

# **BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED, REUZENHOEK 17 ZAAMSLAG**





# BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED, REUZENHOEK 17 GEMEENTE TERNEUZEN

|                    |                                            |
|--------------------|--------------------------------------------|
| Planstatus         | <b>Vastgesteld</b>                         |
| Datum              | <b>13-12-2018</b>                          |
| Plan identificatie | <b>NL.IMRO.0715.BPBG46-VG01</b>            |
| Auteur(s)          | <b>Dennis Sebregts, Cristian van Kuijk</b> |



Ordito b.v.  
Postbus 94  
5126 ZH  
Gilze

E [info@ordito.nl](mailto:info@ordito.nl)  
T 0161 801 022  
I [www.ordito.nl](http://www.ordito.nl)  
KVK 54811554

## TOELICHTING



|           |                                            |           |
|-----------|--------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Inleiding</b>                           | <b>2</b>  |
| 1.1       | Aanleiding                                 | 2         |
| 1.2       | Ligging en begrenzing plangebied           | 3         |
| 1.3       | Vigerende bestemmingsplannen               | 4         |
| 1.4       | Bij het plan behorende stukken             | 5         |
| 1.5       | Leeswijzer                                 | 5         |
| <b>2.</b> | <b>Planbeschrijving</b>                    | <b>6</b>  |
| 2.1       | Historie en ruimtelijke structuur omgeving | 6         |
| 2.2       | Bestaande situatie                         | 7         |
| 2.3       | Toekomstige situatie                       | 8         |
| <b>3.</b> | <b>Beleidskader</b>                        | <b>10</b> |
| 3.1       | Rijksbeleid                                | 10        |
| 3.2       | Provinciaal beleid                         | 11        |
| 3.3       | Gemeentelijk beleid                        | 13        |
| <b>4.</b> | <b>Randvoorwaarden</b>                     | <b>15</b> |
| 4.1       | Archeologie                                | 15        |
| 4.2       | Bodemkwaliteit                             | 15        |
| 4.3       | Bedrijven en milieuzonering                | 20        |
| 4.4       | Cultuurhistorie                            | 21        |
| 4.5       | Externe veiligheid                         | 23        |
| 4.6       | Flora en fauna                             | 24        |
| 4.7       | Geluid                                     | 27        |
| 4.8       | Luchtkwaliteit                             | 28        |
| 4.9       | Water                                      | 29        |
| <b>5.</b> | <b>Juridisch aspecten</b>                  | <b>33</b> |
| 5.1       | Planvorm                                   | 33        |
| 5.2       | Toelichting op de bestemmingen             | 34        |
| <b>6.</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>                     | <b>35</b> |
| 6.1       | Economische uitvoerbaarheid                | 35        |
| 6.2       | Maatschappelijke uitvoerbaarheid           | 35        |

## **Bijlagen**

1. Archeologisch onderzoek, Emmabaan 44 Koewacht
2. Flora en fauna onderzoek, Emmabaan 44 Koewacht
3. Akoestisch onderzoek, Emmabaan 44 Koewacht

## 1. INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is het voornemen een woning te bouwen aan de Emmabaan 44 te Koewacht én een woning te slopen aan de Reuzenhoek 17 te Zaamslag.

Het perceel in Emmabaan 44, Koewacht heeft in het vigerende bestemmingsplan 'Koewacht, Overslag en Zuiddorpe' een agrarische bestemming.

De beoogde ontwikkeling past daarmee niet binnen het vigerende bestemmingsplan, daarvoor dient de bestemming gewijzigd te worden naar 'Wonen' en 'Tuin'. Omdat de gemeente Terneuzen niet zomaar medewerking verleent aan het toevoegen van een woning aan de woningvoorraad, zal ter compensatie aan de Reuzenhoek te Zaamslag een woning onttrokken worden van de woningvoorraad. Het perceel behoudt de bestemming 'Wonen', maar het maximum aantal wooneenheden wordt verlaagd van 6 naar 5 woningen.

De regelgeving omtrent Reuzenhoek 17 te Zaamslag wijkt af van de regelgeving omtrent Emmabaan 44 te Koewacht, omdat het perceel Reuzenhoek 17 valt onder het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Om deze reden zijn twee losse bestemmingsplannen opgesteld: 'Koewacht, Emmabaan 44' en 'Buitengebied, Reuzenhoek 17, Zaamslag'. In de toelichting bij beide bestemmingsplannen wordt ingegaan op beide plangebieden, enkel de regels en verbeelding wijken af van elkaar.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

### *Emmabaan 44, Koewacht*

Het plangebied aan de Emmabaan 44 ligt in het buitengebied van de gemeente Terneuzen, ten noordwesten van de kern Koewacht. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de Emmabaan, met aan de overzijde van deze weg woningen. Tevens wordt het plangebied aan de oost- en westkant begrensd door woningen. Verder grenst het gebied aan de zuidzijde aan een agrarisch perceel.

Op het perceel ligt een erfdienstbaarheid (recht van overpad): “recht van uitweg ten behoeve van kavel 25035 (Ax. N 581) en ten laste van kavel 25051 (Ax. N 553)”. Het recht van overpad loopt van de Emmabaan tot aan perceelnummer N 581 (perceel ten zuiden van het plangebied).



*Afb. 1 Ligging plangebied Koewacht, Emmabaan 44 (gele lijn is het pad met erfdienstbaarheid)*

### *Reuzenhoek 17, Zaamslag*

Het tweede perceel is gelegen aan de Reuzenhoek 17 in Zaamslag, in het buitengebied van de gemeente Terneuzen. Het is gelegen ten noorden van het dorp Zaamslag, in een bebouwingslint buiten de kern. Het plangebied bestaat uit 6 percelen (Reuzenhoek 16 t/m 21) en wordt ten zuiden en westen begrensd door agrarisch gebied. Ten zuidoosten is een nog een bebouwingslint aanwezig.



*Afb. 2 Ligging plangebied Zaamslag, Reuzenhoek 17*

### 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

#### *Emmabaan 44, Koewacht*

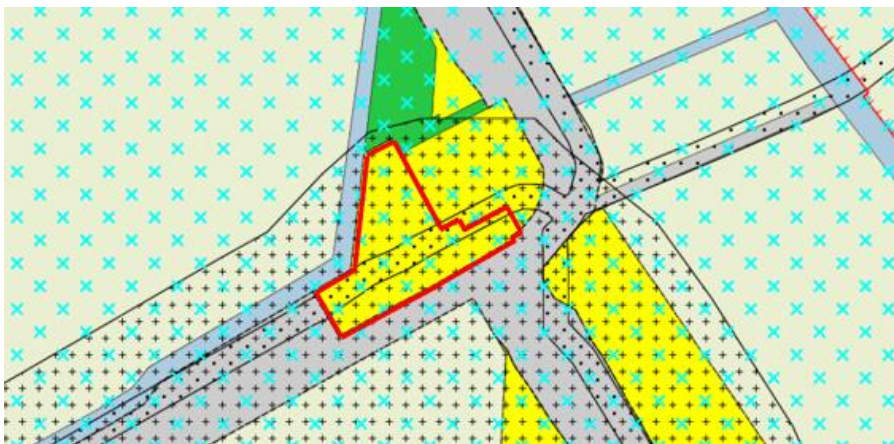
Op de genoemde locatie is het bestemmingsplan 'Koewacht, Overslag en Zuiddorpe' (vastgesteld 26 januari 2012) van toepassing. In het bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 1'. Tevens heeft het plangebied de nadere functieaanduidingen: 'natuur- en landschapswaarden', 'specifieke vorm van agrarisch – bufferzone' en 'specifieke vorm van agrarisch – landelijke bebouwingsconcentraties'.



