



'Buitengebied, Grote Huissenspolderweg 6 (Zaamslag)'



## **Toelichting**

Buitengebied, Grote Huissenspolderweg 6 (Zaamslag)

### **Opsteller:**

#### **Verhage-Lemahieu**

A.B. (Bram) Verhage

Rondweg 1

4524 JL Sluis

E: [bram@verhage-lemahieu.nl](mailto:bram@verhage-lemahieu.nl)

T: 0117-760160

Versie: 10 maart 2022

Status: Vastgesteld

IMRO: NL.IMRO.0715.BPBG66-VG01

## INHOUD

<b>1.</b>	<b>Inleiding .....</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Huidige situatie .....	3
1.3	Het plan .....	6
1.4.	Leeswijzer .....	7
<b>2.</b>	<b>Planologisch beleidskader .....</b>	<b>7</b>
2.1	Rijksbeleid .....	7
2.2	Provinciaal beleid.....	9
2.3	Gemeentelijk beleid .....	10
<b>3.</b>	<b>Sectorale aspecten .....</b>	<b>12</b>
3.1	Natuur .....	12
3.2	Cultuurhistorie .....	14
3.3	Archeologie.....	16
3.4	Mobiliteit en parkeren.....	19
3.5	Technische infrastructuur.....	19
3.6	Bodem .....	20
3.7	Geluid .....	21
3.8	Luchtkwaliteit.....	21
3.9	Externe veiligheid .....	22
3.10	Omliggende functies .....	23
3.11	Waterparagraaf .....	25
<b>4.</b>	<b>Juridisch .....</b>	<b>27</b>
4.1	Algemeen .....	27
4.2	Verbeelding.....	27
4.3	Regels.....	27
<b>5.</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid .....</b>	<b>28</b>
<b>6.</b>	<b>Maatschappelijke haalbaarheid .....</b>	<b>28</b>
6.1	Procedure .....	28
6.2	Conclusie.....	28

Bijlage 1. Plan voor Landschappelijke Inpassing

Bijlage 2. Stikstofdepositieberekening

Bijlage 3. Quickscan en aanvullend onderzoek Natuurwetgeving

Bijlage 4. Bodemonderzoek

Bijlage 5. Verkennend asbestonderzoek

## **1. Inleiding**

### **1.1 Aanleiding**

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend bij de gemeente Terneuzen om aan de Grote Huissenspolderweg 6 te Zaamslag een nieuwe woning te realiseren. Om de woning te kunnen bouwen is het noodzakelijk om het perceel van een woonbestemming te voorzien. Een mogelijkheid om de woning te kunnen bouwen is het toepassen van de ruimte-voor-ruimte regeling. Door middel van de sanering van de bestaande bebouwing ontstaan twee ruimte-voor-ruimte kavels.

Het perceel aan de Grote Huissenspolderweg 6 is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Terneuzen en heeft de bestemming Agrarisch met aanduiding bouwvlak. Het perceel is gelegen op 1,4 kilometer van Zaamslagveer en is gelegen naast een bestaande burgerwoning.

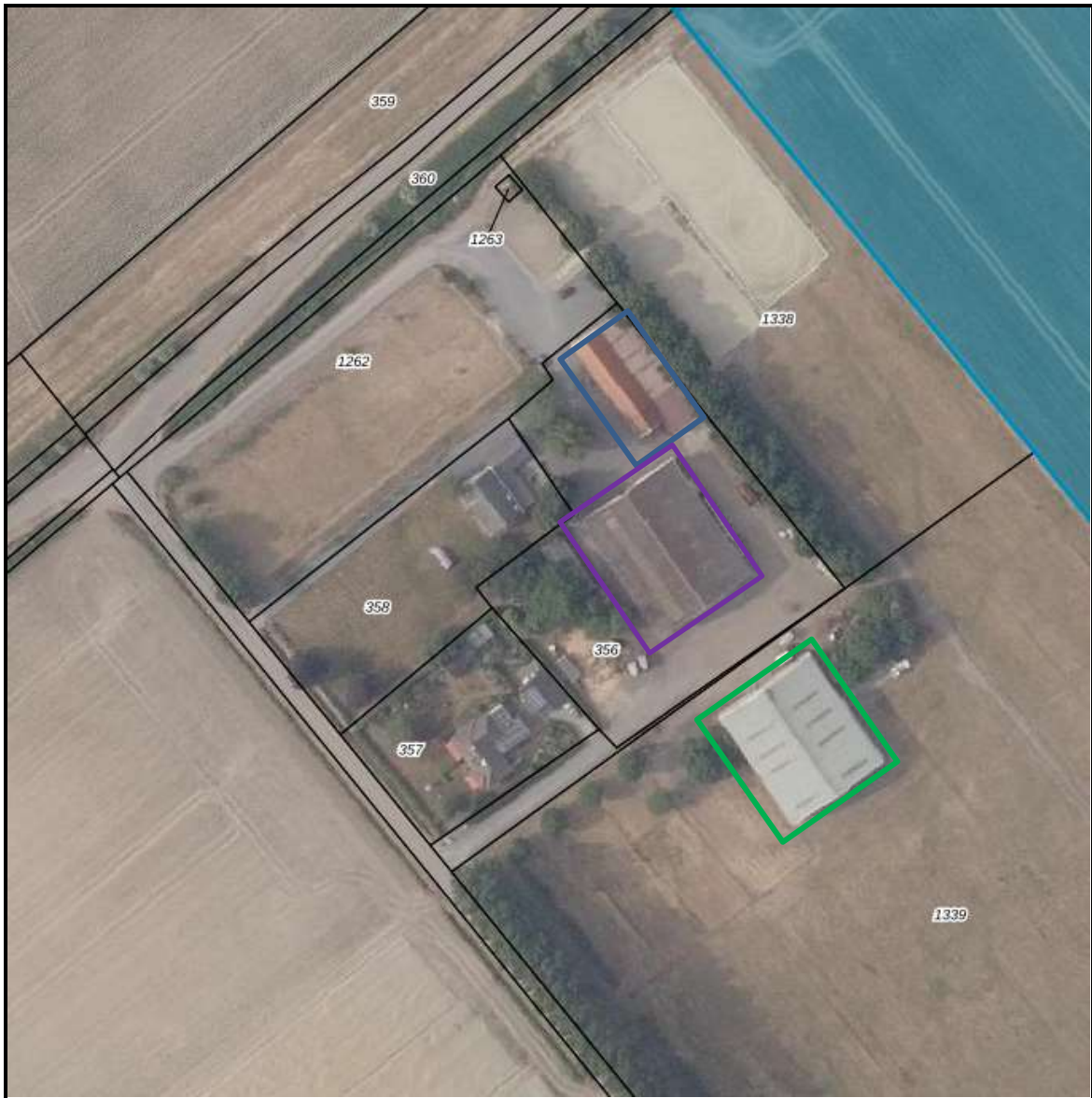
Initiatiefnemer heeft het verzoek ingediend om de bedrijfsgebouwen te slopen en ter compensatie de mogelijkheid voor twee ruimte-voor-ruimte woningen waarvan er een woning op de locatie zelf wordt gerealiseerd en de andere op een locatie elders. De gemeente Terneuzen heeft per brief op 15 maart 2021 positief gereageerd op het verzoek. Met de 'sloop' van 1.980 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing wordt aan de oppervlakenorm voor de bouw van 2 woningen voldaan. Tevens is een exploitatieopzet ingediend en is hier een bedrag voor landschappelijke inpassing opgenomen. Hiermee voldoet het verzoek aan de uitgangspunten van de beleidsregel betreffende de ruimte-voor-ruimte regeling.

