

VASTGESTELD

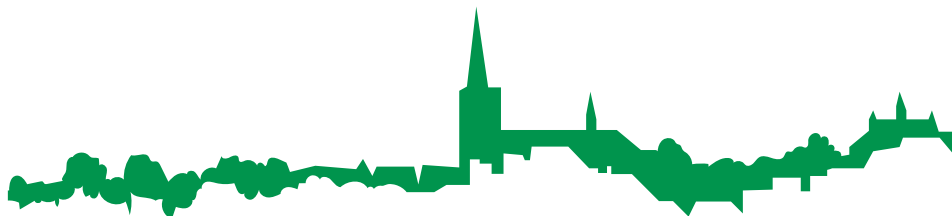
WIJZIGINGSPLAN WESTDORPE, MOLENSTRAAT 28





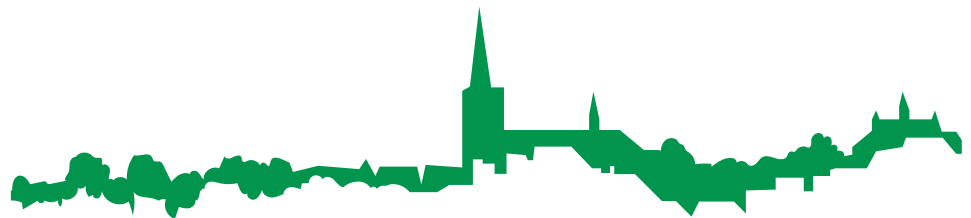
WIJZIGINGSPLAN WESTDORPE, MOLENSTRAAT 28 GEMEENTE TERNEUZEN

Planstatus	Vastgesteld
Datum	29 - 06 - 2020
Plan identificatie	NL.IMRO.0715.WPWTD06-VG01
Auteur(s)	Rinaldo Konings, Cristian van Kuijk



Ordito b.v.	E	info@ordito.nl
Postbus 94	T	0161 801 022
5126 ZH	I	www.ordito.nl
Gilze	KVK	54811554

TOELICHTING



1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Bij het plan behorende stukken	3
1.5	Leeswijzer	3
2.	Planbeschrijving	5
2.1	Historie en ruimtelijke structuur omgeving	5
2.2	Bestaande situatie	6
3.	Toekomstige situatie	7
4.	Beleidskader	9
4.1	Rijksbeleid	9
4.2	Provinciaal beleid	11
4.3	Gemeentelijk beleid	12
5.	Randvoorwaarden	15
5.1	Archeologie	15
5.2	Bedrijven en milieuzonering	17
5.3	Bodemkwaliteit	18
5.4	Cultuurhistorie	18
5.5	Externe veiligheid	21
5.6	Geluid	23
5.7	Luchtkwaliteit	24
5.8	Natuurwetgeving	24
5.9	Verkeer en parkeren	26
5.10	Water	26
5.11	Vormvrije mer	29
6.	Juridisch aspecten	30
6.1	Inleiding	30
6.2	Systematiek van de regels	30
6.3	Regels met betrekking tot de bestemmingen	30
7.	Uitvoerbaarheid	31
7.1	Economische uitvoerbaarheid	31
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31

Bijlagen:

Bijlage 1: Archeologische Toets Onderzoeksplicht

Bijlage 2: Vooronderzoek bodem

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van het wijzigingsplan is het verzoek van initiatiefnemer voor het wijzigen van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming op het perceel (kadastraal bekend als Westdorpe, sectie F, nummer 461) aan de Molenstraat 28 te Westdorpe.

In het bestemmingsplan 'Kom Westdorpe' dat ter plaatse geldt, heeft het perceel de enkelbestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. Deze bestemming staat particuliere bewoning niet toe. Binnen het bestemmingsplan is echter een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die een functiewijziging naar een woonbestemming mogelijk maakt.

Voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dient aan een aantal voorwaarden voldaan te worden. Zo moet de wijziging gericht zijn op het bereiken van nieuwe grondgebonden woningen, die passen binnen de structuur van de omgeving.

Hiervan is sprake aangezien het perceel in een woonomgeving ligt. Door een wijziging naar een woonbestemming wordt aansluiting gevonden op de overige bebouwing in het gebied.

Voor het planvoornemen is een wijzigingsplan opgesteld dat voldoet aan de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 10.4.2 van het bestemmingsplan 'Kom Westdorpe'.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied (Molenstraat 28) ligt aan de noordoostzijde van de woonkern Westdorpe en behoort tot de gemeente Terneuzen. De kern Westdorpe ligt circa 2 kilometer ten noorden van de Belgische grens en circa 8 kilometer ten zuiden van de stad Terneuzen. De noordoostzijde van het plangebied grenst aan een bestemming met verkeersdoeleinden (Molenstraat). De overige zijdes van het plangebied grenzen aan woningen. Het betreffende perceel heeft een oppervlakte van circa 450 m².



Afbeelding 1: ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Kom Westdorpe' (vastgesteld 13 november 2008) van toepassing. In het bestemmingsplan heeft het plangebied de enkelbestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. Verder geldt voor het gehele plangebied de maatvoering van een maximale goothoogte van 4 meter.

Het wijzigingen ten behoeve van een functiewisseling naar een woonbestemming past binnen de wijzigingsregels zoals opgenomen in artikel 10.4.2 van de regels van het vigerend bestemmingsplan, waardoor bij het onderhavige plan gebruik kan worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid.



Afbeelding 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Kom Westdorpe', met plangebied rood omlijnd

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

1.5 Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit verschillende hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt allereerst ingegaan op de ruimtelijke structuur en bestaande situatie van het plangebied, waarna de beoogde

toekomstige situatie wordt weergegeven in hoofdstuk 3. Een beschrijving en toetsing van het relevante beleidskader op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau staat in hoofdstuk 4. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 de milieukundige randvoorwaarden en onderzoeken aan de orde. De Juridische opzet van het plan staat in hoofdstuk 6. De financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid worden in hoofdstuk 7 beschreven.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Historie en ruimtelijke structuur omgeving

