

Figuur 4: Uitsneden Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Terneuzen



Figuur 5: Cultuurhistorische Waardenkaart provincie Zeeland

Binnen het plangebied zijn geen Rijksmonumenten aanwezig. De aanduiding historische boerderij op het plangebied zelf, figuur 5, is opgenomen om de beoordeling van de boerderij weer te geven. De boerderij is geklasseerd als A-object, maar is niet opgenomen op de rijks, provinciale of gemeentelijke monumentenlijst. De locatie wordt in de rapportage als volgt omschreven:

Het boerenerf ligt aan een rustige polderweg omgeven door akkerland en wordt door toegangshekken, een bomenrij en een 'gemeentesloot' van de openbare weg gescheiden. Het erf is voor een groot deel begroeid met gras en wordt aan de achterzijde begrensd door een rij bomen.

Verder staan er voor de schuur wat fruitbomen. Het huis wordt aan het zicht onttrokken door een keur aan struiken en markante bomen. De bebouwing bestaat uit een woonhuis (ca. 1900), een schuur (1922) en een varkenshok met aanbouw. Het woonhuis heeft een symmetrisch ingedeelde voorgevel. De T-vensters hebben ingebouwde houten rolluiken en geglazuurde hanenkammen en -lekorpels. De gevel- en raamindeling zijn - voor zover zichtbaar - ongewijzigd. Aan de linkerzijde bevindt zich een kleine aanbouw tegen de kopgevel. Het woonhuis lijkt nog zeer authentiek. Het stenen varkenshok met zwarte deurtjes en een zadeldak gedekt met pannen heeft een lagere aanbouw in de vorm van een klein schuurtje gedekt met golfplaten. De authenticiteit en hoofdvorm van het varkenshok zijn hierdoor gewijzigd. De houten schuur heeft zwartgeteerde gepotdekselde delen in de lange gevels en in het bovenste deel van de kopgevels. De kopgevels zijn tot op manshoogte versteend met rood metselwerk. De lange gevels bevinden zich twee deeldeuren met klinket met hoge vensters, vier wagendeuren en kleine stalramen. De indeling van de gevels is ongewijzigd. Het zadeldak is gedekt met rode pannen. De authenticiteitswaarde en de uitstraling van de schuur zijn hoog.

Uit het cultuurhistorisch beleid van de gemeente blijkt dat het plangebied valt binnen het gebied Behoud door ontwikkeling (verbreden). De bestaande landschapsstructuur en mate van verdichting is richtinggevend voor mogelijke veranderingen. De veranderingen moeten passen in deze structuur. Verandering van functies is nadrukkelijk een optie. De mate waarin veranderingen optreden kan per gebied verschillend zijn. Nadere afweging is hierbij noodzakelijk. De gemeente stelt met de aanduiding verbreden dat zij ontevreden is over huidige monofunctionaliteit. Doelstelling is het faciliteren van nieuwe functies worden in combinatie met kwaliteitsverbetering. De bestaande landschapsstructuur en mate van verdichting is richtinggevend voor mogelijke veranderingen. De veranderingen moeten passen in deze structuur. Verandering van functies is nadrukkelijk een optie. De mate waarin veranderingen optreden kan per gebied verschillend zijn. Nadere afweging is hierbij noodzakelijk.

Het wijzigen van de bestemming van Agrarisch naar Wonen is een passende ontwikkeling binnen de strategie behoud door ontwikkeling. Door wijziging van de functie wijzigt de landschapsstructuur van het gebied niet, wordt een nieuwe functie toegevoegd en is er sprake van een kwaliteitsimpuls nu door kwalitatieve nieuwbouw (met oog voor historie) wordt nieuwgebouwd. De schuur blijft behouden en zal worden gerenoveerd. De nieuwe woning wordt op dezelfde locatie teruggebouwd als waar de voormalige bedrijfswoning stond zodat de oude inrichting van het voormalig agrarisch bedrijf in stand blijft. Tevens wordt er aandacht besteed aan de stijl en vormgeving en dient deze passend te zijn op deze locatie.

