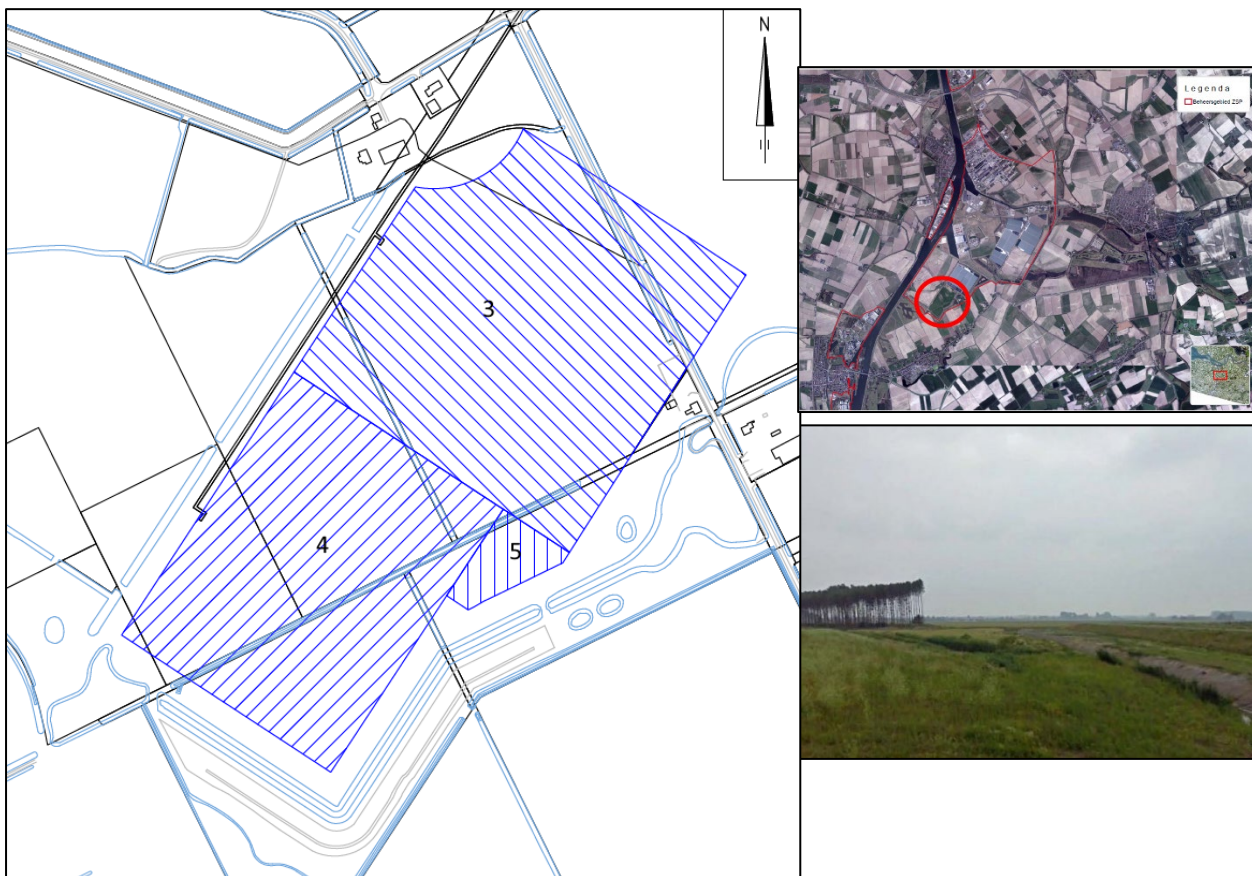


G E G E V E N S L I J S T

I N Z A K E

AXELSESTRAAT / AUTRICHEWEG te WESTDORPE
(gemeente TERNEUZEN)



Z I J N D E

een **TWEETAL PERCELEN TUINLAND** ten behoeve van
NIEUWBOUW van een **TWEETAL GLASTUINBOUWCOMPLEXEN**

AXELSESTRAAT / AUTRICHEWEG te WESTDORPE

KADASTRALE GEGEVENS: kadastraal bekend gemeente **Sas van Gent**, sectie **M**, nummers 1159, 1176, 1186, 1261, 1265, 1268, 1269, 1270, 1325, 1501, 1645 en 1652, alle gedeeltelijk

KAVEL 3

een perceel tuinland, groot circa 144.000 m², bestaande uit zandgrond op klei en voorzien van drainage op een open systeem, ten behoeve van de nieuwbouw van een glastuinbouwcomplex.

