

11255-2 WUZIGINGSPLAN VISSERSVERKORTING WESTDORPE





Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH Gilze

E info@ordito.nl
T 0161 801 022
I www.ordito.nl
KVK 54 811 554

1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding en doel	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Bij het plan behorende stukken	4
1.5	Leeswijzer	4
2.	Bestaande situatie	5
2.1	Ruimtelijke en functionele opbouw Westdorpe	5
2.2.	Plangebied en omgeving	6
3.	Toekomstige situatie	7
3.1	Functionele en stedenbouwkundige structuur	7
4.	Beleidskader	9
4.1	Rijksbeleid	9
4.2	Provinciaal beleid	10
4.3	Gemeentelijk beleid	13
5.	Randvoorwaarden	15
5.1	Archeologie	15
5.2	Bedrijf en milieuzonering	17
5.3	Bodemkwaliteit	17
5.4	Externe veiligheid	18
5.5	Flora en fauna	19
5.6	Geluid	21
5.7	Luchtkwaliteit	21
5.8	Water	22
6.	Juridische aspecten	25
6.1	Verbeelding	25
6.2	Planregels	25
6.3	Toelichting op de bestemmingen	25
7.	Uitvoerbaarheid	27
7.1	Economische uitvoerbaarheid	27
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De aanleiding voor het opstellen van het wijzigingsplan is de gewenste realisatie van 4 woonwagens en/of woningen en 3 vrijstaande woningen. Medio 2009 is een vrijstelling ex artikel 19 WRO verleend. Naast het bouwrijp maken en de aanleg van waterberging en riolering, is slechts één woonwagen geplaatst. Op deze ene woonwagen na is deze procedure niet opgevolgd door andere bouwvergunningen.

Er zal een bestemmingsplanprocedure doorlopen moeten worden voor de overige woningen en woonwagens aangezien er geen overgangsregeling bestaat.

In het bestemmingsplan Westdorpe (2008) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van 4 woonwagens en/of woningen en 3 vrijstaande woningen. De gemeente Terneuzen wil deze bevoegdheid toepassen en door middel van het vaststellen van dit wijzigingsplan de resterende woonwagens en woningen toestaan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

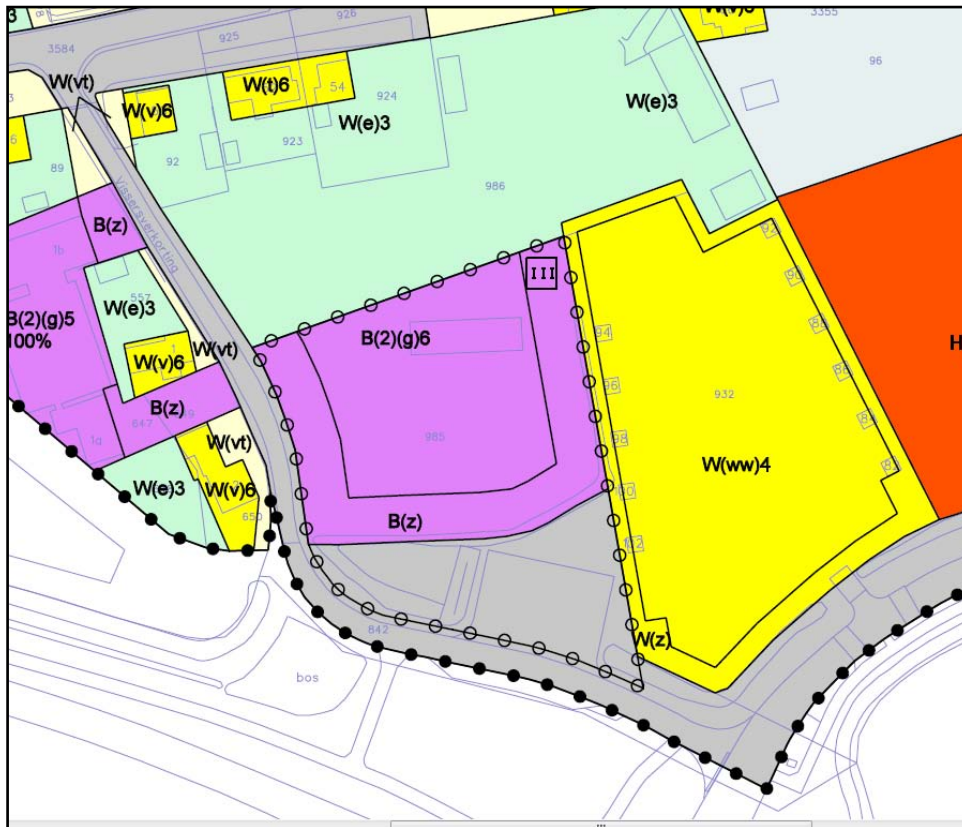
Het plangebied ligt aan de Vissersverkering aan de zuidwest zijde van Westdorpe. De westelijke en zuidelijke begrenzing wordt gevormd door de Vissersverkering. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de ruime achtertuinen van de percelen aan de Graafjansdijk. De bestaande woonwagens liggen aan de oostzijde van het plangebied.



Afbeelding 1.1. Ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het nu nog vigerende bestemmingsplan “Westdorpe” (vastgesteld 13 november 2008) van de gemeente Terneuzen van kracht. In dit plan hebben de gronden de bestemming Bedrijf en Verkeer. Binnen de bestemming Bedrijf zijn lokale bedrijven toegestaan voor zover deze voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de bij dit artikel behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten.



Afbeelding 2.2. Ligging plangebied

Er is een bouwvlak opgenomen voor de bestemming Bedrijf dat voor 60% bebouwd mag worden met bedrijfsgebouwen met een goothoogte van maximaal 6 meter en een bouwhoogte van maximaal 10 meter. Een bedrijfswoning is niet toegestaan.

Voor het plangebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen met de volgende inhoud:

21.3. Wijzigingsgebied III

- Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Bedrijfsdoeleinden (B) ter plaatse van het op de kaart aangegeven wijzigingsgebied III te wijzigen in de bestemming Woondoeleinden (W) met inachtneming van het bepaalde in artikel 3 en de volgende bepalingen:
- planwijziging dient te zijn gericht op het bereiken van ten hoogste drie nieuwe vrijstaande grondgebonden woningen en ten hoogste 4 woonwagens, passend binnen de ruimtelijk-functionele structuur van de omgeving;
- de goothoogte van de hoofdgebouwen mag ten hoogste 6 meter bedragen;
- de totale hoogte van een woonwagen mag ten hoogste 5 meter bedragen;
- de bouwhoogte van de hoofdgebouwen mag ten hoogste 10 meter bedragen;
- voldaan moet worden aan de vereisten inzake de bodemkwaliteit, flora- en faunawet, externe veiligheid, luchtkwaliteit en de economische uitvoerbaarheid;

- g. de nieuwe woningen mogen geen hinder ondervinden van de aanwezige bedrijven binnen en/of nabij het plangebied;
- h. vooraf dient het Waterschap Zeeuws-Vlaanderen om advies te worden gevraagd;
- i. in het wijzigingsplan dient aandacht te worden besteed aan de gemaakte belangenafweging;
- j. bij het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid, wordt de procedure genoemd in artikel 22 lid 2 doorlopen.