3.3 Archeologie

Sinds 1 juli 2016 is de bescherming van archeologisch erfgoed vastgelegd in de Erfgoedwet. Deze wet betreft één integrale wet die betrekking heeft op museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Uitgangspunt is dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat ernaar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden ex situ worden bewaard.

Archeologiebeleid gemeente Terneuzen

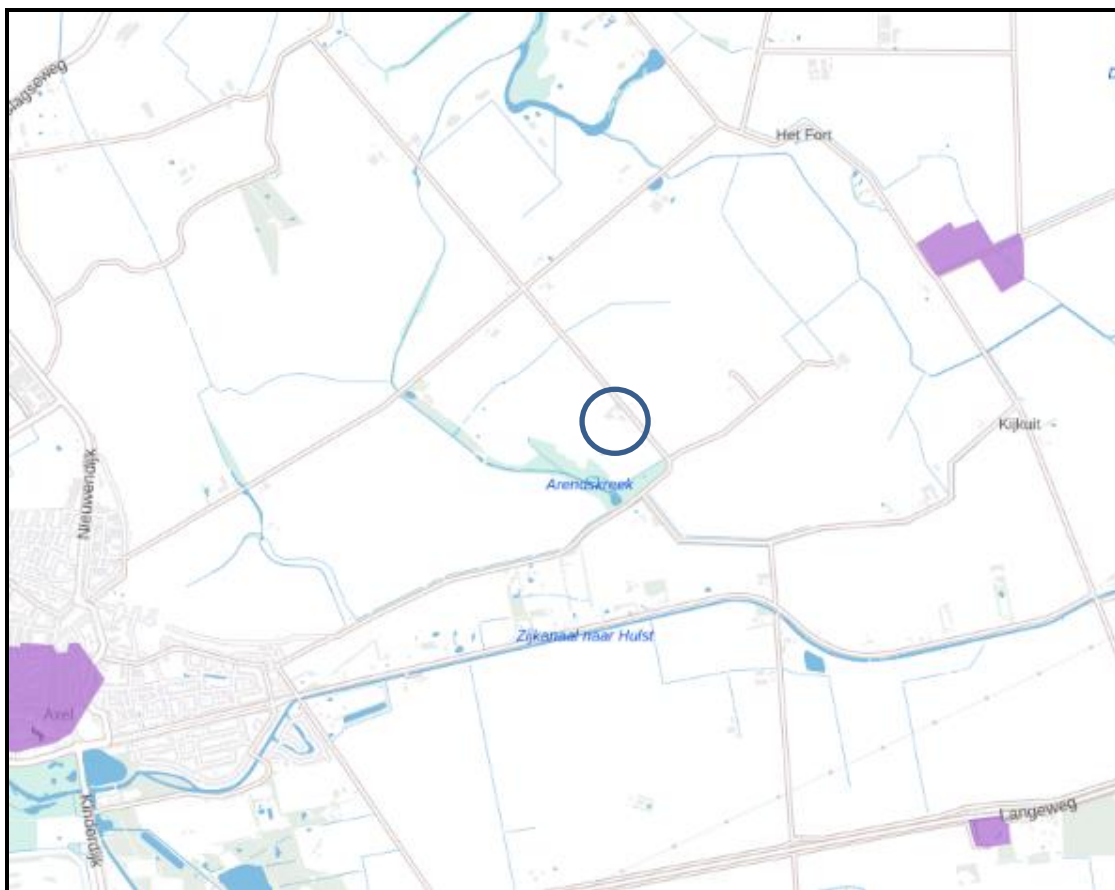
Op 27 januari 2011 is door de gemeenteraad van Terneuzen het interimbeleid archeologie vastgesteld. De insteek van dit beleid is het regelen van archeologie in ruimtelijke plannen. In een

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.



