



Herziening bestemmingsplan Bedrijventerreinen Drieschouwen, Vaartwijk en Stroodorpe Vaartwijk 7a Axel

Plan IDN: NL.IMRO.0715.BPDVS02-VG99
Status: vastgesteld
Datum: 21 april 2016
Auteur: Gemeente Terneuzen, team Planvorming

Inhoudsopgave

Toelichting	bladzijde
1. Inleiding	4
2. Planbeschrijving	
2.1 huidige situatie	4
2.2 gewenste situatie	5
3. Beleidskader	6
4. Kwaliteit van de leefomgeving	
4.1 Bodem	8
4.2 Geluid	8
4.3 Externe veiligheid (incl. kabels en leidingen)	9
4.4 Ecologie/natuur	10
4.5 Luchtkwaliteit	12
4.6 Milieueffectrapportage	12
4.7 Milieuhinder bedrijven / Bedrijven en milieuzonering	12
4.8 Verkeer en parkeren	13
4.9 Water	13
4.10 Cultuurhistorie	14
4.11 Archeologie	14
5. Juridische regeling	15
6. Economische uitvoerbaarheid	16
7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	
7.1 Vooroverleg	17
7.2 Ontwerpbestemmingsplan	17
Bijlagen bij de toelichting	
Bijlage 1 – watertoetstabel	18
Bijlage 2- Antwoordnota zienswijzen	20
Regels	25
Bijlagen bij de regels	
Bijlage 1 – plan landschappelijke inpassing, Stichting Landschapsbeheer Zeeland, mei 2015	29
Verbeelding	31

Toelichting

1. Inleiding

De Kraker Trailers is momenteel gevestigd aan de Vaartwijk 7 te Axel. Door het stoppen van de bedrijfsvoering van kwekerij Hollebek is het naastliggende perceel, Vaartwijk 7a vrijgekomen. De Kraker Trailers heeft dit perceel aangekocht ten behoeve van uitbreiding en professionalisering van hun productielijn en bedrijfsvoering. In eerste instantie zullen zij het perceel gebruiken voor het stallen van trailers. Op termijn is het de bedoeling dit perceel ook te bebouwen.

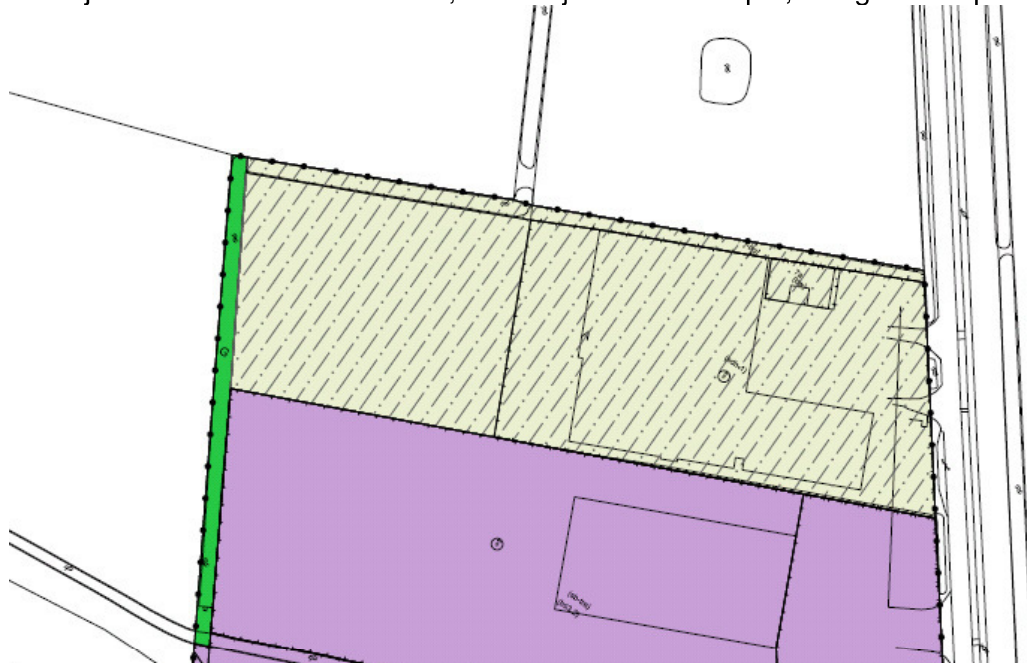
Het gebruiken van het terrein ten behoeve van het bedrijf De Kraker Trailers kan planologisch worden geregeld door middel van een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan. Het wijzigen van het gebruik van het terrein valt onder de zogenoemde kruimelgevallenregeling. Het bebouwen van het terrein met nieuwe hoofdgebouwen kan niet met een dergelijke afwijking worden geregeld. Op dit moment is er ook nog geen concreet bouwplan. Dit bestemmingsplan voorziet in de juiste bestemming en bouwmogelijkheden om in de toekomst het bedrijf verder te kunnen faciliteren.