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 planregels opgenomen juridische regeling.
- Planregels:
In de planregels is het gebruik 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

Dit wijzigingsplan kent de volgende opzet. Allereerst komt in hoofdstuk 2 de omschrijving van de bestaande situatie aan de orde, gevolgd door de omschrijving van de toekomstige situatie in hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 geeft het van toepassing zijnde beleid op de locatie weer. In hoofdstuk 5 komen de belangrijkste milieuaspecten die van invloed zijn op het plan aan de orde. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 uitgewijd over de juridische aspecten. Uiteindelijk zal hoofdstuk 7 zowel de economische als de maatschappelijke uitvoerbaarheid toelichten.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke en functionele opbouw Westdorpe

De lineaire verschijningsvorm van Westdorpe temidden van het agrarische landschap is te verklaren vanuit de ontstaansgeschiedenis. De latere komontwikkeling in de vorm van planmatige uitbreidingen tussen de Graafjansdijk en de Molenkreek bepaalt mede de ruimtelijke opbouw van Westdorpe.

De uitgestrektheid van het lineaire bebouwingspatroon wordt elders in Zeeland niet in die mate aangetroffen. Ondanks het vrijwel ontbreken van beeldbepalende bebouwing kan worden gesteld dat deze karakteristieke dijk cultuurhistorische waarde bezit. De bebouwing kenmerkt zich door kleinschalige bebouwingselementen. Het ruimtelijke beeld van de Graafjansdijk wordt sterk bepaald door de plaatsgebonden tegenstelling tussen bebouwingsconcentraties en open / halfopen gedeelten. Hoge bebouwingsdichtheden bevinden zich op de verbindingen van Westdorpe met het achterland.

De historische dorpskern kenmerkt zich door een zeer compacte bebouwing. Hier ligt het oude centrum met kerk, horecagelegenheden, bakker en een aantal bouwwerken die van belang zijn als onderdeel van de historie. De tussenliggende zones zijn zowel open als halfopen en besloten gebouwd. Deze zones verschillen ten opzichte van elkaar in bebouwingsmassa's en in het uitzicht vanaf de dijk op het polderland. Belangrijke elementen zijn de doorzichten vanaf de dijk op het buitengebied die veelal uitzicht bieden op het open agrarische landschap, boomgaarden, boomweiden en andere waardevolle landschapselementen. Verder zijn de achterstraten met een typisch achterstraatprofiel zeer kenmerkend voor de Graafjansdijk. Hierdoor ontstaan tevens bebouwingseilandjes tussen dijkweg en achterweg.

De eerste uitbreiding dateert van voor de oorlog, dit betreft de locatie achter de Graafjansdijk ten westen van de Molenstraat. De woningen zijn hier voornamelijk klein en aaneengeschaald met lage goothoogtes en deden dienst voor de huisvesting van arbeiders. Deze eenvoudige bebouwing met een al even eenvoudige stedenbouwkundige verkaveling bevindt zich in het gebied tussen Molenstraat en Jan Dellaerstraat/Amstelveenstraat.

In de jaren '70 werd een start gemaakt met de meest westelijk gelegen uitbreidingen. Het gebied ten noorden van de Bernhardstraat bestaat veelal uit rijtjeswoningen in een orthogonale (rechthoekige) structuur. In dit deel van Westdorpe overheerst eenvoud. Uitsluitend langs de randen, Eteringen, Bernhardstraat en Steeland, bevinden zich twee-onder-één kap en vrijstaande woningen.

Langs de Molenkreek en ten zuiden van de Bernhardstraat is de bebouwing gevarieerd en ruim qua opzet en beleving. Het gaat hier voornamelijk om ruime vrijstaande en twee-onder-één kap woningen. Door de ruime opzet wijkt dit deel af van de traditionele uitbreidingsplannen. Het binnengebied tussen Singel en Bernhardstraat is op een aantrekkelijke manier ontsloten met een grote hoeveelheid groen. Deze ligt als eilanden tussen de Schipholstraat, Amstelveenstraat en de Alvarezstraat. De dierenweide met speelplaats maakt onderdeel uit van deze groenstructuur. Samen met een klein winkelcentrum en het bejaardencentrum 't Verlaet fungeert dit deel van Westdorpe tegenwoordig als het dorpscentrum.

De Molenkreek vormt een groene landschappelijke begrenzing van het dorp naar het buitengebied. Naast de betekenis voor landschap en natuur bezit deze oude kreekrest een belangrijke cultuurhistorische waarde. Samen met de Graafjansdijk vormt de Molenkreek de wezenskenmerken van de inpolderinggeschiedenis. Aan de westrand van het plangebied ligt een deel van de Molenkreek in een parkachtige setting.

2.2. Plangebied en omgeving

Het plangebied is gelegen tussen de Vissersverkorting en het bestaande woonwagencentrum aan de zuidwestzijde van de kern Westdorpe. Voorheen stond op dit perceel een bedrijfsloods. Deze loods is gesloopt en het terrein is bouwrijp gemaakt en er zijn diverse infrastructurele ingrepen verricht in het kader van de verleende vrijstelling. Zo is er een bergingsvijver aangebracht. Door middel van de vrijstellingsprocedure is inmiddels één woonwagen een vergunning verleend. De rest van het terrein ligt nog braak.

Aan de oostzijde van het plangebied ligt het bestaande woonwagencentrum, bestaande uit 11 woonwagens. De woonwagens zijn gelegen aan een doodlopende straat.

De Vissersverkorting loopt langs de zuid- en de westzijde van het plangebied. Aan de overzijde van de straat staan enkele vrijstaande woningen met daarachter een bedrijfsp perceel. Ten noorden van het plangebied liggen de grote tuinen van de woningen aan de Graafjansdijk.

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 Functionele en stedenbouwkundige structuur

Het initiatief betreft het uitbreiden van het bestaande woonwagencentrum met 4 kavels voor woonwagens en/of woningen en 3 kavels voor woningen aan de Vissersverkorting te Westdorpe.

Voor wat betreft de nieuwe kavels voor woonwagens is uitgegaan van enerzijds een directe aansluiting op het bestaande woonwagencentrum en anderzijds een directe aansluiting op de Vissersverkorting. Er ontstaat derhalve een beugelvormige ontsluiting over het bestaande en nieuwe gedeelte van het woonwagencentrum waarbij de huidige 'rotonde' achter in het woonwagencentrum kan vervallen. De vrijkomende ruimte kan ingericht worden als speelruimte voor kinderen.

De woonwagens worden afgeschermd door een groenstrook en 3 kavels voor woningen langs de Vissersverkorting. Er ontstaat zo een geleidelijke overgang van de bestaande woningen aan de Vissersverkorting naar de nieuwe kavels voor woonwagens. De 3 nieuwe vrijstaande woningen zijn zo gesitueerd, dat zij een natuurlijke eenheid vormen met de bestaande woningen aan de overzijde van de Vissersverkorting.

In de resterende ruimte aan de zuidzijde is voorzien in een natuurlijk in te richten groene plek met een waterpartij. Dit biedt niet alleen een aantrekkelijke invulling bij de entree van het woonwagencentrum, maar ook een functionele invulling in verband met de noodzakelijke berging van hemelwater van de nieuw toe te voegen kavels en de daarbij behorende verharding.

Voor de bebouwing van de kavels voor woonwagens en/of woningen worden de bebouwingsregels van het vastgestelde bestemmingsplan Westdorpe gehanteerd. De totale hoogte van een woonwagen en/of woning mag ten hoogste 5 meter bedragen

De drie overige kavels zijn uitsluitend bestemd voor vrijstaande woningen met een goothoogte van maximaal 6 meter.

Parkeren

Het parkeren vindt volledig plaats op eigen terrein.



Afbeelding 3.1. Stedenbouwkundig plan

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van infrastructuur en milieu zijn handtekening onder het vaststellingsbesluit van de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte gezet.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Om de samenhang tussen de verschillende nationale opgaven inzichtelijk te maken, worden de rijksopgaven per MIRT-regio beschreven.