Figuur 6: Uitsnede AMK kaart

2. Het plangebied is gelegen in een lage trefkans volgens de 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:

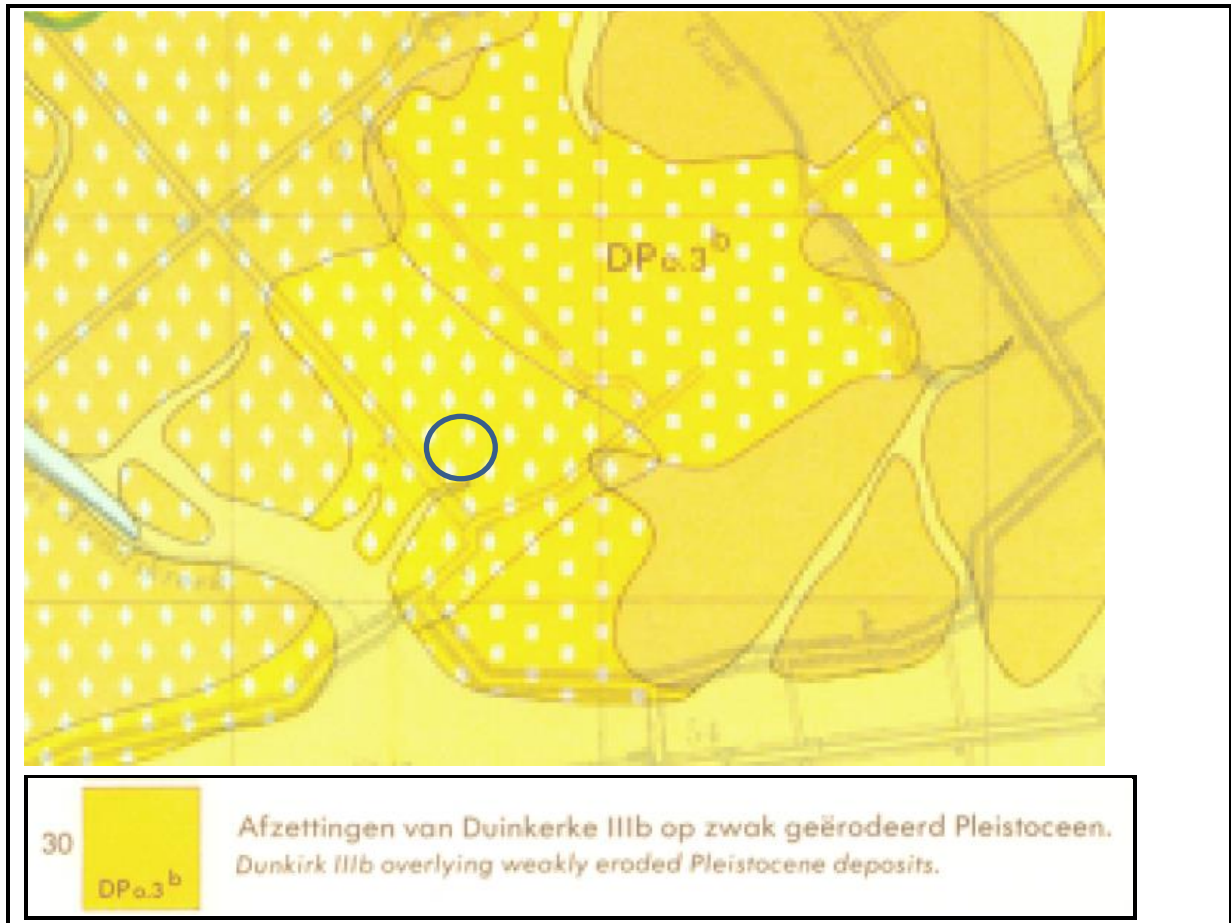
- 2439204100: Leemten in Kennis
- 2434360100: Archeologisch bureauonderzoek: verruiming vrijstellingsdiepte gemeente Terneuzen
- 4568760100: Archeologisch bureauonderzoek: update vrijstellingenkaart gemeente Terneuzen



4. Op 26 juli 2022 heeft het ZAD aangegeven dat geen vindplaatsen op de locatie zelf bekend zijn. Wel zijn er rondom het plangebied luchtfoto's waarbij onduidelijke sporen te zien zijn. Een paar