2. Planbeschrijving

2.1 huidige situatie

Voorheen was op deze locatie Kwekerij Hollebek gevestigd. Op het perceel zijn kassen aanwezig en een bedrijfswoning. Ook het terrein achter de kassen werd door de kwekerij gebruikt. De kassen worden momenteel gesloopt. De aanwezige bedrijfswoning blijft bestaan en zal door De Kraker Trailers ook als zodanig in gebruik worden genomen.

Het perceel Vaartwijk 7a ligt binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Drieschouwen, Vaartwijk en Stroodorpe', vastgesteld op 25 juni 2013.



Figuur 1 – uitsnede geldend bestemmingsplan

Het perceel heeft een omvang van 1,95 ha. De bestemming van het perceel is Agrarisch. Dit wil zeggen dat uitsluitend de uitoefening van agrarische bedrijven met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering is toegestaan. Specifiek is geregeld dat detailhandel in agrarische producten mag plaatsvinden. Op de locatie is een bedrijfswoning toegestaan. Op het voorste gedeelte van het perceel, daar waar de bedrijfsbebouwing

aanwezig is/was, is een bouwvlak aanwezig. Daarvan mag 50% bebouwd worden. Achteraan het perceel ligt een groenstrook met de bestemming 'Groen'. Visueel gezien maakt deze locatie reeds jarenlang onderdeel uit van het bedrijventerrein.

Op het perceel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid voorziet in de mogelijkheid om de agrarische bestemming om te zetten naar een bedrijfsbestemming. De maximale milieucategorie is daarbij gesteld op 3.2. Omdat het bedrijf De Kraker Trailers een milieucategorie 4.1 heeft kan van deze wijzigingsbevoegdheid geen gebruik worden gemaakt en moet het bestemmingsplan herzien worden.

2.2 gewenste situatie

Ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten is in de toekomst bebouwing op het perceel voorzien. Op dit moment is nog geen concreet bouwplan aanwezig. Met de nieuwe eigenaar is afgesproken dat het perceel voorzien wordt van een landschappelijke inpassing met een breedte van 10 meter.



Figuur 2 – schetsplan landschappelijke inpassing

3. Beleidskader

Hieronder volgt een kort overzicht en beoordeling van de meest relevante beleidsstukken:

Omgevingsplan Zeeland en Verordening Ruimte Provincie Zeeland

Het beleid van de provincie is gericht op het faciliteren van bedrijvigheid op de daarvoor meest geschikte locaties. Vanuit zowel economische als ruimtelijke overwegingen zijn dat de bedrijventerreinen. Aan de wijzigingsbevoegdheid om deze locatie om te zetten naar de bestemming 'Bedrijventerrein' is door de provincie reeds medewerking verleend.

Het omzetten van de bestemming maakt herstructurering van het oude terrein van de kwekerij en een nette afronding van het bedrijventerrein mogelijk. Het betreft het voorzien in een regionale behoefte (uitbreiding van een bestaand bedrijf) op een locatie waar reeds bebouwing aanwezig is binnen bestaande infrastructuur.

Het provinciale beleid schrijft voor dat kleinschalige bedrijventerreinen mogen uitbreiden als sprake is van een beperkte afronding waarbij de ruimtelijke kwaliteit aantoonbaar verbeterd. Er is hier zondermeer sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het terrein wordt landschappelijk ingepast.

Daarnaast is er sprake van een beperkte afronding (netto afronding of uitbreiding van ten hoogste 20%). De voorgestane uitbreiding van het bedrijventerrein Vaartwijk (16,2 ha) met 1,95 ha blijft ruim onder de 20%.

Het initiatief past hiermee binnen het streven van de overheid naar duurzame verstedelijking zoals is vastgelegd in artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening.

Bedrijventerreinenprogramma Zeeuws-Vlaanderen 2010-2015 /2013-2023

Bedrijventerreinenbeleid

In Zeeuws-Vlaanderen is er regionaal beleid op het gebied van bedrijventerreinen. In het bedrijventerreinenprogramma is de regionale samenwerking voor Zeeuws-Vlaanderen vastgelegd. Voor een goede ontwikkeling van de Zeeuwse economie is voldoende ruimte voor economische functies een belangrijke voorwaarde. De Zeeuws-Vlaamse gemeenten en provincie Zeeland hechten in dat kader belang aan een gezonde Zeeuwse bedrijventerreinenmarkt. Vraaggericht ontwikkelen van voldoende ruimte voor nieuwvestiging, verplaatsing of uitbreiding van bedrijven, waarbij het profiel en de locatie beantwoorden aan de eisen die het bedrijfsleven daaraan stelt, zijn belangrijke uitgangspunten. Om een prikkel te kunnen geven aan herstructurering en zorgvuldig ruimtegebruik, mag het aanbod aan terreinen evenwel niet te ruim zijn.

