

Buitengebied, Hasjesstraat 1 Hoek

Wijzigingsplan

Opdrachtgever

Familie Zegers-Dieleman
Admiraal Helfrichlaan 5
4571 JC Axel

Opsteller

Contactgegevens:

A.B. (Bram) Verhage

Rondweg 1

4524 JL Sluis

T: 0117-760160

E bram@verhage-lemahieu.nl

Versie: 17 januari 2017

IMRO-codering: NL.IMRO.0715.WPBG20-VG01

Status: Vastgesteld

INHOUD

1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding.....	2
1.2	Huidige situatie	2
1.3	Het plan	4
1.4.	Leeswijzer	4
2.	Planologisch beleidskader	6
2.1	Rijksbeleid	6
2.2	Provinciaal beleid.....	6
2.3	Gemeentelijk beleid	7
3.	Ruimtelijke aspecten.....	10
3.1	Natuur	10
3.2	Cultuurhistorie	11
3.3	Archeologie.....	12
3.4	Mobiliteit en parkeren.....	14
3.5	Technische infrastructuur.....	14
4.	Milieuaspecten	15
4.1	Bodem	15
4.2	Geluid	15
4.3	Luchtkwaliteit.....	16
4.4	Externe veiligheid	16
4.5	Agrarische bedrijven	17
5.	Waterparagraaf.....	19
5.1	Watertabel.....	19
6.	Juridisch	22
6.1	Algemeen	22
6.2	Verbeelding.....	22
6.3	Regels.....	22
7.	Economische uitvoerbaarheid	23
7.1	Maatschappelijke haalbaarheid.....	23
8.	Procedure	23
	Bijlage 1. Bouwkundige rapportage	
	Bijlage 2. Plan voor Landschappelijke Inpassing	
	Bijlage 3. Schets nieuwe schuur	
	Bijlage 4. Gegevens Natuurloket	
	Bijlage 5. Verkennend bodemonderzoek	

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie aan de Hasjesstraat 1 te Hoek is het landbouwbedrijf van maatschap Dees-Dieleman en Zegers-Dieleman gevestigd. Het agrarisch bedrijf wordt vanuit twee locaties gevoerd. Aangezien de bedrijfsactiviteiten vanuit gemeentelijk beleidsmatig oogpunt gebundeld moeten worden op één locatie, zullen de bedrijfsactiviteiten aan de Koegorsstraat 1 te Terneuzen worden geconcentreerd. De locatie aan de Hasjesstraat verliest daarmee zijn agrarische functie.

De familie Zegers-Dieleman (initiatiefnemers) hebben verzocht om aan de Hasjesstraat 1 een nieuwe woning en schuur te realiseren. Om de locatie als zodanig in gebruik te nemen heeft de gemeente Terneuzen te kennen gegeven dat een wijziging van de bestemming agrarisch naar wonen noodzakelijk is.

Wijziging van de bestemming naar woondoeleinden is mogelijk indien voldaan wordt aan de daarvoor gestelde voorwaarden. Per brief van 22 april 2016 en 15 juli 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders aangegeven in principe medewerking te verlenen aan het wijzigen van de bestemming aan de Hasjesstraat naar Wonen. De wijziging van Agrarisch naar Wonen aan de Hasjesstraat wordt als voorwaarde gesteld voor de nieuwbouw van de agrarische bedrijfswoning aan de Koegorsstraat in Terneuzen.

De huidige strijdigheid met het bestemmingsplan kan opgeheven worden door middel van het opstellen van een wijzigingsplan. In dit wijzigingsplan wordt onder andere aandacht besteed aan de voorwaarden die opgenomen zijn in het bestemmingsplan Buitengebied.

Tevens wordt een afweging gemaakt waarbij alle ruimtelijk relevante aspecten met betrekking tot het initiatief inzichtelijk gemaakt worden. Uit dit rapport zal blijken dat aan deze voorwaarden voldaan kan worden en dat er derhalve medewerking verleend kan worden aan het wijzigen van de bestemming agrarisch naar wonen.

1.2 Huidige situatie

Het plangebied aan de Hasjesstraat is gelegen in het buitengebied van de gemeente Terneuzen. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Terneuzen, sectie U, nummer 1407. De locatie is gelegen in het buitengebied, op een afstand van circa 1.200 meter van de bebouwde kom van Hoek. De meest nabij gelegen woning (Hasjesstraat 2) ligt op een afstand van circa 300 meter.