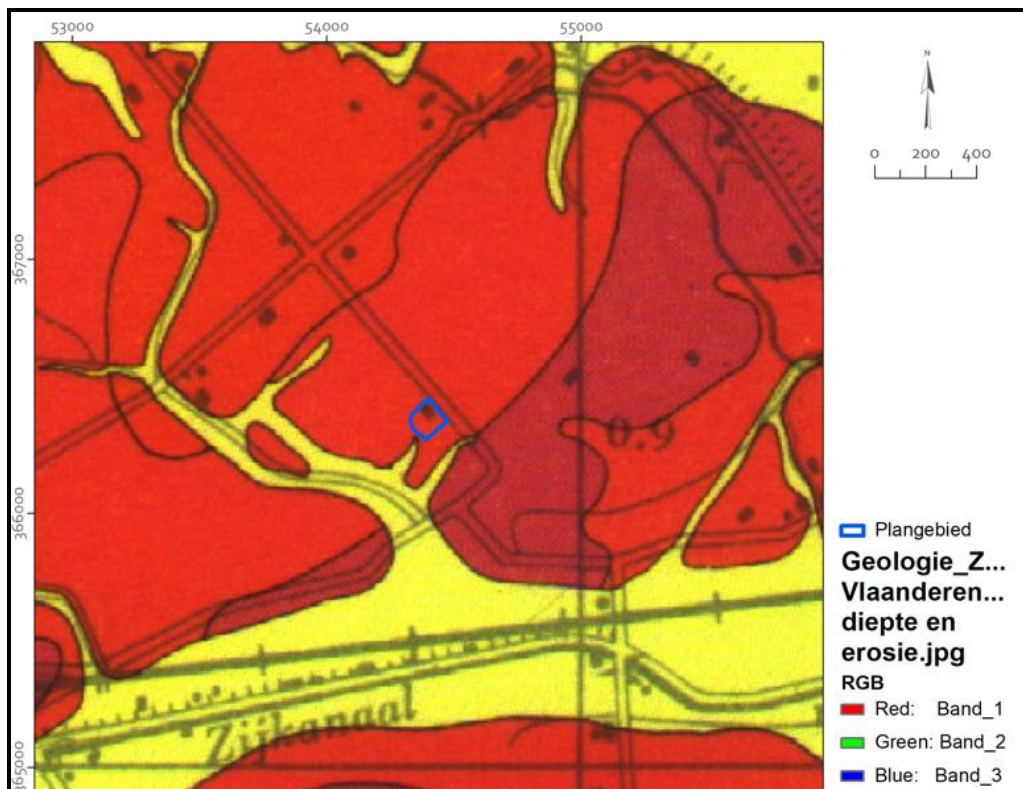
honderd meter naar het zuidoosten zijn op luchtfoto's een oude weg met drainagesporen te zien en mogelijk een omgrachting. Tevens zijn tijdens het afgraven van een sloot (archis 3265323100, particuliere vondst) vondsten opgegraven welke duiden op late Middeleeuwen en/of vroege Nieuw Tijd.

5. Toetsing aan de geologische kaart van Van Rummelen



Figuur 9: Uitsnede kaart Van Rummelen

De locatie is gelegen op afzettingen van Duinkerke IIIb op zwak geërodeerd Pleistoceen.