Kavelbreedte : circa 390,00 m.
Kavelvorm : rechthoekig, met een inspringing

KAVEL 4

een perceel tuinland, groot circa 112.000 m², bestaande uit zandgrond op klei en voorzien van drainage op een open systeem, ten behoeve van de nieuwbouw van een glastuinbouwcomplex.

Kavelbreedte : circa 380,00 m.
Kavelvorm : rechthoekig

KAVEL 5

een perceel tuinland, groot circa 8.000 m², bestaande uit zandgrond op klei en voorzien van drainage op een open systeem, ten behoeve van de nieuwbouw van een glastuinbouwcomplex.

Kavelbreedte : variabel
Kavelvorm : driehoekig

BIJZONDERHEDEN

HUIDIG GEBRUIK

De kavels liggen thans braak.

ZAKELIJKE RECHTEN

- een opstalrecht t.b.v. gemeente Terneuzen
- een opstalrecht t.b.v. Waterschap Scheldestromen
- een opstalrecht t.b.v. Evides N.V.
- een kettingbeding inzake warmte- en CO₂-afname van Warmco2 B.V.

BESTEMMINGSPLAN

De bestemmingsplankaart met bijbehorende legenda is als bijlage aan deze brochure gehecht. Voor de bestemmingsplanvoorschriften verwijzen wij u naar www.ruimtelijkeplannen.nl ofwel de betreffende gemeente. Indien gewenst kunnen deze voorschriften op verzoek worden ingezien bij de makelaar.

PERSONEEL

Overname van personeel is niet van toepassing

BODEMONDERZOEK

Een nulsituatieonderzoek is uitgevoerd en kan op verzoek worden ingezien

WARMCO2

Tussen de koper en "WARMCO2" dient een overeenkomst te worden gesloten voor levering van warmte en CO₂.

Ten behoeve van het leidingwerk en afleverstation is een overdraagbaar recht van opstal gevestigd voor onbepaalde tijd. Voor dit opstalrecht is geen retributie verschuldigd.

Een exemplaar van het opstalrecht kan op verzoek worden ingezien bij de makelaar.

DIVERSEN

- Eigendomsgrenzen zijn globaal aangegeven op bijgevoegde situatietekening;
- De exacte oppervlakte van het perceel tuinland wordt bepaald na kadastrale uitmeting en over- en ondermaat van de verkochte grond zal tussen partijen worden verrekend.

ENERGIELABEL

Niet van toepassing

OVERDRACHTSBELASTING

Indien verkoper bij de aankoop van het object een beroep heeft gedaan op de vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter q van de Wet op de Belastingen van Rechtsverkeer is de voorwaarde bij deze vrijstelling dat gronden minimaal 10 jaar als cultuurgrond zullen worden aangewend. Indien koper binnen 10 jaar na de aankoop van het object door verkoper, onderhavig object verkoopt, waarbij deze grond de kwalificatie cultuurgrond verliest, is koper verplicht deze overdrachtsbelasting waarvoor vrijstelling is gegeven te voldoen.