Om de woning te realiseren, dient op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening een partiële herziening van het bestemmingsplan te worden opgesteld. Dit nieuwe bestemmingsplan vervangt gedeeltelijk het bestemmingsplan Buitengebied. Tevens dient het bestemmingsplan aantoonbaar te maken dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

In onderhavige toelichting wordt een afweging gemaakt waarbij alle ruimtelijke relevante aspecten met betrekking tot het initiatief inzichtelijk gemaakt worden. Uit dit rapport zal blijken dat aan deze voorwaarden voldaan kan worden en dat er derhalve medewerking verleend kan worden aan het bouwen van een nieuwe woning.

### **1.2 Huidige situatie**

Kadastraal is de locatie bekend gemeente Terneuzen sectie S, nummer 356, 358 en 1339. Het perceel heeft een agrarische bestemming met bouwvlak en wordt gebruikt als agrarische bouwvlak en weiland. Er zijn drie bedrijfsgebouwen aanwezig, paardenstal 399 m<sup>2</sup> (blauwe rechthoek), bewaarloods 805 m<sup>2</sup> (paarse rechthoek) en een witte loods 776 m<sup>2</sup> (groene rechthoek). Tevens is een paardenbak op het perceel sectie S nummer 1338 gelegen welke behoort bij de huidige bedrijfswoning. Aangrenzend aan het plangebied is een burgerwoning gelegen zijnde Grote Huissenspolderweg 4. Op circa 50 meter is een andere burgerwoning gelegen aan de Grote Huissenspolderweg 9. Van andere bedrijvigheid is in de nabije omgeving geen sprake.



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



*Figuur 2. Witte schuur (paarse vierkant figuur 1)*



*Figuur 3. Witte schuur (groene vierkant figuur 1)*



*Figuur 4: Foto plangebied met paardenstal (blauwe vierkant figuur 1)*

### 1.3 Het plan

Het initiatief is erop gericht om één van de bouwmogelijkheden die is ontstaan na sanering van de bedrijfsgebouwen te realiseren op kadastraal perceel 1139 en de tweede ruimte-voor-ruimte bouwkaavel te verkopen om zo het gehele project (lees sanering) financieel haalbaar te maken. De bestaande bedrijfswoning blijft behouden en zal een perceelsomvang krijgen van meer dan 5.000 m<sup>2</sup>. Bij de bestaande woning wordt opgenomen dat maximaal 90 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen is toegestaan.

De nieuwe woning wordt aan de zijde van Grote Huissenspolderweg gerealiseerd en niet achterop het perceel. Dit om ook in stedenbouwkundige opzet aan te sluiten bij de reeds aanwezige burgerwoning op nummer 4 en de bestaande bedrijfswoning. Bij de nieuwe woning wordt eveneens een perceelsomvang van minimaal 5.000 m<sup>2</sup> gerealiseerd en wordt maximaal 150 m<sup>2</sup> aan bijgebouw toegestaan. De extra 30 m<sup>2</sup> bij de nieuwe woning, ten koste van de bestaande woning, is noodzakelijk om de hobbymatig te houden paarden, hooi en stro, tuingereedschap en auto's op een deugdelijke wijze te stallen en bergen. De bijgebouwen zijn ook ingetekend in het plan voor landschappelijke inpassing.

De landschappelijke inpassing wordt als volgt omschreven in het plan:

*Het perceel is momenteel reeds in gebruik als paardenweide. Aan de rand van het perceel is evenwijdig aan de weg een rij populieren aanwezig. Parallel hieraan is in de weide een rij laagstam perenbomen aanwezig die verwijst naar de boomgaard die hier vroeger aanwezig was. Aan de rand van het perceel, ter plaatse van de huidige inrit, stoppen beide bomenrijen en zien we het bestaande woonperceel met woning en tuin. Langs de inrit staat op het perceel een rij van vier bomen op die de ontsluitingsroute begeleidt. Deze bomen worden behouden en zullen bepalend zijn voor de toegang tot de nieuwe woning. De nieuwe woning wordt in de westelijke hoek van het perceel gesitueerd op ruime afstand van de weg. Rondom de woning wordt een tuin voorzien die omzoomd wordt door een haag met een hoogte van circa 1 meter. Hierdoor blijft het zicht op de omliggende paardenweide behouden. Achter de woning is een nieuwe loods voorzien die reeds door de bestaande struwelen gedeeltelijk aan het zicht wordt onttrokken.*

*De nieuwe bebouwing dient landschappelijk goed te worden ingepast. Aan de zuidwestzijde van het perceel zorgt de rij populieren en de rij laagstam fruitbomen voor een groene inkadering van het perceel en de woning. De woning is georiënteerd richting de weg en mag zichtbaar zijn, maar door de rij populieren en fruitbomen wordt het zicht op de woning gefilterd. Aan de noordzijde sluit de nieuwe bebouwing aan bij de twee bestaande kavels met woningen en het bijbehorend groen. Aan de noordoostzijde is een bestaand struweel aanwezig wat behouden zal blijven en een groene buffer vormt voor de nieuwe en bestaande bebouwing gezien vanaf de noordelijk gelegen Schenkeldijk.*

*Een belangrijke landschappelijke toevoeging zijn de struwelen en de bomen in de paardenweide. Deze onderbreken het zicht op de nieuwe bebouwing vanuit oost- en zuidelijke richting waarbij de zichtrelatie tussen de woning/tuin en de paardenweide behouden blijft. De dynamiek wordt juist vergroot doordat er een afwisseling ontstaat tussen open en gesloten ruimtes, tussen de struwelen ontstaan vergezichten op de omgeving die het omliggende landschap kaderen. Daarnaast markeren de struwelen en bomen plaatsen in de open weide om te verblijven. Ze geven beschutting tegen wind en regen en bieden schaduw op warme dagen. Maar ook voor vogels en insecten bieden deze groene elementen een goede verblijfplek.*



Figuur 5: Inrichtingsplan OMNA Ontwerpers van de Buitenruimte (27 mei 2021)

#### 1.4. Leeswijzer

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

## 2. Planologisch beleidskader

### 2.1 Rijksbeleid

#### Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid in Nederland en vervangt onder andere de Nota Ruimte. In deze Structuurvisie stelt het Rijk heldere ambities voor Nederland in 2040. Dit doet het Rijk op basis van de (inter)nationale



ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven zowel bovengronds en ondergronds richting 2040 bepalen. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Deze waarden zijn vastgelegd in de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). Deze RHS beslaat de gebieden in Nederland die een belangrijke functie vervullen op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking, water, natuur en landschap. Ten aanzien van deze gebieden is beleid geformuleerd om de kwaliteiten ervan te behouden. De bouw van de woning betreft een relatief kleine ingreep in het landschap en heeft als zodanig geen invloed op de invulling van de Structuurvisie.