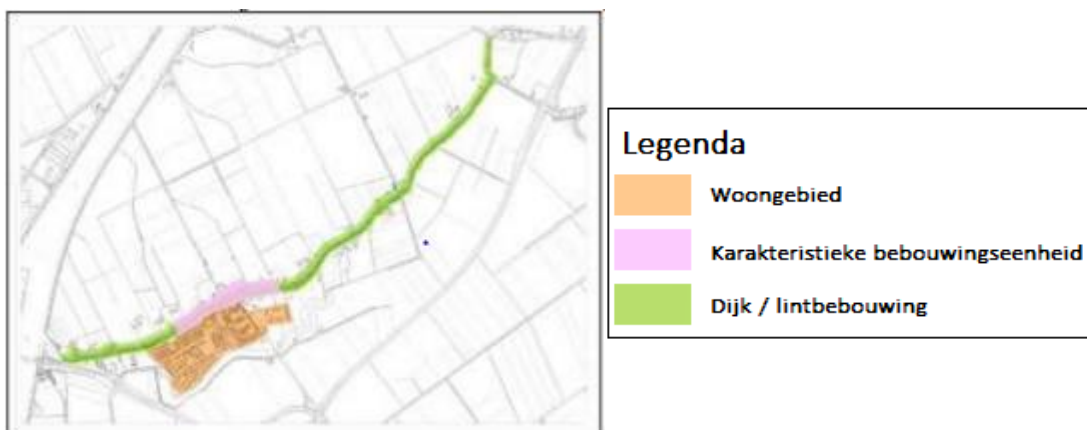
Historie

De naam Westdorpe betekent dorp ten westen van Axel. De nederzetting behoorde tot het Axeler Ambacht. Voor zover bekend was Westdorpe een lineair straatdorp gelegen in de huidige Autrichepolder ten noorden van de Graafjansdijk. In 1620 tijdens het twaalfjarig bestand van de Tachtigjarige Oorlog, werd de Autrichepolder ten noorden van de Graafjansdijk ingepolderd. Pas na de bedijking van de Canisvlietpolder omstreeks 1800 kwam een aanzienlijke hoeveelheid landbouwgrond beschikbaar en moesten arbeidskrachten buiten Westdorpe worden aangetrokken. De zuidzijde van de Graafjansdijk kon nu ook worden bebouwd. Zo ontstond het nu nog bekende beeld van de 5 kilometer lange lintbebouwing. Het zwaartepunt van het dorp kwam te liggen bij de aansluiting van de Molenstraat op de Graafjansdijk. De eerste wat verspreid staande bebouwing werd verdicht en vooral ter plaatse van het centrumgebied vond een zeer sterke verdichting plaats.

Na de oorlog ontstond er als gevolg van de toenemende bevolking en de noodzaak van betere behuizing behoefte aan nieuwe woningen. Dit resulteerde in de vijftiger jaren in de eerste planmatige uitbreiding van Westdorpe ten westen van de Molenstraat. De toenemende industrialisatie van de Kanaalzone zorgde voor verdere groei van de bevolking en maakte dorpsuitbreiding noodzakelijk. Hiertoe werd in 1960 vastgesteld en goedgekeurd het uitbreidingsplan Westdorpe-kom. Dit plan omvatte het gehele gebied tussen Graafjansdijk, Molenstraat en Molenkreek.

Ruimtelijke structuur

De lineaire verschijningsvorm van Westdorpe te midden van het agrarische landschap is te verklaren vanuit de hiervoor beschreven ontstaansgeschiedenis. De latere komontwikkeling in de vorm van planmatige uitbreidingen tussen de Graafjansdijk A en de Molenkreek bepaalt tevens in grote mate de ruimtelijke opbouw van Westdorpe.



Afbeelding 3: Ruimtelijke structuur van Westdorpe

De uitgestrektheid van het lineaire bebouwingspatroon wordt elders in Zeeland niet in die mate aangetroffen. Hoge bebouwingsdichtheden bevinden zich op de verbindingen van Westdorpe met het achterland. Onderhavig perceel is gelegen in het woongebied.

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. De Molenstraat kan gezien worden als een halfopen zone, waarbij aan de westkant woningen zijn gesitueerd en de oostkant voornamelijk bestaat uit open gronden.

2.2 Bestaande situatie

Het plangebied betreft een perceel aan de Molenstraat 28 te Westdorpe en staat kadastraal bekend als Westdorpe, sectie F, no. 461 met een oppervlakte van 446 m². De vigerende enkelbestemming 'Bedrijfsdoeleinden' betreft het gehele plangebied. Momenteel liggen de gebouwen, op een bijbehorend bouwwerk aan de achterzijde van het perceel na, aan de voorzijde van het plangebied gericht op de Molenstraat. De hoofdbebouwing betreft een voormalig bedrijfspand en bedrijfswoning. Het plangebied wordt ontsloten door de Molenstraat, waar de hoofdgebouwen direct aan grenzen.



Afbeelding 4: Bestaande situatie Molenstraat 28, plangebied is rood gearceerd (linksboven)

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

Het planvoornemen betreft het wijzigingen van de bestaande bedrijfsbestemming in een woonbestemming. Hiermee wordt de planologische situatie van het plangebied kloppend gemaakt met de wenselijk situatie om particuliere bewoning mogelijk te maken. Hiervoor is een wijzigingsbevoegdheid in artikel 10.4.2 van het vigerende bestemmingsplan opgenomen. Deze bevoegdheid maakt het mogelijk om de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' te wijzigen naar een woonbestemming.

Het hoofdgebouw binnen het plangebied krijgt, evenals de naastgelegen woningen, de aanduiding 'aaneengeschakeld'. Deze aanduiding wordt gebruikt omdat de bebouwing onderdeel uitmaakt van een rij aaneengebouwde panden. Het bouwvlak sluit aan op de aanduiding 'aaneengeschakeld'. Een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak, niet zijnde een erf, worden gebouwd. Het bouwvlak binnen het plangebied kent een bouwvlakdiepte van circa 12 meter. Voor het achtererf wordt de aanduiding 'erf' opgenomen.

Volgens de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' is het mogelijk om 60% van het gehele perceel te bebouwen. Door de omzetting naar een woonbestemming met een bouwvlak om de bestaande hoofdgebouwen nemen de bouw mogelijkheden af. De bestaande maatvoering voor de maximale goothoogte van 4 meter blijft gelden voor de bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'aaneengeschakeld (a)'. Voor de gronden met de aanduiding 'erf (e)' geldt, in lijn met de omliggende gronden, een maximale goothoogte van 3 meter. Alle overige regels uit het bestemmingsplan 'Kom Westdorpe' blijven ongewijzigd van kracht.

Wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in de regels voor de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. Dit wijzigingsplan geeft invulling aan de wijzigingsbevoegdheid, zoals opgenomen in artikel 10.4.2 van de regels van het bestemmingsplan 'Kom Westdorpe'. Het wijzigingsplan wordt getoetst aan de randvoorwaarden die hieronder zijn opgenomen.

10.4 Wijzigingsbevoegdheid

10.4.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de in lid 1 bedoelde gronden te wijzigen ten behoeve van een functiewisseling naar kantoordoeleinden en woondoeleinden mogelijk te maken, een en ander met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. planwijziging ten behoeve van de functiewisseling naar woondoeleinden dient in overeenstemming te zijn met het bepaalde in artikel 3 en de volgende bepalingen:

1. het aantal woningen dient te passen binnen de provinciale en gemeentelijke Woonvisie;

Het planvoornemen voorziet in het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Het aantal woningen blijft hiermee gelijk. Zodoende vinden hier geen wijzigingen in aantallen plaats, waardoor het aantal woningen past binnen de provinciale en gemeentelijke woonvisie.

2. de nieuwe woningen mogen geen onnodige hinder ondervinden van de aanwezige bedrijven binnen en/of nabij het plangebied;

Binnen het plangebied worden alle bedrijfsdoeleinden beëindigd. De aanwezige bedrijvigheid in de nabije omgeving van het plangebied is in kaart gebracht. Deze toetsing is nader uitgewerkt in '5.2 Bedrijven en milieuzonering'.

3. *voldaan moet worden aan de wettelijke vereisten inzake de bodemkwaliteit, flora- en faunawet, externe veiligheid, luchtkwaliteit alsmede de economische uitvoerbaarheid;*

In hoofdstuk 5 van deze toelichting zijn de bovenstaande milieuaspecten nader getoetst. Verder is de economische uitvoerbaarheid uitgewerkt in hoofdstuk 7.