*Afb. 3 Uitsnede vigerend bestemmingsplan Koewacht, Overslag en Zuiddorpe*

#### *Reuzenhoek 17, Zaamslag*

Op het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Terneuzen' (vastgesteld 25 juni 2013) van toepassing. In het bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Wonen', de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2' en voor een deel van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanning ondergronds'. Tevens geldt een maatvoering van maximum 6 wooneenheden.



*Afb. 4 Uitsnede vigerend bestemmingsplan Buitengebied Terneuzen*

## 1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- Verbeelding: Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de planregels opgenomen juridische regeling.
- Planregels: In de planregels is het gebruik van binnen het plangebied aangegeven gronden, opstellen en ander gebruik van gronden juridisch geregeld. Per bestemming is aangegeven wat er binnen die bestemmingen mogelijk en/of toegestaan is.
- Toelichting: In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van eventueel uitgevoerde onderzoeken opgenomen.

## 1.5 Leeswijzer

De toelichting bestaat uit verschillende hoofdstukken. In hoofdstuk 2 worden de historie, ruimtelijke structuur rond het plangebied, de huidige en toekomstige situatie beschreven. Een beschrijving van het relevante beleidskader op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau staat in hoofdstuk 3. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de milieukundige randvoorwaarden en onderzoeken aan de orde. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de regels van dit bestemmingsplan. De financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid worden in hoofdstuk 6 beschreven.

## 2. PLANBESCHRIJVING

### 2.1 Historie en ruimtelijke structuur omgeving

#### *Koewacht*

##### *Historie*

Koewacht is een betrekkelijk jong dorp. De ligging op de grens geeft een heel eigen karakter aan het dorp. De geografische ligging over de landsgrens heeft te maken met het ontstaan van Koewacht tijdens de Tachtigjarige Oorlog. In 1586 behoorde het Belgische gedeelte bij de katholieke Spanjaarden. Vanuit Axel werden regelmatig strooptochten georganiseerd tegen het Spaanse gebied. Om de grens te beschermen werd een reeks forten gebouwd. Van sommige forten vindt men enkel sporen in het landschap terug, maar het fort Masereel (anders genoemd 'De Koewagt') groeide uiteindelijk uit tot een woonkern die nu Koewacht genoemd wordt. Op de plaats van het vroegere fort staat nu de kerk van St. Philippus en Jacobus.

##### *Ruimtelijke structuur*

De kern Koewacht bestaat uit een Nederlands en Belgisch gedeelte, het zwaartepunt van de kern ligt in Nederland. Koewacht bestaat uit een langgerekt lint dat in zuidelijke richting over de grens naar België loopt, in noordelijke richting loopt het lint richting Axel. De bebouwingslinten bestaan vanuit noordwest naar zuidoost uit de volgende straten: de Hazelarenstraat, het Zand, de Eikenlaan en de Nieuwstraat.

De kern bestaat hoofdzakelijk uit grondgebonden woningen in een rafelige bebouwings- en verkavelingsstructuur. Het centrale bebouwingslint kenmerkt zich voornamelijk door verspringende rooilijnen. In de kern is de woonfunctie leidend, daarnaast zijn er nog een aantal maatschappelijke functies en kleinschalige detailhandel- en bedrijfsfuncties.

#### *Zaamslag*

##### *Historie*

De kern Zaamslag ligt ten oosten van de kern Terneuzen. Het huidige dorp Zaamslag is na de herdijking van de Zaamslagpolder in 1650 gesticht. De opbouw van het huidige dorp komt uit deze tijd. Het dorp is ontstaan op een kruising van twee wegen tussen Axel en Terneuzen en is hoog gelegen op een zandrug aan het eind van het krekensysteem van de Otheense Kreek.

##### *Ruimtelijke structuur*

De kern is een kruisdorp dat verdeeld wordt in vier delen door de Terneuzensestraat, die de kern horizontaal verdeelt. De Polderstraat en de Axelsestraat zorgen voor de verticale verdeling. De Terneuzensestraat is de voormalige Rijksweg N61 die de verbinding was tussen Terneuzen en Hulst. Deze verbinding is vervangen door de komst van de Rondweg Zaamslag, N290, aan het einde van de 20<sup>e</sup> eeuw, begin 21<sup>e</sup> eeuw.

## 2.2 Bestaande situatie

### *Emmabaan 44, Koewacht*

Het plangebied betreft een braakliggend terrein met een agrarische bestemming. Het perceel heeft een oppervlakte van 4370 m<sup>2</sup> en staat kadastraal bekend als sectie N, No. 553. Momenteel staat hier alleen een vervallen schuur met een oppervlakte van 85 m<sup>2</sup>. Verder is in het plangebied begroeiing aanwezig en aan de rand van het perceel, langs de Emmabaan, staan bomen.



*Afb. 5 Huidige situatie plangebied Emmabaan 44*

### *Reuzenhoek 17, Zaamslag*

Het perceel Reuzenhoek 17 heeft de bestemming 'Wonen' en een oppervlakte van 210 m<sup>2</sup>. Het perceel maakt onderdeel uit van een bebouwingslint met 6 woningen. Op het perceel no. 17 staat een woning die dateert uit 1901. Verder bevindt zich aan de westkant een erf behorende bij de woning.



*Afb. 6 Huidige situatie plangebied Reuzenhoek 17*

## 2.3 Toekomstige situatie

### *Emmabaan 44, Koewacht*

Het plangebied aan de Emmabaan 44 krijgt aan de voorzijde van de toekomstige woning en een deel van het gebied aan de achterzijde de bestemming 'Tuin'. Het bouwvlak krijgt een oppervlakte van circa 380 m<sup>2</sup> en de bestemming 'Wonen-2'. Het deel achter het bouwvlak krijgt de bestemming 'Wonen' (erf).