### **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

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

### **Ladder voor duurzame verstedelijking**

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een beschrijving op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' zoals beschreven in, het per 1 juli 2017 gewijzigde, artikel 3.1.6 Bro. Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking mits er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van de Bro gedefinieerd als: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie blijkt dat vanaf 12 nieuwe woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dat deze Ladderplichtig is.

De in de toelichting van een bestemmingsplan vereiste onderbouwing van de nieuwe stedelijke ontwikkeling bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Om te bepalen of een planvoornemen Ladderplichtig is dient getoetst te worden of de voorziene ontwikkeling wel een stedelijke ontwikkeling is. Onderliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van twee woningen, waarvan er een daadwerkelijk op de locatie zelf wordt gebouwd.

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

## **2.2 Provinciaal beleid**

### **Omgevingsplan Zeeland 2018**

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

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

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

De gewenste ontwikkeling betreft de toevoeging van twee woningen op basis van de geldende ruimte-voor-ruimte-regeling. De ontwikkeling gaat onnodige verkrotting van het buitengebied tegen. Een van de nieuwe woningen wordt gerealiseerd op de saneringslocatie zelf, de andere woning wordt elders gerealiseerd. De voorwaarden voor de ruimte-voor-ruimte regeling zijn uitgewerkt in de Omgevingsverordening Zeeland. De woningen worden opgenomen op de planninglijst van de gemeente Terneuzen.

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

### **Omgevingsverordening Zeeland 2018**

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

Artikel 2.7 van de Verordening stelt:

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

Bijlage C:

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

1. Er kunnen maximaal 3 compensatiewoningen worden gerealiseerd. Voor de realisatie van een woning/bouwkavel wordt uitgegaan van een te slopen oppervlak van 500 m<sup>2</sup> schuur of 0,5 ha glas of andere bebouwing van een vergelijkbare grootte. Hiervan kan worden afgeweken indien:

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

*Er wordt 1.980 m<sup>2</sup> bedrijfsbebouwing gesloopt en wegbestemd in ruil voor twee woningen. Aan de voorwaarde wordt voldaan.*

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

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

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

*Afgezien van de bestaande bedrijfswoning wordt alle bebouwing gesaneerd. Het agrarisch bouwvlak wordt wegbestemd en omgezet naar de bestemming Wonen. Aan de voorwaarde wordt voldaan.*

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

### **2.3 Gemeentelijk beleid**

#### **Structuurvisie Terneuzen 2025**

Op 16 december 2010 is de Structuurvisie Terneuzen vastgesteld. De structuurvisie geeft richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van een gebied waardoor voor een ieder in algemene zin duidelijk is of bepaalde initiatieven daarbinnen passen. Voor het gemeentebestuur is de Structuurvisie een belangrijk kader voor de afweging van concrete ruimtelijke beslissingen en voor de inzet daartoe van uitvoeringsinstrumenten, zoals het vaststellen van bestemmingsplannen, het beschikbaar stellen van financiële middelen en het sluiten van (bestuurs)overeenkomsten. De Structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop het gemeentebestuur zich voorstelt de voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken.

De visiekaart kan gezien worden als een doorvertaling vanuit het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld naar een te verwachten toekomstbeeld anno 2025, rekening houdende met de ontwikkelingen in de economie en in de leefomgevingskwaliteit (wonen, maatschappelijke voorzieningen, recreatie, natuur en water. Deze visiekaart is geënt op het gehele grondgebied van Terneuzen en doet derhalve geen concrete uitspraken over kleinschalige ontwikkelingen in kernen en in het buitengebied. Structuren, routes en zonerings vormen de ingrediënten waarmee de visiekaart is opgebouwd. Het plangebied is aangeduid als open poldergebied. Vanuit de structuurvisie is de ruimtelijke strategie voor een dergelijk gebied 'Behouden'. Voor die strategie geldt dat men tevreden is over de huidige functie en kwaliteit, hierbinnen zijn kleinschalige aanpassingen mogelijk, maar er vindt geen actieve benadering plaats door de gemeente. De strategie 'Behouden' is daarvoor verder onderverdeeld in verschillende

gebieden, te weten 'Westerschelde', 'Woongebieden', 'Werkgebieden', 'Voorzieningen', 'Infrastructuur', 'Landbouw' en 'Reservering Westelijke Kanaaloever'.

Het plangebied ligt binnen het gebied 'Landbouw'. Het buitengebied van de gemeente bestaat voor een groot deel uit agrarisch gebied. De agrarische sector draagt voor een groot deel zorg voor het onderhoud en het beeld van het landschap. Het agrarische gebied functioneert goed en ook de uitstraling volstaat. Grote ruimtelijke ingrepen worden de komende jaren niet verwacht. Voor zover ontwikkelingen plaatsvinden binnen het buitengebied, die niet zijn gericht op de agrarische functie (bijvoorbeeld door de toevoeging van Nieuwe Economische Dragers), geldt dat deze ontwikkelingen de agrarische bedrijfsvoering niet in de weg mogen staan. De ontwikkeling kan bestempeld worden als kleinschalige ingreep via de ruimte-voor-ruimte-regeling, waarbij de omliggende agrarische bedrijfsactiviteiten niet beperkt worden. In de nabijheid van het plangebied liggen verder geen belangrijke elementen.

### **Excessenregeling Terneuzen, Beleidsnota welstand (2013)**

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

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

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

### **Beleidsregel 'Ruimte-voor-ruimte-regeling'**

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

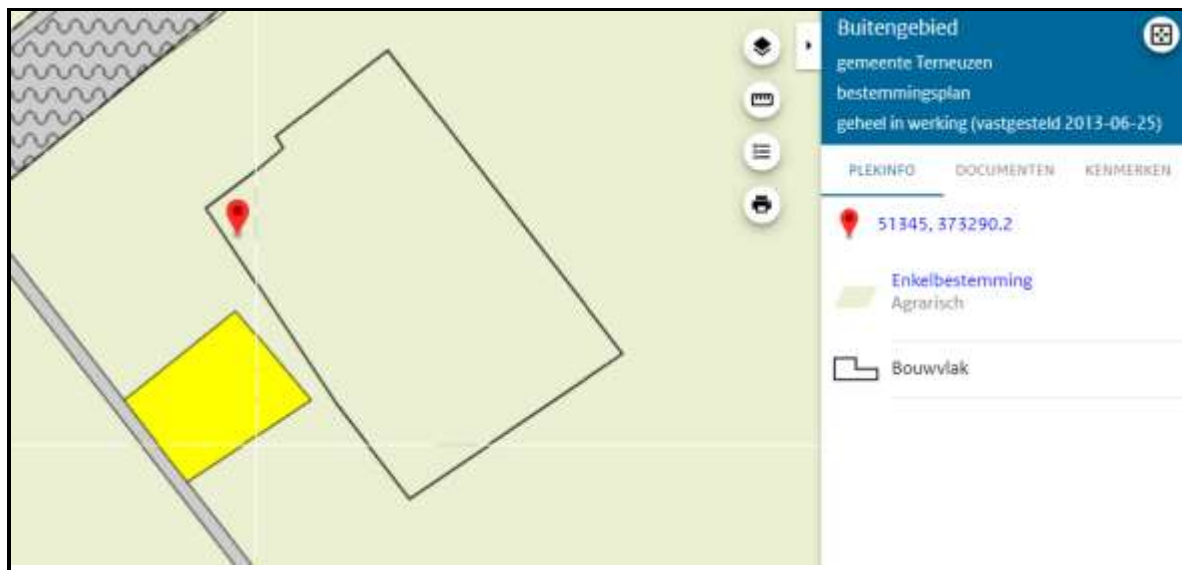
- Er dient een ruimtelijke onderbouwing te worden aangeleverd, waaruit de impact blijkt op de omgeving. *In deze toelichting (ruimtelijke onderbouwing) worden alle relevante ruimtelijke facetten omschreven.*
- Een substantieel gebouw dient te worden gesloopt. Van de minimale oppervlakte van 500 m<sup>2</sup> dient minimaal één gebouw de oppervlakte te hebben van 375 m<sup>2</sup>. *De totale te slopen oppervlakte bedraagt 1.980 m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen en alle drie te slopen gebouwen hebben een grotere oppervlakte dan 375 m<sup>2</sup>, waarmee aan beide voorwaarden wordt voldaan.*
- De nieuwe functie dient landschappelijk te worden ingebed. Het beplantingsplan dient ter toetsing aan de gemeente Terneuzen te worden voorgelegd. *Voor de functiewijziging is een inrichtingsplan opgesteld welke is bijgevoegd als bijlage 1.*