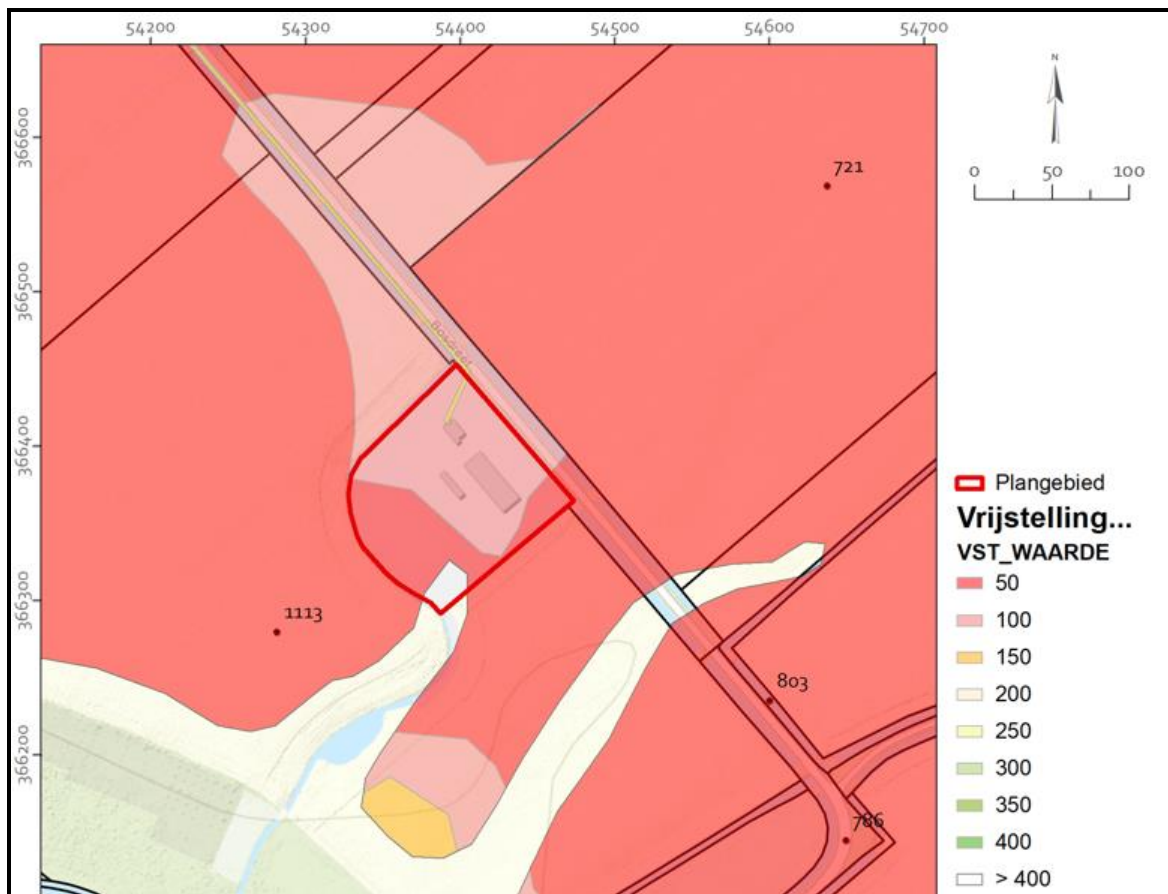


Figuur 10. Uitsnede bijblad Geologische kaart diepteligging.

Volgens het bijblad van de Geologische Kaart voor tussen 0 en 1 m-NAP. Het maaiveld schommelt rond 1,30 m+NAP. Dat betekent dat het pleistoceen dieper zit dan 1 m-mv.

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 welke kan variëren van 0,50 over 1 m tot (lokaal, leiding) 1,5 m-mv, zie figuur 11.



Figuur 11: 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 niet aanwezig
- Pleistoceen aanwezig en dieper dan 1 meter – maaiveld dan leidt dit tot onderzoeksplicht vanaf 500 m2 (WA-2)
- Duinkerke III oudere afzettingen

Conclusie is dat de bestemming Waarde – Archeologie - 2 van toepassing is 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 500 m²;
- een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

Niet alleen verstoringen als gevolg van bouwwerkzaamheden maar ook andere graafwerkzaamheden dieper van 1 meter (vijver, kabels en leidingen, verhardingen) bepalen de omvang van de verstoring.

De nieuwbouw van de woning verstoort minder dan 500 m² dieper dan 0,4 meter. 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 500 m² worden getoetst.

3.4 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Bosdreef. De Bosdreef is een lokale bestemmingsweg die in zuidelijke richting naar Axel gaat en in noordelijke richting naar Zaamslag. De Bosdreef beschikt niet over een fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer en betreft een weg met een maximum rijsnelheid van 60 km/uur.

De wijziging van de bestemming zorgt voor een afname van verkeersbewegingen aan de Bosdreef. Landbouwverkeer en zwaar transport verdwijnt en dit verkeersbeeld wordt vervangen door personenauto's. De gewenste ontwikkeling heeft een positieve invloed op de verkeersintensiteit van de omgeving. Op de locatie is voldoende ruimte om auto's op het eigen perceel te parkeren.