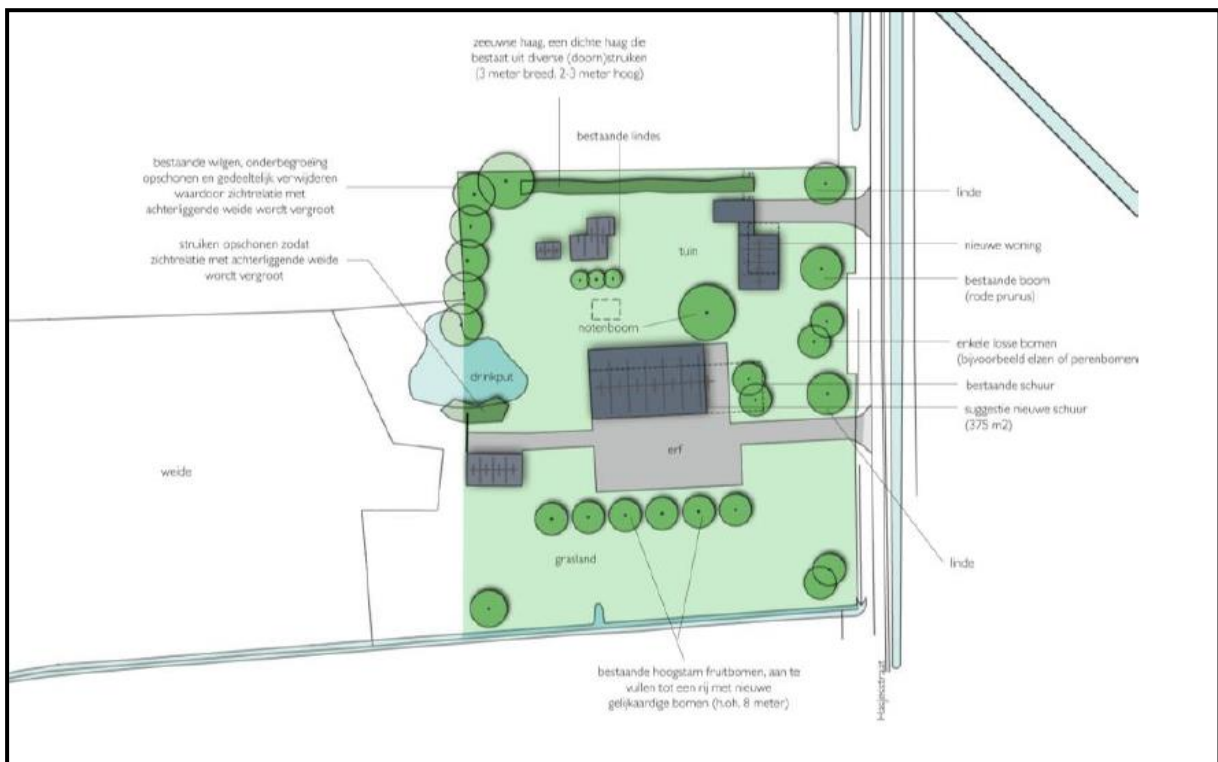
Figuur 1: Luchtfoto planlocatie



Figuur 2: Locatie plangebied

1.3 Het plan

Het initiatief is er op gericht om het bestaande agrarische bouwvlak om te zetten naar een bouwvlak met de bestemming wonen. Binnen het bouwvlak zal na sloop van de bestaande woning en landbouwschuur een nieuwe burgerwoning en een nieuwe schuur worden gerealiseerd en zal conform het plan voor landschappelijke inpassing op de zelfde locatie worden teruggebouwd. De nieuwe schuur heeft de zelfde omvang en een niet hogere nokhoogte als de reeds aanwezige landbouwschuur. De huidige schuur verkeerd echter in een slechte bouwkundige staat, zie bijlage 1. Renovatie van de loods zou bovendien een te grote financiële investering vergen van initiatiefnemers. Nieuwbouw is dan ook noodzakelijk. De schuur zal worden voorzien van streekeigen kenmerken. De gehele planlocatie wordt landschappelijk ingepast. Hiervoor is een plan opgesteld welke is bijgevoegd als bijlage 2. De aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing is voorwaardelijk opgenomen in een overeenkomst.



Figuur 3: Uitsnede plattegrond met landschappelijke inpassing

De nieuwe schuur zal gerealiseerd worden met uiterlijke kenmerken welke passend zijn bij het cultuurhistorische karakter van de omgeving en de Zeeuwse stijl. De schuur heeft eenzelfde oppervlakte als de reeds bestaande schuur (15x25), zijnde 375 m². De goothoogte bedraagt 4,2 meter en een nokhoogte van 8 meter. De wanden worden bevestigd op een typisch zeeuwse wijze, potdekselstructuur. Het kleurgebruik zal hier eveneens op worden aangepast. De wanden krijgen een zwarte kleur en het dak wordt rood. In bijlage 3 is een schets van het gebouw opgenomen.

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 ruimtelijke aspecten zoals flora en fauna, cultuurhistorie en archeologie weergegeven. Hoofdstuk 4 geeft een beschouwing van de verschillende sectorale aspecten, zoals Wetgeluidhinder, luchtkwaliteit en geur.

In hoofdstuk 5 wordt de waterparagraaf omschreven met de bijbehorende watertabel. Hoofdstuk 6 beschrijft het juridische kader, hoofdstuk 7 de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 8 de procedure die het wijzigingsplan doorloopt of heeft doorlopen.

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.

De ruimtelijke 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. Gezien de kleinschalige ontwikkeling zal dit initiatief verder geen gevolgen hebben op de invulling van de structuurvisie. Vervangende nieuwbouw in combinatie met de landschappelijke inpassing van de locatie leidt tot een kwaliteitsverbetering en versterking van het platteland.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Op 28 september 2012 hebben Provinciale Staten het Omgevingsplan Zeeland vastgesteld. In dit Omgevingsplan zijn de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid vastgesteld.

De kern van het Omgevingsplan wordt door de Provincie Zeeland getypeerd als helder en duidelijk waarbij de provincie zich beperkt tot hoofdlijnen en zodoende meer taken en verantwoordelijkheden legt bij de gemeente.