OMZETBELASTING

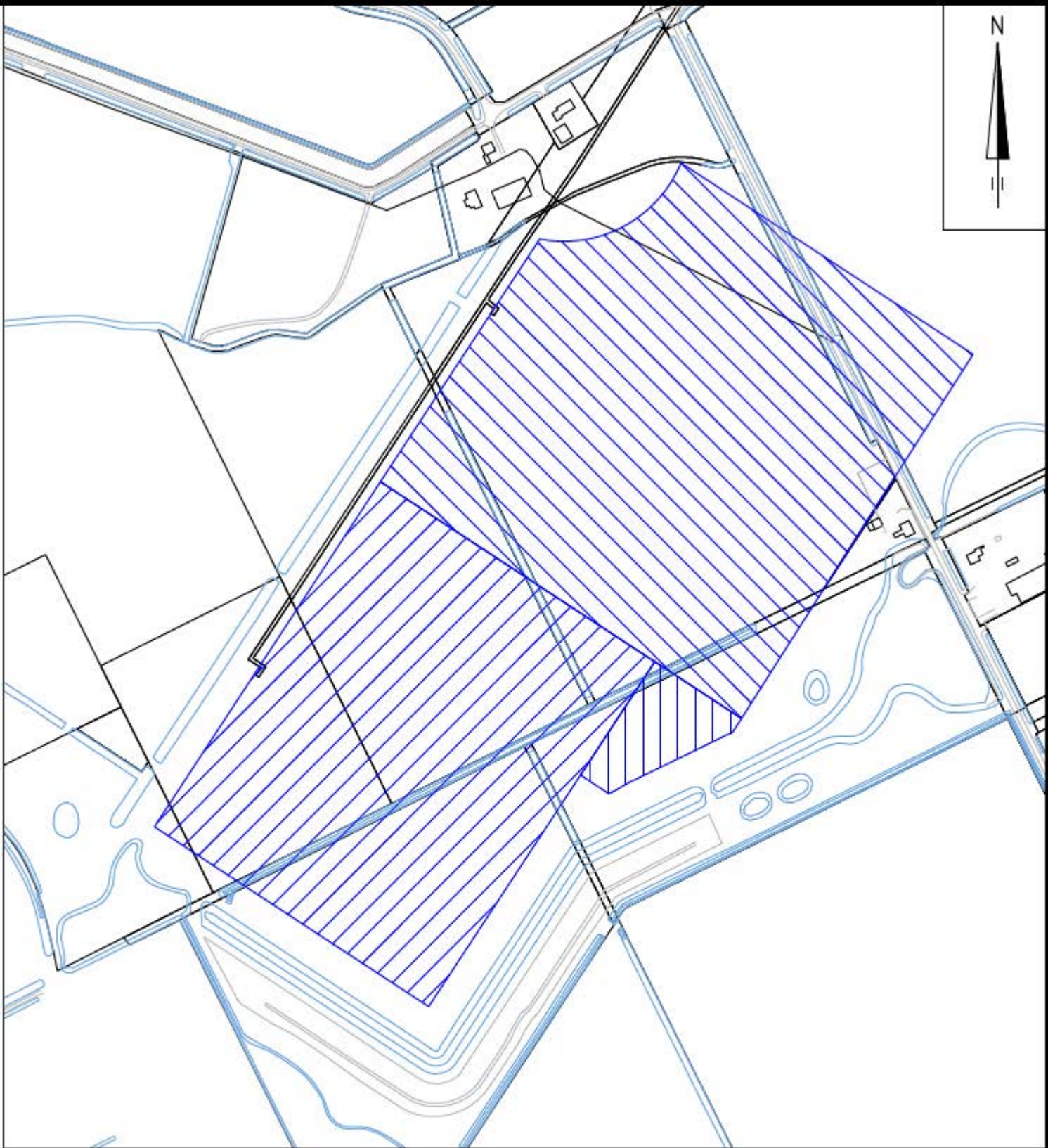
Indien omzetbelasting is verschuldigd over de koopsom, ofwel vanwege de overdracht van de onderneming, ofwel in het kader van de herziening in de zin van de Wet op de Omzetbelasting 1968 van verkoper, komt deze omzetbelasting voor rekening van koper.

OPLEVERING: in overleg

[illegible]

Aanbiedingen zijn strikt informatief

TEKENINGEN EN KAARTEN



MATEN IN METERS
DIAMETERS IN MILLIMETERS
HOOGTEMATEN IN METERS T.O.V. NAP



Zeeland Seaports
P.O. box 132
4530 AC Terneuzen
the Netherlands

tel 0115 647400
fax 0115 647500
www.zeelandseaports.com
port@zeelandseaports.com

project

onderdeel:

Verkoop percelen aan [REDACTED]

beheersgebied

Terneuzen

bladnr. van

afld.

schaal

1/5000

documentsoort

TEKENING

datum

24-04-2014

get.

TK

gez.

gez.

revisie

0

besteknumm.

projectnumm.

tekeningnumm.