Voor het planvoornemen gelden de volgende stedenbouwkundige voorwaarden:

- Bouwvlak aan de voorzijde van het perceel;
- Ruime groene voorruimte;
- Voorgevelrooilijn in verlengde van naastgelegen woning Emmabaan 42;
- Het bouwvlak wordt gepositioneerd op circa 7,5 meter van de westelijke perceelgrens en op circa 2,5 meter van de oostelijke perceelgrens;
- De goothoogte mag niet meer dan 6 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 4 meter dan de toegestane goothoogte;
- Voor de bouwregels wordt aangesloten bij de regeling voor de bestemming 'Wonen-2' uit het bestemmingsplan 'Koewacht, Overslag, Zuiddorpe'.



*Afb. 7 Toekomstige situatie plangebied Emmabaan 44*

Parkeren is geregeld in de parkeernota van de gemeente Terneuzen. Voor het aantal benodigde parkeerplaatsen voor de Emmabaan 44 is uitgegaan van deze parkeernota. Hierbij geldt als uitgangspunt dat het parkeren op eigen terrein wordt gerealiseerd. Voor woningen ligt de parkeernorm tussen de 1,55-2,1 parkeerplaatsen per woning, afhankelijk van het prijssegment. De benodigde parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein.

### *Reuzenhoek 17, Zaamslag*

De gemeente Terneuzen verleent niet zomaar medewerking aan het toevoegen van een woning in de woningvoorraad, daarom zal ten compensatie de woning aan de Reuzenhoek 17 te Zaamslag gesloopt worden. Het plangebied behoudt de bestemming 'Wonen', maar het maximum aantal wooneenheden wordt van 6 verlaagd naar 5.

### 3. BELEIDSKADER

#### 3.1 Rijksbeleid

##### *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

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

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Om de samenhang tussen verschillende nationale opgaven inzichtelijk te maken, worden rijksopgaven per MIRT – regio beschreven.

De gemeente Terneuzen ligt in de MIRT – regio Zuidwestelijke Delta. De opgaven van nationaal belang in dit gebied richten zich met name op de waterveiligheid (versterking van de primaire waterkeringen en kustfundamenten) en het tot stand brengen en beschermen van het Natuurnetwerk Nederland.

Daarnaast gaat het om het uitvoeren van MIRT- VAR – afspraken voor het faciliteren van de ontwikkeling van de ‘logistieke delta’, de bereikbaarheid voor de binnenvaart en aansluiting op het internationale transportnetwerk van de Zeeuwse havens, het robuust en compleet maken van het hoofdenrgie netwerk en het aanwijzen van voorkeursgebieden voor grootschalige windenergie in Zeeland en op en rond de Zuid-Hollandse eilanden.

### *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is borging doormiddel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijk ordening bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het Barro is op 30 december 2011 inwerking getreden.

### *Conclusie*

Het rijksbeleid bevat geen specifiek beleid voor beide plangebieden.

## 3.2 Provinciaal beleid

### *Omgevingsplan Zeeland 2012-2018*

Op 28 september 2012 hebben de Provinciale Staten van de provincie Zeeland het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 en de Verordening ruimte provincie Zeeland (VRPZ) vastgesteld. Het Omgevingsplan Zeeland geeft de provinciale visie op Zeeland. De bijbehorende regels zijn opgenomen in de Verordening ruimte. Op 11 maart 2016 is een herziening van het Omgevingsplan Zeeland vastgesteld.

In het nieuwe omgevingsbeleid wordt een nieuwe taakverdeling tussen Rijk, provincie Zeeland, waterschap en gemeenten geïntroduceerd. In die nieuwe taakverdeling komen meer taken en verantwoordelijkheden bij de gemeenten te liggen en beperkt de provincie zich tot de kerntaken. Daarbij geeft de provincie kaders aan en maken de gemeente afspraken over hoe die kaders in de eigen regio worden ingevuld. De kerntaken voor de provincie en daarmee van provinciaal belang zijn:

- Bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik (inbreiding, herstructurering, hergebruik);
- Stimuleren integrale woningkwaliteit/verbeteren woningvoorraad (kwaliteit en differentiatie);
- Afstemming van de woningvoorraad op de woonwensen van de huidige en toekomstige inwoners in samenhang met een veranderende samenstelling en omvang van de bevolking;
- Bescherming/waarborging en ontwikkeling van waardevolle landschappen, natuur, cultuurhistorisch erfgoed en van aardkundige en archeologische waarde in Zeeland.

### *Verordening ruimte provincie Zeeland*

De verordening is vastgesteld op 28 september 2012. Met de verordening maakt de provincie vooraf duidelijk welke onderdelen van het provinciale beleid (de provinciale belangen, zoals die in het Omgevingsplan zijn beschreven) bindende betekenis hebben voor gemeentelijke plannen. Hiermee wordt invulling gegeven aan het streven naar duidelijkheid vooraf in plaats van toetsing achteraf.

Hoofddoelstelling van het provinciaal beleid zijn: zorgvuldig ruimtegebruik, herstructurering van bebouwde terreinen/gebieden en bundeling van functies. De hiervoor genoemde elementen worden van provinciaal belang geacht. In verband hiermee is in artikel 2.1 van de verordening een afwegingskader vastgelegd. Het gaat hier om de zogenaamde ‘ladder voor duurzame verstedelijking’. Essentie van deze bepaling 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.

### *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van art. 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ – geldt voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste. Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen.

Het begrip ‘stedelijke ontwikkeling’ is in artikel 1.1.1, lid 1 sub i van de Bro gedefinieerd als: ‘ruimtelijke ontwikkeling van bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’.

Per 1 juli 2017 is de nieuwe Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. In de nieuwe Ladder zijn de eerste twee treden samengevoegd en komt de derde trede te vervallen. Een aantal aspecten zijn van belang om te bepalen of en hoe de Ladder moet worden toegepast, waaronder de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling en of de stedelijke ontwikkeling ‘nieuw’ is. Als de woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied dan wordt voldaan aan de Ladder. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Indien de Ladder niet van toepassing is op het plan, is een motivering nodig waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij moet onder andere aandacht besteedt worden aan de uitvoerbaarheid van het plan. In het kader van de uitvoerbaarheid moet de behoefte aan de beoogde ontwikkeling worden uitgewerkt.

Dit plan betreft de ontwikkeling van één woning aan de Emmabaan 44. Ter compensatie wordt aan de Reuzenhoek 17 een woning gesloopt, waardoor de woningvoorraad van de gemeente hetzelfde blijft. In de lijn van de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van Staten wordt dit niet als een stedelijke ontwikkeling beschouwd. Een nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is niet noodzakelijk.

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

Beide percelen liggen niet in een gebied dat aangemerkt is voor belangrijke elementen. De kleinschaligheid van de bouw van één woning en de sloop van één woning heeft hier dan ook geen invloed op.