Op 11 maart 2016 hebben Provinciale Staten een herziening van het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 en de Verordening Ruimte vastgesteld. Woningbouw wordt in het Omgevingsplan met het volgende doel omschreven: 'Een goed woonklimaat en een goed werkende woningmarkt in steden, dorpen en op het platteland en met voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. Ruimtelijk staan bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik voorop'.

De herontwikkeling van een bestaande locatie levert een grote kwaliteitsimpuls voor het woonklimaat op het platteland. Bovendien is de herinvulling van een bestaande locatie in overeenstemming met de doelstelling van zorgvuldig ruimtegebruik van het landelijk gebied en leidt de ontwikkeling niet tot extra versterking van het buitengebied.

Verordening Ruimte

In art. 4.1 Wro heeft de wetgever de bevoegdheid gegeven bij of krachtens provinciale verordening regels te stellen "indien provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken". De onderwerpen die in de verordening geregeld worden zijn ontleend uit het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018.

De essentie van het afwegingskader van de duurzaamheidsladder is dat bij een voorgenomen stedelijke ontwikkeling steeds sprake moet zijn van een aantoonbare regionale behoefte en dat er

een voorkeursvolgorde geldt: Eerst ruimte binnen bestaand bebouwd gebied en bestaande infrastructuur benutten en pas als dat niet mogelijk is, voorzien in de behoefte op locaties die met verschillende middelen van vervoer zijn of worden ontsloten.

Het betreft een bestaande bedrijfswoning, die wordt omgezet naar een regulier bestemming Wonen. Hierdoor neemt het aantal woningen niet toe. Door het wegnemen van de agrarische bestemming met het bijbehorende bouwvlak nemen de bouwmogelijkheden sterk af.

2.3 Gemeentelijk beleid Structuurvisie Terneuzen (2010)

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

De visiekaart kan gezien worden als een doorvertaling vanuit het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld naar een te verwachten toekomstbeeld anno 2025, rekening houdende met de ontwikkelingen in de economie en in de leefomgevingskwaliteit (wonen, maatschappelijke voorzieningen, recreatie, natuur en water. Deze visiekaart is geënt op het gehele grondgebied van Terneuzen en doet derhalve geen concrete uitspraken over kleinschalige ontwikkelingen in kernen en in het buitengebied. Structuren, routes en zoneringen vormen de ingrediënten waarmee de visiekaart is opgebouwd. In de nabijheid van het plangebied liggen 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.

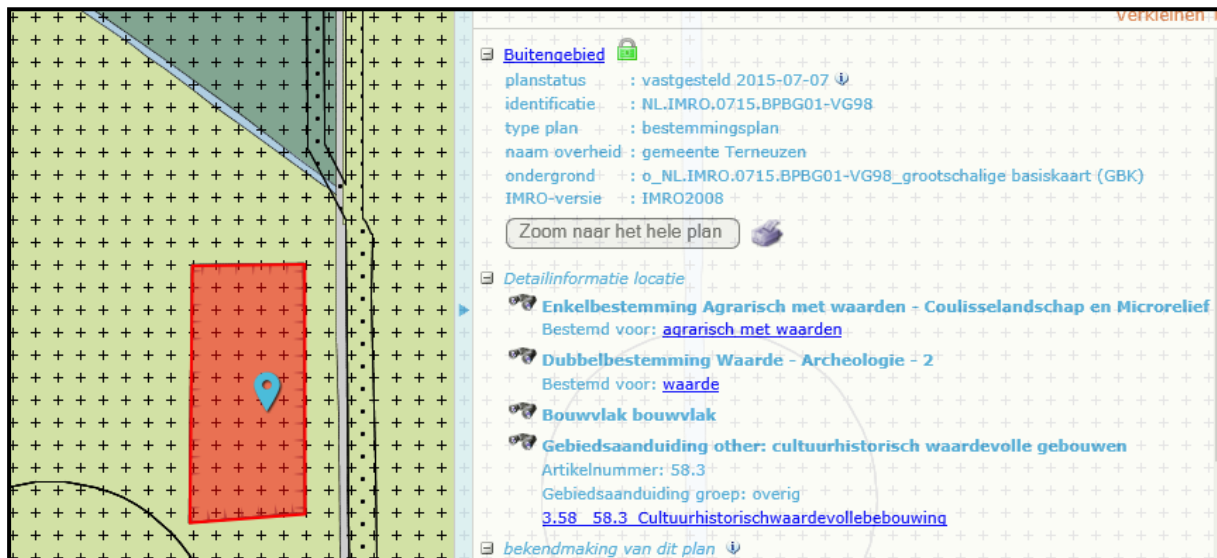
Voor monumenten en een aantal beeldbepalende boerderijen en schuren in het buitengebied zal welstandstoezicht vooraf blijven bestaan.

Voor de voorgenomen ontwikkeling is geen welstandstoezicht van toepassing, met uitzondering van de excessenregeling.

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 waarden Coulisselandschap en Microreliëf'. Tevens is voor het gehele bouwvlak de dubbelbestemming Archeologie-2 van toepassing. De locatie is gelegen in de gebiedsaanduiding cultuurhistorisch waardevolle gebouwen.

Agrarische activiteiten zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan toegestaan. Het bestemmingsplan staat agrarische bedrijven alleen toe in daarvoor aangewezen agrarische bouwvlakken. Het huidige bouwvlak is hieronder weergegeven als figuur 4.