4. *de wijziging dient gericht te zijn op het bereiken van nieuwe grondgebonden woningen, passen binnen de ruimtelijk-functionele structuur van de omgeving;*

De wijziging betreft de omzetting van een bestaande grondgebonden bedrijfswoning naar een burgerwoning. Hierdoor ontstaat een nieuwe grondgebonden woning welke is toegestaan voor particulier gebruik. Met het planvoornemen vinden geen fysieke ingrepen plaats, waardoor het passend blijft binnen de ruimtelijk structuur van de omgeving. De functionele structuur in de omgeving betreft voornamelijk woningen. Het planvoornemen voorziet in een omzetting naar een dergelijke functie, waardoor het past binnen de functionele structuur in de omgeving.

5. *vooraf dient Waterschap Zeeuws-Vlaanderen om advies te worden gevraagd;*

Het planvoornemen wordt voorgelegd aan Waterschap Zeeuws-Vlaanderen voor advies.

6. *op eigen erf dient in de parkeerbehoefte te worden voorzien.*

Momenteel is binnen het plangebied een bedrijf en bedrijfswoning toegestaan. Na de planwijziging is alleen een woning mogelijk, waardoor de parkeerbehoefte afneemt. De parkeerdruk op de openbare ruimte zal verminderen.

Conclusie

Het planvoornemen voldoet aan de randvoorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de ‘kapstok’ voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

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 verschillende nationale opgaven inzichtelijk te maken, worden rijksopgaven per MIRT – regio beschreven.

De gemeente Terneuzen ligt in de MIRT – regio Zuidwestelijke Delta. De opgaven van nationaal belang in dit gebied richten zich voornamelijk op de waterveiligheid (versterking van de primaire waterkeringen en kustfundamenten) en het tot stand brengen en beschermen van het Natuurnetwerk Nederland. Daarnaast gaat het om het uitvoeren van MIRT- VAR – afspraken voor het faciliteren van de ontwikkeling van de ‘logistieke delta’, de bereikbaarheid voor de binnenvaart en aansluiting op het internationale transportnetwerk van de Zeeuwse havens, het robuust en compleet maken van het hoofdenrgie netwerk en het aanwijzen van voorkeursgebieden voor grootschalige windenergie in Zeeland en op en rond de Zuid-Hollandse eilanden.

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 Wet ruimtelijke ordening gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat provincies en gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, 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 ruimtelijk ordening bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het Barro is op 30 december 2011 inwerking getreden.

Ladder duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (verder: 'de ladder') als motiveringseis opgenomen. Doel van de ladder is het bereiken van een goede ruimtelijke ordening door optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Sinds 1 juli 2017 is de 'nieuwe' ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. De traditionele drie opeenvolgende treden van 'de ladder' zijn hierbij komen te vervallen. De wijziging heeft als doel de regeling te vereenvoudigen, waarbij de effectiviteit van het instrument behouden moet blijven. Een onderzoek naar de behoefte heeft slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

Daarnaast dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen in beginsel in bestaand stedelijk gebied (BSG) te worden gerealiseerd. Als het niet mogelijk is de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied te ontwikkelen bestaat de mogelijkheid om buiten het BSG te ontwikkelen. In artikel 1.1.1 onder h van het Bro wordt bestaand stedelijk gebied als volgt gedefinieerd: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Tot slot dient de behoefte van de nieuwe stedelijke ontwikkeling te worden onderbouwd. Dit geldt voor ontwikkelingen binnen het BSG als ontwikkelingen daarbuiten. Kort gezegd is de 'behoefte' het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling verminderd met het aanbod in planologische besluiten.

Toetsing

Om te bepalen of een planvoornemen Ladderplichtig is dient getoetst te worden of de voorziene ontwikkeling wel of niet een nieuwe stedelijke ontwikkeling is. Met het planvoornemen wordt de bestemming 'bedrijfsdoeleinden' gewijzigd naar een woonbestemming, waarbij verder geen fysieke ingrepen plaatsvinden. Hiermee worden bedrijfsactiviteiten beëindigd en wordt de bebouwing (bedrijfsgebouw en bedrijfswoning) omgezet tot een particuliere woning. Het planvoornemen voorziet daarmee niet in extra ruimtebeslag ten opzichte van de vigerende situatie. Hierdoor is geen sprake van een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de Laddertoets.

Wel is een motivering nodig waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, waarbij aandacht wordt besteed aan de behoefte van het plan.

Het plangebied ligt aan de oostkant van de woonkern Westdorpe. Het plangebied heeft een bedrijfsbestemming en wordt omringd door percelen met een woonbestemming. Door de bedrijfsactiviteiten te beëindigen en het om te zetten naar een woonbestemming, past het plangebied beter in de functionele structuur van de nabije omgeving.

Conclusie

Het planvoornemen sluit aan bij het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2018

Op 21 september 2018 hebben de Provinciale Staten van de provincie Zeeland het Omgevingsplan Zeeland 2018 en de Omgevingsverordening Zeeland 2018 vastgesteld. Het Omgevingsplan Zeeland 2018 geeft de provinciale visie op Zeeland. De bijbehorende regels zijn opgenomen in de Omgevingsverordening Zeeland 2018. Het Omgevingsplan zal de transitie naar de Omgevingswet ondersteunen. Het Omgevingsplan Zeeland 2018 blijft geldig tot vaststelling van de nieuwe Omgevingsvisie behorend bij de Omgevingswet, naar verwachting in 2021.

Het Omgevingsplan Zeeland 2018 vervangt het voorgaande Omgevingsplan Zeeland 2012-2018. Het overgrote deel is geen nieuw beleid, maar flink opgeruimd en opnieuw ingericht op basis van vier grote strategische opgaven. Daarbij is het uitgangspunt dat de kwaliteiten en kansen van Zeeland op het gebied van economie, ruimte, mobiliteit, natuur, cultuur, water en milieu worden versterkt. De hoofdlijnen van het beleid richten zich daarom ook op:

- Een duurzame en concurrerende economie;
- Een klimaatbestendige en -neutrale samenleving;
- Waardevolle leefomgeving;
- Toekomstbestendige, bereikbare woon-, werk- en verblijfsomgeving.

De provincie heeft hierbij verschillende rollen en taken binnen het netwerk van samenwerkend Zeeland. Voor zover het past in het wettelijk kader wordt er uitgegaan van de filosofie uit de Omgevingswet, namelijk het denken van 'nee tenzij' naar 'ja, mits' en het hanteren van loslaten en vertrouwen.

De provincie streeft daarbij naar een herkenbare, prettige, schone, veilige en aantrekkelijke leefomgeving, waar mensen graag wonen, werken en verblijven, die uitnodigt tot gezond gedrag en waar de druk op de gezondheid zo laag mogelijk is. Structuur, identiteit en inpassing van nieuwe ontwikkelingen in hun omgeving zijn belangrijk voor de ruimtelijke kwaliteit. Deze is op zijn beurt weer bepalend voor het woon- en leefklimaat van steden en dorpen.

Provinciale Omgevingsverordening Provincie Zeeland 2018, 3^e wijziging

Op 24 september 2019 hebben de Provinciale Staten van de provincie Zeeland de Provinciale Omgevingsverordening Provincie Zeeland 2018, 3^e wijziging vastgesteld. De Omgevingsverordening Zeeland 2018 vervangt de verordening ruimte provincie Zeeland. De Omgevingsverordening richt zich – net zo breed als het Omgevingsplan – op de fysieke leefomgeving in de Provincie Zeeland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, maar ook op het gebied van mobiliteit, milieu, natuur, water en bodem.