- Sloop en voorkomen van heroprlichting dient te zijn gewaarborgd. *De bedrijfsgebouwen worden gesloopt en de gesaneerde locatie wordt omgezet naar woondoeleinden, daarmee is heroprlichting van de bedrijfsgebouwen niet meer mogelijk.*

Aan alle voorwaarden uit artikel 4 van de beleidsregel wordt voldaan.

### **Bestemmingsplan Buitengebied**

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



Figuur 6: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied

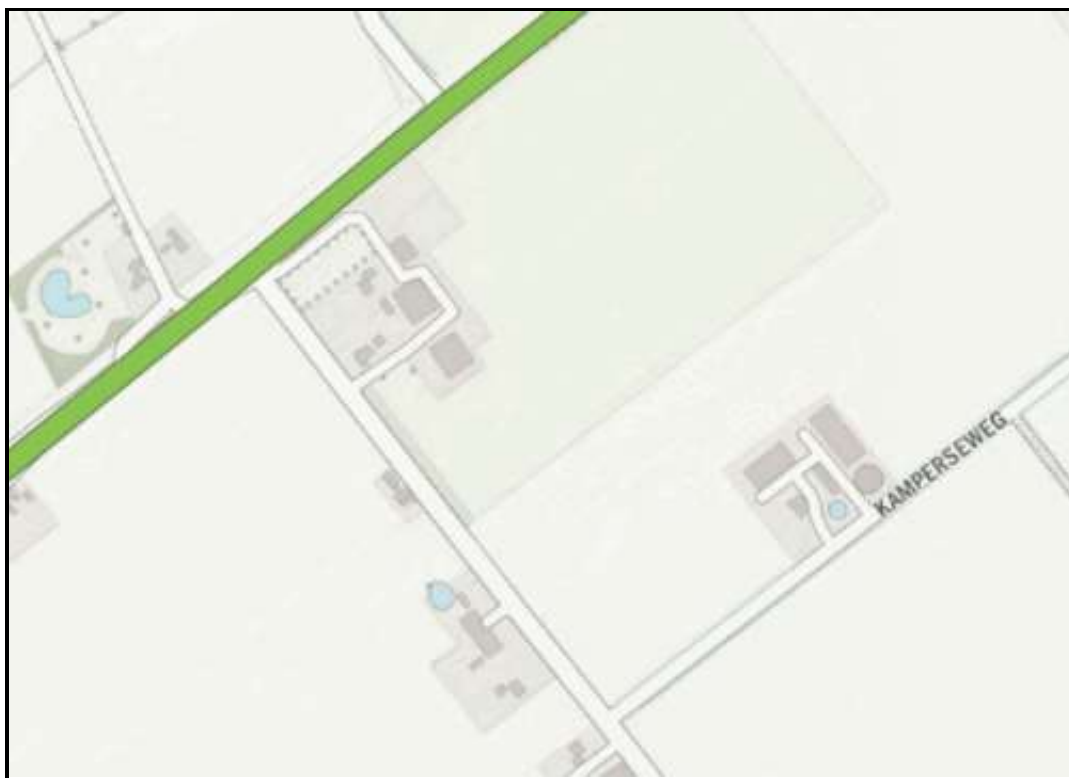
De nieuw te realiseren woning aan de Grote Huissenspolderweg is niet op basis van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied te realiseren. Om de woning op deze locatie te realiseren dient op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening een procedure doorlopen te worden.

## **3. Sectorale aspecten**

### **3.1 Natuur**

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Beschermden natuurwaarden dienen op basis van de Wet natuurbescherming te worden gerespecteerd. De reikwijdte van de tijdelijke verstoring blijft beperkt tot het plangebied en enkele tientallen meters hierbuiten. Beschermden natuurgebieden liggen op ruime afstand. Er is geen ruimtebeslag op deze gebieden. Het plangebied is geen Beschermd Natuurmonument of Natura 2000 gebied. De afstand tot een Natura 2000 gebied bedraagt circa 1,1 kilometer. Uit de AERIUS-berekening blijkt dat het projecteffect op omliggende gebieden nihil is en daarmee ook geen effect heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden. Bij het beoogde gebruik is de depositie eveneens nihil op alle omliggende gebieden, zie bijlage 2. Een Wet natuurbeschermingsvergunning is voor zowel de aanlegfase als gebruiksfase dan ook niet noodzakelijk.

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



*Figuur 7: Uitsnede Ontwerp Natuurnetwerk Zeeland 2022*

De locatie aan de Grote Huissenspolderweg 6 is momenteel in gebruik als bouwvlak voor een agrarisch bedrijf. Mogelijk komen er in de nabijheid van de initiatieflocatie algemene soorten voor als veldmuis, egel, kauw en mol. Deze soorten zullen door de aanleg van de landschappelijke inpassing een verbetering van het leefgebied ervaren.

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

### **Soortenbescherming**

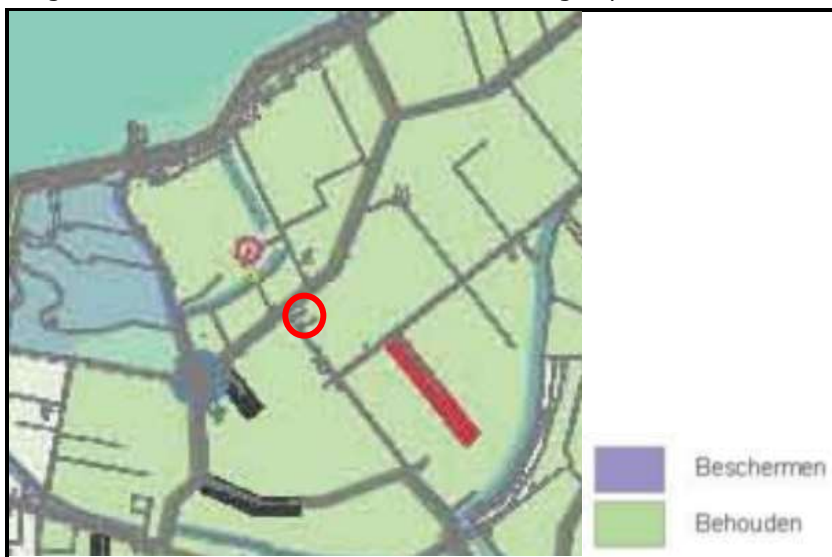
Beschermde natuurwaarden dienen op basis van de Wet natuurbescherming te worden gerespecteerd. In dit kader is onderzoek uitgevoerd naar de te slopen bebouwing. Het onderzoek is