Figuur 4: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied

Om het agrarisch bouwvlak om te zetten naar Wonen dient voldaan te worden aan artikel 4.7.3. van het bestemmingsplan Buitengebied.

Artikel 4.7.3 van het bestemmingsplan biedt Burgemeester en wethouders, na bedrijfsbeëindiging, de mogelijkheid om de bestemming van gronden met de bestemming Agrarisch met waarden - Coulisselandschap en Microreliëf en de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming Wonen, met inachtneming van de gestelde voorwaarden in artikel 4.7.3.

Aan de voorwaarden van artikel 4.7.3 dient te worden getoetst.

Artikel 4.7.3 sub a

het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak mag niet worden vergroot;

Het aantal woningen op het agrarisch bouwvlak is één. Na wijziging van de bestemming in woondoeleinden blijft het aantal woningen één.

Artikel 4.7.3 sub b

indien de inhoud van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) en de oppervlakte van de overige bebouwing meer bedraagt dan bij de bestemming Wonen is toegestaan, dan mogen deze maten als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden hetgeen in het wijzigingsplan wordt vastgelegd; in geval van herbouw is het hiervoor bepaalde slechts van toepassing indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt hetgeen in het wijzigingsplan wordt vastgelegd;

De woning zal voldoen aan de gestelde voorwaarden van het bestemmingsplan Buitengebied. De overige bebouwing omvat meer dan de toegestane maximale vierkante meters bij een burgerwoning. De bestaande m² worden nu opgenomen in het wijzigingsplan en zijn tevens opgenomen in het plan voor landschappelijke inpassing. De nieuwe schuur wordt op dezelfde locatie geplaatst van de bestaande grote schuur, daarbij met een gelijke nokhoogte en gezien de functionaliteit een (deels) afwijkende goothoogte gehanteerd. De schuur zal worden gebouwd met duurzame materialen en aansluiten op het omringende landschap. De overige bedrijfsbebouwing wordt onder het overgangsrecht geplaatst.

Artikel 4.7.3 sub c

bestaande NED's als vervolgactiviteit zijn toegestaan;

In de huidige situatie worden de schuren gebruikt voor opslag van stro en de stalling van machines. Na wijziging naar woondoeleinden zal de schuur in gebruik blijven voor de opslag van materialen en machines. Afgezien van stro voor de dieren zal er geen agrarisch product meer worden opgeslagen op deze locatie.

Artikel 4.7.3 sub d

een bestaande minicamping als vervolgactiviteit is toegestaan;

Van een bestaande minicamping is geen sprake.

Artikel 4.7.3 sub e

de maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogte van de gebouwen blijft gelijk.

Maximale toelaatbare goot- en bouwhoogte van de gebouwen zijn de regels voor woondoeleinden van toepassing. Goot- en bouwhoogte wordt niet overschreden.

Artikel 4.7.3 sub f

wijziging niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;

De huidige locatie wordt gewijzigd in woondoeleinden. Omzetting naar wonen zou gevolgen kunnen hebben voor omliggende bedrijven. Echter binnen een afstand van 300 meter zijn geen bedrijven gelegen. Rondom de locatie zijn landbouwpercelen gelegen. Deze worden niet voor fruitteelt gebruikt. De landbouwpercelen, met agrarische bestemming ondervinden geen aantasting in de gebruiksmogelijkheden. Bovendien wordt de locatie landschappelijk ingepast waardoor tevens het woonhuis wordt beschermd door een brede haag en beplanting voor mogelijke bestrijdingsmiddelen welke worden gebruikt op de agrarische percelen.

Artikel 4.7.3 sub g

niet langer van toepassing zijnde aanduidingen zoals genoemd in lid 4.1 worden verwijderd.

Aanduidingen zoals genoemd in artikel 4.1 van het bestemmingsplan Buitengebied zijn niet van toepassing.

Aan alle voorwaarden wordt voldaan.

Overige en genoemde aspecten zoals bodem, flora en fauna, archeologie, cultuurhistorie, watertoets, milieu en externe veiligheid zullen in het kader van een goede ruimtelijke ordening in de volgende hoofdstukken nader worden behandeld.

3. Ruimtelijke aspecten

3.1 Natuur

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

Gebiedsbescherming

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura2000 gebieden. Deze beschermde gebieden zijn op grote afstand gelegen van het plangebied. Het meest nabij gelegen beschermde Natura2000 gebied is de Westerschelde op een afstand van circa 4,3 kilometer. Gezien deze afstand en de aard van de functieverandering, zijn er voor de beschermde gebieden geen significante negatieve effecten te verwachten als gevolg van het plan.

Op circa 60 meter is het EHS gebied 'Riemenskreken' gelegen. De omzetting van het agrarisch bouwvlak naar woondoeleinden zal geen gevolgen hebben voor de aanwezige natuurwaarden en kenmerken van het gebied. De wijziging naar wonen zal juist leiden tot een afname van verkeersbewegingen en het beperken van de huidige bouw mogelijkheden. De locatie wordt landschappelijk ingepast in de omgeving en zal hiermee aansluiting vinden bij het natuurgebied 'Riemenskreken'.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de Flora- en Faunawet. Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. Per 22 februari 2005 is een AMvB in werking getreden die heeft geleid tot aanpassing van het ontheffingsregime dat op basis van de Flora en Faunawet geldt. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt in drie beschermingsniveaus:

- beschermingsniveau 1: een algemene vrijstelling voor algemeen voorkomende soorten. Bij ruimtelijke ontwikkeling en inrichting is geen ontheffing van de Flora en faunawet nodig.
- beschermingsniveau 2: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten volgens tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en alle in het wild voorkomende vogelsoorten.
- beschermingsniveau 3: de streng beschermde soorten waarvoor geen algemene vrijstelling kan worden gegeven en waarvoor een ontheffingsaanvraag noodzakelijk is.