Westdorpe ligt in de MIRT-regio 'Zuidwestelijke Delta' welke feitelijk de gehele provincie Zeeland beslaat. De opgaven in het kader van het Deltaprogramma op en rond de Zuid-Hollandse eilanden en in het laaggelegen deel van West-Brabant worden ook in deze MIRT-regio betrokken.

Opgaven van nationaal belang in dit gebied zijn:

- Versterking van de primaire waterkeringen (hoogwaterbeschermingsprogramma), het kustfundament en het samen met decentrale overheden uitvoeren van de gebiedsgerichte deelprogramma's Zuidwestelijke Delta en Kust van het Deltaprogramma;
- Het samenwerken met decentrale overheden in de generieke deelprogramma's Veiligheid, Zoet water en Nieuwbouw en Herstructurering van het Deltaprogramma;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000-gebieden die een groot deel van de Zuidwestelijke Delta beslaan;
- Uitvoeren van de MIRT-VAR-afspraken voor het faciliteren van de ontwikkeling van 'de logistieke delta' (Ontwikkelingsschets 2010 Schelde-estuarium i.s.m. Vlaamse Gewest);
- Zorg dragen voor bereikbaarheid voor de binnenvaart en aansluiting op het internationale transportnetwerk van de Zeeuwse havens;
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenegienetwerk tussen Borssele en Midden-Brabant
- (Zuidwest 380kV-verbinding, waarbij de verbinding tussen Sloegebied en Rijnmond als alternatief wordt beschouwd van de 380kV-verbinding van Borssele naar Noord-Brabant conform het SEV III) en het buisleidingennetwerk;
- Het aanwijzen van voorkeursgebieden voor grootschalige windenergie in Zeeland en op en rond de Zuid-Hollandse eilanden.

Bovenstaande opgaven hebben geen betrekking op het plangebied. Deze ontwikkeling is dan ook mogelijk in het kader van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden.

Binnen het Barro worden de volgende onderdelen besproken:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie, en
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Op 1 oktober 2012 zijn aan het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) een aantal onderwerpen toegevoegd. Het gaat om de onderwerpen Ecologische hoofdstructuur, elektriciteitsvoorziening, toekomstige uitbreiding hoofd(spoor)wegennet, veiligheid rond rijksvaarwegen, verstedelijking in het IJsselmeer, bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustfundament en toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

Het plangebied ligt niet binnen één van de gebieden van de hierboven genoemde onderdelen. De ontwikkeling van onderhavig plan heeft dan ook geen bezwaren in het kader van dit beleid.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Op 28 september 2012 hebben Provinciale Staten een nieuw omgevingsplan vastgesteld, het 'Omgevingsplan Zeeland 2012-2018'. Het nieuwe omgevingsplan is verdeeld in twee onderdelen: Hoofdlijnen beleid en de uitvoeringsagenda. Voortbordurend op het oude omgevingsplan neemt duurzaamheid een belangrijke plaats in bij de provinciale beleidsvorming. Daarbij steekt de provincie in op innovatie, sterke economische sectoren als basis en het optimaal benutten van het bijzondere karakter van Zeeland. De Provincie heeft een lange termijn perspectief van een evenwichtige en duurzame ontwikkeling van economie, vestigingsklimaat en ruimtelijke kwaliteit.

Woningbouw en herstructurering

Doelstelling

Een goed woonklimaat en een goed werkende woningmarkt in steden, dorpen en op het platteland en met voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. Ruimtelijk staan bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik voorop.

Inzet Provincie

De Provincie Zeeland stelt de Zeeuwse burger en zijn of haar woonwensen centraal. Het is van provinciaal belang dat de regionale woningmarkten in Zeeland goed functioneren; dynamisch zijn, met voldoende nieuwbouw, doorstroming en verandering en van de bestaande woningvoorraad. Als gevolg van financieel-economische en demografische veranderingen zijn regionale woningmarktafspraken nodig op basis van nieuw realisme, regionale samenwerking, afstemming en

sturing. Dat is in eerste instantie een verantwoordelijkheid van gemeenten, corporaties, marktpartijen en burgers. De Provincie stelt daar heldere kaders (woonprofielen) voor op, bevordert en ondersteunt de uitvoering daarvan en dwingt regionale afstemming in het uiterste geval af. Tekorten op de gemeentelijke bouwgrondexploitatie moeten door de gemeenten worden aangepakt.

De Provincie steunt de aanpak van de particuliere bestaande woningvoorraad met een herstructureringsfonds en steunt een aantal lopende transformatieprojecten in het stedennetwerk. Voorwaarde voor de steun is dat het onderdeel is van een integrale aanpak en onderdeel uitmaakt van de regionale woningmarktafspraken.

Bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik

Bij de woningbouw staan de ruimtelijke doelen van bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik hoog op de agenda. Het is van provinciaal belang dat de Zeeuwse steden de sociaaleconomische motor blijven van de Provincie. De bundelingsdoelstelling is alleen gericht op de vier Zeeuwse steden (Z4). De toename van de kwantitatieve woningbehoefte neemt af en lijkt op lange termijn zelfs eindig. Voor deze woningbehoefte zijn al meer plannen in uitvoering of voorbereiding dan nodig. Bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik zijn daarom onderdeel van de regionale woningmarktafspraken, in plaats van een vooraf vastgelegd percentage.

De duurzaamheidsladder

De provinciale inzet op bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik sluit naadloos aan bij het rijksbeleid. Voor het bevorderen van zorgvuldig ruimtegebruik is in het rijksbeleid de 'ladder' voor duurzame verstedelijking opgenomen. Deze wordt verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en is ook van provinciaal belang. De duurzaamheidsladder is een procesvereiste en houdt in dat bij vaststelling van een ruimtelijk plan wordt gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt over het ruimtegebruik. Deze werkt met de volgende stappen die in de onderbouwing moeten terugkomen (sterk verkorte weergave):

1. De ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag
2. Realisatie vindt plaats binnen het bestaand bebouwd gebied in de regio, tenzij dat niet mogelijk is
3. De locatie is of wordt multimodaal ontsloten.

Deze wettelijke procesvereisten kunnen worden ondersteund met de regionale woningmarktafspraken. Voor begrenzing van het bestaand bebouwd gebied zullen de grenzen uit 2005 geactualiseerd worden, waarbij al onherroepelijke bestemmingsplannen worden meegenomen. Daardoor zal het bestaand bebouwd gebied in ieder geval voor de planperiode voldoende ruimte bieden voor de woningbehoefte. Indien toch plannen buiten de grenzen tot ontwikkeling worden gebracht zal via het de duurzaamheidsladder de noodzaak aangetoond moeten worden.

Regionale woningmarktafspraken

Het maken en hebben van regionale afspraken is noodzakelijk voor:

1. de onderbouwing van de 'ladder' voor duurzame verstedelijking
2. de onderbouwing op welke wijze de regio invulling geeft aan de provinciale doelen voor bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik
3. de onderbouwing voor een realistische aanpak voor een dynamische en evenwichtige regionale woningmarkt.
4. het in aanmerking kunnen komen van provinciale ondersteuning uit het herstructureringsfonds en/of transformatieprojecten van de Z4.