In de Omgevingsverordening staat een specifieke regel voor woonbestemmingen in bestemmingsplannen. Deze regel geldt voor een bestemmingsplan waarin een nieuwe kleinschalige woningbouwlocatie in het landelijk gebied wordt toegelaten. Hierbij wordt aannemelijk gemaakt dat wordt voldaan aan de in Bijlage C bedoelde voorwaarden. Indien een dergelijk planvoornemen hier niet aan voldoet, wordt het niet toegelaten in een bestemmingsplan.

De beoogde ontwikkeling vindt niet plaats in het landelijk gebied, aangezien het in de woonkern Westdorpe ligt. Zodoende is de opgenomen regel in de Omgevingsverordening niet van toepassing voor het onderhavig planvoornemen. De beoogde ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsverordening Zeeland 2018.

Conclusie

Het planvoornemen sluit aan bij het provinciaal beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie gemeente Terneuzen 2025

Op 16 december 2010 is de Structuurvisie Terneuzen vastgesteld. De structuurvisie geeft richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van een gebied, waardoor voor eenieder in algemene zin duidelijk is of bepaalde initiatieven daarbinnen passen. Voor het gemeentebestuur is de structuurvisie een belangrijk kader voor de afweging van concrete ruimtelijke beslissingen en voor de inzet daartoe van uitvoeringsinstrumenten, zoals het 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 ontwikkelingen 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.



Afbeelding 5: Uitsnede Structuurvisie kaart gemeente Terneuzen, plangebied rood omlijnd

Het perceel ligt in een gebied dat onder 'woongebied' valt. Vanuit de structuurvisie is de ruimtelijke strategie voor het plangebied 'Behouden'. Voor die strategie geldt dat men tevreden is over de huidige functie en kwaliteit, hierbinnen zijn kleinschalige aanpassingen mogelijk, maar er vindt geen actieve benadering plaats door de gemeente. De strategie 'Behouden' is daarvoor verder onderverdeelt in verschillende gebieden, te weten 'Westerschelde', 'Woongebieden', 'Werkgebieden', 'Voorzieningen', 'Infrastructuur', 'Landbouw' en 'Reservering Westelijke Kanaaloever'.

Het plangebied is gelegen in het gebied '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. De functie en de kwaliteit van deze gebieden is goed en behoeft geen grootschalige ingrepen. Kleine invullingen binnen de bestaande structuur zijn mogelijk.

Het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid voor het wijzigen van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming uit het vigerend bestemmingsplan 'Westdorpe' sluit aan bij het beleid voor het gebied 'Woongebieden' uit de 'Structuurvisie 2025'. Het is namelijk een kleinschalige ingreep die de kwaliteit van het gebied niet doet veranderen.

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 welstandsbeleid 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 de welstandstoezicht vooraf blijven bestaan.

Voor het planvoornemen is geen welstandstoezicht van toepassing, met uitzondering van de excessenregeling.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Archeologie

Wettelijk kader en beleid

Met de ondertekening van het Verdrag van Malta in 1992 door bijna alle Europese landen (waaronder Nederland), werd archeologie steeds meer een onderdeel van de ruimtelijke planvorming. Sinds het in werking treden van de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) op 1 september 2007 dienen alle bestemmingsplannen en beheersverordeningen voorzien te zijn van een archeologische paragraaf, waarin is opgenomen hoe wordt omgegaan met bekende en te verwachten archeologische waarden. De Erfgoedwet uit 2016 borduurt hier op voort.

Interim-Beleid archeologie gemeente Terneuzen

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

De achterliggende gedachte van het archeologiebeleid is het in beeld brengen van de gebieden in de gemeente Terneuzen met een archeologische verwachtingswaarde. Deze verwachtingswaarde kan per gebied en per geologische laag verschillen. De insteek is daarbij soepel waar het kan en streng waar nodig. Voor een aantal gebieden is de huidige kennis ontoereikend. Deze leemten worden in de toekomst ingevuld.

Aan de hand van de archeologische verwachtingswaarde wordt per deelgebied een grens gesteld waarboven archeologisch onderzoek verplicht is en waaronder vrijstelling wordt verleend. Een en ander is uitgewerkt in een stroomschema in bijlage 1 van de beleidsnota 'De onderste steen boven? Interim-beleid archeologie gemeente Terneuzen'. Wanneer archeologisch onderzoek verplicht is, dient de archeologische monumentenzorg cyclus (AMZ-cyclus) te worden doorlopen. Deze cyclus is er op gericht om te beoordelen of verdergaand onderzoek of behoud noodzakelijk is. Voor de uitvoering en de beoordeling van de onderzoeken wordt aangesloten bij de landelijke en provinciale regelgeving. Door deze cyclus op een goede manier te doorlopen kan een gedegen afweging gemaakt worden waar behoud ter plaatse (in situ) of een opgraving (ex situ) noodzakelijk is of achterwege kan blijven.

Toetsingscriteria

Om inzicht te krijgen in de archeologische verwachtingswaarde van een gebied of locatie dient aan vijf criteria te worden getoetst. Daarnaast dient de actuele vrijstellingenkaart archeologie van de gemeente geraadpleegd te worden.

1. De Archeologische Monumentenkaart (AMK). Deze kaart geeft de wettelijk beschermde archeologische monumenten weer, waarvoor het Rijk bevoegd gezag is. In onze gemeente zijn dat restanten van kastelen in Axel en Zaamslag (Torenberg). Daarnaast bevat de kaart de door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) gewaardeerde gebieden met een (hoge) archeologische waarde. Dit betreft vele oude dorps- en stadskernen zoals Axel, de oude kern van Terneuzen en Zaamslag.
2. De Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Deze kaart geeft de trefkans weer op het aantreffen van archeologische vindplaatsen binnen de bovenste 1,20 meter van de bodem. Deze kaart is gebaseerd op de Geomorfologische en Geologische kaart van Nederland. Bij een hoge trefkans wordt aangesloten bij de wettelijke vrijstelling van 100 m². Voor een middelhoge trefkans kan een ruimere norm gelden. Deze wordt arbitrair vastgelegd op 500 m².
3. Archis (Archeologisch Informatie Systeem) 3.0. Dit is de landelijke database waarin alle (recent uitgevoerde) archeologische onderzoeken en vondsten worden opgeslagen. Deze database geeft een indicatie van de vondsten die gedaan zijn. Veel of belangrijke vondsten kunnen een hogere archeologische verwachtingswaarde geven aan een gebied.
4. Archief van het Zeeuws Archeologisch Depot (ZAD) en informatie die aanwezig is bij de beleidsmedewerker archeologie van de gemeente. In het ZAD berusten de verslagen van een aantal in het verleden in Zeeland uitgevoerde archeologische onderzoeken, gegevens over losse vondsten en dergelijke. Dit archief geeft een indicatie van de vondsten die in het verleden gedaan zijn. Veel of belangrijke vondsten kunnen een hogere archeologische verwachtingswaarde geven aan een gebied. In de praktijk wordt de toets op Archis, ZAD en gemeente gecombineerd, of in het kader van het bureauonderzoek uitgevoerd.
5. De bodemopbouw. Aan de hand van de Geologische kaart van Nederland kan nagegaan worden welke geologische, voor de archeologie relevante, bodemlagen aanwezig zijn.
 - Pleistoceen dekzand: vanaf de Steentijd
 - Hollandveen: vanaf de ijzertijd en Romeinse tijd
 - Duinkerke II, inclusief 'oudere afzettingen van Duinkerke': vanaf de middeleeuwen
 - Duinkerke IIIa/b: vanaf de Nieuwe Tijd

In de loop van 2014 werd door de gemeente de vrijstellingskaart archeologie opgesteld en deze werd in 2017 geactualiseerd. Op deze kaart is aangegeven waar en met welke diepte de vrijstellingsdiepte verruimd kan worden.