#### *Interim-beleid 'Toetsingskader voor nieuwe woningbouwinitiatieven, 1<sup>ste</sup> wijziging'*

Voor de kernen zijn in de afgelopen jaren door de gemeenteraad voor iedere kern afzonderlijk één of enkele bestemmingsplannen vastgesteld. Door het tijdsverloop en voortschrijdend inzicht zijn de regels voor de burgers in deze bestemmingsplannen, hoewel niet ver uiteenlopend, niet geheel hetzelfde. In de vergadering van 12 november 2013 heeft het college besloten om het beleid 'toetsingskader voor nieuwe woningbouwinitiatieven' te wijzigen. Met deze wijziging wenst het college, in aanvulling op hetgeen in de geactualiseerde bestemmingsplannen is opgenomen, meer ruimte te bieden voor het kunnen meewerken aan initiatieven gericht op het leefbaar houden van de kernen door de toevoeging van nieuwe woningen c.q. wooneenheden. Deze regels blijven van kracht totdat een definitief woonbeleid door de gemeenteraad is vastgesteld.

Medewerking kan worden verleend aan een initiatief tot het bouwen van één of meerdere nieuwe woningen dan wel het omzetten van een bestaand gebouw tot één of meerdere woningen, indien:

- Deze worden gerealiseerd in een 'compensatie' situatie;
- Deze benodigd zijn voor het kunnen behouden van karakteristieke beeldbepalende bebouwing;
- Daarmee een bedrijfsbestemming kan worden gesaneerd;
- Sprake is van een bijzondere woonvorm, zoals arbeidsmigranten of mantelzorg;
- Sprake is van het kunnen oplossen van een ruimtelijk probleem.

Wel dient het plan te voldoen aan alle onderstaande kwalitatieve basisvoorwaarden voor ruimtelijke kwaliteit blijkend uit een door de initiatiefnemer te overleggen deugdelijke onderbouwing:

- a. Omgeving niet hinderen. De ruimtelijke impact van het initiatief is niet te groot. De omgeving mag geen overlast of verstoring ondervinden van het voorgenomen project. Aspecten zijn o.a. verkeersoverlast, bezonning/beschaduwning, inkijk/privacy, welstandsexcessen;
- b. Op eigen erf dient in de parkeerbehoefte te worden voorzien. Parkeren van auto's en fietsen alsmede het opstellen van vuilcontainers mag de openbare ruimte niet belasten;
- c. Goede aansluiting op de omgeving. Het project dient een goede landschappelijke inpassing door middel van een groene terreininrichting te krijgen indien de locatie dit vereist;
- d. Voldaan dient te worden aan de regelgeving vanuit overige beleidsvelden (milieu, externe veiligheid, archeologie etc.).

In dit bestemmingsplan wordt een nieuwe woning gerealiseerd aan de Emmabaan 44, Koewacht. Ter compensatie wordt de woning Reuzenhoek 17, Zaamslag gesloopt. Aan de uitgangspunten van het interim beleid wordt voldaan: De omgeving wordt niet gehinderd en het plan sluit stedenbouwkundig goed aan op de omgeving. Daarnaast kan op eigen terrein van de Emmabaan in de parkeerbehoefte worden voorzien. In de toelichting van dit bestemmingsplan is verder aangetoond dat voldaan wordt aan de regelgeving vanuit overige beleidsvelden.

#### *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 gaat uit van de gedachte dat burgers zelf voldoende inzicht hebben in redelijke eisen van welstand. De gemeente zorgt daarom slechts voor een minimaal noodzakelijk vangnet voor ruimtelijke kwaliteit. De gemeente grijpt alleen achteraf in bij een exces. Van een exces is sprake wanneer een bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand. Criteria hiervoor zijn opgenomen in de beleidsnota welstand. Voor monumenten en een aantal beeldbepalende boerderijen en schuren in het buitengebied zal de welstandstoezicht vooraf blijven bestaan.

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

## 4. RANDVOORWAARDEN

### 4.1 Archeologie

#### *Verdrag van Malta*

In 1992 hebben de lidstaten van de Raad van Europa het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed ondertekend. Dit zogeheten Verdrag van Malta voorziet in een beperking van de risico's op aantasting van cultureel erfgoed. Dit kan door het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in oorspronkelijke vindplaats te bewaren en door de integratie van archeologie in de ruimtelijke ordening.

#### *Erfgoedwet*

De implementatie van het Verdrag van Malta is gekomen met het in werking treden van de Wet op de archeologische Monumentenzorg op 1 september 2007. Het is een raamwet die regelt hoe Rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moet houden met het erfgoed in de bodem. Het belangrijkste uitgangspunt is het streven naar behoud van archeologische waarden in de bodem en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is. Kortom: sinds de invoering van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Dit is niet veranderd met de inwerkingtreding van de Erfgoedwet op 1 juli 2016.

Sindsdien is het behoud en het beheer van het Nederlandse erfgoed geregeld door één integrale Erfgoedwet. Met de inwerkingtreding van de Erfgoedwet is het wettelijk verplicht geworden om in bestemmingsplannen op te nemen op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologische monumenten rekening is gehouden.

#### *Gemeentelijk archeologiebeleid*

De gemeente Terneuzen heeft in 2011 het 'Interim-beleid archeologie' (aanvulling mei 2014) vastgesteld in de Erfgoedverordening Terneuzen, dat vervolgens is verwerkt in de ruimtelijke plannen. Bij het opstellen van ruimtelijke plannen, dienen aanvragen om een omgevingsvergunning, aanlegvergunning of vergunningverlening te worden getoetst. Om inzicht te krijgen in de archeologische verwachtingswaarde van een gebied of locatie dient aan vijf criteria te worden getoetst:

1. De Archeologische Monumentenkaart (AMK). Deze kaart geeft de wettelijk beschermde archeologische monumenten weer, waarvoor het Rijk bevoegd gezag is. In de gemeente Terneuzen zijn dat restanten van kastelen in Axel en Zaamslag (Torenberg). Daarnaast bevat de kaart voor de RCE gewaardeerde gebieden met een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde.
2. De Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Deze kaart geeft de verwachtingswaarde weer voor de bovenste 1,2 m van de bodem. Deze kaart is gebaseerd op de geomorfologische en geologische kaart van Nederland. Bij een hoge trefkans wordt aangesloten bij de wettelijke vrijstelling van 100 m<sup>2</sup>. Voor een middelhoge trefkans kan een ruimere norm gelden. Deze wordt arbitrair vastgesteld op 500 m<sup>2</sup>.
3. Archis (Archeologische Informatie Systeem). Dit is de landelijke database waarin alle recent uitgevoerde archeologische onderzoeken en vondsten worden opgeslagen. Deze database geeft een indicatie van de vondsten die gedaan zijn. Veel of belangrijke vondsten geven een hogere archeologische verwachtingswaarde.