De gemeenten in de regio's geven gezamenlijk, eventueel met hun partners, invulling aan regionale afspraken. Oude afspraken kunnen daarbij worden heroverwogen. De regionale afspraken bevatten ten minste afspraken over de volgende onderwerpen:

- Een kwantitatief en kwalitatief woningbouwprogramma voor de komende 10 jaar
- De invulling van bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik
- De aanpak en afspraken over de herstructureringsopgaven in de bestaande woningvoorraad (incl. particuliere sector)

- Aanpak en doelstellingen particuliere voorraad
- Visie op en afspraken over deeltijd wonen

Verordening Ruimte Provincie Zeeland (2012)

De verordening is vastgesteld op 28 september 2012. Met de verordening maakt de Provincie vooraf duidelijk welke onderdelen van het provinciale beleid (de provinciale belangen, zoals die in het Omgevingsplan zijn beschreven) bindende betekenis hebben voor gemeentelijke plannen. Hiermee wordt invulling gegeven aan het streven naar duidelijkheid vooraf in plaats van toetsing achteraf.

Hoofddoelstellingen van provinciaal beleid zijn: zorgvuldig ruimtegebruik, herstructurering van bebouwde terreinen / gebieden en bundeling van functies. De hiervoor genoemde elementen worden van provinciaal belang geacht. In verband hiermee is in artikel 2.0 van de verordening een afwegingskader vastgelegd. Het gaat hier om de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Essentie van deze bepaling is dat bij een voorgenomen stedelijke ontwikkeling steeds sprake moet zijn van een aantoonbare regionale behoefte en dat er een voorkeursvolgorde geldt: eerst ruimte binnen bestaand bebouwd gebied en bestaande infrastructuur benutten en pas als dat niet mogelijk is, voorzien in de behoefte op locaties die met verschillende middelen van vervoer zijn of worden ontsloten.

Toetsing aan het provinciaal beleid

De voorgenomen bouw van de woningen en woonwagens aan de Vissersverkorting zijn in principe reeds planologisch vastgelegd door middel van een succesvol verlopen artikel 19-procedure en het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Westdorpe. Momenteel wordt er door de gemeenten in de regio Zeeuws Vlaanderen nog gewerkt aan een regionaal woningbouwprogramma. De verwachting is dat dit in het 1^e kwartaal 2014 gereed zal zijn. Het project aan de Vissersverkorting kan daardoor nog niet aan een regionaal woningbouwprogramma getoetst worden. De bouw van de woningen en woonwagens aan de Vissersverkorting sluit aan bij de "ladder voor duurzame verstedelijking" vanwege de ligging in het bestaand stedelijk gebied en aan bestaande infrastructuur.

De ontwikkeling aan de Vissersverkorting in Westdorpe sluit aan op het provinciale beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Terneuzen

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.

Wonen

Per 1 januari 2012 telde de gemeente Terneuzen 24.914 woningen. Veel van deze woningen zijn gedateerd. De woningmarkt in Zeeuws Vlaanderen is al jaren te typeren als ontspannen. Als gevolg van de afname van de huishoudensgroei of zelfs daling van het aantal huishoudens zal de woningmarkt verder ontspannen. Het gevolg is een waardedaling van het vastgoed waardoor de dynamiek op de woningmarkt afneemt en kan stagneren. Om hier op in te spelen worden de komende jaren veel verouderde woningen, waar kan, gesloopt en ruimere en minder nieuwbouwwoningen voor teruggebouwd. Dit zijn voornamelijk levensloopbestendige woningen en nultreden woningen. Incidenteel is er daarnaast een hele beperkte vraag naar duurdere koopwoningen op aantrekkelijk plaatsen in de flanken van het economisch kerngebied.

Visie

Uiteindelijk is een ruimtelijke strategie gegeven die uitgaat van een achttal strategieën, versterken, verbreden, verbinden, transformeren, ontwikkelen, herstructureren, behouden en beschermen. Voor het plangebied is de strategie 'behouden' van toepassing. Hierover is het volgende opgenomen:

Behouden

De strategie van behoud is gekozen voor de delen van de gemeente waar binnen de looptijd van de structuurvisie geen of zeer beperkte veranderingen zijn te verwachten. Het huidige ruimtelijke beeld en het functioneren van deze gebieden is goed. Daarom is er voor de gemeente geen aanleiding is om hier actief plannen of projecten te initiëren. Dit laat onverlet dat door een gebrekkig beheer en onderhoud van de ruimte kwaliteitsverlies, snelle veroudering en verrommeling op de loer liggen. Een voorbeeld daarvan betreffen de bedrijventerreinen; in het bedrijventerreinen programma wordt aandacht gevraagd voor beheer en onderhoud om veroudering tegen te gaan. Kleinschalige aanpassingen aan de ruimtelijke structuur of ontwikkelingen die passen binnen de functionele omgeving zijn mogelijk, waarbij de nadruk ligt op de kwaliteit van het leefklimaat. Binnen de te behouden gebieden is een aantal soorten gebieden te onderscheiden.

Woongebieden

Van de verschillende kernen binnen de gemeente vallen de meeste woonwijken binnen de strategie 'behouden'. Dit zijn de woonwijken van Axel, Biervliet, Hoek, Koewacht, Sluiskil, Westdorpe, Zaamslag en Zuiddorpe. Daarnaast vallen de wijken Zuid en Othene in Terneuzen en enkele wijken in Sas van Gent ook onder de strategie 'behouden'. De functie en de kwaliteit van deze gebieden is goed en behoeft geen grootschalige ingrepen. Kleine invullingen binnen de bestaande structuur zijn mogelijk.

Woonvisie gemeente Terneuzen 2005-2009 (2005)

Voor de gemeentelijke woningbouwopgave ligt de nadruk op de verschuiving van kwantiteit naar kwaliteit. Geconstateerd is dat het aantal woningen voldoet, maar dat de voorraad niet aansluit bij de vraag. Centraal in dit beleidsstuk staat het scheppen van randvoorwaarden die de woonconsument in staat stellen om een eventuele kwaliteitssprong te maken.

In de gemeente Terneuzen is een tekort aan middeldure en dure koopwoningen in een groenstedelijk woonmilieu, aan appartementen en aan seniorenwoningen geconstateerd. De gemeente stimuleert de bouw van zulke woningen. In de goedkope koopsector is echter een aanbodoverschot aanwezig, wat leidt tot prijsdaling, leegstand en negatieve effecten op de omgeving (verloedering en verpaupering). Ingrijpen is noodzakelijk.

De veranderende eisen van de woonconsument, die steeds intensiever woont en liefst een eigen stempel drukt op de woning en de woonomgeving, vragen om continue monitoring en de samenwerking met burgers, woningbouwverenigingen, projectontwikkelaars, gemeenten en andere deelnemers. Naar verwachting is de opgave tijdrovend, duur en gevoelig, omdat het vooral gaat om bestaand bebouwd gebied. Met marktpartijen is een gezamenlijke, strategische en doelgerichte aanpak nodig om te komen tot een bij de vraag passend aanbod. Met de burger is vroegtijdige informatie-uitwisseling en het instellen van keuren en certificering belangrijk om individuele wensen veilig te kunnen uitvoeren. Kwalitatief hoogwaardige woningen en aansprekende woonconcepten zijn belangrijk. Aan de onderkant van de markt zijn sloop, herstructurering en transformatie van incurante woningen nodig.

Woonwagens

Op basis van de Woonwagenwet wees de voormalige gemeente Sas van Gent een aantal locaties aan voor woonwagenstandplaatsen. In het zuidwesten van Westdorpe wordt aan de Bernhardstraat plaats geboden aan 11 woonwagenstandplaatsen. Na het succesvol doorlopen van de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid kunnen hier ten hoogste 4 woonwagens aan worden toegevoegd.