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 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 verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in puin uitgevoerd, zie bijlage 2 en 3.

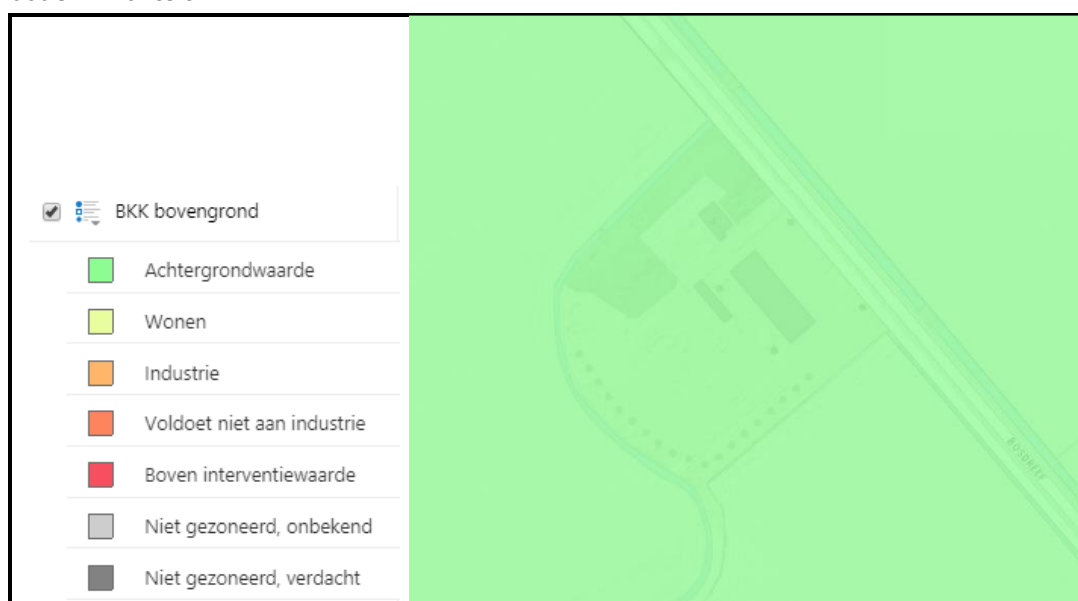
Naar aanleiding van het verkennend bodemonderzoek zijn de volgende zaken geconcludeerd:

- Ter plaatse van de schuur zonder dakgoot is, als gevolg van infiltratie van afvloeiend hemelwater afkomstig van de asbesthoudende dakbedekking, sprake van een bodemverontreiniging met asbest. De verontreiniging omvat circa 1,5 m². Aanvullend onderzoek is van weinig toegevoegde waarde. Geadviseerd wordt de bodem te saneren op het moment dat ook de dakplaten worden verwijderd. Sanering dient formeel te worden uitgevoerd onder het regime van de Wet Bodembescherming door een gecertificeerde aannemer en onder milieukundige begeleiding.
- Ter plaatse van boring 02 dient verkennend asbest onderzoek te worden uitgevoerd. Dit onderzoek wordt momenteel uitgevoerd.

Naar aanleiding van het verkennend onderzoek asbest wordt het volgende geconcludeerd:

Op basis van dit onderzoek en voorgaand verkennend bodemonderzoek zijn er vanuit milieukundig oogpunt geen belemmeringen voor de voorgenomen herontwikkeling en bestemmingswijziging, met uitzondering van de druppelzone bij de achterste schuur op het terrein. Hier is als gevolg van de asbesthoudende dakbedekking een zeer beperkte bodemverontreiniging met asbest aanwezig. De druppelzone zal te zijner tijd worden gesaneerd.

Volgens de bodemkwaliteitskaart valt de locatie in de zone "Buitengebied en naoorlogse woonwijken (<Achtergrondwaarde)", zie figuur 12. Grondafvoer moet uitgevoerd worden conform het Besluit bodemkwaliteit.