4. Zeeuws Archeologisch Depot (ZAD). In dit archief berusten de verslagen van alle in het verleden in Zeeland uitgevoerde archeologische onderzoeken, gegeven over losse vondsten e.d. Dit archief geeft een indicatie van de vondsten die in het verleden gedaan zijn. Veel of belangrijke vondsten geven een hogere archeologische verwachtingswaarde. In de praktijk wordt de toets op Archis en ZAD gecombineerd, of in het kader van het bureauonderzoek uitgevoerd.
5. De bodemopbouw. Aan de hand van de geologische kaart kan nagegaan worden welke geologische, voor de archeologie relevante, bodemlagen aanwezig zijn:
  - Pleistoceen: vanaf de steentijd;
  - Hollandveen: vanaf de ijzertijd en Romeinse tijd;
  - Duinkerke II, incl. 'oudere afzettingen van Duinkerke': vanaf de middeleeuwen;
  - Duinkerke III: vanaf de nieuwe tijd.
6. De vrijstellingsdiepte. Aan de hand van de Vrijstellingenkaart 2017 kan nagegaan worden welke vrijstellingsdiepte de gemeente hanteert.

#### *Emmabaan 44, Koewacht*

##### *1. De Archeologische Monumentenkaart (AMK)*

Het plangebied maakt geen deel uit van een terrein met een vastgestelde archeologische waarde op de Archeologische Monumentenkaart Zeeland (AMK, zie afbeelding 8).

##### *2. De Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW)*

Op basis van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW, zie afbeelding 8) kan worden gemeld dat het plangebied is gelegen in een gebied dat wordt gekenmerkt door een hoge archeologische verwachting.

##### *3. Archeologische Informatie Systeem (Archis)*

In Archis 3, de nationale database voor vindplaatsen in Nederland, staan geen Archiswaarnemingen en/of vondstmeldingen in het plangebied zelf weergegeven. Uit de nabije omgeving is wel veel informatie bekend, met name uit steentijd. In paragraaf 3.4. van het uitgevoerde archeologisch onderzoek (bijlage, Aeres Milieu, AM18014, 23 februari 2018) is hiervan uitgebreide beschrijving opgenomen.

##### *4. Zeeuws Archeologisch Depot (ZAD)*

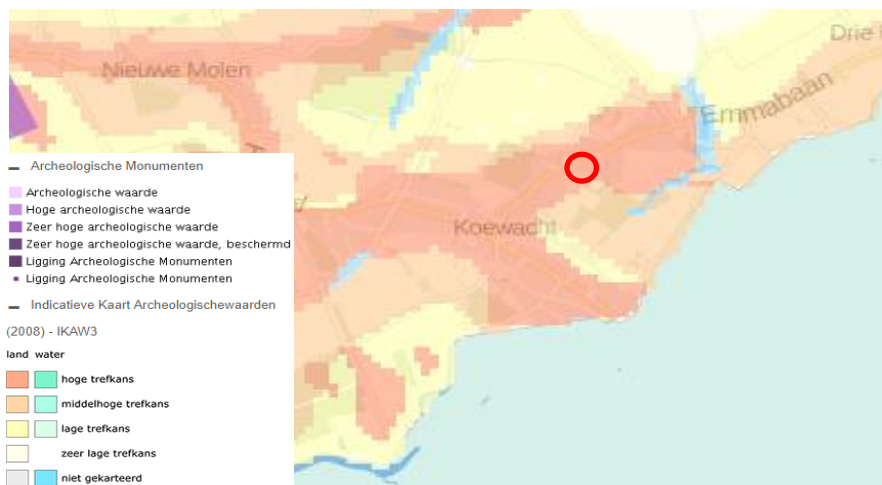
In het Zeeuws Archeologisch Depot (ZAD) is geen aanvullende archeologische informatie genoemd met betrekking tot het plangebied zelf. Uit de nabije omgeving is wel veel informatie bekend, met name uit steentijd. In paragraaf 3.4. van het uitgevoerde archeologisch onderzoek (bijlage, Aeres Milieu, AM18014, 23 februari 2018) is hiervan uitgebreide beschrijving opgenomen.

##### *5. De bodemopbouw*

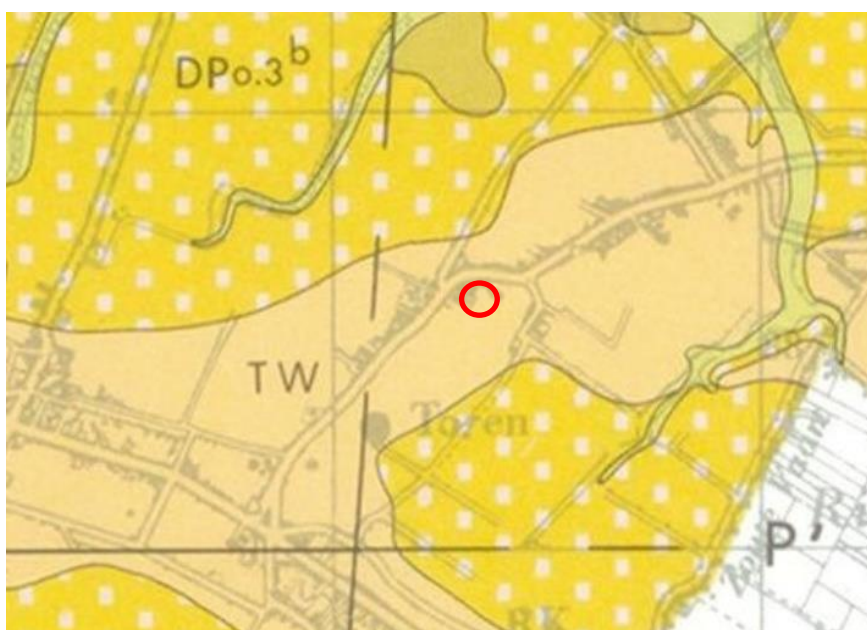
Uit de geologische kaart van Van Rummelen blijkt dat het plangebied zich bevindt in een zone met Pleistocene dekzandrug (TW) (formatie van Twente) (zie afbeelding 9).

##### *6. Vrijstellingenkaart gemeente Terneuzen 2017*

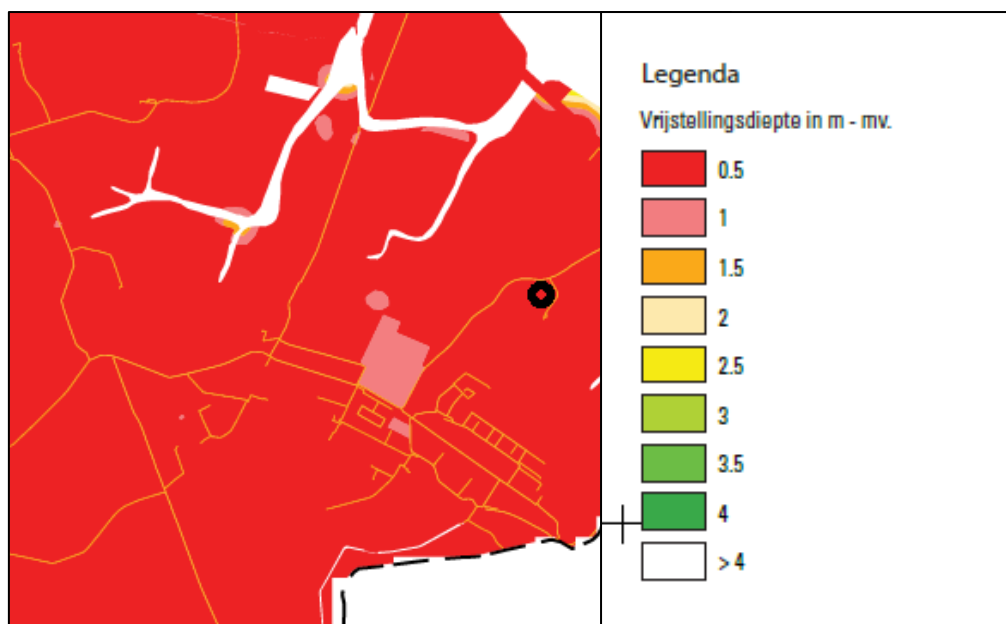
Uit de Vrijstellingenkaart gemeente Terneuzen blijkt in het plangebied een vrijstellingsdiepte van 0,5 m-mv gehanteerd (zie afbeelding 10).