De regio heeft in oktober 2014 het regionale bedrijventerreinenprogramma Zeeuws-Vlaanderen 2013-2023 vastgesteld. De provincie heeft dit programma tot op heden nog niet bekrachtigd. Vraag en aanbod van terreinen in Zeeuws-Vlaanderen zijn in het onderhavige programma zowel kwantitatief als kwalitatief aan elkaar gekoppeld. De regio Zeeuws-Vlaanderen beschikt zo met het bedrijventerreinenprogramma over een instrument om duurzaam en in regionaal verband gezamenlijk bedrijventerreinenbeleid vorm te geven en bedrijventerreinuitbreidingen te onderbouwen. Het voorgaande bedrijventerreinprogramma Zeeuws-Vlaanderen 2010-2015 is wel vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 21-09-2010.

De uitbreiding betreft een beperkte afronding van het bedrijventerrein Vaartwijk die direct in gebruik wordt genomen. Er worden geen terreinen aan de voorraad uit te geven gronden bedrijfsterrein toegevoegd, er komt geen aanbod bij.

Enkel bij de kern Terneuzen is nog voorraad uit te geven bedrijfsterrein aanwezig. In beide bovengenoemde bedrijventerreinenprogramma's komt naar voren, kijkend naar de behoefte en de voorraad, dat de gemeente Terneuzen geen overaanbod aan bedrijventerreinen heeft.

Gemeentelijk beleid

Beleidsplan Economie Terneuzen 2012-2015

Op 8 november 2012 is het Beleidsplan Economie Terneuzen 2012-2015 vastgesteld. In het plan zijn de volgende visie en missie voor Economie en Toerisme opgenomen. Missie: "Terneuzen is het centrum van werkgelegenheid in Zeeuws-Vlaanderen". De visie luidt als volgt "In Terneuzen ligt de economische kracht in een gezonde bedrijvendynamiek, een hoogwaardige woon- en leefomgeving met een cultuur van sociale verbondenheid, een magneetwerking als regionaal economisch centrum met een attractief winkelaanbod in Terneuzen stad en een toeristische aantrekkingskracht door de ligging aan het water en innovatieve (soms gecombineerde) zorg- en recreatievoorzieningen."

Om de visie te verwezenlijken zijn strategische doelstellingen geformuleerd. De strategische doelen zijn:

1. aantrekken nieuwe bedrijven;
2. faciliteren reeds gevestigde bedrijven;
3. verbeteren dienstverlening aan bedrijven.

In het plan is verder een uitvoeringsagenda opgenomen en worden concrete acties beschreven. Met de in het plan opgenomen uitbreiding van het bedrijventerrein wordt een reeds gevestigd bedrijf gefaciliteerd.

Structuurvisie Terneuzen 2025

Voor Vaartwijk is de strategie 'behouden' van toepassing. De strategie van behoud is gekozen voor de delen van de gemeente waar binnen de looptijd van de structuurvisie geen of zeer beperkte veranderingen zijn te verwachten. Het huidige ruimtelijke beeld en het functioneren van deze gebieden is goed. Daarom is er voor de gemeente geen aanleiding om hier actief plannen of projecten te initiëren. Er wordt wel aandacht gevraagd voor beheer en onderhoud om veroudering tegen te gaan. Kleinschalige aanpassingen aan de ruimtelijke structuur of ontwikkelingen die passen binnen de functionele omgeving zijn mogelijk, waarbij de nadruk ligt op de kwaliteit van het leefklimaat. Het voorliggende project zorgt voor een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en past daarom zeker binnen deze visie.