Figuur 12: Uitsnede Bodemkwaliteitskaart Zeeland

3.7 Geluid

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidszone wegverkeerslawaai en/of spoorweglawaai. Uitzondering hierop vormen wegen in een 30 km zone. Het voorliggend initiatief betreft niet de oprichting van een nieuw geluidsgevoelig object, het betreft enkel de bestemmingswijziging van de locatie van agrarisch naar wonen. Het nieuwe woonhuis wordt gebouwd op dezelfde locatie als de bestaande woning, mits het natuuronderzoek uitwijst dat er op

korte termijn gesloopt kan worden. De woning is op ruime afstand gelegen van de Bosdreef (circa 30 meter). Bovendien is de Bosdreef geen drukke weg. De nieuwe woning zal dan ook voldoen aan de geldende 48 dB norm. Akoestisch onderzoek is voor deze ontwikkeling 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.

In de Regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De omzetting van een bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning kan aangemerkt worden als een plan dat niet in betekende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht. Daardoor is toetsing aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit niet noodzakelijk.

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

Daarnaast ligt het plangebied buiten de 200 meter zone vanaf rijkswegen, vaarwegen en spoorwegen in het kader van de basisnetroute voor gevaarlijke stoffen. Hierdoor is er geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen. In het plangebied en de directe omgeving zijn geen overige planologische relevante leidingen gelegen.

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.

Dichtstbijzijnde locatie betreft het agrarisch bedrijf aan de Liniedijk 22. Deze locatie is gelegen op een afstand van circa 400 meter. De ontwikkeling voldoet hiermee aan de richtafstanden.

3.11 Niet gesprongen explosieven Risicokaart

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. Zodra een ontwikkellocatie als (potentiële) risicolocatie is aangemerkt, moet er in eerste instantie rekening worden gehouden met mogelijk achtergebleven conventionele explosieven. De bedoelde locatie aan de Bosdreef 1 in Axel valt in relatie tot NGE door oorlogshandelingen in de Tweede Wereldoorlog in een aangemerkt risicogebied (zie figuur 13, paars gemarkeerd).



Figuur 13: Uitsnede NGE-risicokaart

Tijdens de bevrijding hebben in september 1944 hevige grondgevechten en artilleriebeschietingen plaatsgevonden, namelijk bij het verdrijven van Duitse soldaten uit Axel in de opmars richting Terneuzen en Zaamslag door Poolse eenheden. In/nabij het gezoneerd gebied dient -- in eerste instantie -- rekening te worden gehouden met achtergebleven geschutmunitie van de kalibers 5 cm t/m 10,5 cm, afkomstig van grondartillerie. Volledigheidshalve, het locatieadres komt voor in de registratie van onschadelijk gemaakte munitie door de Explosieven Opruimingsdienst; de EOD heeft dit adres als contactadres, niet als vindplaats, opgenomen.

Historie

De locatie ligt in de Beoosten Blij- Benoordenpolder en betrof reeds in de 19^e eeuw landbouwgrond. Volgens kaartmateriaal bleef dit voor de locatie Bosdreef 1 zo tot de eerste erfbouw (woning en schuur) halverwege de 20^e eeuw plaatsvond. De Bosdreef heette eerder Langedreef. Het erf werd westelijk omsloten door een sloot annex watergang, die vermoedelijk deels binnen (noordwest) en deels buiten (zuidwest) de locatie Bosdreef 1 ligt. Dit water sluit aan op de zuidwestelijk gelegen Dries Arendskreek. Omstreeks 1960 verzezen er op het erf nog enkele opstallen.



1945



1975



2015

Figuur 14: Historische kaarten (bron: www.topotijdreis.nl)

Overweging

Er is hier sprake van een tweedeling: Enerzijds het begaanbare/bebouwde erf, anderzijds de voornoemde sloot/watergang.

Begaanbare/bebouwde erf

De NGE-risicokaart gaat voor de locatie in beginsel uit van een risicogebied. In dit geval zou de omschreven en naar verwachting kleine munitie zich dan op, of juist onder de oppervlakte kunnen bevinden. De voorliggende wijzigingslocatie kende als landbouwgrond al enig grondverzet, zo nog meer door de bebouwing na de Tweede Wereldoorlog. Grotere oorlogsrestanten zouden redelijkerwijs al zijn opgemerkt. Het aantreffen van munitie is niet ondenkbaar, maar de trefkans is wel relatief klein. Op basis van trefkans en kaliber van bedoelde munitie wordt humaan risico laag ingeschat en wordt onderzoek m.b.t. het begaanbare/bebouwde erf redelijkerwijs niet noodzakelijk geacht.