ZSPU-2014-018

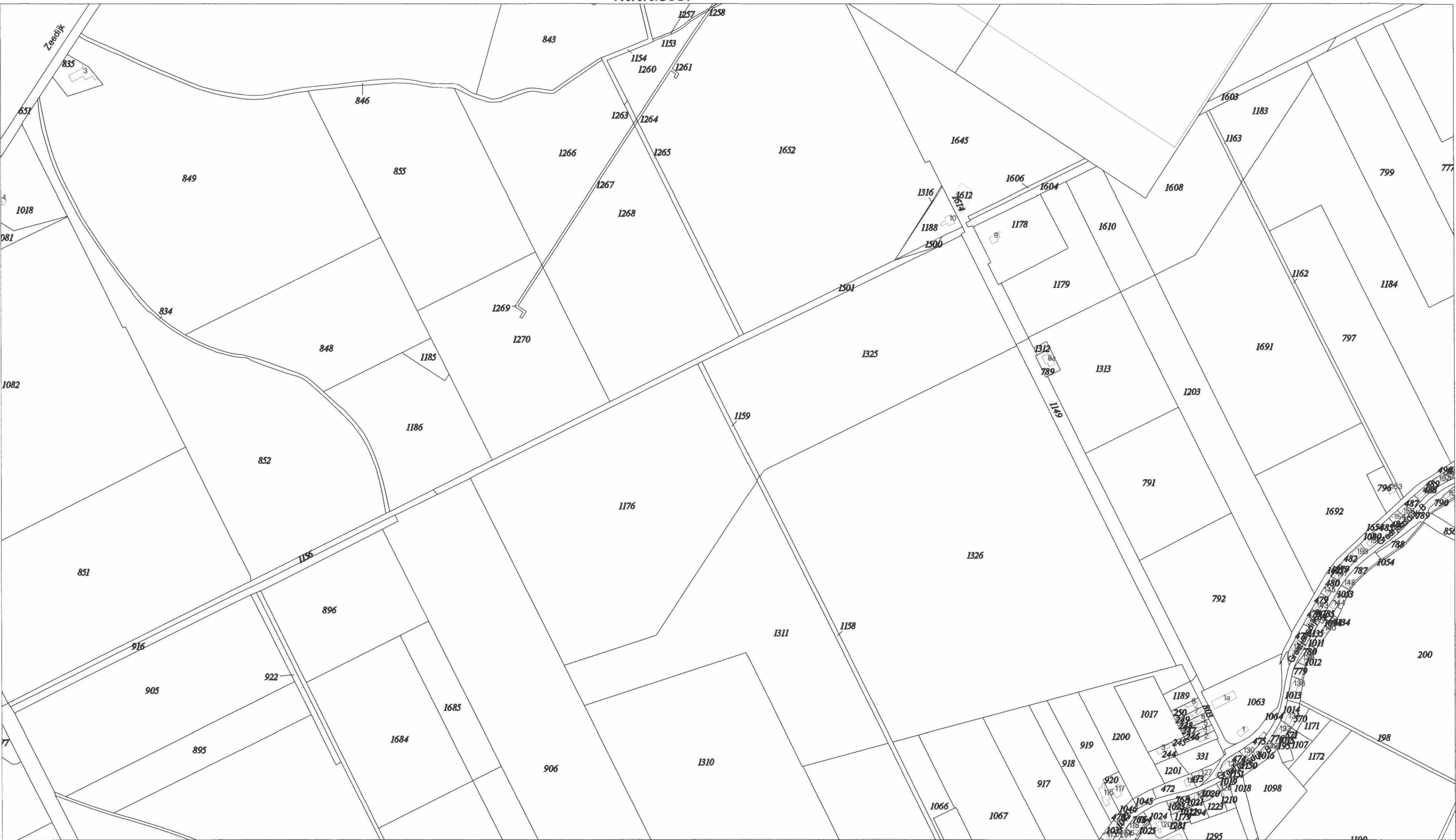
formaat

A3

documentstatus

In bewerking

kadaster



0 m 50 m 250 m

Klantreferentie

onbekend

12345

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

— Kadastrale grens
— Bebouwing/topografie

Voorlopige grens

Administratieve grens

Uittreksel uit de kadastrale kaart

Kadastrale gemeente SAS VAN GENT

Sektie	M
--------	---

Perceelnummer 1159

Schaal 1: 5000

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 01 november 2017.
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel mogen geen maten worden ontleend.
De auteursrechten zijn voorbehouden aan de Dienst voor het kadaster en de openbare registers