4. Kwaliteit van de leefomgeving

4.1 Bodem

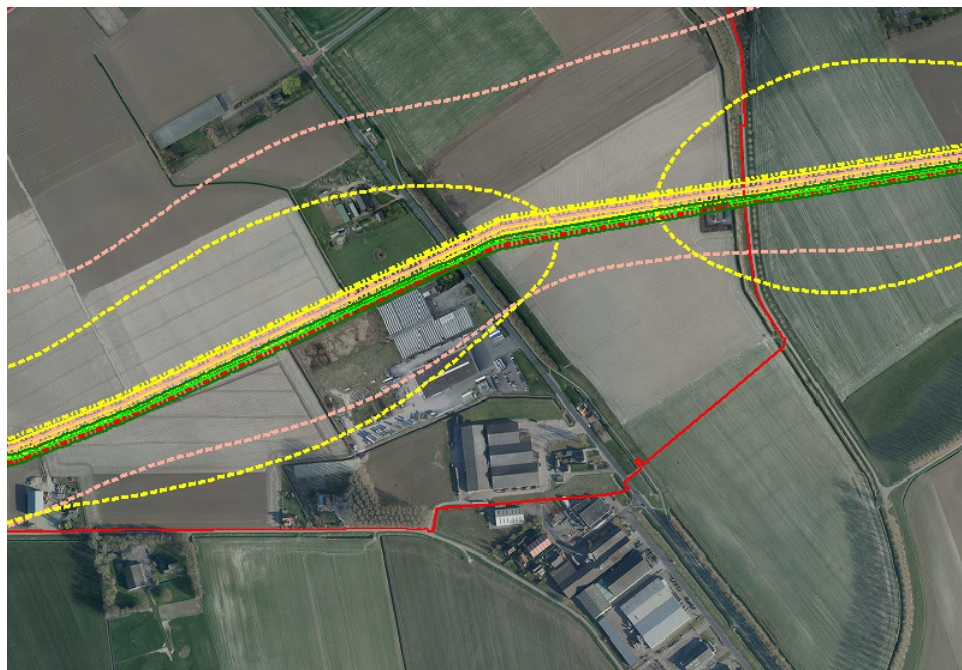
Kader
Wet bodembescherming Besluit Bodemkwaliteit Milieubeleidsplan, onderdeel Bodem Bodemkansen Zeeuws-Vlaanderen
Kwaliteits-/beoordelingscriteria
De milieuhygiënische bodemkwaliteit moet duurzaam geschikt zijn voor het toekomstige bodemgebruik ('functie') en de bodemkwaliteit mag niet mag verslechteren.
Beoordeling en conclusies
Een verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd (Verkennend bodemonderzoek Vaartwijk 7a te Axel, projectnummer 14A0886, Laboratorium Zeeuws-Vlaanderen B.V., d.d. 15 december 2014). In het grondwater zitten lichte verontreinigingen aan naftaleen, vinylchloride en barium. In de bovengrond zitten lichte verontreinigingen aan zware metalen, bestrijdingsmiddelen, minerale olie en PCB. Een uitzondering vormt de grond ter plaatse perceelsgrens aan de zuidoost zijde. Hier zitten in de grond sterke verontreinigingen aan zink. In het nader bodemonderzoek (Nader bodemonderzoek (fase III), Vaartwijk 7a te Axel, projectnummer 15A0323, Eurofins Lab Zeeuws-Vlaanderen B.V., d.d. 8 mei 2015) is de omvang van sterke zinkverontreiniging verder in beeld gebracht. Er is 110 m³ grond sterk verontreinigd met zink. Een melding voor de bodemsanering is ontvangen bij de RUD-Zeeland. De melding voldoet aan de eisen van het Besluit uniforme saneringen en de Regeling uniforme saneringen. De zink verontreiniging is eind 2016 Conclusie De aanwezige bodemkwaliteit levert na sanering geen belemmeringen voor de nieuwe functie op.

4.2 Geluid

Kader
Wet geluidhinder Provinciale milieuverordening Zeeland Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 Geluidbeleidsplan gemeente Terneuzen
Kwaliteits/beoordelingscriteria
Voldoen aan wettelijke grenswaarden en het beleid indien sprake is van nieuwe geluidproducerende en/of geluidgevoelige functies.
Beoordeling en conclusies
Het plan voorziet niet in nieuwe geluidgevoelige functies. Er hoeft dan ook geen onderzoek naar industrie-, spoorweg- en/of wegverkeerslawaaï te worden uitgevoerd.