uitgevoerd M&A milieuvadvis. Naar aanleiding van de quickscan is aanvullend onderzoek uitgevoerd. De quickscan is aangevuld met nader onderzoek. Geconcludeerd wordt dat door de sloop van de 3 schuren op het perceel, het karakter van het gebied positief wordt beïnvloed. Het open karakter van het zoekgebied agrarisch natuurbeheer wordt door de sloop versterkt. Er verdwijnen geen verblijfs- of broedmogelijkheden. Het is onwaarschijnlijk dat broedende soorten in de omgeving door de werkzaamheden worden verstoord. Bij de werkzaamheden dient niettemin aandacht te worden besteed aan eventuele verstoring van natuurwaarden in het algemeen. Door extra zorg hieraan te besteden tijdens de sloopwerkzaamheden, wordt vermeden dat de dieren hiervan teveel hinder zullen ondervinden. Op grond van deze inventarisatie gelden er geen belemmeringen voor de plannen op grond van de natuurwaarden. vindt overleg plaats tussen adviesbureau en provincie Zeeland. Zowel de quickscan als het aanvullend onderzoek zijn bijgevoegd als bijlage 3.

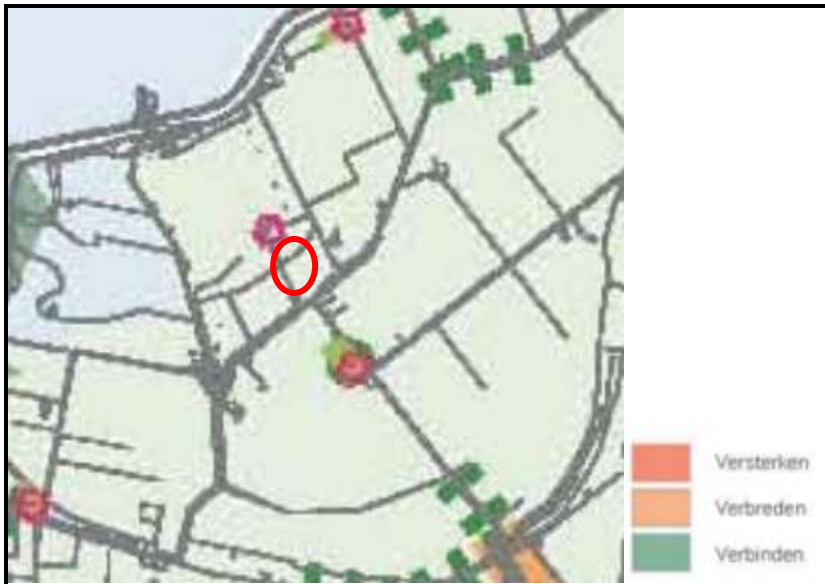
### 3.2 Cultuurhistorie

Op 1 januari 2012 is door middel van aanpassing van het Besluit ruimtelijke ordening bepaald dat cultuurhistorische belangen moeten worden meegewogen bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen. Het waarborgen van cultuurhistorische belangen en het meewegen van deze belangen is belangrijk. Hiervoor is een omschrijving van het plangebied noodzakelijk.

Het plangebied is gelegen aan de rand van het buurtschap Hoek van de Dijk. De omgeving wordt gekenmerkt door het agrarische landschap met in de omgeving enkel burgerwoningen. Het perceel is agrarisch bestemd. Realisatie van de woning is passend in het bestaande buurtschap.



(Behoud)



(Behoud voor ontwikkeling)



(Vernieuwing mogelijk)

*Figuur 8: Uitsneden Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Terneuzen*

Binnen het plangebied geen Rijksmonumenten aanwezig. Tevens zijn rondom het plangebied geen Rijksmonumenten aanwezig. Aangrenzend aan het plangebied is de Schenkeldijk gelegen. Deze dijk staat op de Dijkenkaart Zeeland nog aangeduid als relict, is aangelegd in 1695 met als oorspronkelijke functie polderdijk. De nieuw te bouwen woning heeft geen nadelige gevolgen voor de aanwezige dijk.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het gemeentelijk en provinciaal cultuurhistorisch beleid. Uit het cultuurhistorisch beleid van de gemeente blijkt dat het plangebied valt binnen het gebied Behouden. De gemeente is tevreden over de huidige functie en kwaliteit, kleine aanpassingen zijn mogelijk. Uit de CHS kaart van de provincie Zeeland volgt dat er geen cultuurhistorische elementen binnen of in de korte nabijheid van het plangebied zijn gelegen. De gewenste ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor de bestaande cultuurhistorische waarden.



### 3.3 Archeologie

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

Archeologiebeleid gemeente Terneuzen

Op 27 januari 2011 is door de gemeenteraad van Terneuzen het interimbeleid archeologie vastgesteld. De insteek van dit beleid is het regelen van archeologie in ruimtelijke plannen. In een cyclus van 10 jaar zullen alle ruimtelijke plannen aangepast worden waarbij archeologie in de plannen zal worden ingebracht of geactualiseerd aan de hand van het dan geldende beleid. Als vangnet fungeert de Erfgoedverordening Terneuzen 2011. Deze verordening is geactualiseerd en is in samenhang met het archeologiebeleid opnieuw vastgesteld. In lijn met de intentie van de wetgever wordt een algemene vrijstelling voor archeologie verleend tot 100 m<sup>2</sup> en een diepte van 0,5 meter voor de zogenaamde kruimelgevallen.

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

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

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



Figuur 9: Uitsnede IKAW kaart

3. Toetsing aan Archis 3.0 (Zijn er onderzoeksmeldingen, vindplaatsen en/of onderzoeksklokaties? Geef een uitsnede van een Archis 3.0-kaart met daarop de onderzoeksmeldingen en beschrijf deze in de tekst; vermeld daarbij de Archis-Zaaknummers. Dit geldt tevens voor de vindplaatsen en vondstlokaties. Zijn deze er niet, geef dat dan aan.

\* Het plangebied is niet gelegen binnen of grenzend aan een terrein van hoge archeologische waarde.

\* Binnen het plangebied zijn geen onderzoeksmeldingen of vondstlokaties bekend.

\* Het plangebied maakt verder deel uit van drie grote bureauonderzoeken:

- 2439204100: Leemten in Kennis

- 2434360100: archeologisch bureauonderzoek: verruiming vrijstellingsdiepte gemeente Terneuzen

- 4568760100: archeologisch bureauonderzoek: update vrijstellingenkaart gemeente Terneuzen

\* Ten zuidoosten van het plangebied is één vondstmelding bekend:

- 1237871: Het betreft een melding dat op luchtfoto's meerder sporen duidelijk waarneembaar zijn, o.m. een cirkel en een rechthoek. De aard en datering van deze sporen zijn echter onbekend.