Welstandsnota Terneuzen (2005)

Per 1 januari 2013 geldt voor het gehele grondgebied van de gemeente Terneuzen een repressief welstandsbeleid en is de welstandscommissie opgeheven. Dit betekent dat de ingediende aanvraag om omgevingsvergunning met een bouwactiviteit niet aan de welstandscommissie wordt voorgelegd en zodoende ook geen weigeringsgrond meer is. De gemeente Terneuzen heeft echter wel de mogelijkheid om achteraf op te treden tegen gerealiseerde bouwwerken die in de omgeving te veel opvallen door bijvoorbeeld toegepaste felle kleuren en of materiaal gebruik. Er wordt dan gebruik gemaakt van de excessenregeling uit de welstandsnota.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Archeologie

Sinds 2011 heeft de gemeente Terneuzen het 'Interim-beleid archeologie'. De insteek van het beleid is het regelen van archeologie in ruimtelijke plannen.

Om inzicht te krijgen in de archeologische verwachtingswaarde van een gebied of locatie dient aan vijf criteria te worden getoetst.

- 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 RCE gewaardeerde gebieden met een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde.
- De Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Deze kaart geeft de verwachtingswaarde weer voor de bovenste 1,2 m 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.
- Archis (Archeologische Informatie Systeem). 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 geven een hogere archeologische verwachtingswaarde.
- Zeeuws Archeologisch Archief (ZAA). In dit archief berusten de verslagen van alle 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 geven een hogere archeologische verwachtingswaarde.
- In de praktijk wordt de toets op Archis en ZAA gecombineerd, of in het kader van het bureauonderzoek uitgevoerd.
- De bodemopbouw. Aan de hand van de geologische kaart kan nagegaan worden welke geologische, voor de archeologie relevante, bodemlagen aanwezig zijn.
 - Pleistoceen: vanaf de steentijd;
 - Hollandveen: vanaf de ijzertijd en Romeinse tijd;
 - Duinkerke II, inclusief 'oudere afzettingen van Duinkerke': vanaf de middeleeuwen;
 - Duinkerke III: vanaf de nieuwe tijd.

Uitkomsten toets

Uit de archeologische toets komt het volgende naar voren:

- Het plangebied Westdorpe-Vissersverkorting maakt geen deel uit van een terrein met een vastgestelde archeologische waarde op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) Zeeland.
- Op basis van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) is het plangebied aangewezen met een zeer lage trefkans op aanwezigheid van archeologische waardevolle resten.
- In deze nationale database voor vindplaatsen in Nederland, staan geen Archiswaarnemingen en/of vondstmeldingen in het plangebied weergegeven. Archiswaarnemingsnummer 426366, op enige afstand ten noorden van het plangebied, betreft de resten van een knuppelpad van houten ronde takken en dunne stammen. Dit pad werd in de Duinkerke IIb-afzettingen aangelegd. Het betreft vermoedelijk een pad dat in een vrij vroeg stadium na de inpoldering (omstreeks 1620) is aangelegd, omdat toen het land vrij drassig en nat moet geweest zijn. Het pad is echter op geen enkele oude kaart van het plangebied afgebeeld. Het Archiswaarnemingsnummer 21141, op enige afstand ten zuid-westen van het plangebied, betreft sporen (onbekende aard en datering), die op een luchtfoto uit 1989 zichtbaar zijn.

- In het Zeeuws Archeologisch Archief (ZAA) is geen aanvullende archeologische informatie met betrekking tot genoemd plangebied.
- Uit de geologische kaart van Van Rummelen blijkt dat het plangebied zich op de grens bevindt van een gebied met afzettingen van Duinkerke IIIb op niet geërodeerd Pleistoceen (DPo.3b) en van een gebied met afzettingen van Duinkerke IIIb op Hollandveen op Pleistoceen (Fo.3b).

Eerder uitgevoerde Bodemonderzoeken (2007 - 2008) in het plangebied geven inzicht in de diepteligging van het Pleistoceen en het Hollandveen. In het plangebied is het Pleistoceen en het Hollandveen aangetroffen op een diepte van 1,5 - 1,7 meter onder het huidige maaiveld. Aan de hand van het stroomschema, behorende bij het gemeentelijk interim beleid voor archeologie, geldt voor het Pleistoceen een onderzoeksplicht indien de daadwerkelijk te bebouwen of te verstoren oppervlakte > 500 m². Voor het Hollandveen bestaat er een onderzoeksplicht indien de daadwerkelijk te bebouwen of te verstoren oppervlakte > 1000 m². Onderhavige planwijziging beoogt het bouwen van vier woonwagens en/of woningen en drie vrijstaande woningen. Ervan uitgaande dat de te bouwen woningen gerealiseerd kunnen worden met een normaal gebruikelijke fundering zal daarmee geen verstoring plaatsvinden van het in het plangebied aanwezige Pleistoceen en Hollandveen. Voor zover de bodemgesteldheid met zich mee brengt dat andere funderingstechnieken moeten worden toegepast (paalfundering) zal de totale verstoring die dan veroorzaakt wordt voornoemde normen van 500 m² (voor Pleistoceen) en 1000 m² (voor Hollandveen) niet overschrijden. Het terrein is in 2008 gesaneerd en daarmee deels verstoord. Gelet op de diepte van de archeologisch relevante lagen en de daarbij behorende vrijstellingen is een aanlegvergunningstelsel niet noodzakelijk. Er dient derhalve geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor dit project vanuit het aspect archeologie.

5.2 Bedrijf en milieuzonering

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

In “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 planlocaties liggen worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale hinderafstand.

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

De omgeving van het plangebied kan aangemerkt worden als een rustig woongebied.

Op het perceel Vissersverkorting 1a (aan de overzijde van de Vissersverkorting) ligt een bedrijfsbestemming, categorie 2, richtafstand 30 m.

De afstand van het bedrijf tot de nieuwe woningen bedraagt minimaal 10 meter. In de bestaande situatie zijn al bestaande woningen op een kortere afstand gelegen. Er zijn geen klachten bekend. Deze bestaande woningen zijn maatgevend voor de milieumogelijkheden van het bedrijf. Door de nieuwbouw van de woningen, die door middel van dit wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt, komen er geen woningen op kortere afstand van het bedrijf te liggen. De milieuruimte van het bedrijf wordt daardoor niet beperkt.

Het bedrijf is dermate kleinschalig en reeds in de bestaande situatie geheel omgeven door bestaande woningen dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

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

5.3 Bodemkwaliteit

Kader

Het beleid van de provincie Zeeland gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting mogelijk is, dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek (historisch bodemonderzoek) te worden verricht. Als uit historische informatie blijkt dat hier in het verleden activiteiten plaatsvonden met een verhoogd risico op bodemverontreiniging, dan is het uitvoeren van een volledig verkennend bodemonderzoek noodzakelijk. Op basis van geconstateerde belemmeringen uit dit onderzoek kan vervolgens worden nagegaan welke maatregelen nodig zijn om die belemmeringen weg te nemen (functiegericht saneren).

Onderzoek

De bodem van de locatie is in 2008 gesaneerd. Uit het evaluatierapport bodemsanering blijkt dat de grond geschikt is voor de beoogde functie(s).

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

5.4 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:

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

Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Dat wil zeggen een kans van één op de miljoen per jaar dat een persoon die permanent en onbeschermd op een plaats aanwezig is, als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen overlijdt. Het Bevi legt daarnaast een verantwoordingsplicht voor een gemeente of provincie op voor het groepsrisico (indien dit risico verandert). Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen. Dit is de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens; de afstand vanaf de inrichting waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval bij een inrichting. Bij de verantwoording moet de gemeente of provincie onder andere de zelfredzaamheid van de bevolking en de mogelijkheden voor hulpverlening meewegen. Zij moet hierover advies vragen bij de regionale brandweer. In Zeeland wordt aan deze adviseurstaak invulling gegeven door de Veiligheidsregio Zeeland.