4.3 Externe Veiligheid (incl. kabels en leidingen)

Kader
Besluit externe veiligheid • inrichtingen • buisleidingen • transport vervoer gevaarlijke stoffen Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen Basisnet Weg, Spoor en Water Beleidsvisie Externe Veiligheid (2005) gemeente Terneuzen Structuurvisie buisleidingen (Rijksstructuurvisie) Structuurvisie buisleidingen gemeente Terneuzen, inclusief Multi Utility Providing Beleidsadvies Ministerie VROM Risico's bovengrondse hoogspanningsleidingen
Kwaliteits/beoordelingscriteria
Waarborgen van de veiligheid van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten. Voldoen aan de veiligheidsnormen indien sprake is van risicovolle functies en/of activiteiten. Waarborgen van belangen van in en/of in de directe omgeving aanwezige planologisch relevante leidingen en hoogspanningsleidingen.
Beoordeling en conclusies
<u>Plaatsgebonden risico:</u> De locatie ligt binnen de risicocontour van verschillende risicovolle buisleidingen die direct aan de noordzijde van het perceel aanwezig zijn. Er is geen sprake van het toevoegen van een kwetsbaar object. De bedrijfswoning (beperkt kwetsbaar) behoudt zijn huidige functie en is toegestaan. Het type bedrijf (trailerbouw) is voor het aspect externe veiligheid vergelijkbaar met een agrarisch bedrijf met detailhandel. Het plaatsgebonden risico vormt geen probleem. De nieuwe bestemming raakt niet aan de bebouwingsvrije zone van 5 meter aan weerszijden van de leidingen. <u>Groepsrisico:</u> Voor wat betreft het groepsrisico wordt verwezen naar de verantwoording in het moederplan 'Bedrijventerreinen Drieschouwen, Vaartwijk en Stroodorp'. Het plangebied ligt in het invloedsgebied van het bedrijf Lehnkering. De bijdrage van het plangebied, op een grote afstand van dit bedrijf wordt verwaarloosbaar klein geacht. Het huidige gebruik betrof een detailhandel in bloemen en planten, waarbij soms sprake was van aanzienlijke aantallen personen in het gebied. Doordat het terrein met name gebruikt zal gaan worden ten behoeve van opslag van gereed materiaal is er ten opzichte van de huidige situatie zelfs een afname van personen aantallen. In feite dus een verbetering t.o.v. de huidige situatie. De toename van het aantal personen is dus in ieder geval minder dan 10% waardoor op basis van het gemeentelijk beleid geen uitgebreide verantwoording groepsrisico noodzakelijk is. <u>Zelfredzaamheid en Beheersbaarheid:</u> De infrastructuur van het plangebied is zodanig dat voldoende ontvluchtingmogelijkheden (oostelijk via de Vaartwijk en zuidwestelijk via de Doorndijk) aanwezig zijn. Op het terrein is een bluswatervoorziening gerealiseerd. Het plangebied is aan twee zijden benaderbaar. Opkomsttijd van hulpdiensten van 8-10 minuten kan zeker worden gegarandeerd. Het aspect externe veiligheid levert geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling.



Figuur 3 – uitsnede professionele risicokaart

4.4 Ecologie / natuur

Kader
<u>Gebiedsbescherming:</u> Natuurbeschermingswet 1998 Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS) / Natuurnetwerk Nederland Kaart natuurwaarden gemeente Terneuzen Beheerplan Natura 2000 Deltawateren (na vaststelling najaar 2015) <u>Soortbescherming:</u> Flora- en faunawet Kaart natuurwaarden gemeente Terneuzen
Kwaliteits/beoordelingscriteria
<u>Gebiedsbescherming:</u> Onderzoeken of de ontwikkeling significant negatieve effecten kan hebben op beschermde gebieden (binnen en buiten plangebied). Aantasting van de kwaliteiten van de PEHS is in principe niet toegestaan. <u>Soortbescherming:</u> Voorkomen van aantasten, verontrusten en/of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, hollen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen De Kaart natuurwaarden dient als onderlegger voor bestemmingsplannen aan de hand waarvan knelpunten en kansen voor de natuur tijdig gesignaleerd kunnen worden. Van gebieden waar sprake is van ruimtelijke ontwikkelingen is snel duidelijk of er beschermde soorten voorkomen en of nader onderzoek nodig is.
Beoordeling en conclusies

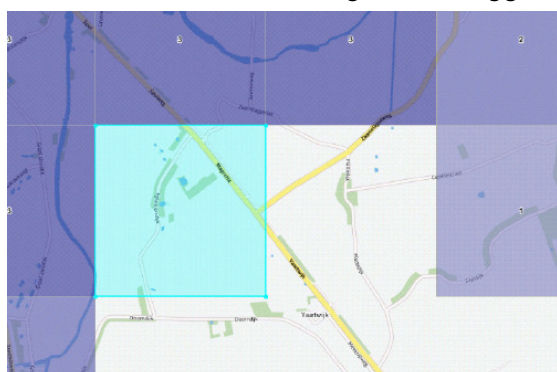
Gebiedsbescherming:

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van Natura 2000 gebieden. Er worden geen stikstofrelevante bedrijven toegelaten. De bedrijfsactiviteiten in het plangebied zullen dan ook geen gevolgen hebben voor de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitats. Verwezen wordt naar de toelichting van het moederplan.