De locatie is gelegen in het agrarische gebied. Het plangebied betreft agrarisch bestemde gronden die reeds in gebruik zijn rondom de bedrijfslocatie. Op de bedrijfslocatie staan momenteel verschillende bedrijfsgebouwen. Er zijn inventarisatiegegevens beschikbaar van het Natuurloket (km vak 23-366). Middels bijlage 4 zijn deze gegevens weergegeven.

De aanwezigheid van beschermde soorten in het *plangebied* is goed te verklaren op basis van het kilometerhok. In het kilometerhok is immers ook het EHS gebied van de Riemenskreken gelegen, waardoor op korte afstand een voor vogels aantrekkelijk leefgebied is ontstaan. De aanwezigheid van beschermde soorten op de *planlocatie* is echter niet waarschijnlijk. Het bouwvlak zal worden verkleind en wordt landschappelijk ingepast. Mogelijk komen er in de nabijheid van de initiatieflocatie algemene soorten voor als Veldmuis, Egel, Mol voor. Deze soorten vallen onder de algemene vrijstellingsregeling van de Flora en Faunawet.

Alle vogelsoorten zijn beschermd volgens de Europese Vogelrichtlijn en de Flora- en Faunawet. 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.

Ten aanzien van vogelsoorten geldt dat indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden (april tot half juli), geen overtreding plaats zal vinden van de wetgeving ten opzichte van vogels. Het aanvragen van een ontheffing is dan niet aan de orde. Daarbij wordt opgemerkt dat de Flora en Faunawet geen standaardperiode voor het broedseizoen kent. Het gaat er om of er een broedgeval is. De periode april tot half juli kan wel globaal aangehouden worden voor het niet uitvoeren van werkzaamheden. Bij in achtname van de hierboven genoemde voorwaarden kan voorkomen worden dat er overtreding van de Flora en Faunawet zal plaatsvinden.

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. Voor aanvang van de werkzaamheden zal het terrein worden gecontroleerd op eventueel aanwezige broedvogels.

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 in het buitengebied van de gemeente Terneuzen. De omgeving wordt gekenmerkt door het agrarische landschap. De planlocatie zelf is door de provincie Zeeland aangewezen als cultuurhistorisch waardevol, zie bijlage 3. De grote schuur geeft een beeld van de ontwikkelingen op bouwtechnisch gebied door de eeuwen heen. Dit heeft echter ook tot gevolg gehad dat er veel is veranderd op de planlocatie en dat enkel details nog verwijzen naar de cultuurhistorische waarden. De details leiden wel tot een voorlopige beoordeling welke als zeer waardevol wordt geacht.

Zoals reeds in bijlage 1 is weergegeven zijn de gebouwen echter in een zeer verouderde staat en zijn zij in de huidige staat niet meer te bewonen/gebruiken. Bij de bouw van schuur zal rekening gehouden met de huidige nokhoogte van de huidige schuur. Tevens wordt de schuur op de zelfde locatie gepositioneerd waarmee de indeling van de planlocatie en de omvang schuur wordt gerespecteerd. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan behoud van bepalende kenmerken van de schuur.

De nieuwe schuur zal worden gerealiseerd met Zeeuwse uiterlijke kenmerken. De schuur wordt gedeeltelijk met zwart damwandprofiel (potdeksel variant) gerealiseerd. De woning en de schuur worden met streekeigen beplanting landschappelijk ingepast. Hiermee behoudt de locatie zijn uiterlijke kenmerken van een Zeeuwse boerderij en is zij passend in de omgeving.

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 Valetta is doorvertaald in de Monumentenwet 1988, zoals deze gewijzigd is in september 2007. Waarna vervolgens per 1 juli 2016 de Monumentenwet is geïntegreerd in de Erfgoedwet.

Door de provincie Zeeland werd geanticipeerd op deze wetgeving door het vaststellen van een provinciale richtlijn voor het opnemen van archeologie in bestemmingsplannen. Daarnaast werd door de provincie de basis gelegd voor eigen beleid, door het vaststellen van de Archeologische MonumentenKaart (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). In 2009 werd de beleidsnota 'Archeologie naar deltahoogte' en de 'Provinciale Onderzoeks Agenda Zeeland' (POAZ) vastgesteld.

Archeologiebeleid 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 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.

Voor een aantal gebieden is de huidige kennis ontoereikend. Deze leemten zullen in de toekomst ingevuld worden. Aan de hand van de archeologische verwachtingswaarde wordt per deelgebied een grens gesteld waarboven archeologische onderzoek verplicht is en waaronder vrijstelling wordt verleend.

Procedures bij de advisering in het kader van ruimtelijke plannen en de toetsing van volgens de gemeentelijke Erfgoedverordening vergunning plichtige gevallen zullen gebaseerd zijn op een door de gemeente uit te voeren toets. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan bestemmingsplannen, vergunningen, bodemsanering en civiele werken. De verantwoording voor het aanvragen van (archeologie)vergunningen en het naleven daarvan ligt bij de initiatiefnemer. De gemeente heeft een toetsende en handhavende rol.