Afb. 8 Uitsnede kaart AMK en IKAW (archeologieinnederland.nl, mei 2018)



Afb. 9 Uitsnede geologische kaart Van Rummelen



Afb. 10 Uitsnede Vrijstellingkaart 2017

### *Uitkomsten archeologische toets*

Volgens de archeologische toets uit het interim-beleid archeologie van de gemeente Terneuzen blijkt dat de Pleistocene dekzandrug (TW) ondieper voorkomt dan 1 m-mv en hierdoor Waarde – Archeologie 1 van toepassing is met een oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> en een vijstellingsdiepten van 0,5 m-mv.

Met het planvoornemen wordt een bouwvlak van circa 400 m<sup>2</sup> mogelijk gemaakt, waarmee een archeologisch onderzoeksplicht geldt.

### *Archeologisch onderzoek*

Op 23 februari 2018 heeft Areas Milieu B.V. een archeologisch bureauonderzoek en een verkennend veldonderzoek d.m.v. boringen uitgevoerd<sup>1</sup>.

Op basis van het uitgevoerde bureauonderzoek kan worden gesteld dat voor het plangebied een hoge archeologische verwachting geldt voor de periode laat-paleolithicum tot en met het neolithicum en een middelhoge verwachting voor de periode bronstijd tot en met nieuwe tijd. Het plangebied kan op basis van de resultaten van dit onderzoek in twee zones worden ingedeeld: een zuidelijke en noordelijk.

Het in het veld uitgevoerde booronderzoek laat zien dat in het zuidelijke deel van het plangebied de bovenkant van de podzolbodem (A- en E-horizont) niet meer (in-situ) aanwezig is, en zal een deel van een eventuele vondstspreading mogelijk ontbreken. De hoge archeologische verwachting voor de periode laat-paleolithicum tot en met het neolithicum wordt gehandhaafd omdat in de dieper ondergrond een paleosol aanwezig kan zijn. De middelhoge verwachting die uit het bureauonderzoek blijkt voor de daarop volgende periode wordt eveneens gehandhaafd.

Het noordelijk deel van het plangebied laat een bodemopbouw zien die verstoord is tot in top van de C-horizont waardoor eventuele archeologische resten niet meer (in-situ) aanwezig zullen zijn. Enkel eventueel dieper ingegraven sporen kunnen nog worden aangetroffen. Omdat deze sporen geen samenhang meer vertonen met ondiepere en daarmee het verstoorde deel van de vindplaats zullen deze dan ook weinig bijdrage over de kennis van het plangebied. In dit deel van het plangebied is het mogelijk dat er een paleosol in de ondergrond aanwezig is. Dit kon tijdens het booronderzoek nog niet bevestigd worden.

Voor het gehele plangebied dit de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 1' gehandhaafd te blijven. Dit is de hoogste bescherming vanwege het voorkomen van pleistoceen dekzand binnen de bovenste meter van de bodemopbouw. Op de vrijstellingenkaart Terneuzen wordt het plangebied tot op een diepte van 50 cm-mv vrijgegeven. Vanwege de verstoring van de top van C-horizont kan het noordelijke deel worden vrijgegeven tot 100 cm-mv.

In het noordelijk deel dient vervolgonderzoek plaats te vinden indien dieper dan 100 cm-mv zal worden geroerd door bouw- en of sloopplannen vanwege de mogelijke aanwezigheid van een paleosol in de diepere ondergrond.

---

<sup>1</sup> Archeologisch onderzoek Emmabaan 44 te Koewacht, Aeres Milieu, 13 september 2018

In het zuidelijke deel van het plangebied dient archeologisch vervolgonderzoek te worden uitgevoerd indien de bodem in de toekomst geroerd zou worden.

#### *Conclusie Emmabaan 44*

De dubbelbestemming 'Waarde Archeologie – 1 wordt opgenomen voor heel het plangebied.

#### *Reuzenhoek 17, Zaamslag*

Ter plaatse van de Reuzenhoek 17 vigeert het bestemmingsplan Buitengebied Terneuzen (vastgesteld op 11 maart 2015) en is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' opgenomen. Een archeologisch onderzoek is noodzakelijk indien het plangebied groter is dan 500 m<sup>2</sup> en waarbij bovendien grond- of graafwerkzaamheden dieper dan 0,5 m beneden maaiveld plaatsvinden. Op dit perceel is enkel sprake van sloop van de bestaande woning met een oppervlakte van ca. 30 m<sup>2</sup> en een bijgebouw van 12 m<sup>2</sup>. Het plangebied is kleiner dan 500 m<sup>2</sup> en de graafwerkzaamheden gaan niet dieper dan de bestaande fundaties. Derhalve is de archeologische toets en archeologisch onderzoek aan de Reuzenhoek 17 niet noodzakelijk.

#### *Conclusie*

Voor het hele plangebied Emmabaan 44 wordt de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie – 1 opgenomen. Voor het plangebied aan de Reuzenhoek 17 blijft de 'Waarde – Archeologie 2' gehandhaafd.

## 4.2 Bodemkwaliteit

#### *Grondslag*

Met betrekking tot een ruimtelijk plan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'Bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichtte onderzoek. Daaronder wordt ook een onderzoek naar de milieu hygiënische bodemkwaliteit en, indien nodig, onderzoek naar bijvoorbeeld de kosten van bodemsanering verstaan. Dit laatste met het oog op de economische uitvoerbaarheid van het plan.

#### *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.

## Onderzoek

### Emmabaan 44

Gekeken naar de aanwezige bodemonderzoeken, historische kaarten en de huidige bodemkwaliteitskaart zijn er geen verdachte locaties geïdentificeerd. Zodoende kan de locatie Emmabaan 44 (ter plaatse van het bouwvlak) als onverdacht worden beschouwd.