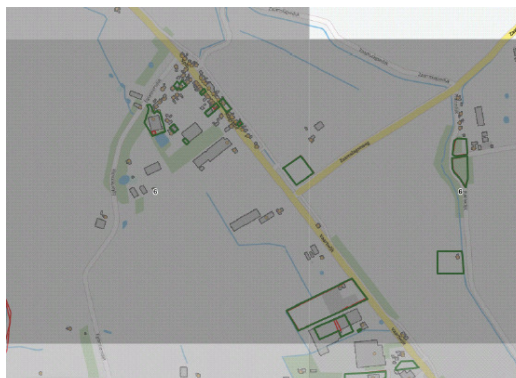
Soortbescherming:

De kaart natuurwaarden geeft weer:

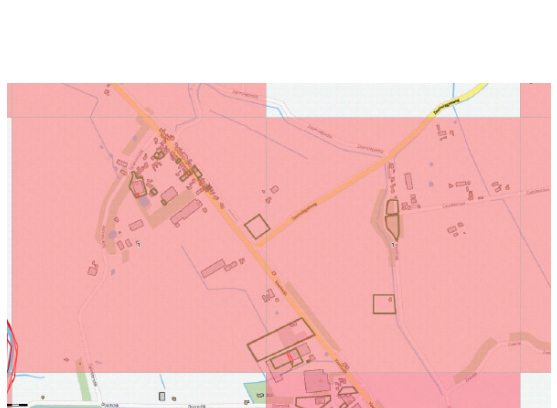
- waar binnen de gemeente veel en waar weinig strikt beschermde soorten voorkomen;
- in welke habitattypen deze beschermde soorten voorkomen;
- welke lijnvormige landschapselementen van belang zijn voor dieren als vlieg- of migratieroute;
- waar beschermde gebieden liggen.



Habitatype: Wateren



Habitatype: Gebouwen



Habitatype: dijken, bergen en ruigten



Habitatype: Bomen en bos

Geconstateerd:

Wateren: Vastgesteld: geen. Verwacht: niet bekend.

Gebouwen: Vastgesteld: kerkuil, steenuil. Verwacht: gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, laatvlieger, huismus, gierzwaluw.

Dijken, bergen en ruigten: Vastgesteld: Geen. Verwacht: veldspitsmuis

Bomen en bos: Vastgesteld: eekhoorn, steenuil. Verwacht: ruige dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis.

Bij de mogelijke ontwikkelingen kunnen leefgebied, rust- en verblijfplaatsen van beschermde soorten worden aangetast. Deze effecten moeten in het kader van de Ffw worden gemitigeerd en/of gecompenseerd op het moment dat er concrete bouwplannen zijn.

4.5 Luchtkwaliteit

Kader
Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 (Luchtkwaliteitseisen) ook bekend als: Wet luchtkwaliteit (Wik) AmvB 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM)
Kwaliteits/beoordelingscriteria
Voldoen aan de geldende grenswaarden / luchtkwaliteitseisen. In het Besluit NIBM en de Regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.
Beoordeling en conclusies
Verwezen wordt naar de toelichting van het moederplan 'Bedrijventerreinen Drieschouwen, Vaartwijk en Stroodorpe'. In het moederplan is al rekening gehouden met beperkte uitbreiding van bedrijfsmatige ontwikkelingen zoals deze. Geconcludeerd wordt dat de uitvoering van het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.6 Milieueffectrapportage

Kader
Wet milieubeheer, hoofdstuk 7 Besluit m.e.r.
Kwaliteits/beoordelingscriteria
Besluit m.e.r., onderdeel C, onderdeel D
Beoordeling en conclusies
In onderdeel D van bijlage II behorend bij het besluit MER is aangegeven dat voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein of een merbeoordeling dient te worden uitgevoerd in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 75 ha of meer. Dit is hier niet zeker niet aan de orde. Het bedrijf is om deze reden niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Ondanks het gegeven dat de gronden in het bestemmingsplan zondermeer al via een wijzigingsbevoegdheid kunnen worden omgezet van een agrarische naar een bedrijfsbestemming vinden wij het van belang om ook voor activiteiten die onder de drempel voor m.e.r.-beoordelingsplicht vallen een vorm van milieueffectbeoordeling uit te voeren. In het moederplan is al aangegeven dat er geen significant nadelige milieueffecten te verwachten zijn. De ontwikkelingsmogelijkheden in het moederplan zijn evenals het plan waarop deze herziening betrekking heeft gering van omvang. Daarnaast blijkt dat er geen sprake is van natuurlijke hulpbronnen, productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder alsook risico van ongevallen. Er vindt geen cumulatie van overlast plaats. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen belangrijke (grote) milieugevolgen voor het milieu op grond waarvan het opstellen van een mer noodzakelijk is.