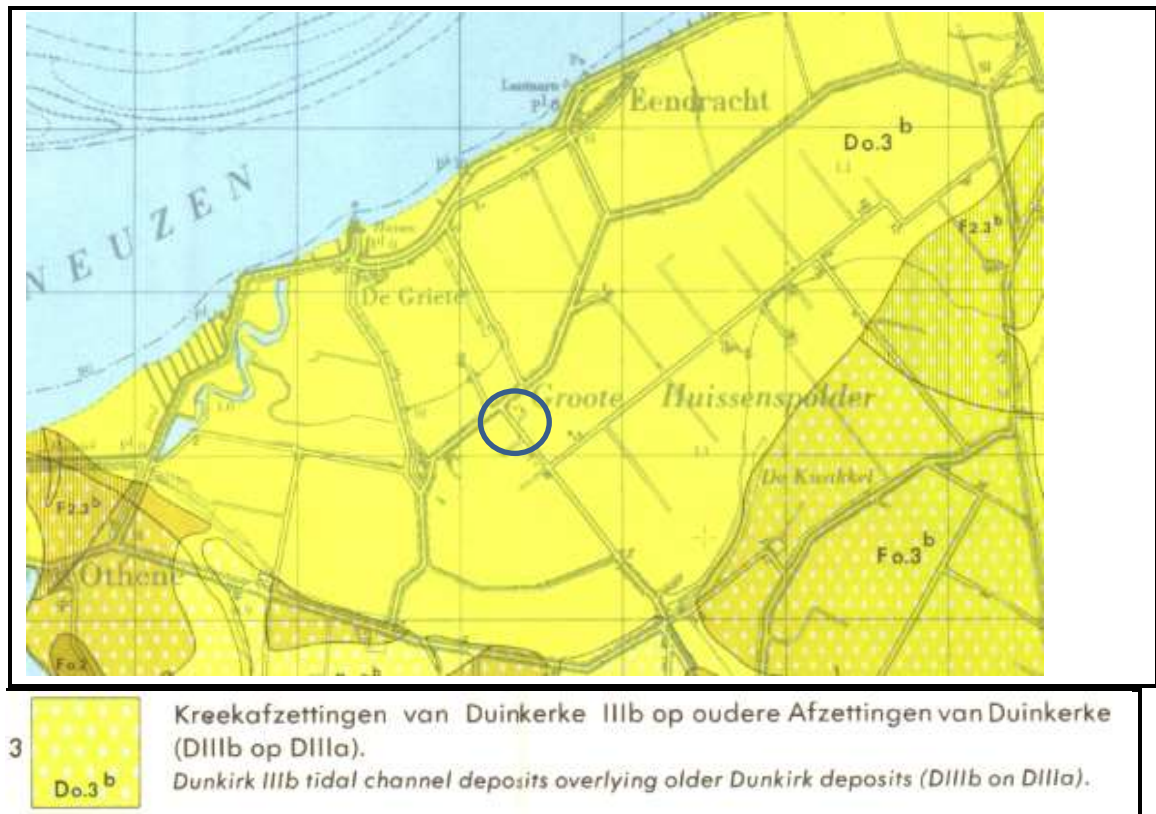


Figuur 10: Archiskaart

4. Toetsing aan het archief van het Zeeuws Archeologisch Depot (ZAD) en informatie bij de gemeente. (Zijn er vindplaatsen bekend in het ZAD? Zo ja, welke, benoem deze en zo nee, geef dat dan eveneens aan. Meld de datum wanneer met het ZAD hierover contact werd gezocht.)

Op 7 juni 2021 heeft het ZAD aangegeven dat er geen vindplaatsen bekend zijn.

5. Toetsing aan de geologische kaart van Van Rummelen

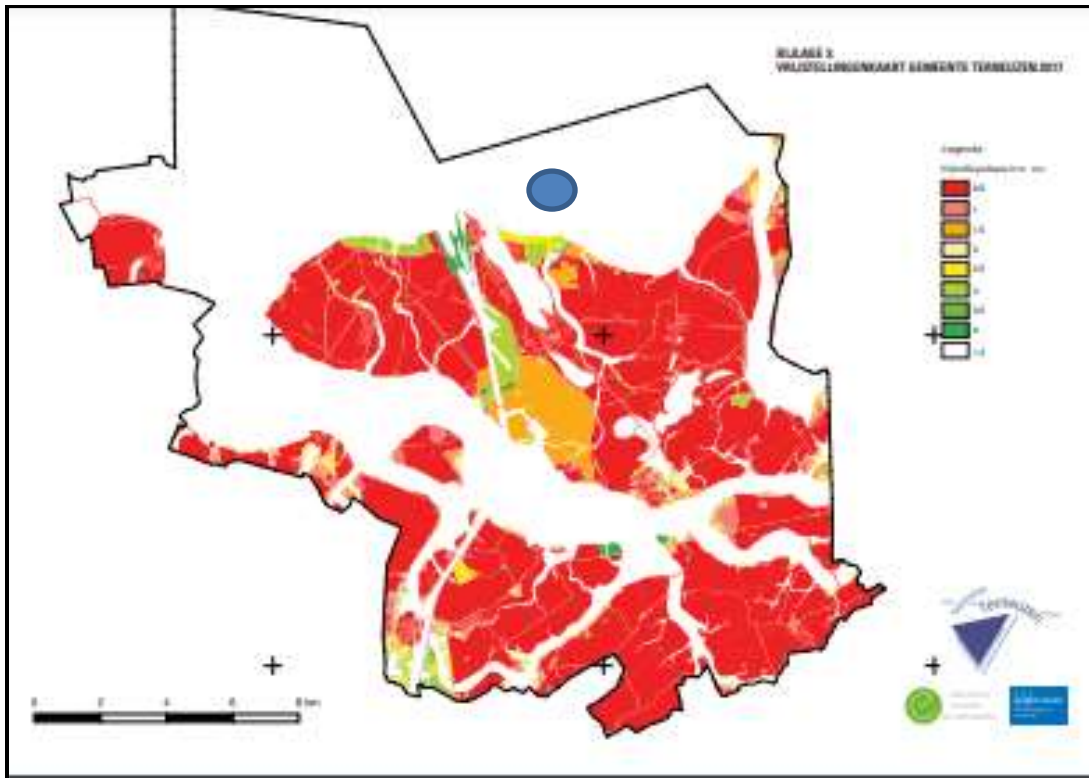


Figuur 11: Uitsnede kaart Van Rummelen

Uit de toetsing aan deze kaart volgt dat er geen archeologische waarden zijn opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied.

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

De meest recente versie van de vrijstellingenkaart dateert van oktober 2017. Op deze vrijstellingenkaart is de locatie aangeduid met een vrijstellingsdiepte van 4 meter onder maaiveld, zie figuur 9.



Figuur 12: Uitsnede vrijstellingenkaart Archeologie gemeente Terneuzen

### Toetsing

Op basis van bovenstaande toetsingscriteria is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

### 3.4 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Grote Huissenspolderweg. De Grote Huissenspolderweg is een weg die de buurtschappen Reuzenhoek en Val met elkaar verbindt. De Grote Huissenspolderweg beschikt niet over een fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer en betreft een erftoegangsweg met een maximum rijsnelheid van 60 km/uur.