Het doel van het externe veiligheidsbeleid is het beperken van de risico's waaraan burgers worden blootgesteld tot een aanvaardbaar minimum. Het externe veiligheidsbeleid bestaat uit drie sporen:

- Brongericht beleid: Daarmee worden de oorzaken van risico's aangepakt door vergunningverlening en handhaving;
- Omgevingsgericht beleid: Door ruimtelijke inrichtingsmaatregelen zorgt de gemeente Terneuzen voor een zo veilig mogelijke leefsituatie;
- Rampenbestrijding: Hierbij gaat het om de voorbereiding op (de bestrijding van) calamiteiten.

Transport over de weg

De N62 (Tractaatweg) ligt ten zuidoosten op enige afstand van het plangebied. De weg is aangewezen als route voor transport van gevaarlijke stoffen. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar wordt overschreden. Ook blijken er geen knelpunten te zijn vanwege de oriënterende waarde van het groepsrisico. Het plangebied bevindt zich op ruim 1.400 meter van deze weg, waardoor het transport geen risico's voor de ontwikkeling met zich meebrengt.

Transport over water

Transport van gevaarlijke stoffen over het water vindt plaats op het Kanaal van Gent naar Terneuzen. Het plangebied ligt op circa 500 meter van het kanaal. Uit onderzoek is gebleken dat het plaatsgebonden risicocontour zich op het water zelf bevindt. De oriënterende waarde wordt niet overschreden. Zodoende vormt het transport over water geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

Transport over spoor

Tussen Terneuzen en Gent, in België, is een goederenspoor gelegen. Al het goederenverkeer uit Zeeuws-Vlaanderen komt langs deze lijn naar België. De hoofdmoot wordt uitgemaaakt door de chemietreinen van Dow en het goederenvervoer uit de haven van Terneuzen. De spoorlijn ligt op

circa 2 kilometer van het plangebied. Daarnaast is uit onderzoek gebleken dat het plaatsgebonden risicocontour zich op het spoor zelf bevindt. De oriënterende waarde wordt niet overschreden. Zodoende vormt het spoor geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

Transport per buisleiding

In de gemeente Terneuzen bevinden zich relatief veel buisleidingen / transportleidingen waarin diverse producten worden vervoerd. Ten zuiden van het plangebied ligt aardgasleiding 52393 - A524-2. Deze Zebra-aardgasleiding verbindt Cargill via de N683 met de buisleidingenstrook langs de Tractaatweg. De leiding ligt op circa 135 meter van het plangebied. De buisleiding heeft op de risicokaart een risicocontour. Dit betekent dat deze leidingen een belemmering kunnen vormen voor de omgeving. Het plangebied ligt buiten deze risicocontour en invloedsgebied van de gasleiding. Geconcludeerd kan worden dat de leiding geen belemmering vormt voor het plangebied.

Inrichtingen

Het plangebied bevindt zich net buiten het invloedsgebied van Chemieconcern Rosier, aan de overzijde van het kanaal ten zuiden van Sas van Gent. In het kader van het bestemmingsplan Sas van Gent zijn de risico's van het bedrijf uitvoerig onderzocht. De gehele bebouwde kom van Sas van Gent en een deel van Westdorpe ligt binnen het invloedsgebied. Uit het onderzoek blijkt dat het groepsrisico van Rosier een factor 3 lager dan de oriëntatiewaarde is. De locatie ligt tevens net buiten het invloedsgebied van het stationsemplement (Stationsplein 3 te Sas van Gent). De toevoeging van 3 woningen en 4 woonwagens en/of woningen zal het groepsrisico niet significant beïnvloeden en zeker niet leiden tot een overschrijding van de oriëntatiewaarde.

Conclusie

In het kader van externe veiligheid zijn in of in de nabije omgeving van het plangebied geen risico's die van nadelige invloed zijn op de ontwikkeling.

5.5 Flora en fauna

Voor een beoordeling van de mogelijke effecten van de voorgenomen ontwikkelingen op de beschermde natuurwaarden in het plangebied zijn de volgende aspecten van belang:

- de ligging van het onderzoeksgebied ten opzichte van in het kader van Natura 2000 aangewezen speciale beschermingszones (gebiedsbescherming);
- de aanwezigheid van in het kader van de Flora- en faunawet beschermde dier- en plantensoorten (soortenbescherming).

Natura 2000

De Natura 2000 richtlijn is een Europese richtlijn die sinds oktober 2005 de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn vervangt. Het doel van deze richtlijn is het bieden van bescherming en ontwikkelingsperspectief voor leefgebieden van zeldzame en bedreigde soorten en habitattypen. De gebiedsbescherming is door middel van beide richtlijnen vastgelegd in aangewezen speciale beschermingszones, die het meest geschikt zijn als leefgebied voor beschermde vogelsoorten. Deze zijn van belang voor de instandhouding van bepaalde natuurlijke habitats en bepaalde flora en fauna. Voor ieder project of plan in of nabij een speciale beschermingszone kunnen de bevoegde overheden, pas toestemming geven voor uitvoering nadat zij op basis van een passende beoordeling de zekerheid hebben gekregen dat het project of plan de natuurlijke kenmerken en/of soorten van het betrokken gebied niet significant aantast. Ook bestaand grondgebruik is aan deze onderzoeksplicht onderworpen. Alle Natura 2000 gebieden zijn opgenomen in de Ecologische Hoofdstructuur van de provincie Zeeland.

Flora- en faunawet

De bescherming van plant- en diersoorten is sinds 1 april 2002 in de Flora- en faunawet geregeld. Het doel van deze wet is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten. De wet kent zowel verbodsbepalingen als een zorgplicht. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het principe "nee, tenzij". Dat betekent dat alle schadelijke handelingen ten aanzien

van beschermde plant- en diersoorten in principe verboden zijn. Voor verschillende categorieën soorten en verschillende activiteiten zijn vrijstellingen of ontheffingen van deze verbodsbepalingen mogelijk. Naast de verbodsbepalingen geldt de zorgplicht ten aanzien van alle in het wild levende plant- en diersoorten. Deze zorgplicht geldt altijd.

Natuurwaardenkaart 2012

De gemeente Terneuzen heeft de Natuurwaardenkaart 2012 opgesteld. Doel van het opstellen van de natuurwaardenkaart is het verkrijgen van een overzicht waar (strikt) beschermde soorten zich bevinden, of waar deze op basis van de aanwezigheid van een geschikt biotoop kunnen voorkomen. De natuurwaardenkaart omvat geïnterpreteerde kaarten die zijn samengesteld op basis van waarnemingen en geschiktheid van aanwezige biotopen. Daarnaast geeft de kaart de beschermde gebieden weer. De kaart dient als planningsinstrument in de structuurvisie aan de hand waarvan knelpunten en kansen voor de natuur tijdig gesignaleerd kunnen worden. Verder dienen de kaarten als onderlegger voor bestemmingsplannen. Van gebieden waar sprake is van ruimtelijke ontwikkelingen is snel duidelijk of er beschermde soorten of gebieden voorkomen en of nader onderzoek nodig is.

Per km hok is bepaald welke strikt beschermde soorten hier (waarschijnlijk) voorkomen. Uit de natuurwaardenkaart blijkt dat er voor het kilometerhok waarin het plangebied is gelegen het volgende aantal soorten voorkomt:

- habitattypen wateren: 2 soorten
- habitattypen bomen en bos: 1 soort
- habitattypen dijken, bermen en ruigten: 0 soort
- habitattypen gebouwen: 2 soorten
- aantal verwachte en vastgestelde soorten: 4 stuks

Resultaten en conclusies Flora- en faunaonderzoek

Er is een onderzoek in het kader van de Flora- en Faunawet uitgevoerd (bijlage, adviesbureau Wieland, 28 januari 2008).