4.7 Milieuhinder bedrijven / Bedrijven en milieuzonering

Kader
Wet milieubeheer VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'

Kwaliteits/beoordelingscriteria
Voldoen aan wettelijke milieueisen (onderzoek en maatregelen) indien er sprake is van een milieuhinderlijk en/of milieugevoelige functie. Het in acht nemen van de richtafstanden tussen woningen en bedrijven.
Beoordeling en conclusies
De afstand tussen de dichtstbij gelegen woning (Doorndijk 4) en het bedrijf is ca. 90 meter. De huidige bedrijfsbebouwing ligt tussen de uitbreiding en deze woning. De afstand tot de naastgelegen woning (Vaartwijk 9) is 100 meter. Er is sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Op basis van dit omgevingstype bedraagt de maatgevende richtafstand ten opzichte van een bedrijf in categorie 4.1 100 meter. Aan de richtafstand ten opzichte van de naastgelegen woning Vaartwijk 9 wordt voldaan. Aan de richtafstand ten opzichte van Doorndijk 4 wordt niet voldaan. De huidige (nieuwe) bedrijfsbebouwing schermst echter die woning af. Tevens is in het kader van een eerdere uitbreiding een geluidwal gerealiseerd. Uit het geluidsonderzoek dat voor die uitbreiding is opgesteld blijkt dat de geluidnormen op omliggende woningen niet worden overschreden. Aangezien geluid maatgevend is voor dit type bedrijf en uitsluitend dit type bedrijf in deze milieucategorie wordt toegelaten kan gesteld worden dat ook een goed woon- en leefklimaat kan worden bereikt voor de dichtstbij gelegen woning Doorndijk 4.

4.8 Verkeer en parkeren

Kader
Wegencategoriseringsplan Gemeente Terneuzen Gewijzigde parkeernota 2012 – 2016 Wet beheer Rijkswaterstaat werken Keur wegen Waterschap Scheldestromen
Kwaliteits/beoordelingscriteria
Inrichtingseisen voor gebiedsontsluitingswegen of erftoegangswegen, met name binnen de bebouwde kom. Ook komen hier de uitgangspunten van Duurzaam Veilig aan de orde. Voldoen aan parkeernormering binnen maximale loopafstand.
Beoordeling en conclusies
Op het voorterrein is voldoende mogelijkheid voor parkeren voor medewerkers en klanten zodat aan de parkeernota kan worden voldaan. Het aantal verkeersbewegingen met zwaar verkeer zal toenemen. De trailers moeten immers allemaal het terrein verlaten. Dat is een wijziging ten opzichte van de huidige situatie waarin vooral personenauto's van en naar de kwekerij reden. Bij het onderzoek naar milieueffecten in het kader van het moederplan is geconcludeerd dat de toename van verkeersintensiteiten door de ontwikkeling van uitgeefbare gronden ten opzichte van de autonome situatie gering is (maximaal 7,5% op Vaartwijk). De verschillende wegen bieden voldoende capaciteit om deze verkeerstoename op een verkeersveilige wijze af te kunnen wikkelen. Verwezen wordt naar de toelichting van het moederplan.

4.9 Water

Kader
Waterwet (watertoets) Besluit ruimtelijke ordening Keur watersystemen Waterschap Scheldestromen
Kwaliteits/beoordelingscriteria
Overleg voeren met de waterbeheerder over het ruimtelijke planvoornemen op basis van een waterparagraaf.
Beoordeling en conclusies

De watertoetstabel is als bijlage 1 bijgevoegd. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat het aspect water geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.10 Cultuurhistorie

Kader
Wet Modernisering Monumentenzorg (MoMo), verankerd in: • Besluit ruimtelijke ordening • Besluit omgevingsrecht • Monumentenwet 1988 Verordening Ruimte Provincie Zeeland Cultuurhistorische Waardenkaart Terneuzen
Kwaliteits/beoordelingscriteria
Onderzoeken of een gebied of object vanuit cultuurhistorisch oogpunt bescherming dan wel ontwikkelingsmogelijkheid onder voorwaarden dient te krijgen. Voor een bepaald gebied alle 3 kaartbladen van de Cultuurhistorische Waardenkaart raadplegen: 'Behoud', 'Behoud door ontwikkeling' en 'Vernieuwing mogelijk'. Eventueel aanvullende informatie uit o.a. de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (Provincie Zeeland), Structuurvisie Terneuzen 2025, erfgoedverordening, vigerend bestemmingsplan.
Beoordeling en conclusies
Op deze locatie zijn geen elementen of objecten die voorkomen op de cultuurhistorische waardenkaart aanwezig of relevant. Een nadere afweging ten aanzien van dit aspect is niet nodig.