LUCHTFOTO



Legenda

 Beheersgebied ZSP





Legenda

 Beheersgebied ZSP



BESTEMMINGSPLANINFORMATIE



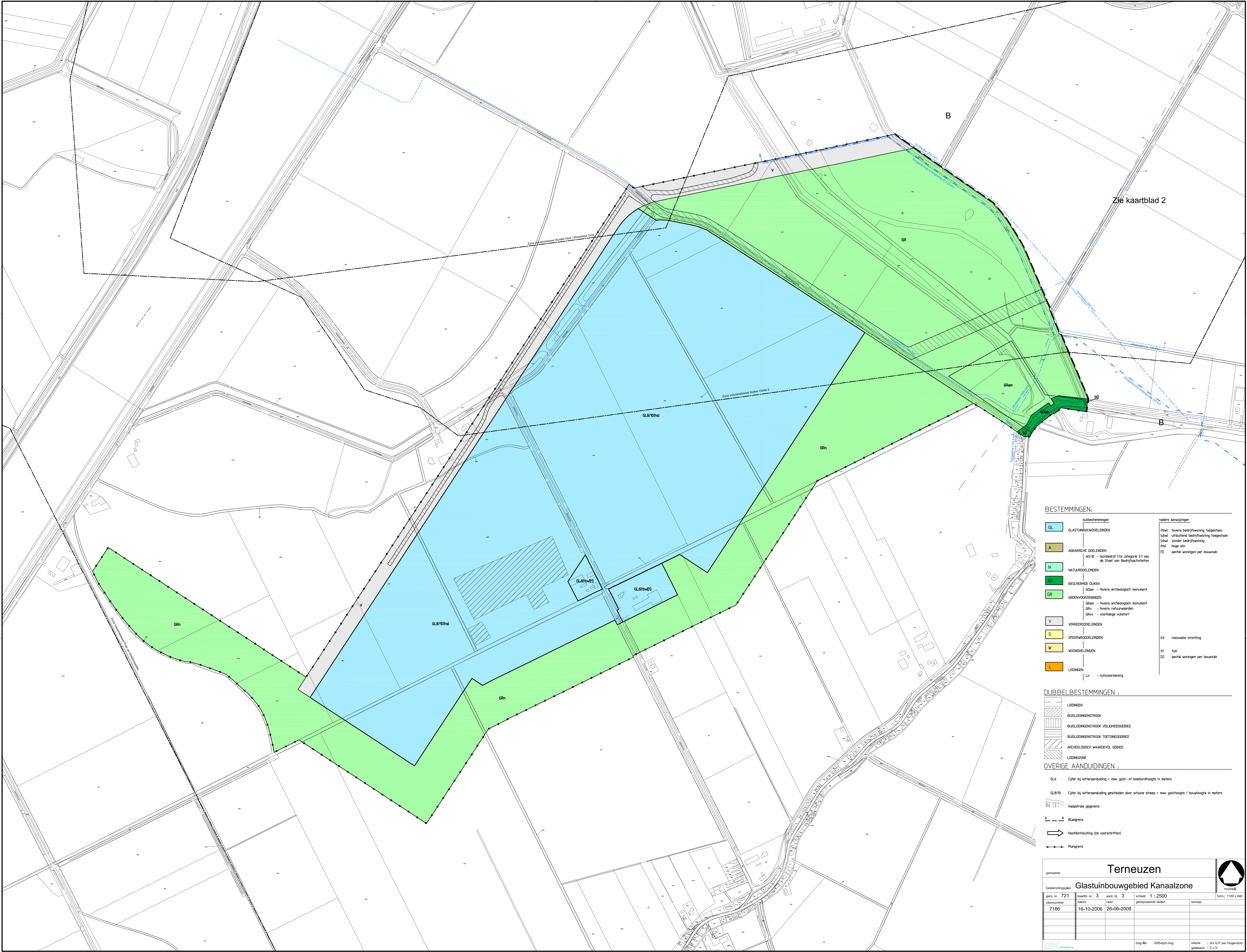
terneuzen

bestemmingsplan
glastuinbouwgebied
kanaalzone



rboi





Zie kaartblad 2

BESTEMMINGEN:

	subbestemmingen	nadere aanduidingen
GL	GLASTUINBOUWDOELENDEN	(tbw) tevens bedrijfswoning toegestaan (tzw) uitsluitend bedrijfswoning toegestaan (tzw) zonder bedrijfswoning (nd) hoge silo (1) aantal woningen per bouwvlak
A	AGRARISCHE DOELENDEN	Als 'A' - landbouw 1/1e categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten
N	NATUURDOELENDEN	
bd	BESCHERMDE DIJKEN	bdm - tevens archeologisch monument
GR	GROENVORZIEIENINGEN	GRm - tevens archeologisch monument GRn - tevens natuurwaarden GRv - voormalige vulstort
V	VERKEERSDOELENDEN	
S	SPOORWEGDOELENDEN	(n) risicovolle inrichting
W	WOONDOELENDEN	(1) tuin (2) aantal woningen per bouwvlak
L	LEIDINGEN	Ln - ruitvoorziening

DUBBELBESTEMMINGEN :

	LEIDINGEN
	BUSLEIDINGENSTROOK
	BUSLEIDINGENSTROOK VEILIGHEIDSGEBIED
	BUSLEIDINGENSTROOK TOETSINGSGBIED
	ARCHEOLOGISCH WAARDEVOL GEBIED
	LEIDINGZONE

OVERIGE AANDUIDINGEN :

GL6	Cijfer bij letteraanduiding = max. goot- of boelborthoogte in meters
GLB/10	Cijfer bij letteraanduiding gescheiden door schuine streep = max. goothoogte / bouwhoogte in meters
K	Kadastrale gegevens
A	Bladgrens
	Hoofdontsluiting (zie voorschriften)
	Planggrens

gemeente

Terneuzen

bestemmingsplan

gen. nr. 721

kaartbl. nr. 3

aant. bl. 3

schaal: 1 : 2500

form: 1100 x 640

plannummer

7186

datum

16-10-2006

raat

26-06-2008

gepasteerde staten

benoep

dwg-Re

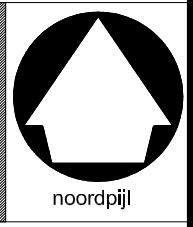
: 09542p0.dwg

referte

: drs G.F. van Hogenroop

getekend

: C.v.V.



Plan: Glastuinbouwgebied Kanaalzone - herziening 2017
Status: ontwerp
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0715.BPGTB04-ON01

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

Voor het glastuinbouwgebied in de Kanaalzone in Terneuzen heeft de gemeenteraad op 26 juni 2008 het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Kanaalzone' vastgesteld. Daarin zijn onder andere voor het gebruik van groeibevorderende of conditionerende belichting voorschriften opgenomen om lichtoverlast naar de omgeving te voorkomen.

Na de ontvangst van klachten uit Westdorpe en de vragen uit de gemeenteraad over lichthinder afkomstig van de kassen is gebleken dat de redactie van de planvoorschriften onvoldoende basis biedt om de voor dit gebied gewenste lichtafscherming te kunnen afdwingen. Het gemeentebestuur heeft besloten tot aanpassing van genoemd voorschrift via een partiële herziening van het bestemmingsplan. Om in de tussenliggende tijd ongewenste ontwikkelingen te voorkomen heeft de gemeenteraad op 1 juni 2017 een voorbereidingsbesluit genomen.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Geldend bestemmingsplan en MER

In het bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Kanaalzone is bepaald dat in het gebied volwaardige glastuinbouwbedrijven mogen worden gevestigd en uitgeoefend. Ook daarbij behorende voorzieningen zijn toegestaan. De glastuinbouwbedrijven mogen groeibevorderende of conditionerende belichting, zoals assimilatiebelichting of cyclische belichting toepassen, maar daaraan zijn wel voorwaarden verbonden. Zo is in artikel 5 lid 1 onder a bepaald dat kassen (gevel en dak) tot ten minste 95% van het oppervlak van het lichtdoorlatende materiaal moeten zijn afgeschermd tegen horizontale en verticale lichtuitstraling bij een lichtsterkte van 15.000 lux per m².



Figuur 2.1 Plankaarten bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Kanaalzone

Gebleken is dat de bepaling onvoldoende basis is om de voor dit gebied gewenste lichtafscherming te kunnen afdwingen. De huidige bepaling voorziet namelijk slechts in het geval dat er 15.000 lux per m² wordt gebruikt. Strikt genomen geldt genoemde afschermingsbepaling niet bij andere lichtsterktes.