Naar aanleiding van de observatie ter plaatse en de gegevens van het Natuurloket kan geconcludeerd worden dat met het realiseren van onderhavig project geen afbreuk wordt gedaan aan de huidige staat van instandhouding van de soorten. De beoogde uitbreidingslocatie is op dit moment grasland. Indien zich in het projectgebied alsnog vogels nestelen zullen er gedurende de broedperiode geen werkzaamheden worden uitgevoerd. Geconcludeerd werd dat er geen speciale beschermzones zijn die nadelige effecten ondervinden van de voorgenomen activiteiten. Voorts is geen ontheffing noodzakelijk in het kader van de Flora- en Faunawet.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkelingen hebben geen negatief effect op de flora en fauna in en om het plangebied.

5.6 Geluid

In de Wet geluidhinder worden grenswaarden gesteld aan geluidsgevoelige objecten die gelegen zijn binnen zones van industrieterreinen, wegen en spoorwegen. De 3 woningen en 4 woonwagenstandplaatsen worden aangemerkt als geluidsgevoelig objecten.

Industrielawaai

De uitbreidingslocatie in Westdorpe ligt binnen de geluidszone van de industrieterreinen Poel- en Ghellinckpolder. De huidige geluidsbelasting vanwege deze industrieterreinen bedraagt ter plaatse van de uitbreidingslocatie 51 dB(A). Deze waarde zal in de toekomst, waarbij rekening is gehouden met de noordelijke uitbreiding van het industrieterrein Ghellinckpolder, slechts tienden van dB(A) toenemen. Afgerond blijft de waarde 51 dB(A). Dit betekent dat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) zowel nu als in de toekomst met 1 dB(A) wordt overschreden.

Wegverkeerslawaai

De uitbreidingslocatie in Westdorpe ligt binnen de geluidszone van de Oostpoortweg. Om aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te kunnen voldoen zal een hogere grenswaarde moeten worden vastgesteld.

Hogere grenswaarden

Bij het besluit van 20 september 2007 zijn hogere grenswaarden verleend van maximaal 51 dB(A) vanwege het industrielawaai voor drie vrijstaande woningen en vier woonwagenstandplaatsen. Tevens zijn met dit besluit hogere grenswaarden vast gesteld van maximaal 54 dB vanwege het wegverkeerslawaai voor drie vrijstaande woningen en maximaal 53 dB vanwege het wegverkeerslawaai voor vier woonwagenstandplaatsen.

Bouwbesluit

Ingevolge artikel 3.1. van het Bouwbesluit dient de aanvrager van de omgevingsvergunning de geluidswering van de gevels van de woningen zodanig uit te voeren dat het binnengeluidsniveau van de geluidsgevoelige verblijfsgebieden niet meer bedraagt dan 35 dB(A) vanwege het industrielawaai en 33 dB vanwege het wegverkeerslawaai.

5.7 Luchtkwaliteit

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 (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het in werking treden van de 'Wet luchtkwaliteit' en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Met de inwerkingtreding van de NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit) is de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde. 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. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Voor woningbouw is in de NIBM-regeling een grens opgenomen van vijftienhonderd nieuwe woningen met één ontsluitingsweg en drieduizend nieuwe woningen met twee ontsluitingswegen. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door

berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van 3 nieuwe woningen en 4 woonwagens. Deze ontwikkeling kan aangemerkt worden als zijnde NIBM. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.8 Water

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 is voorgelegd aan de waterbeheerder. Belangrijk is dat voorliggend plan een functiewijziging mogelijk maakt.

Het waterschap zal het wateradvies geven in het kader van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 Bro.

Omschrijving van het plan:

De uitbreiding wordt gerealiseerd aan de westzijde van het bestaande woonwagencentrum. Het verhard oppervlak neemt toe door de aanleg van een nieuwe rijweg, een viertal nieuwe standplaatsen en een drietal nieuwe woningen. Een toename van afgerond 2300 m². Ook zal de sloot die dwars door het terrein loopt gedempt worden. Ter compensatie van deze nieuwe verhardingen en de te dempen sloot zal een bergingsvijver gerealiseerd worden, aan de zijde van de Vissersverkorting. Uitgaande van een netto berging van 73 mm en het wegvallen van de berging van de bestaande sloot is voor het nieuwe plan een totale berging van 177 m³ benodigd. Daar de bergingsdiepte van de vijver maximaal 40 cm bedraagt en het beschikbare grondoppervlak beperkt is tot 227 m² kan er maximaal 91 m³ geborgen worden in de vijver. Door het nieuw aan te leggen hemelwaterriool wordt ook nog 12 m³ berging gerealiseerd waardoor een totale waterberging van 103 m³ ontstaat. Ten opzichte van de benodigde berging ontstaat hiermee derhalve een tekort van 74 m³. Echter wordt er geen wateroverlast verwacht omdat van de meest ongunstige omstandigheid is uitgegaan (de woonwagenstandplaatsen zijn volledig verhard meegerekend en aanliggende sloten staan doorgaans droog). Waterschap Zeeuws-Vlaanderen heeft inmiddels hiermee ingestemd met de opmerking dat er in het kader van de stedelijke wateropgave nog gezien zal worden of er eventueel aanvullende berging elders noodzakelijk is.

Riolering

Voor de uitbreiding wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd. De vuilwaterafvoeren van de drie nieuwe woningen zullen aangesloten worden op de bestaande riolering in de Vissersverkorting. De hemelwaterafvoeren worden aangesloten op een nieuw te leggen hemelwaterriool dat aansluit op de nieuwe vijver. Tevens wordt via dit hemelwaterriool en de nieuwe vijver een verbinding gemaakt tussen bestaande sloten, zuidwestelijk en oostelijk gelegen van de uitbreiding. In de rijweg voor de standplaatsen wordt zowel een nieuw vuil- en hemelwaterriool aangelegd. Het vuilwaterriool in het bestaande woonwagencentrum wordt doorgelegd en aangesloten op het riool in de Vissersverkorting, het hemelwaterriool sluit aan op de nieuwe vijver.

THEMA	WATERDOELSTELLING	UITWERKING
Veiligheid/waterkering	Waarborgen veiligheidsniveau en daarvoor benodigde ruimte.	<i>Er liggen geen primaire of regionale waterkeringen in en/of grenzend aan het plangebied.</i>
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)	Voldoende ruimte voor vasthouden/bergen/afvoeren van water. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem	<i>In het plan wordt extra waterberging gerealiseerd, echter niet voldoende. Zo nodig wordt i.h.k. van de</i>