Onderzoek

Ten behoeve van het wijzigingsplan Molenstraat 28 is de Archeologische Toets Onderzoeksplicht verricht (toegevoegd als bijlage). In de vigerende situatie heeft het plangebied geen archeologische dubbelbestemming. Binnen het plangebied zijn geen archeologische monumenten aanwezig en geldt een zeer lage trefkans van archeologische vindplaatsen. In eventuele voorgaande onderzoeken ter plekken zijn geen archeologische vondsten gemeld.

Op de bodemkaart staat aangegeven dat het plangebied ligt op afzettingen van Duinkerke IIIb op Hollandveen op Pleistoceen. Voor gronden met afzettingen van Duinkerke III geldt geen onderzoeksplicht. Op gronden met afzettingen van Hollandveen geldt een onderzoeksplicht bij bodemverstoringen vanaf 1.000 m² en 0,5 m-mv. Het totale oppervlakte van het plangebied is circa 450 m². Omdat onderhavig planontwikkeling een functiewijziging van een bestaand pand betreft, worden daarnaast geen bodemingrepen gedaan. Derhalve is de archeologische toets en archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.2 Bedrijven 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 de Handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een indicatieve richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten opgenomen. Alle bedrijven die in de buurt van planlocaties liggen worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale hinderafstand. In deze paragraaf wordt getoetst of de voorgenomen functie past binnen het plangebied met inachtneming van eventuele milieubelastende functies in de directe omgeving.

Onderzoek

De benodigde afstand tussen bedrijven en woonbuurten is afhankelijk van aard en omvang van het bedrijf en de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijk gebied. Het plangebied Molenstraat 28 te Westdorpe bevindt zich in een woonkern van de gemeente Terneuzen. Gelet op de omgevingskarakteristieken kan voor dit gebied gesproken worden van het omgevingstype rustige woonomgeving.

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

Locatie	Soort bedrijf/instelling	Milieucategorie	Richtafstand (rustige woonomgeving)	Werkelijke afstand
Molenstraat 6	Kledingwinkel	1	10 m	Ca. 110 m
Molenstraat 5	Kapsalon	1	10 m	Ca. 130 m
Molenstraat 56	Scouting	2	30 m	Ca. 150 m
Graafjansdijk B 5	Café	1	10 m	Ca. 180 m
Singel 43	Basisschool	2	30 m	Ca. 200 m
Graafjansdijk A 190	Kerkgebouw	2	30 m	Ca. 200 m
Lindenlaan 29	Bouwmarkt	2	30 m	Ca. 210 m
Graafjansdijk A 169	Hotel	1	10 m	Ca. 230 m

Tabel 1: Milieuzonering plangebied

De milieugevoelige bebouwing binnen het plangebied ligt op voldoende afstand van de milieubelastende activiteiten, waardoor sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast zijn reeds meerdere woningen aanwezig tussen de bedrijvigheid en het plangebied, waardoor gesteld kan worden dat omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Conclusie

Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering zijn geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Bodemkwaliteit

Wettelijk kader en beleid

Bij het opstellen/wijzigen van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik (functie) van die bodem, of dat beiden alsnog op elkaar kunnen worden afgestemd. Bodemgebruiksfuncties nemen namelijk af naarmate bodemverontreinigingen en gerelateerde risico's toenemen. Sanerende maatregelen kunnen nodig zijn.

Het gemeentelijk bodemkwaliteitsbeleid volgt de kaderwet Wet bodembescherming en daaruit voortvloeiende regelgeving. Uitgangspunten zijn dat de bodem duurzaam geschikt moet zijn voor de beoogde functie en dat de bodemkwaliteit niet mag verslechteren. Verontreinigingen in stabiele eindsituaties worden daarbij niet vanzelfsprekend geaccepteerd; voor mobiele verontreinigingen moeten maatregelen gericht zijn op verwijderen en soms is het inpassen van immobiele verontreinigingen onder voorwaarden toelaatbaar. De oppervlakte van het plangebied en de conclusie van een vooronderzoek (historisch onderzoek) zijn bepalend voor het uitvoeren van eventueel veld- en laboratoriumonderzoek, op basis waarvan (on)mogelijkheden inzichtelijk worden.

Onderzoek

Ten behoeve van het wijzigen van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming heeft Aeres Milieu B.V. een vooronderzoek uitgevoerd op de locatie Molenstraat 28 te Westdorpe (toegevoegd als bijlage). Het doel van het onderzoek is om op basis van de onderzoeksgegevens vast te stellen of er sprake is van een mogelijke verontreiniging van de bodem met stoffen die een belemmering kunnen vormen met het oog op de voorgenomen ontwikkelingen.

Uit de verzamelde (historische) informatie en het uitgevoerde locatiebezoek is gebleken dat ter plaatse van de onderzoekslocatie geen potentieel bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden.

Gebaseerd op de verzamelde gegevens kan de onderzoekslocatie als "onverdacht" worden beschouwd. Bij een bestemmingsplanwijziging, grondwerkzaamheden of aanvraag van een omgevingsvergunning kan een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 noodzakelijk zijn om de aanwezigheid van een mogelijke bodemverontreiniging uit te sluiten.

De aanwezigheid van asbest verdacht materiaal in de bodem wordt niet verwacht (niet verdacht).

Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.4 Cultuurhistorie

Beleidskader

Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Hiermee is het wettelijk verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk plan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in grond aanwezige of te verwachten monumenten

rekening is gehouden. Naast archeologie moet ook het aspect historische bouw worden opgenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Handreiking landschap

De gemeente Terneuzen heeft samen met de gemeenten Sluis en Hulst de Handreiking Landschap Provincie Zeeland opgesteld. Hierin is van relevante cultuurhistorische elementen en objecten beschreven hoe bepalend en leesbaar ze zijn, op welk bestuurlijk niveau en met welk planologisch instrument regulering plaats zal vinden en welke strategie eraan gekoppeld kan worden.

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

1. Behoud: hierbij gaat het voornamelijk om monumentale objecten met landschapshistorische waarde (molens, vliedberg e.d.), alsmede de landschapsreservaten en delen van het landschap met zeer hoge mate van bepaaldheid en gaafheid;
2. Behoud ruimtelijke karakteristiek: conservering van de bestaande ruimtelijke kenmerken van het landschap staat voorop. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen toegestaan die deze ruimtelijkheid veranderen. Het gebied hoeft echter niet bij voorbaat zijn huidige functie te behouden. Deze strategie komt in Terneuzen in de praktijk niet voor;
3. Behoud door ontwikkeling: de bestaande landschapsstructuur en mate van verdichting is richtinggevend voor mogelijk veranderingen. De veranderingen moeten passen in de structuur. Verandering van functie is nadrukkelijk een optie. De mate waarin veranderingen optreden kan per gebied verschillend zijn. Nadere afweging is hierbij noodzakelijk;
4. Vernieuwing: de bestaande landschapsstructuur verandert ingrijpend. Functies veranderen. De veranderingen zijn echter passend binnen het DNA van het betreffende gebied.