Gebiedsbeschrijving

Het gebied dat nu tot de gemeente Terneuzen behoort, werd vanaf de 14de eeuw gedomineerd door de zee-inham, de Braakman. Omstreeks 1200 was de Braakman nog maar een kleine inham

ten noordoosten van Biervliet, maar vanaf 1375 begon het water zich steeds verder uit te breiden naar het zuiden waardoor heel wat dorpen in dit gebied verloren gingen. Reden voor deze uitbreiding waren de veelvuldige stormvloed op het einde van de 13^e en doorheen de 14^e eeuw. De zee werd in haar landhonger echter geholpen door menselijke factoren, zoals het moeren van het gebied, het slechte dijkonderhoud en de vele conflicten die in het gebied plaatsvonden. Omstreeks 1600 had de inham zich uitgebreid tot een heuse binnensee, de Zuudzee of Dullaert. Daarna begon het proces van landaanwinning door middel van het inpolderen van de verloren gebieden.

Een eerste groep van de verdrinken dorpen zijn Boterzande, Coudekerke, Craywerve, Groede, Ter Piet en Wevelswaele. Deze gingen tijdens de stormvloed van 1375 verloren.

De planlocatie is gelegen tussen verschillende vindplaatsen, onder andere in de nabijheid van een van deze verdrinken dorpen. Het dorp Coudekerke was gelegen in de huidige Koudepolder ten westen van Hoek. In 1163 wordt dit dorp reeds vermeld met de naam Brenesse. Vanaf 1240 wordt de naam Coudekerke gebruikt. Bij de stormvloed van 1375 verdween het dorp in de Braakman. Het dorp werd later herbouwd. Resten van dit dorp zijn mogelijk aangetroffen bij graafwerkzaamheden in kader van de verbreding van de N61 tussen de Braakman en Hoek. De planlocatie is echter op redelijke afstand van de mogelijke locatie van Coudekerke gelegen. Bovendien worden de woning en de schuur op reeds verstoorte gronden gerealiseerd, namelijk op de zelfde locatie als de huidige gebouwen.

Toetsing

In de brief van 18 december 2015 is reeds kenbaar gemaakt wat de voorwaarden zijn bij de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2'. De aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemmingen) – mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden. In verband met deze bestemming mag er uitsluitend worden gebouwd indien:

- Er een rapport wordt overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- De betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.

Het bepaalde hierboven is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op:

- een bouwwerk waarbij het te verstoren oppervlak niet meer bedraagt dan 500 m²;
- een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

De woning en de loods worden op dezelfde locatie teruggebouwd. Bij de sloop van de schuur zal de grond niet dieper dan 50 cm worden verstoord. De nieuwe schuur wordt op een ringfundering geplaatst waardoor de verstoring dieper dan 50 cm beperkt blijft. Aangezien minder dan 500 m² dieper dan 50 cm verstoord wordt is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

3.4 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Hasjesstraat. Dit is een lokale ontsluitingsweg voor bestemmingsverkeer. Er is geen fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer. Het profiel van de wegen bestaat uit asfalt en grasbermen. De weg kent een geringe verkeersintensiteit.

Het plan leidt tot een afname van verkeer. De agrarische activiteiten worden in beginsel onmogelijk gemaakt door de wijziging van de bestemming naar wonen. Nieuwbouw voor agrarische doeleinden is niet meer mogelijk, terwijl op basis van het huidige bestemmingsplan dit nog wel mogelijk is. Zowel de mogelijkheid voor transport via vrachtwagens als trekkerbewegingen zal aanzienlijk afnemen.

Op de locatie zelf zijn voldoende parkeervoorzieningen aanwezig en er is er zodoende geen overlast te verwachten voor parkeren op de openbare weg.

3.5 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur zijnde nutsvoorzieningen (gas, water, electra). Ten behoeve van het plan hoeven hiervoor geen structurele aanpassingen plaats te vinden. Er zal een nieuwe IBA worden geplaatst, waarmee de huidige septic tank vervangen zal worden.

4. Milieuaspecten

4.1 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. De oppervlakte van het plangebied en de conclusie van het vooronderzoek (historisch onderzoek) zijn bepalend voor het uitvoeren van eventueel veld- en laboratoriumonderzoek. Bodemgebruiksfuncties nemen af naarmate bodemverontreinigingen en gerelateerde risico's toenemen. Sanerende maatregelen kunnen daardoor nodig zijn.

Beleid

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 zeker niet mag verslechteren. Ook verontreinigingen in stabiele eindsituaties worden niet vanzelfsprekend geaccepteerd. Bij functiewijzigingen wordt daarom getoetst of de bodemkwaliteit voldoende is voor de nieuwe functie. De oppervlakte van het plangebied en de conclusie van een vooronderzoek (historisch onderzoek) zijn bepalend voor het uitvoeren van eventueel veld- en laboratoriumonderzoek. Bodemgebruiksfuncties nemen af naarmate bodemverontreinigingen en gerelateerde risico's toenemen. Sanerende maatregelen kunnen daardoor nodig zijn. Gezien de bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen plaatsvindt, is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

Naar aanleiding van dit verkennende bodemonderzoek, uitgevoerd door Eurofins Lab Zeeuws-Vlaanderen B.V., is op 2 januari 2017 een rapportage opgesteld. De rapportage concludeert dat op basis van de voorliggende resultaten vervolgonderzoek en/of nader te nemen maatregelen niet noodzakelijk worden geacht, er zijn in de huidige situatie en met betrekking tot de toekomstige activiteiten geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig. De rapportage is bijgevoegd als bijlage 5.