		<i>stedelijke wateropgave nog extra waterberging bezien. Wateroverlast wordt echter niet verwacht.</i>
Riolering/RWZI (incl. water op straat/overlast)	Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken i.v.m. reductie hydraulische belasting RWZI en transportsysteem met beperken overstorten. Rekening houden met (eventuele benodigde filter)ruimte daarvoor.	<i>Nieuwe riolering wordt als een gescheiden stelsel aangelegd.</i>
Watervoorziening/aanvoer	Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte)water van de juiste kwaliteit water en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	<i>De watervoorziening is niet in het geding.</i>
Volksgezondheid (water gerelateerd)	Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Er zijn geen overstorten die uitkomen op het oppervlaktewater in het plangebied.</i>
Bodemdaling	Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveld dalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>De polderpeilen worden niet aangepast. Bodemdaling zal niet optreden.</i>
Grondwateroverlast	Tegengaan/verhelpen van grondwateroverlast.	<i>Grondwateroverlast is niet aanwezig.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit	Behoud/realisatie van een goede oppervlaktewaterkwaliteit voor mens en natuur.	<i>Er zijn geen nadelige gevolgen voor de waterkwaliteit.</i>
Grondwaterkwaliteit	Behoud/realisatie van een goede grondwaterkwaliteit voor mens en natuur.	<i>Er wordt niet gebouwd in een infiltratiegebied, natuurgebied of gebied voor drinkwatervoorziening.</i>
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden; m.n. van belang in/rond natuurgebieden (voor hydrologische beïnvloedings-zone zie prov. Omgevingsplan 2006-2012)	<i>Verdroging is niet aan de orde.</i>
Natte natuur	Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>Het plangebied grenst niet aan natte natuurgebieden. Er zijn daarom geen bijzondere maatregelen te treffen.</i>
Onderhoud(mogelijkheden) waterlopen	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te worden.	<i>Het onderhoud aan sloten zal geen hinder ondervinden van de uitbreiding.</i>

Uitvoering werkzaamheden

Bij besluit van 22 januari 2009 is reeds vrijstelling ex artikel 19, lid 2 WRO verleend voor het nu aan de orde zijnde initiatief (het realiseren van vier kavels voor woningen en/of woonwagens, drie kavels voor woningen en de daarbij behorende infrastructuur en groenvoorziening. Wegens het uitblijven van concrete aanvragen om bouwvergunningen is dienaangaande de vrijstelling nimmer geëffectueerd.

Voor wat betreft de realisering van de infrastructuur en de groenvoorziening is genoemd vrijstellingsbesluit wel onherroepelijk geworden. De in de tabel beschreven uitwerking van te nemen maatregelen en voorzieningen heeft inmiddels overeenkomstig plaatsgevonden. De nu te realiseren woningen en/of woonwagens kunnen derhalve afdoende gebruik maken van de reeds aanwezige voorzieningen.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

Dit hoofdstuk gaat in op de wijze van juridische vertaling in planregels van de voor het plangebied gewenste ontwikkeling.

De regels voor dit wijzigingsplan sluiten inhoudelijk zo veel mogelijk aan op de regels van het moederplan bestemmingsplan Westdorpe.

6.1 Verbeelding

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

6.2 Planregels

De planregels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

1. Inleidende bepalingen, dit hoofdstuk bestaat uit twee delen. Het eerste deel betreft het artikel 'begrippen' waarin wordt toegelicht wat onder bepaalde begrippen wordt verstaan. Het tweede artikel is 'Wijze van meten' waarin wordt toegelicht hoe de benoemde maatvoering moet worden gemeten.
2. Bestemmingsregels, in dit hoofdstuk worden de op de kaart aangegeven bestemmingen nader verklaard. Hierin wordt onder andere bepaald de maximale bebouwingshoogte. De gehanteerde bestemmingen worden in de paragraaf 6.3 van dit hoofdstuk verder uitgewerkt.
3. Algemene regels, in dit hoofdstuk worden regelingen opgenomen die zijn bedoeld voor meer dan één bestemming. De gehanteerde algemene regels worden nader toegelicht in paragraaf 6.4 van dit hoofdstuk.
4. Overgangs- en slotregels, binnen de overgangsbepalingen wordt geregeld dat met het bestemmingsplan strijdige bouwwerken en plannen welke bestaan ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan mogen worden uitgevoerd, mits er geen veranderingen plaatsvinden in aard en omvang. In de slotregel wordt de officiële naam van het bestemmingplan genoemd, welke moet worden gebruikt om te verwijzen naar het plan.

6.3 Toelichting op de bestemmingen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

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

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

De afscherpende beplanting en de bestaande bergingsvijver hebben de bestemming Groen gekregen.

Artikel 4 Tuin

De voortuinen langs de Vissersverkorting hebben de bestemming Tuin gekregen.

Artikel 5 Verkeer

De inrit van het woonwagencentrum vanaf de Vissersverkorting heeft de bestemming Verkeer gekregen.

Artikel 6 Wonen

De drie nieuwe woningen en de vier nieuwe woonwagens en /of woningen hebben de bestemming Wonen gekregen. De woonwagens en/of woningen hebben de nadere aanduiding “Woonwagenstandplaats”. Inhoudelijk sluiten de regels aan op het bestemmingsplan Westdorpe.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

In dit artikel is een regel opgenomen die voorkomt dat een al verleende bouwvergunning meegenomen word bij de beoordeling van latere bouwplannen.

Artikel 8 Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels worden regels gegeven voor om te gaan met bestaande afstanden, maten en hoeveelheden.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van het strijdig gebruik.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen in welke gevallen burgemeester en wethouder, onder voorwaarde, bevoegd zijn om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels in hoofdstuk 2.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind.

Artikel 12 Slotregel

Het laatste artikel “Slotregel” geeft de officiële naam van het plan aan, wanneer naar het plan wordt verwezen.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Toetsingskader

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld. Recent is de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd, waardoor voor onbenutte bouwruimte die al opgenomen was in een bestemmingsplan dat nog op basis van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening was opgesteld en vastgesteld en bij de herziening van dat bestemmingsplan na 1 juli 2008 geen andere bestemmingsregeling is vastgesteld, geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld. Door als gemeente alle gronden en opstallen in eigendom te hebben, zelf de grondexploitatie te voeren en de bouwgrond uiteindelijk bouwrijp tegen een marktconforme prijs te leveren wordt ook voldaan aan de eis van verplichte kostenverhaal. De kosten van grondexploitatie worden in dat geval verhaald via de gronduitgifteprijs.

Beoordeling

De gemeente is zelf exploitant van het inbreidingsgebied en ontwikkelt dit voor eigen rekening en risico via actieve grondpolitiek. De gemeente was reeds eigenaar van de gronden. Voor de ontwikkeling heeft de gemeenteraad een krediet verleend. In dit krediet zijn alle inkomsten en uitgaven opgenomen voor het in ontwikkeling brengen van dit plan. De grondexploitatie heeft een positief eindresultaat.

Conclusie

De economische uitvoerbaarheid van het onderhavige plan is verzekerd.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

De reactie van de Veiligheidsregio Zeeland d.d. 19 september 2013 heeft onder meer betrekking op de veiligheidsaspecten als in pandige bluswatervoorzieningen en –bereikbaarheid en overige brandpreventieve voorzieningen. Op bouwplanniveau zal de Veiligheidsregio deze aspecten nader kunnen beoordelen. Voor wat betreft de risico's vanuit externe veiligheid heeft de Veiligheidsregio Zeeland geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. De reactie van de Veiligheidsregio Zeeland leidt derhalve niet tot aanpassing van het ontwerp-wijzigingsplan Vissersverkorting Westdorpe.

De Provincie Zeeland heeft d.d. 20 september 2013 aangegeven geen aanleiding te hebben tot het maken van opmerkingen op het ontwerp-wijzigingsplan Vissersverkorting Westdorpe.

Met het Waterschap Scheldestromen zijn destijds in het kader van de medio 2009 verleende vrijstelling ex artikel 19 WRO afspraken gemaakt over de aanleg van een waterberging ten behoeve

van de waterhuishouding van het uitbreidingsplan. Deze waterberging is reeds aangelegd. Van het Waterschap Scheldestromen is verder geen reactie ontvangen op het ontwerpwijzigingsplan Vissersverkorting Westdorpe.

Het ontwerpwijzigingsplan heeft van 29 augustus 2013 tot en met 9 oktober 2013 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.