Cultuurhistorische waardenkaart Terneuzen

Op de cultuurhistorische Waardenkaart Terneuzen ligt Molenstraat 28 te Westdorpe in een gebied aangemerkt als 'Behouden'. Voor deze gebieden geldt de strategie 'Behoud'. Hierbij gaat het voornamelijk om monumentale objecten met landschapshistorische waarde (molens, vliedberg e.d.), alsmede de landschapsreservaten en delen van het landschap met een zeer hoge mate van bepaaldheid en gaafheid. Binnen dit landschap zijn kleinschalige aanpassingen mogelijk.

Met het planvoornemen wordt een bestemmingsplanwijziging van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming mogelijk gemaakt middels een wijzigingsbevoegdheid uit het vigerend bestemmingsplan. Dit past in de directe omgeving van het plangebied waar hoofdzakelijk woningen staan. Het voornemen past daarmee binnen de functionele omgeving van het plangebied. Verder zal door de kleinschaligheid van het planvoornemen en het gebrek aan fysieke ingrepen de bestaande ruimtelijke structuur niet worden aangetast.

Het plangebied ligt op de kaarten 'behoud' en 'behoud door ontwikkeling' van de cultuurhistorische waardenkaart Terneuzen. Bij de Kaart 'behoud' zijn er geen aangewezen gebieden aanwezig. In de omgeving van het planvoornemen liggen meerdere gemeentelijke monumenten. Deze liggen ten noorden van het plangebied aan de Graafjansdijk A en Graafjansdijk B. Gezien de afstand van de gebieden met waarden ten opzichte van het plangebied hebben deze geen invloed op het planvoornemen.



Afbeelding 6: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Terneuzen “behoud”, plangebied rood omcirkeld

Op de kaart ‘behoud door ontwikkeling’ zijn in de nabije omgeving van het plangebied ‘Graaf Jansdijk’ en ‘dijk- en wegdorp’ gesitueerd. Met het planvoornemen vinden er geen ingrepen plaats aan de Graaf Jansdijk of aan het dijk- en wegdorp. Gezien de ligging van deze gebieden buiten het plangebied heeft dit geen invloed op het planvoornemen.



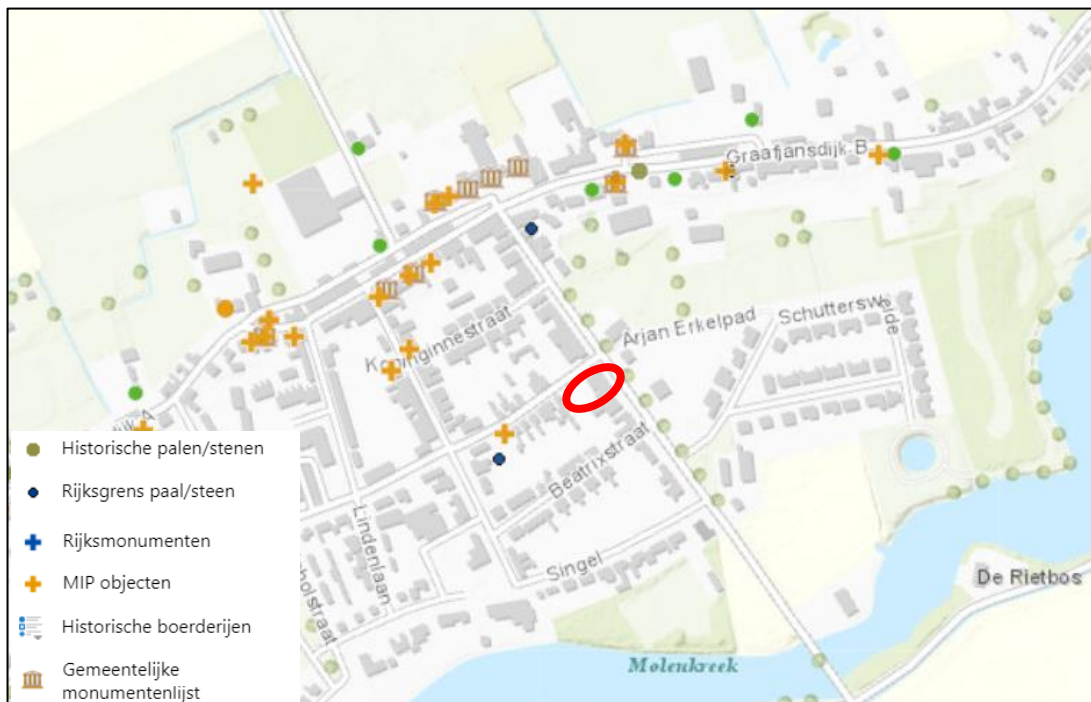
Afbeelding 7: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Terneuzen “behoud door ontwikkeling”, plangebied rood omcirkeld

De aanwezige gebieden uit de cultuurhistorische waardenkaart Terneuzen hebben geen invloed op het planvoornemen om de bestemming ‘Bedrijfsdoeleinden’ te wijzigen naar een woonbestemming.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) zet karakteristieke landschappelijke kenmerken letterlijk op de kaart. Het bevordert de beleving van het landschap door aan te geven waar cultuurhistorische waardevolle aspecten van het landschap binnen en buiten de bebouwde kom gevonden kunnen worden.

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur geeft aan dat het plangebied aan de Molenstraat 28 te Westdorpe niet is aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol aspect. Daarnaast vinden met het planvoornemen geen fysieke ingrepen plaats. De Cultuurhistorische Hoofdstructuur heeft zodoende geen invloed op het planvoornemen om de bedrijfsbestemming te wijzigen naar een woonbestemming.



Afbeelding 7: Uitsnede Kaart Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS), plangebied rood omcirkeld

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.5 Externe veiligheid

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

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

Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met het aspect externe veiligheid. Het doel van het externe veiligheidsbeleid is het beperken van risico's door het hanteren van afstanden tussen risicovolle activiteiten en de mogelijke aanwezigheid van (groepen) mensen in kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. De beoogde ontwikkeling betreft de wijziging van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming aan de Molenstraat 28 in Westdorpe. Binnen het plangebied is in de bestaande situatie een beperkt kwetsbaar object (bedrijfswoning) aanwezig. Een burgerwoning wordt gezien als kwetsbaar object. Hierdoor komt er in de toekomstige situatie dus een kwetsbaar object bij en verdwijnt een beperkt kwetsbaar object uit het plangebied. In de zin van een goede ruimtelijke ordening is de risicokaart provincie Zeeland geraadpleegd om de mogelijke risicobronnen uit te sluiten.

Onderzoek

Voor de inventarisatie van de risicobronnen is gebruik gemaakt van de Risicokaart Nederland.