In geval er alsnog munitie wordt aangetroffen, wordt ingezet op het handelen op basis van het protocol 'Toevalstreffer conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog'.

Sloot/watergang

De NGE-risicokaart gaat voor de locatie in beginsel uit van een risicogebied. Anders dan het daadwerkelijke erf, is de sloot in relatie tot eventuele munitiedump wel noemenswaardig verdacht. Nog meer als deze deels is vernauwd/gedempt en/of deze ook in de zomer water bevat en de bodem ervan grotendeels aan het zicht wordt onttrokken.

Conclusie

Voor het begaanbare/bebouwde erf is er geen (vervolg)onderzoek naar zogenoemde ontplofbare oorlogsresten vereist. Het aspect niet-gesprongen explosieven vormt geen belemmering voor het wijzigen van het bestemmingsplan en/of voor het aanvangen van eventuele (graaf)werkzaamheden.

De sloot vormt vooralsnog een noemenswaardig risico. Vrijgave van dit specifieke deel wordt als voorwaardelijke verplichting in het wijzigingsplan opgenomen. De volgende voorwaarde wordt opgenomen: 'Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting sloot' is elke vorm van activiteiten in of aan de sloot, inclusief grondroering/-verzet, zonder instemmen van de gemeente niet toegestaan.'

3.11 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 is een watertoets opgesteld en 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 realis atie</td><td></td></tr><tr><td>dakopper vlak</td><td>700</td><td>700</td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodemve rharding</td><td>0</td><td>0</td><td>2</td></tr><tr><td>doorlate nde bodemve rharding</td><td>0</td><td>0</td><td>3</td></tr><tr><td>wateropp ervlak</td><td>0</td><td>0</td><td>4</td></tr></table> <i>Het bestaande agrarische bouwvlak wordt omgezet naar de bestemming Wonen. De planologische bouwmogelijkheden nemen hierdoor aanzienlijk af en de huidige bijgebouwen worden als maximaal op de verbeelding vastgelegd. Extra waterberging is niet noodzakelijk. 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 realis atie		dakopper vlak	700	700	1	dichte bodemve rharding	0	0	2	doorlate nde bodemve rharding	0	0	3	wateropp ervlak	0	0	4
	huidige situatie	na realis atie																			
dakopper vlak	700	700	1																		
dichte bodemve rharding	0	0	2																		
doorlate nde bodemve rharding	0	0	3																		
wateropp ervlak	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 ruime 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 weinig 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	<i>De huidige situatie blijft gehandhaafd. De nieuwe woning wordt gebouwd op dezelfde plaats waar de oude bedrijfswoning stond,</i>

onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>hierdoor wijzigt de afstand tot omliggende sloten niet.</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 Bosdreef. Deze transporten zijn echter beperkt en enkel noodzakelijk voor het afleveren van bouwproducten.</i> <i>Door middel van de wijziging van de bestemming Agrarisch naar Wonen neemt het aantal verkeersbeweringen af. Zwaar transport verdwijnt.</i> <i>De woning zal bereikt worden langs de Bosdreef. 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' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2' toegekend. Tevens wordt 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.

Onderhavig plan ziet niet toe op de bouw van een hoofdgebouw. Hierdoor is er geen sprake van een aangewezen bouwplan (ex art. 6.2.1 Bro), waardoor er geen exploitatieplan opgesteld hoeft te worden. Voor onderhavige ontwikkeling is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten voor wat betreft planschade.

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;
- wijziging van de bestemming past binnen de ruimtelijke beleidskaders van de provincie (Omgevingsvisie en Omgevingsverordening);
- 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 bouw van een nieuwe 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 vormt de bestemmingswijziging 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 wordt tevens langs elektronische weg beschikbaar gesteld. Het ontwerpbesluit wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd.

Burgemeester en wethouders plaatsen vervolgens de kennisgeving van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan tevens 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.