### Reuzenhoek 17

Ter plaatse van het perceel Reuzenhoek 17 wordt de bestaande bebouwing gesloopt. Er vindt geen nieuwbouw plaats. In dit kader hoeft geen verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

## Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 4.3 Bedrijven en milieuzonering

De Wet milieubeheer zorgt ervoor dat milieuoverlast in woongebieden zoveel mogelijk wordt beperkt. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken moeten daarom een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer.

In 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een indicatieve richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten opgenomen. Alle bedrijven die in de buurt van planlocaties liggen worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale hinderafstand.

In deze paragraaf dient getoetst te worden of de voorgenomen functie past binnen het plangebied met inachtneming van eventuele milieubelastende functies in de directe omgeving.

## Onderzoek

### Emmabaan 44, Koewacht

De benodigde afstand tussen bedrijven en woonbuurten is afhankelijk van aard en omvang van het bedrijf en de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijk gebied.

Voor de te realiseren woning langs de Emmabaan dient wel gekeken te worden of aan de richtafstanden voldaan wordt. Het plangebied Emmabaan 44, Koewacht bevindt zich in landelijk gebied. Gelet op de omgevingskarakteristieken kan voor dit gebied gesproken worden van het omgevingstype rustige woonwijk.

De volgende activiteiten zijn in de omgeving te vinden:

- Pension 't Vennhof gelegen aan de Vennepad 1 a Koewacht, (cat. 1)
- Meubelmakerij gelegen aan de Emmabaan 38 Koewacht (cat. 3.1)
- Agrarisch bedrijf gelegen aan de Emmabaan 33 Koewacht (cat. 3.1)

Gelet op het omgevingstype rustige woonwijk, moet een minimale afstand in acht worden gehouden van 10 meter ten aanzien van milieucategorie 1 bedrijven. De afstand tussen het pension en de nieuwe woning bedraagt meer dan 100 meter. Hiermee wordt ruim voldaan aan de minimum aan te houden afstand. De minimale afstand tussen de twee activiteiten van milieucategorie 3.1 en de nieuwe woning, dient 50 meter te zijn. Met 165 en 120 meter afstand wordt hier ook ruim aan voldaan.

#### *Reuzenhoek 17, Zaamslag*

Het plangebied aan de Reuzenhoek betreft de sloopt van een woning. Het aspect bedrijven en milieuzonering heeft geen betrekking op dit perceel, omdat er geen nieuwe milieubelastende functies of milieugevoelige functies toegevoegd worden.

#### *Conclusie*

Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

## 4.4 Cultuurhistorie

#### *Beleidskader*

Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Hiermee is het wettelijk verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk plan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Naast archeologie moet ook het aspect historische bouw worden opgenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

#### *Handreiking landschap*

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

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

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

#### *Cultuurhistorische waardenkaart*

##### *Emmabaan 44, Koewacht*

Op de cultuurhistorische waardenkaart van Terneuzen, bevindt Emmabaan 44, Koewacht zich in een kleinschalig dekzandlandschap (afbeelding 10). Voor dit gebied geldt de strategie 'Behouden', die is opgenomen in de Structuurvisie Terneuzen 2025. Het huidige ruimtelijk beeld en het functioneren in de gebieden met de strategie 'Behouden', zijn goed.

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.

Verder bevinden zich cultuurhistorische Staats-Spaanse Linies in de omgeving, deze hebben geen invloed op het plangebied.



Afb. 11 Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Terneuzen, rood omcirkeld Emmabaan 44

#### Reuzenhoek 17, Zaamslag

Op de cultuurhistorische waardenkaart van Terneuzen ligt Reuzenhoek 17, Zaamslag in een dijk- en wegdorp. Voor dit gebied geldt de strategie 'Behoud door ontwikkeling'.

De houdt in dat de bestaande landschapsstructuur en mate van verdichting richtinggevend is voor mogelijke veranderingen. Deze veranderingen moeten passen binnen de structuur.

De kleinschaligheid van onderhavig planvoornemen zal de bestaande structuur nauwelijks aanpassen.



Afb. 12 Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Terneuzen, rood omcirkeld Reuzenhoek 17

### Conclusie

In de omgeving van beide percelen zijn geen monumenten of cultuurhistorische waardevolle elementen aanwezig. Het planvoornemen sluit aan bij de strategie uit de structuurvisie Terneuzen 2025 en hiermee vormt het aspect cultuurhistorie geen belemmering voor de ontwikkeling.

## 4.5 Externe veiligheid

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

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

Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met het aspect externe veiligheid. Het doel van het externe veiligheidsbeleid is het beperken van risico's door het hanteren van afstanden tussen risicovolle activiteiten en de mogelijke aanwezigheid van (groepen) mensen in kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

### Onderzoek

#### Emmabaan 44, Koewacht

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van één nieuw beperkt kwetsbaar object aan de Emmabaan 44 te Koewacht.

#### Risicovolle inrichtingen buiten het plangebied

In of in de nabijheid van de Emmabaan 44 zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig.

#### Transport per buisleidingen

In of in de nabijheid van de Emmabaan 44 zijn geen leidingen gelegen die planologisch relevant zijn.

#### *Transport over de weg of spoor*

In of in de nabijheid van de Emmabaan 44 vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats over (spoor)wegen.

#### *Transport over water*

In of in de nabijheid van de Emmabaan 44 vindt geen transport plaats over het water van gevaarlijke stoffen.

#### *Reuzenhoek 17, Zaamslag*

Omdat het plangebied Reuzenhoek 17 de sloop van een kwetsbaar object betreft, kan deze buiten beschouwing worden gelaten. Voor de overige woningen aan de Reuzenhoek verandert namelijk niets ten opzichte van risicovolle activiteiten.

#### *Conclusie*

In het kader van externe veiligheid zijn er voor deze ontwikkeling geen beperkingen.

## 4.6 Flora en fauna

#### *Wet natuurbescherming*

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

#### *Natura 2000-gebieden*

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit Europees perspectief. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhouding)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld.

Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000 gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

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

#### *Natuurnetwerk Nederland*

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

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

### *Beschermde planten en dieren*

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

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

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

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

### *Natuurwaardenkaart 2012*

De gemeente Terneuzen heeft de Natuurwaardenkaart 2012 opgesteld. Doel van het opstellen van de Natuurwaardenkaart is het verkrijgen van een overzicht waar (strikt) beschermde soorten zich bevinden, of waar deze op basis van de aanwezigheid van een geschikte biotoop kunnen voorkomen. De natuurwaardenkaart omvat geïnterpreteerde kaarten die zijn samengesteld op basis van waarnemingen en geschiktheid van aanwezige biotopen. Daarnaast geeft de kaart de beschermde gebieden weer. De kaart dient als planningsinstrument in de structuurvisie aan de hand waarvan knelpunten en kansen voor de natuur tijdig signaleerd kunnen worden. Verder dienen de kaarten als onderlegger voor bestemmingsplannen. Van gebieden waar sprake is van ruimtelijke ontwikkelingen is snel duidelijk of beschermde soorten voorkomen en of nader onderzoek nodig is.