Afbeelding 8: Uitsnede van de risicokaart provincie Zeeland, plangebied zwart omcirkeld

Risicovolle inrichtingen

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

- Yara Sluiskil B.V. (5,1 km)

Het bedrijf Yara Sluiskil B.V heeft een invloedsgebied van circa 12 km in verband met de kans op toxisch incidentscenario. Vanwege de relatieve grote afstand (5,1 km) van het plangebied tot de risicobron en de beperkte toename van de personendichtheid ten opzichte van de bestaande situatie, zal geen sprake zijn van een significante toename in het groepsrisico. Daarbij ligt het plangebied ruim buiten de 10^{-6} contour van deze risicobron.

Transport per buisleidingen

De dichtstbijzijnde gasleiding is gelegen op circa 850 meter van het plangebied. In het Besluit externe veiligheid transportroutes is opgenomen dat voor ontwikkelingen op een afstand van meer

dan 200 meter geen ruimtelijke beperkingen worden gesteld. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

Transport over de weg of spoor

De dichtstbijzijnde weg waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd is de provinciale weg N62 ten zuidoosten van Westdorpe. Deze weg ligt op circa 800 meter van het plangebied en heeft een GR- plafond van 10 meter. De provinciale weg N62 heeft geen invloed op het planvoornemen.

Transport over water

Het plangebied ligt op circa 1,5 km van het kanaal van Gent naar Terneuzen, waarover transport van gevaarlijk stoffen plaats vindt. Op dit kanaal is geen plaatsgebonden risico van 10^{-6} contour aanwezig. Zodoende valt het plangebied niet binnen het 10^{-6} contour van deze risicobron.

Het plangebied mag binnen geen enkele 10^{-6} contour van eventuele risicobronnen liggen. Dit is een belangrijke voorwaarde om een beperkt kwetsbaar object om te mogen zetten naar een kwetsbaar object. Aan de hand van de inventarisatie van de mogelijke risicobronnen blijkt dat het plangebied niet binnen een 10^{-6} contour van een risicobron ligt. Daarnaast verandert het groepsrisico niet door de planontwikkeling, waardoor verantwoording van het groepsrisico niet aan de orde is.

Conclusie

In het kader van externe veiligheid zijn voor dit planvoornemen geen beperkingen.

5.6 Geluid

Beleidskader

Bij het opstellen of herzien van een ruimtelijk plan worden de regels van de Wet geluidhinder (Wgh) toegepast. De Wgh kent drie soorten geluidsbronnen: industrie, wegverkeer en spoorwegen. De wet bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveau als gevolg van deze bronnen. Indien het ruimtelijke plan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van een van deze bronnen, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, dient akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het ruimtelijk plan.

De wijziging van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming voorziet niet in een bijkomende geluidsgevoelige bestemming of nieuwe geluidsbron, omdat binnen het plangebied reeds een bedrijfswoning aanwezig is. Daarnaast vinden geen fysieke ingrepen plaats aan de bestaande bebouwing, waardoor het onveranderd blijft ten opzichte van de bestaande situatie. Op basis van de Wet geluidhinder is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

5.7 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse.

De belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Titel 5.2 Wet milieubeheer handelt over luchtkwaliteit, daarom staat deze ook wel bekend als de Wet luchtkwaliteit. Met de Wet luchtkwaliteit en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

In artikel 4 van het ‘Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’ en de bijlagen van de ‘Regelingen niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’ is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze ‘niet in betekenende mate (NIBM)’ bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Beoordeling

Het planvoornemen betreft het wijzigen van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming aan de Molenstraat 28 te Westdorpe. In de regeling van de NIBM wordt deze ontwikkeling aangemerkt als een plan dat niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

5.8 Natuurwetgeving

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet zijn opgegaan in deze wet. Deze wet bestaat uit minder regels en is overzichtelijker dan de drie voorgaande wetten. De uitvoering van de Wet natuurbescherming komt grotendeels in handen van de provincies. De wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland.

Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit Europees perspectief. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhouding)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000 gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

Met de Wet natuurbescherming vervalt de bescherming van Beschermde Natuurmonumenten uit de Natuurbeschermingswet. Deze vallen echter vrijwel altijd (op enkele kleine gebieden na) binnen Natura 2000-gebieden of het Natuurnetwerk Nederland en worden dus indirect beschermd. De provincies hebben daarnaast de bevoegdheid om bijzondere provinciale landschappen of bijzonder provinciale natuurgebieden aan te wijzen. Zij kunnen in een later stadium door de Minister worden toegevoegd aan de Natura 2000-gebieden.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), is het Nederlandse netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter met elkaar en het omringende agrarische gebied verbinden. Het NNN is gebaseerd op provinciale regelgeving die met ingang van de Wnb niet is veranderd.

In het Natuurpact hebben de provincies met het Rijk afgesproken om tot 2027, 80.000 ha natuur in te richten. Het NNN moet uiteindelijk samen met de natuurgebieden in andere Europese landen een aaneengesloten Pan-Europese Ecologisch Netwerk (PEEN) vormen.

Beschermde planten en dieren

Met de Wet natuurbescherming is de lijst van beschermde soorten gewijzigd. Er zijn soorten die voorheen beschermd waren en met de komst van de Wnb niet meer en andersom. De Wnb kent drie algemene beschermingsregimes:

1. Soorten Vogelrichtlijn: dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn);
2. Soorten Habitatrichtlijn: dit zijn soorten die genoemd worden in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd;
3. Andere soorten: dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage A van de Wnb. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

De beschermde status van soorten kan echter per provincie verschillen, provincies hebben de bevoegdheid om bij een provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten.

Voor soorten die ook niet in de bijlage van de Wnb worden genoemd, fungeert de zorgplichtbepaling (artikel 1.11 Wnb) als vangnet. Op grond van deze bepalingen moeten schadelijke behandelingen voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving in beginsel achterwege worden gelaten, dan wel moeten maatregelen worden genomen om schadelijke gevolgen (zoveel mogelijk) te beperken.

Onderzoek

Het planvoornemen voorziet enkel in een wijziging van functie en niet in ruimtelijke ingrepen. Hierdoor worden met het planvoornemen geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt waar een natuurvergunning voor is vereist. Het volledige plangebied blijft behouden in de huidige staat. Daarnaast blijft op het terrein één woning aanwezig, waardoor hier eveneens geen veranderingen in plaats vinden. Het aspect natuur en stikstof vormt zodoende geen belemmering.

Conclusie

Vanuit het oogpunt natuurwetgeving zijn er geen belemmeringen voor het planvoornemen.

5.9 Verkeer en parkeren

Het planvoornemen heeft een gewijzigde verkeersgeneratie als gevolg. Hierdoor dient aangetoond te worden dat het omliggende wegennetwerk de nieuwe verkeersdruk kan verwerken. Daarnaast dient aangegeven te worden hoe omgegaan wordt met parkeren.

Verkeer

Met het planvoornemen vinden geen fysieke ingrepen plaats, waardoor de Molenstraat de ontsluitingsweg blijft voor het plangebied. In de bestaande situatie is rees een woning aanwezig (bedrijfswoning). Het aantal woningen binnen het plangebied blijft zodoende hetzelfde. Daarnaast worden bedrijfsactiviteiten beëindigd door middel van de wijziging, waardoor de verkeersaantrekkende werking van het plangebied afneemt.

Parkeren

Het parkeren vindt in de bestaande situatie plaats op een langsparkeerstrook langs de Molenstraat. Momenteel is binnen het plangebied een bedrijf en bedrijfswoning toegestaan. Na de planwijziging is alleen een woning mogelijk, waardoor de parkeerbehoefte afneemt. De parkeerdruk op de openbare ruimte zal verminderen.