Uit de notitie 'Licht scenario's glastuinbouw Terneuzen' die ten behoeve van het MER is opgesteld, blijkt dat ter bescherming van de nabij gelegen natuurgebieden (verstoringgevoelige vogels) en het voorkomen van lichthinder in combinatie met de bescherming van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de bebouwingsconcentraties Zwartenhoek, Sonnevanc en Schapenbout een lichtafscherming van ten minste 95% bij een maximale lichtsterkte van 15.000 lux per m² noodzakelijk is.

2.2 Overig beleidskader

In de toelichting op het hiervoor vermelde bestemmingsplan is het relevante beleidskader voor het regelen van donkertebeleid of het voorkomen van lichthinder beschreven. Sinds de vaststelling zijn beleid en wetgeving echter gewijzigd.

In het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 van de provincie werd veel aandacht besteed aan de bescherming van de duisternis. De Kanaalzone (en de daarin opgenomen glastuinbouwontwikkeling) was daar echter expliciet van uitgezonderd (stedelijke ontwikkelingszone gelegen buiten het landelijke gebied). Momenteel geldt het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 (inclusief de partiële herziening uit 2016). Daarin wordt nog steeds grote waarde gehecht aan het beschermen van delen van Zeeland waar de donkerte een echte meerwaarde heeft tegen onnodige lichthinder, zonder overigens belemmerend te werken. De rol van de Provincie is nu echter beperkt tot het beoordelen van ruimtelijke plannen waarbij bij grootschalige lichttoepassingen zoals een grootschalig verlicht kassengebied worden mogelijk gemaakt. De Provincie heeft geen rol meer voor het beoordelen van (milieu)vergunningen. Dit is namelijk wettelijk geregeld in het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Voor glastuinbouwbedrijven gold destijds het Besluit glastuinbouw, waarin onder meer regels waren opgenomen over de afscherming van assimilatiebelichting. Deze Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) is inmiddels vervallen en vervangen door voornoemd besluit. Op dit besluit wordt hierna ingegaan.

Activiteitenbesluit milieubeheer

Het gebruik van assimilatiebelichting is tegenwoordig geregeld in paragraaf 3.5.1 het Activiteitenbesluit. Dit besluit stelt eisen aan assimilatiebelichting: in de periode zonsondergang tot zonsopgang moet lichthinder voor omwonenden worden voorkomen en de duisternis en het donkere landschap worden beschermd. Kassen moeten aan de bovenkant een lichtscherminstallatie hebben, die ten minste 98% lichtuitstraling kan verminderen (artikel 3.56 lid 1 Activiteitenbesluit). Een lichtscherminstallatie kan bestaan uit één schermdoek, maar ook uit verschillende onderdelen of meerdere schermdoeken.

Als alleen overdag assimilatiebelichting wordt toegepast, is er geen lichtscherminstallatie verplicht.

Voor kassen die assimilatiebelichting toepassen gelden van zonsondergang tot zonsopgang de volgende regels:

1. een dicht getrokken zijgevelschermdak met op 10 meter afstand ten minste 95% lichtreductie (3.59);
2. bij meer dan 15000 lux ook een dicht getrokken boven scherm met ten minste 98% lichtreductie;
3. bij minder van 15000 lux en alleen toepassing in de nacht ook een effectieve boven afschermingsysteem met ten minste 74% lichtreductie;
4. bij minder van 15000 lux en toepassing in de donkere periode ook een effectief boven afschermingsysteem met ten minste 98% lichtreductie. De donkere periode is:
 - van 1 september tot 1 november van het tijdstip van een half uur na zonsondergang tot 02.00 uur;
 - van 1 november tot 1 april van 18.00 tot 24.00 uur;
 - van 1 april tot 1 mei van het tijdstip van een half uur na zonsondergang tot 02.00 uur.

Ook mogen de lampen niet te zien zijn buiten de inrichting (artikel 3.59 Activiteitenbesluit).

Voor specifieke bedrijfssituaties is overgangsrecht van toepassing.

De afschermingseisen zijn niet van toepassing op cyclische belichting, stuurlucht, werkverlichting en terreinverlichting. Het bevoegd gezag kan hiervoor wel eisen stellen met de zorgplicht van artikel 2.1 lid 4 Activiteitenbesluit.