4.11 Archeologie

Kader
Verdrag van Valetta Monumentenwet 1988 Erfgoedverordening Terneuzen Beleidsnota gemeente Terneuzen: "De onderste steen boven" (2011) Vrijstellingenkaart archeologie 2014 (verruiming vrijstellingsdiepten)
Kwaliteits/beoordelingscriteria
Voldoen aan het voor de ontwikkeling geldende archeologie beleid. Voldoen aan de wettelijke meldingsplicht ex. artikel 53 van de Monumentenwet 1988.
Beoordeling en conclusies
Uitkomsten archeologische toets: • AMK: geen terrein met vastgestelde archeologische waarde • IKAW: zeer lage trefkans • Archis: geen vindplaatsen of vondstmeldingen bekend • ZAA: geen aanvullende informatie bekend • Bodemopbouw Van Rummelen: Duinkerke III geul Op basis van deze toetsing geldt een vrijstelling voor onderzoek naar archeologische waarden. Aan een toetsing aan de vrijstellingenkaart archeologie 2014 wordt niet meer toegekomen. Verwezen wordt voorts naar bijlage 4 van de toelichting van het moederplan 'Bedrijventerreinen Drieschouwen, Vaartwijk en Stroodorpe'. Archeologie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Een archeologische dubbelbestemming is niet noodzakelijk.

5. Juridische regeling

De verbeelding wordt aangepast ten opzichte van het moederplan. Het terrein krijgt de bestemming BT-1. Rechtstreeks zijn bedrijven tot en met categorie 3.2 zoals bedoeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Specifiek wordt een bedrijf in trailerbouw in maximaal categorie 4.1 toegestaan. Dit is conform de regels uit artikel 5 van het reeds geldende bestemmingsplan. De regels uit het moederplan 'Bedrijventerreinen Drieschouwen, Vaartwijk en Stroodorpe' worden van toepassing. Een voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen ten behoeve van de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen.

De maximale goothoogte wordt gesteld op 8 meter. Om te waarborgen dat er geen bedrijfsactiviteiten kunnen plaatsvinden ter plaatse van de landschappelijke inpassing wordt daar een groenbestemming opgenomen. Een gedeelte van de bestaande sloot lag aanvankelijk binnen de bestemming 'Agrarisch'. Hier wordt ook een groenbestemming opgenomen, zodat de gehele sloot dezelfde bestemming heeft.

Aan de voorzijde van het perceel zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Hier is ook geen opslag van halffabricaten toegestaan. Dit wordt aanvullend geregeld ten opzichte van het moederplan. In de algemene gebruiksregels (artikel 21) wordt dit gebruiksverbod toegevoegd.

6. Economische uitvoerbaarheid

Kader
De grondexploitatiewet als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening.
Kwaliteits-/beoordelingscriteria
Toepassen van kostenverhaal bij ruimtelijke ontwikkelingen en daaraan gekoppelde grondexploitatie is voor de gemeente niet vrijblijvend, maar is een wettelijke verplichting. Als het kostenverhaal niet vooraf is verzekerd in de vorm van een (anterieure) overeenkomst dient een exploitatieplan te worden vastgesteld door de gemeenteraad. Het exploitatieplan dient dan als basis voor kostenverhaal. De inhoud van een exploitatieplan wordt nader bepaald door artikel 6.13 van de Wro. Op de voorbereiding van een exploitatieplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (= uniforme openbare voorbereidingsprocedure) van toepassing. De gemeente kan het kostenverhaal realiseren via het privaatrechtelijke spoor (anterieure grondexploitatieovereenkomsten). Dit heeft de voorkeur. Wanneer via privaatrechtelijk spoor een overeenkomst wordt aangegaan is sprake van een grote mate vrijheid en is het aan de betrokken partijen om overeenstemming te bereiken rondom de voorgestane planontwikkeling. Wanneer een overeenkomst is afgesloten, moet hiervan melding worden gedaan (publicatie) en ligt een zakelijke beschrijving ter inzage.
Beoordeling en conclusies
Voor de beoogde ontwikkeling is tussen de gemeente en de initiatiefnemer een zogenaamde anterieure overeenkomst gesloten. Daarin zijn de financiële afspraken, incl. kostenverhaal en planschade over het plan vastgelegd. Voor de gemeente zijn er aan het plan geen financieel-economische risico's verbonden. Het plan kan daarmee economisch uitvoerbaar worden geacht. Het kostenverhaal is afdoende verzekerd.

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Vooroverleg

In het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg is het concept ontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan:

- Provincie Zeeland
- Waterschap Scheldestromen
- Veiligheidsregio Zeeland

De voorpublicatie in het kader van artikel 10 van het Besluit ruimtelijke ordening heeft op 19 augustus 2015 plaatsgevonden. De Kraker Trailers heeft zelf contact opgenomen met de bewoners van de naburige percelen.

7.2 Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 14 januari tot en met 24 februari 2016 ter inzage gelegen. Tijdens die periode zijn zienswijzen ingekomen.

De ingebrachte zienswijzen zijn weerlegd en ongegrond verklaard. Zie hiervoor de Antwoordnota Zienswijzen.