Conclusie

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

5.10 Water

Inleiding

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

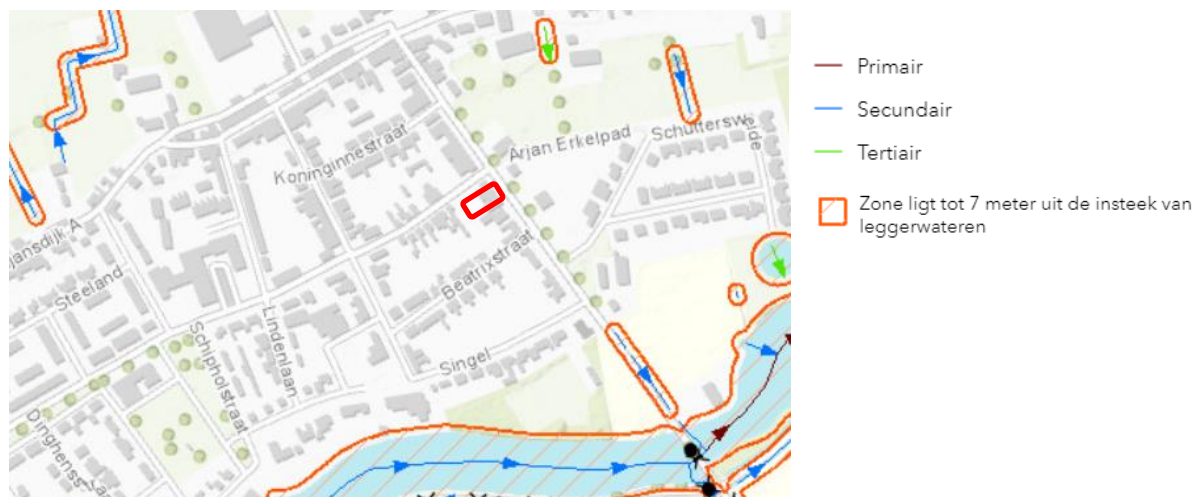
Huidige watersysteem

Waterkeringen

Binnen of nabij het plangebied Molenstraat 28, Westdorpe zijn geen waterkeringen uit de Legger van het waterschap Scheldestromen aanwezig.

Oppervlaktewaterlichamen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen oppervlaktelichamen aanwezig. Op ruimere afstand zijn wel enkele primaire, tertiaire en voornamelijk secundaire oppervlaktewaterlichamen uit de legger aanwezig. De beschermingszones van deze oppervlaktewaterlichamen reiken niet tot in het plangebied.



Afbeelding 9: Uitsneden van de legger oppervlaktewaterlichamen, waterschap Scheldestromen (het plangebied is rood omlijnd).

Toekomstig watersysteem

Aan de hand van de criteria uit de Handreiking van het waterschap Scheldestromen is nagegaan of de beoogde wijziging van bestemming aan de Molenstraat 28 in Westdorpe strijdig is met waterdoelstellingen c.q. noodzaakt tot waterhuishoudkundige maatregelen.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking																				
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Het betreft bestaande locaties waaraan fysiek niets gewijzigd wordt</i>																				
Voorkomen overlast door oppervlaktewater Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	<table><tr><td></td><td>huidige situatie</td><td>na realisatie</td><td></td></tr><tr><td>dakoppervlak</td><td>-</td><td>-</td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodemverharding</td><td>-</td><td>-</td><td>2</td></tr><tr><td>doorlatende bodemverharding</td><td>-</td><td>-</td><td>3</td></tr><tr><td>Wateroppervlak</td><td>-</td><td>-</td><td>4</td></tr></table> - Bestaande verhardingen worden gebruikt die niet uitgebreid of aangepast worden. - Op diverse locaties is er geen sprake van een toename van verhard oppervlak.		huidige situatie	na realisatie		dakoppervlak	-	-	1	dichte bodemverharding	-	-	2	doorlatende bodemverharding	-	-	3	Wateroppervlak	-	-	4
	huidige situatie	na realisatie																			
dakoppervlak	-	-	1																		
dichte bodemverharding	-	-	2																		
doorlatende bodemverharding	-	-	3																		
Wateroppervlak	-	-	4																		
Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/	<i>Aan de huidige situatie wijzigt niets. Het betreft alleen een wijziging ‘op papier’.</i>																				

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.	
Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	<i>Betreft bestaande locatie die fysiek niet wijzigt.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>Betreft bestaande locatie die fysiek niet wijzigt.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	<i>Betreft bestaande locatie die fysiek niet wijzigt.</i>
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Betreft bestaande locatie die fysiek niet wijzigt.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Betreft bestaande locatie die fysiek niet wijzigt.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>Betreft bestaande locatie die fysiek niet wijzigt.</i>
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>Betreft bestaande locatie die fysiek niet wijzigt.</i>
Andere belangen waterbeheer	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>Betreft bestaande locatie die fysiek niet wijzigt.</i>
Scheepvaart en/of wegbeheer Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.	<i>Betreft bestaande locatie die fysiek niet wijzigt.</i>

Watertoets

De waterparagraaf wordt voorgelegd aan het waterschap Scheldestromen. **Reactie PM**

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

5.11 Vormvrije mer

Beleid en normstelling

In onderdeel C en D van de bijlage van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten mer-plichtig zijn, of mer-beoordelingsplichtig. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarde opgenomen. Het bevoegd gezag moet bij dergelijke activiteiten, voor zover deze niet aan de drempelwaarde voldoen, nagaan of er sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling moeten hierbij in beschouwing genomen worden. Deze omstandigheden betreffen:

- De kenmerken van het project;
- De plaats van het project;
- De kenmerken van de potentiële effecten.

Onderzoek en conclusie

De wijziging van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming is niet opgenomen in het Besluit m.e.r. Voor dit bestemmingsplan is geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk.

Gelet op de kenmerken van het plan, zoals de kleinschaligheid in vergelijking met de norm van de drempelwaarde, de plaats van het project en de kenmerken van potentiële effect, zal uitvoering van het plan niet leiden tot belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu. Dit blijkt ook uit de onderzoeken voor de verschillende milieuaspecten zoals die in voorgaande paragrafen zijn opgenomen.

6. JURIDISCH ASPECTEN

6.1 Inleiding

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

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

6.2 Systematiek van de regels

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

De regels zijn als volgt ingedeeld:

Hoofdstuk 1: inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat één artikel. In dit artikel zijn de begripsomschrijvingen opgenomen.

Hoofdstuk 2: Regels met betrekking tot de bestemmingen

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

Hoofdstuk 3: Overgangs- en slotregels

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

6.3 Regels met betrekking tot de bestemmingen

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

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f van het Bro dient de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen te worden aangetoond. De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen voor gronden waarop een aangewezen bouwplan is voorgenomen, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. In artikel 6.2.1 Bro staat aangegeven wat onder een aangewezen bouwplan wordt verstaan.

Het planvoornemen kent geen bouwplan, omdat er geen fysieke ingrepen plaats gaan vinden. Verder betreft het wijzigingsplan een particulier initiatief op particulier terrein. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is ten behoeve van de kosten een overeenkomst gesloten. Hiermee is het verhaal van kosten van de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd.

Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan voldoende aangetoond.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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