Gemeentelijk donkerbeleid

Met betrekking tot de beoogde glastuinbouwontwikkeling in de Kanaalzone is de gemeente Terneuzen van oordeel, dat er in het betrokken gebied sprake is van ruimtelijk relevante redenen om een donkerbeleid te voeren. Die ruimtelijk relevante redenen zijn de aanwezigheid van de woonkern Westdorpe in de omgeving van het glastuinbouwgebied, de (aanleg van de) ecologische verbidingszone direct langs het glastuinbouwgebied en de aanwezigheid van bestaand natuurgebied op korte afstand van het glastuinbouwgebied. Ter plaatse van die natuurgebieden is in het MER ook geconstateerd dat er onder meer verstoringseffecten van vogels voorkomen.

Aanpassing juridische regeling in het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Kanaalzone is tot stand gekomen onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening en voldoet dus niet aan de ruimtelijke ordeningsstandaarden waaraan bestemmingsplannen tegenwoordig moeten voldoen: SVBP2012, STRI2012, enz. Herziening van een dergelijk oud plan is alleen mogelijk wanneer er geen bestemmingen worden vervangen (Artikel 8.1.2. Wro).

Gezien het doel van de gewenste aanpassing van het bestemmingsplan kan aan deze voorwaarde worden voldaan en is dan ook gebruik gemaakt van de mogelijkheid om het geldende bestemmingsplan partiel te herzien. De bestemmingen (die zijn aangegeven op de plankaarten) worden niet vervangen door andere bestemmingen.

In deze partiële herziening wordt (enkel en alleen) de redactie van artikel 5 (bestemming Glastuinbouwdoeleinden) lid 1, onder a, aangepast waarbij het afschermingspercentage van ten minste 95% geldt bij een lichtsterkte van maximaal 15.000 lux per m². Het bestemmingsplan is op dit punt aldus strenger voor de toepassing van assimilatiebelichting in de nacht dan het Activiteitenbesluit milieubeheer.

De overige voorschriften van het bestemmingsplan blijven onverkort van toepassing op het plangebied. Voor de duidelijkheid is dit in de voorschriften van deze herziening expliciet aangegeven.

Omdat ook een herziening van een bestemmingsplan dat onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening is vastgesteld langs elektronische weg beschikbaar moet worden gesteld (op www.ruimtelijkeplannen.nl) is een verbeelding nodig waaraan de voorschriften worden gekoppeld.

In artikel 3.2.1 Bro zijn standaardregels opgenomen met betrekking tot het overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik. Deze voorgeschreven bepalingen maken onderdeel uit van onderhavige herziening en gelden uitsluitend voor het plangebied van de herziening.

Plan: Glastuinbouwgebied Kanaalzone - herziening 2017
Status: ontwerp
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0715.BPGTB04-ON01

Regels

De voorschriften van het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Kanaalzone' met plannummer 7186, vastgesteld door de gemeenteraad van Terneuzen op 26 juni 2008, zijn onverkort van toepassing.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Kanaalzone - herziening 2017 met identificatienummer NL.IMRO.0715.BPGTB04-ON01 van de gemeente Terneuzen.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In het kader van het bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Kanaalzone - herziening 2017 worden de regels als volgt gewijzigd of aangevuld.

Artikel 2 Aanpassing voorschrift belichting

Van bestemming Glastuinbouwdoeleinden (artikel 5 van het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Kanaalzone') wordt de bepaling in lid 1 onder a ingetrokken en opnieuw vastgesteld, luidende:

- a. uitoefening van volwaardige glastuinbouwbedrijven al dan niet met gebruik van groeibevorderende of conditionerende belichting, zoals assimilatiebelichting of cyclische belichting, met dien verstande dat in geval van toepassing van genoemde belichting geldt dat:
 1. kassen (gevels en dak) tot ten minste 95% van het oppervlak van het lichtdoorlatende materiaal zijn afgeschermd tegen horizontale en verticale lichtstraling;
 2. de lichtsterkte in elk geval niet meer dan 15.000 lux per m² mag bedragen.

Artikel 3 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 4 Overgangsrecht

4.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sublid a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sublid a met maximaal 10%.
- c. Sublid a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

4.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sublid a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sublid a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Sublid a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 5 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als Regels van het bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Kanaalzone - herziening 2017 van de gemeente Terneuzen.