4.2 Geluid

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Op circa 230 meter van de locatie is de N61 gelegen. Door Rijkswaterstaat-Zeeland/DHV is ten behoeve van de reconstructie van de N61 een akoestisch onderzoek uitgevoerd (2011). In het onderzoek wordt onderbouwd dat de N61 geen geluidsoverlast aan de aangrenzende geluidsgevoelige objecten oplevert en voldoet aan de normen vanuit de Wet geluidhinder. Hiermee wordt vanuit het aspect wegverkeerslawaai een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

De ontwikkeling betreft het omzetten van de bestemming van een bestaande bedrijfswoning naar een reguliere bestemming "Wonen". Het nieuwe bestemmingsplan laat, net als het vorige bestemmingsplan, slechts één woning toe op een afstand van ten minste 20 meter uit de as van de

Hasjesstraat. Er worden dus geen extra geluidsgevoelige objecten mogelijk gemaakt dan wel geluidsgevoelige objecten dichter op de weg toegestaan. Qua geluid verandert er dus niets. Derhalve kan een akoestisch onderzoek achterwege blijven.

4.3 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 gebiedgerichte 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 fijn stof (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 fijn stof (PM10). Op grond van de Wet luchtkwaliteit gelden grenswaarden waaraan voldaan moet worden. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn:

- jaargemiddelde concentratie: 40 µg/m³;
- daggemiddelde concentratie: 50 µg/m³;
- aantal toegestane overschrijdingen daggemiddelde: 35 keer.

De beoogde ontwikkeling betreft de herbestemming van een bestaande bedrijfswoning naar een reguliere bestemming "Wonen". Gesteld kan worden dat voorgestane ontwikkeling niet leidt tot een verkeerstoename van meer dan 1.200 motorvoertuigen per etmaal. Deze ontwikkeling valt hierdoor onder het 3% criterium waardoor het aangemerkt kan worden als zijnde NIBM. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 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 'Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb).

Risicovolle inrichtingen buiten het plangebied

1. Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Katoennatie Westerschelde Containerterminal

Conform de risicokaart blijkt dat de PR10-6 contour niet reikt tot het plangebied. Het invloedsgebied voor het groepsrisico reikt wel tot het plangebied. Voor de ontwikkeling geldt dat het zorgt voor een gelijkblijvend personendichtheid, daar het aantal woningen gelijk blijft ten opzichte van de huidige situatie.

Verder geldt dat de ontwikkeling is gelegen binnen de 1% letaliteitszone van de inrichtingen van DECO-plant van DOW, Evides chloorbleekloogtank 1 en 2 en de kerncentrale Borssele.

Transport van gevaarlijke stoffen

Ten noorden en oosten van het plangebied vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over het water. Ten noorden vindt het vervoer plaats over de Westerschelde, en ten oosten van het plangebied over het kanaal van Gent naar Terneuzen. Beide vaarwegen zijn 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.

4.5 Agrarische bedrijven

Met betrekking tot andere agrarische bedrijven in de omgeving is het van belang dat er voldoende afstand wordt gehouden. Dit is enerzijds van belang om te voorkomen dat agrarische bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd en anderzijds om te garanderen dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In "Bedrijven en Milieuzonering" van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een indicatieve richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten opgenomen. Alle bedrijven die in de buurt van de planlocaties liggen worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale hinderafstand. In deze paragraaf dient getoetst te worden of de voorgenomen functie past binnen het plangebied met inachtneming van eventuele milieubelastende functies in de directe omgeving. Binnen een straal van 300 meter zijn geen andere bedrijven of woningen gelegen. Dichtstbijzijnde locatie is Hasjesstraat 2 te Hoek, een burgerwoning op circa 300 meter. Gezien de ruime afstanden tussen de planlocatie en de omliggende objecten wordt voldaan aan de richtlijnen opgesteld in de "Bedrijven en Milieuzonering" van de VNG.

5. Waterparagraaf

5.1 Watertabel

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. Om alle aspecten omtrent water te beoordelen is een watertoets opgesteld welke wordt toegezonden aan Waterschap Scheldestromen.

Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkering Waarborgen van het veiligheidsniveau tegen water en de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Het plan heeft geen relatie met de primaire of secundaire waterkeringen</i>
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater) Bij de bouw wordt voldoende hoog gebouwd om instroming van oppervlaktewater in maatgevende situatie(s) te voorkomen. Het plan biedt voldoende ruimte voor vasthouden / bergen / afvoeren van water.	<i>Het wijzigingsplan omvat de omzetting van de agrarische bestemming naar wonen. De nieuwbouw wordt gerealiseerd op dezelfde locatie. De oppervlakte van de nieuwe schuur blijft gelijk aan de bestaande schuur. De nieuwe woning zal een groter oppervlak innemen van 80 m². De mogelijkheid om deze extra (80x0,075) 6 m³ te bergen is op het terrein aanwezig. Op de achterzijde van het terrein is reeds een waterplas (koeienput) aanwezig. Het hemelwater van de woning zal in eerste instantie worden opgevangen in een put bij de woning. Met behulp van een overloop naar deze waterplas wordt het water afgevoerd en kan dit natuurlijk infiltreren.</i>
Riolering / RWZI (inclusief water op straat / overlast) 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 over-storten.	<i>Hemelwater zal gedeeltelijk worden opgevangen in een waterton. Vuilwater vanuit de bedrijfswoning wordt aangesloten op een IBA.</i>

Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
<p>Waterschapsobjecten Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van waterschapsobjecten niet belemmeren. Hierbij wordt gedacht aan milieucontouren rond RWZI's, rioolpersgemalen, poldergemalen, vrijverval-en/of persleidingen.</p>	<p><i>De ruimtelijke ontwikkeling levert geen belemmering op voor de werking van waterschapsobjecten.</i></p>
<p>Watervoorziening / -aanvoer Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte)water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.</p>	<p><i>Door middel van het opvangen van hemelwater wordt tevens een voorziening gecreëerd waar water gebruikt kan worden voor de tuin.</i></p>
<p>Volksgezondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.</p>	<p><i>Hemelwater voorziening is niet noodzakelijk en leidt dan ook niet tot extra gevaarlijke situaties.</i></p>
<p>Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.</p>	<p><i>Het bouwvlak en de uitbreiding daarvan is niet gelegen op zettingsgevoelig gebied.</i></p>
<p>Grondwateroverlast Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast.</p>	<p><i>Er is geen sprake van grondwateroverlast. De planlocatie wordt gekenmerkt door goede infiltratiemogelijkheden.</i></p>
<p>Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.</p>	<p><i>Tijdens de bouw worden geen of zo min mogelijk uitlogende materialen gebruikt. De kwaliteit van het oppervlaktewater zal hierdoor niet afnemen.</i></p>
<p>Grondwaterkwaliteit Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit.</p>	<p><i>Tijdens de bouw worden geen of zo min mogelijk uitlogende materialen gebruikt. De kwaliteit van het grondwater zal hierdoor niet afnemen.</i></p>

<p>Verdroging (Natuur) Bescherming karakteristieke grondwater afhankelijke ecologische waarden; van belang in en rond natuurgebieden (hydrologische) beïnvloedingszone.</p>	<p><i>De locatie is niet gelegen in een bufferzone rondom een natuurgebied.</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 waterlopen Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden kunnen worden.</p>	<p><i>De onderhoudswerkzaamheden aan oppervlaktewateren kunnen plaatsvinden. De afstand tot de sloot blijft 5 meter.</i></p>
<p>Waterschapswegen Goede bereikbaarheid en in stand houden van wegen in beheer en onderhoud bij het waterschap.</p>	<p><i>De locatie beschikt reeds over twee op- en afritten.</i></p>

6. Juridisch

6.1 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 agrarische bedrijven in het buitengebied. De regels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

6.2 Verbeelding

Aan het plangebied wordt de bestemming 'Wonen' en de bestemming agrarisch met waarden Coulisselandschap en microrelief toegekend. Tevens wordt de Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 op de verbeelding opgenomen. Voor de herbouw van de schuur wordt de functieaanduiding herbouw schuur opgenomen.

6.3 Regels

De regels beschrijven de bestaande regeling voor de bestemming Wonen en Agrarisch met waarden Coulisselandschap en Microrelief. Deze bevatten regels met betrekking tot het bouwen en gebruiken van grond en gebouwen. Met deze standaardregels wordt aangesloten op het vigerende bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Terneuzen. Tevens wordt overeenkomstig het bepaalde in het artikel 4.7.3 onder b van het moederplan, aanvullend op hetgeen artikel 22 van het moederplan toelaat aan bijgebouwen, herbouw toegelaten van de thans aanwezige schuur, zoals weergegeven in de verbeelding, met een oppervlakte van 375 m².

7. Economische uitvoerbaarheid

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

Grondexploitatie

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publieksrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1. Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft. Dat kan een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, een projectbesluit en een buiten toepassingsverklaring van een beheersverordening zijn. Bij de uitbreiding van gebouwen met tenminste 1000 m² is een exploitatieplan verplicht. 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. De privaatrechtelijke overeenkomst zal bij vaststelling van het wijzigingsplan als losse bijlage beschikbaar zijn.

7.1 Maatschappelijke haalbaarheid

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De bestemmingswijziging betekent, na afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied. De gronden binnen het plangebied worden bestemd tot "Wonen" en "Agrarisch met waarden Coulissenlandschap en Microrelief" en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'.

Conclusie

Er is sprake van een uitvoerbaar plan omwille van de volgende redenen:

- de kosten voor uitvoering van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer;
- de gronden waarop de bestemmingswijziging ziet zijn in eigendom van initiatiefnemer;
- er is geen sprake van financiële, planologische of maatschappelijke belemmeringen;

8. Procedure

Wijzigingen van het bestemmingsplan zijn mogelijk volgens artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. Voor een wijzigingsplan moet een aparte procedure worden doorlopen. Dit is geregeld in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening. Op de voorbereiding van een wijziging of uitwerking van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

De kennisgeving bedoeld in artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht, geschiedt tevens langs elektronische weg. Het ontwerp met de daarbij behorende stukken wordt tevens langs elektronische weg beschikbaar gesteld. Het ontwerp heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het ongewijzigde vastgestelde wijzigingsplan wordt voor de beroepstermijn wederom zes weken ter inzage gelegd.