Door de bouw van de woning neemt de verkeersdruk beperkt toe met circa 9 verkeersbewegingen per dag. De hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van de woning is inpasbaar in het lokale verkeersbeeld. Daarentegen wordt tevens het agrarisch bedrijf en de bijkomende verkeersbewegingen gestaakt. Per saldo neemt de verkeersdruk aan de Grote Huissenspolderweg af.

Op de locatie zelf zijn voldoende parkeervoorzieningen aanwezig en er is er zodoende geen overlast te verwachten voor parkeren op de openbare weg. De twee parkeerplaatsen zijn ingetekend en weergegeven in bijlage 1.

### 3.5 Technische infrastructuur

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

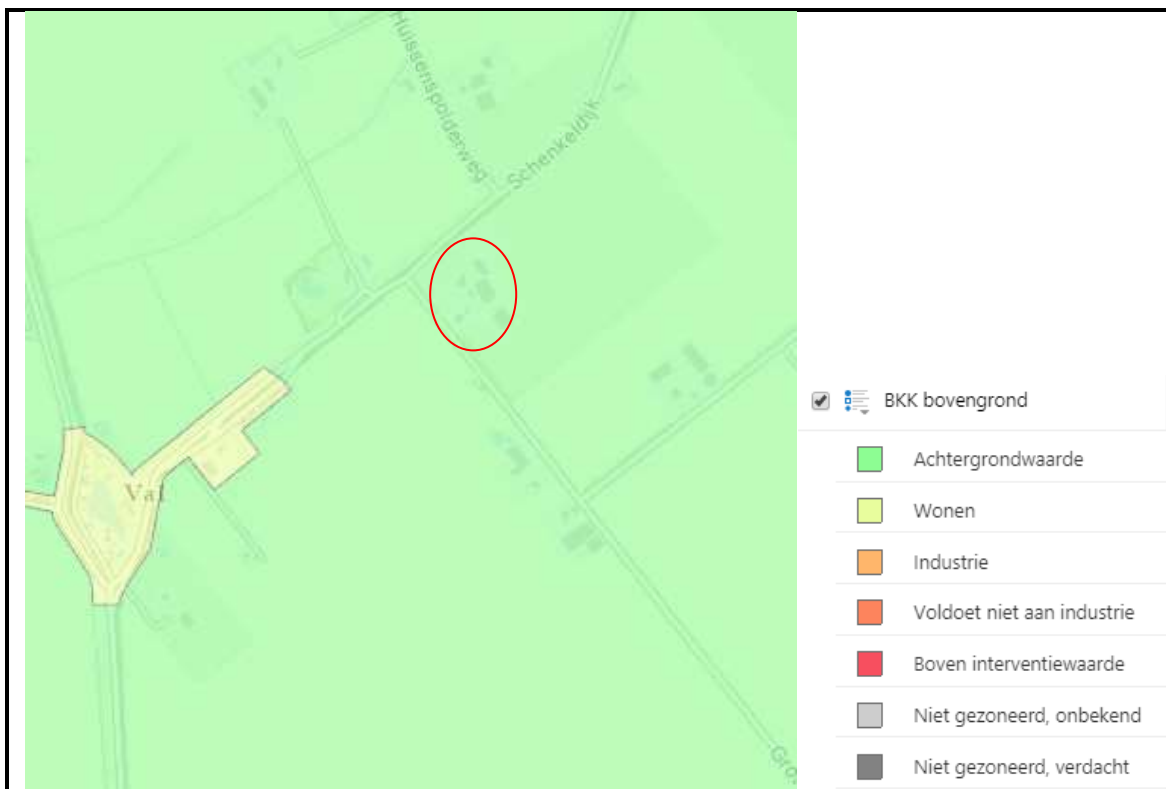
### 3.6 Bodem

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

#### Planlocatie

Gezien de aanwezigheid van een agrarisch bedrijf dient voor de functiewijziging bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Dit onderzoek is uitgevoerd door SMA. De in het voorliggend document gerapporteerde resultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend of nader bodemonderzoek naar chemische parameters, zie bijlage 4. Tevens is verkennend onderzoek naar asbest uitgevoerd. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek, aangezien er zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest is aangetroffen. Ten aanzien van het asbestonderzoek is er geen belemmering voor eventuele bebouwing en/of andere activiteiten, zie bijlage 5.

Volgens de bodemkwaliteitskaart valt de locatie in de zone "Buitengebied en naoorlogse woonwijken (<Achtergrondwaarde)", zie figuur 11. Grondafvoer moet uitgevoerd worden conform het Besluit bodemkwaliteit.



Figuur 13: Uitsnede Bodemkwaliteitskaart Zeeland

### **3.7 Geluid**

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

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

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

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

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt een ruimte-voor-ruimte woning opgericht. De woning wordt op meer dan 20 meter van de Grote Huissenspolderweg gerealiseerd. De gevelbelasting op een woning mag niet hoger zijn dan de wettelijke norm van 48 deciBell (dB). Gelet op de verkeersintensiteit op de Grote Huissenspolderweg en de afstand van de woning tot deze weg kan worden aangenomen dat aan de voorkeurswaarde van 48 dB voldaan kan worden. Akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

### **3.8 Luchtkwaliteit**

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Vooral hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

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

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

- jaargemiddelde concentratie: 40 µg/m<sup>3</sup>;
- daggemiddelde concentratie: 50 µg/m<sup>3</sup>;
- aantal toegestane overschrijdingen daggemiddelde: 35 keer.

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

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

Figuur 14: NIBM-tool (infomill)

### 3.9 Externe veiligheid

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

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

buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in de 'Besluit externe veiligheid transportroutes' en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb).

#### *Risicovolle inrichtingen buiten het plangebied*

##### **1. Plaatsgebonden risico en groepsrisico**

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

#### *Transport van gevaarlijke stoffen*

Ten westen van het plangebied, het kanaal van Gent naar Terneuzen, vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over het water. De vaarweg is opgenomen in het Basisnet Water, dit maakt onderdeel uit van het Besluit externe veiligheid transportroutes. In dit besluit is opgenomen dat voor ontwikkelingen op een afstand van meer dan 200 meter geen ruimtelijke beperkingen worden gesteld. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan. Daarnaast ligt het plangebied buiten de 200 m-zone vanaf rijkswegen en spoorwegen in het kader van de basisnetroute voor gevaarlijke stoffen. Hierdoor is er geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen. In het plangebied en de directe omgeving zijn geen overige planologische relevante leidingen gelegen.

### **3.10 Omliggende functies**

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

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

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

### **3.11 Niet gesprongen explosieven**

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

Het aangeduide gebied aan de Grote Huissenspolderweg 6 Zaamslag valt in relatie tot NGE door oorlogshandelingen in de Tweede Wereldoorlog niet in een aangemerkt risicogebied zie figuur 15.

### **Overweging**



De NGE-risicokaart gaat in beginsel niet uit van een risicogebied. Er zijn wel registraties van munitie-ruimrapporten dat er door de Explosieven Opruimingsdienst (EOD) objecten in de nabijheid zijn geruimd.

In verband met eventuele dump van munitie valt van luchtfoto's af te leiden dat er tijdens/na de Tweede Wereldoorlog op het erf een klein oppervlaktewater (veedrinkput?) aanwezig was, maar deze is pas in de 21<sup>e</sup> eeuw gedempt. De trefkans van munitie is klein. Mocht er alsnog munitie worden aangetroffen, wordt ingezet op het handelen op basis van het protocol 'Toevalstreffer conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog'.

### **Conclusie**

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



Figuur 15: Historische kaarten (bron: [www.topotijdreis.nl](http://www.topotijdreis.nl))

### 3.12 Waterparagraaf

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

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking																				
<p>Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.</p>	<p><i>Het plan heeft geen relatie met de primaire of secundaire waterkeringen.</i></p>																				
<p>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.</p>	<table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">huidige situatie</th> <th style="text-align: center;">na realisatie</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: right;"><b>dakopper vlak</b></td> <td style="text-align: center;"><b>1980</b></td> <td style="text-align: center;"><b>380</b></td> <td style="text-align: right;"><b>1</b></td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;"><b>dichte bodemverharding</b></td> <td style="text-align: center;"><b>0</b></td> <td style="text-align: center;"><b>100</b></td> <td style="text-align: right;"><b>2</b></td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;"><b>doorlatende bodemverharding</b></td> <td style="text-align: center;"><b>0</b></td> <td style="text-align: center;"><b>0</b></td> <td style="text-align: right;"><b>3</b></td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;"><b>wateroppervlak</b></td> <td style="text-align: center;"><b>0</b></td> <td style="text-align: center;"><b>0</b></td> <td style="text-align: right;"><b>4</b></td> </tr> </tbody> </table> <p><i>De bestaande schuren (1.980 m<sup>2</sup>) lozen het hemelwater momenteel op het oppervlaktewater. De nieuwe bebouwing zijnde nieuwe woning en twee bijgebouwen (340 m<sup>2</sup>) komen hiervoor in de plaats. Rondom de nieuwe woning wordt nog wat extra verharding aangelegd circa 100 m<sup>2</sup>, de bestaande verharding blijft verder in stand. In totaal is er een afname van 1.500 m<sup>2</sup>. Realisatie van waterberging is niet noodzakelijk. Het schone hemelwater van de nieuwe woning en de bijgebouwen zal worden geloosd op het oppervlaktewater.</i></p>		huidige situatie	na realisatie		<b>dakopper vlak</b>	<b>1980</b>	<b>380</b>	<b>1</b>	<b>dichte bodemverharding</b>	<b>0</b>	<b>100</b>	<b>2</b>	<b>doorlatende bodemverharding</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>wateroppervlak</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4</b>
	huidige situatie	na realisatie																			
<b>dakopper vlak</b>	<b>1980</b>	<b>380</b>	<b>1</b>																		
<b>dichte bodemverharding</b>	<b>0</b>	<b>100</b>	<b>2</b>																		
<b>doorlatende bodemverharding</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3</b>																		
<b>wateroppervlak</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4</b>																		
<p>Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.</p>	<p><i>De nieuwe woning zal voor vuilwater worden aangesloten op de riolering.</i></p>																				

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
<p>Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en -mogelijkheden.</p>	<p><i>De locatie is niet gelegen in een bufferzone rondom een natuurgebied. Er wordt geen grondwater onttrokken, schoon hemelwater wordt toegevoegd aan het oppervlaktewater. Er is geen sprake van grondwateroverlast. Het plangebied wordt gekenmerkt door beperkte infiltratiemogelijkheden.</i></p>
<p>Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.</p>	<p><i>Bij de bouw worden geen uitlogende materialen gebruikt.</i></p>
<p>Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.</p>	<p><i>Tijdens de bouw worden geen of zo min mogelijk uitlogende materialen gebruikt.</i></p>
<p>Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.</p>	<p><i>De bestaande naastgelegen sloot zou iets verbreed kunnen worden indien noodzakelijk.</i></p>
<p>Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.</p>	<p><i>Het plangebied is aangeduid als weinig zettingsgevoelig gebied. Extra maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk.</i></p>
<p>Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.</p>	<p><i>In de directe omgeving is geen bestemming met de functie natte natuur.</i></p>
<p>Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.</p>	<p><i>In de planvorming is rekening gehouden met behoud van voldoende afstand tot de sloot welke is gelegen tegen de Grote Huissenspolderweg.</i></p>
<p><b>Andere belangen waterbeheer</b></p>	
<p>Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.</p>	<p><i>De locatie is niet gelegen in de directe omgeving van objecten van de waterbeheerder.</i></p>

<p>Wegen in beheer bij het waterschap (alleen invullen voor zover van toepassing)</p> <p><b>* in de bouwfase:</b> Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen?</p> <p><b>* na realisatie: verkeersaantrekkende werking</b> Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer?</p> <p><b>* na realisatie: bereikbaarheid</b> Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken.</p> <p>Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd?</p> <p><b>* na realisatie: parkeren</b> Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd?</p> <p><b>* na realisatie: (ver)bouwen</b> Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd)).</p>	<p><i>Ja, ten tijde van de bouw van de woning zal tijdelijk transport plaatsvinden over de Grote Huissenspolderweg. Deze transporten zijn echter beperkt en enkel noodzakelijk voor het afleveren van bouwproducten.</i></p> <p><i>De nieuwe woning resulteert niet in een toename van structureel extra verkeer.</i></p> <p><i>De woning zal bereikt worden langs de Grote Huissenspolderweg. Er worden geen uitwegen gewijzigd.</i></p> <p><i>Ja, er wordt op eigen terrein geparkeerd.</i></p> <p><i>De woning wordt niet binnen 20 meter van de weg gebouwd.</i></p>
---	--

## 4. Juridisch

### 4.1 Algemeen

Het bestemmingsplan kan, afhankelijk van het gevoerde beleid van de gemeente een meer of minder globaal karakter dragen. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een planologisch-juridische regeling gegeven voor te ontwikkelen gronden binnen het plangebied. Voor de gronden van de planlocatie is aansluiting gezocht bij de vigerende bebouwingsregels voor wonen in het buitengebied van de gemeente Terneuzen. De regels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

### 4.2 Verbeelding

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

### 4.3 Regels

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

## **5. Economische uitvoerbaarheid**

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

### *Grondexploitatie*

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publieksrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1. Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan met vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft. Dat kan een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, een projectbesluit en een buiten toepassingsverklaring van een beheersverordening zijn. Bij de uitbreiding van gebouwen met tenminste 1000 m<sup>2</sup> is een exploitatieplan verplicht. Derhalve geldt dit ook voor het planvoornemen. Echter voor onderhavige situatie is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waardoor het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Hierdoor hoeft voor het planvoornemen geen exploitatieplan opgesteld te worden.

## **6. Maatschappelijke haalbaarheid**

### **6.1 Procedure**

Naar aanleiding van het vooroverleg is het ontwerp naar de vooroverlegpartners Waterschap Scheldestromen en de provincie Zeeland toegezonden. Overeenkomstig de wettelijke procedure in de Wet ruimtelijke ordening, heeft vervolgens het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter visie gelegen. In deze zes weken zijn geen zienswijzen ingediend. Na vaststelling wordt het vastgestelde bestemmingsplan wederom zes weken ter inzage gelegd. In die periode kunnen belanghebbenden die in eerste instantie een zienswijze hebben ingediend beroep indienen bij de Raad van State.

### **6.2 Conclusie**

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