### *Onderzoek Emmabaan 44, Koewacht*

Op 30 januari 2018 heeft Areas Milieu een Flora- en Fauna-inspectie<sup>2</sup> (bijlage 1) verricht voor het plangebied aan de Emmabaan 44 in Koewacht. Aan de hand van dit onderzoek zijn een aantal bevindingen gedaan.

---

<sup>2</sup> Flora- en fauna-inspectie voor de herinrichting van een perceel aan de Emmabaan 44 te Koewacht, Aeres Milieu 30-01-2018

In het plangebied zijn geen holle bomen aanwezig en de aanwezige opgaande begroeiingen zijn te gering om als vaste vliegroutes van vleermuizen te fungeren. Het bestaande gebouw/schuur is van boven open en het heeft enkelwandige muren, waardoor geen vleermuisverblijven of vogelnesten aanwezig zijn. In het plangebied zijn vleermuisverblijven afwezig, evenals jaarrond beschermde vogelnesten. Vermoedelijk broeden er in het broedseizoen algemeen voorkomende vogels, zoals de merel in de opgaande vegetaties in het plangebied. Voor kleine marterachtigen als wezel en bunzing is er te weinig dekking aanwezig. Aangezien de kunstvijver zeer klein is en vrijwel volledig dicht zit met ingevallen boomblad, fungeert deze zeer waarschijnlijk niet als voortplantingswater voor amfibieën, en zeker niet voor internationaal beschermde amfibieën. Het is echter mogelijk dat algemene amfibieënsoorten de begroeide delen van het plangebied als landhabitat gebruiken. Reptielen zijn afwezig en andere soorten, die beschermd zijn onder de Wnb, zijn niet te verwachten in het plangebied.

In het plangebied hebben de volgende beschermde soorten mogelijk een vaste voortplantings- of rustplaats: aardmuis, bosmuis, veldmuis, huisspitsmuis, gewone pad en bruine kikker. Verder zijn in het plangebied geen bomen aanwezig die op de waardevolle bomenlijst van de gemeente Terneuzen staan.

Als gevolg van de werkzaamheden van het planvoornemen kunnen onderstaande effecten op beschermde flora en fauna optreden:

- door bomen en struiken tijdens het broedseizoen te rooien, kunnen nesten van broedende vogels worden verstoord, hun jongen kunnen hierdoor te lang worden achtergelaten en eieren kunnen te lang niet worden bebroed. Ook kunnen vogels/nesten of jongen worden vernietigd.
- bij de werkzaamheden kunnen vaste voortplantings- of rustplaatsen van algemene beschermde zoogdieren en amfibieën worden aangetast. Individuen kunnen hierbij worden verwond of gedood.

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Wnb zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in de provincie Zeeland een algemene vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb): deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten tijdens het werk aangetroffen dieren zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

In de te rooien bomen en struiken komen in het broedseizoen mogelijk beschermde vogelnesten voor. Het gaat om vogels waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd en waarvoor geen omgevingscheck nodig is.

Doden en vernielen van broedvogels/eieren/jongen kan worden voorkomen door het kappen van bomen en struiken buiten het broedseizoen uit te voeren (buiten de periode 15 maart – 15 juli). Door naleving van deze aangepaste werkwijze worden ten aanzien van vogels geen overtredingen van de Wnb begaan.

In de omgevingsvergunning onderdeel bouwen en in de mogelijk toekomstige sloopmelding voor het bestaande gebouw aan de Emmabaan worden de volgende voorschriften opgenomen:

1. Kappen en rooien van bomen en struiken in het plangebied dient uitgevoerd te worden buiten het broedseizoen (buiten de periode 15 maart – 15 juli). Dit om het doden en vernielen van broedvogels eieren en/of jongeren te voorkomen
2. Voor de overige planten en dieren geldt de algemene zorgplicht uit de wet natuurbescherming. Tijdens het werk aangetroffen dieren moeten zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

### Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het oogpunt flora en fauna geen belemmeringen voor het planvoornemen is.

## 4.7 Geluid

### Beleidskader

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

### Wegverkeerlawaaï

#### Emmabaan 44, Koewacht

Bij het vaststellen van geluidbelasting voor geluidsgevoelige functies zoals ‘Wonen’ dient op grond van de Wgh iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij de weg binnen een woonerf is gelegen of voor de weg een maximum snelheidsregime geldt van 30 km/uur.

Het plangebied Emmabaan 44, Koewacht ligt binnen de geluidzone van de Emmabaan, waar een maximum snelheid geldt van 50 km/uur en de weg kent een intensiteit van 1400 voertuigen per etmaal. Op basis van de Wet geluidhinder is een akoestisch onderzoek noodzakelijk.

#### Akoestisch onderzoek

- Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan is door K+ Adviesgroep<sup>3</sup> een akoestisch onderzoek verricht naar de te verwachten optredende geluidsbelastingen ter plaatse van de nieuwe situatie. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Bij de gemeente Terneuzen kan een verzoek worden ingediend voor het verlenen van een hogere waarde.
- In de voorliggende situatie kan als ontheffingscriterium worden aangedragen dat de woning gerealiseerd wordt naast en tegenover bestaande geluidsgevoelige bebouwing.
- Door het aanbrengen van een ander type stiller wegdek kan de geluidbelasting met maximaal 5 dB afnemen waarmee de waarde gelijk komt met de voorkeursgrenswaarde.

<sup>3</sup> K+ Adviesgroep Akoestisch onderzoek optredende gevelbelasting Emmabaan 44 Koewacht, 7 september 2018

De kosten voor degelijke maatregelen bedragen  $200\text{ m} * 4,5\text{ m} * €50,- = € 45.000,-$  en stuiten op bezwaren van financiële aard. Uit het oogpunt van beheer, onderhoud en praktische uitvoerbaarheid is het daarom niet wenselijk om deze kleine stukken wegdek te voorzien van een ander wegdek.

- Door een beperking van de verkeersomvang, -snelheid en/of –samenstelling zou de geluidsbelasting kunnen afnemen. Dergelijke ingrijpende maatregelen die invloed hebben op een groot gebied stuiten op verkeerskundige bezwaren.
- Het realiseren van geluidsafscherming tussen de woningen en de weg stuit op stedenbouwkundige en verkeerskundige bezwaren. Het vergroten van de afstand tussen de woningen en de weg stuit eveneens op stedenbouwkundige bezwaren. In het stedenbouwkundig plan wordt de woning geplaatst in de doorlopende rooilijn langs de Emmabaan. Tevens is het naar achteren plaatsen van de nieuwe woning niet mogelijk in verband met de bestaande schuur die gehandhaafd blijft.
- Omdat de mogelijke maatregelen om de geluidbelasting te laten afnemen allen op financiële, stedenbouwkundige of verkeerskundige bezwaren stuiten is het verlenen van hogere waarden noodzakelijk.
- Indien een hogere waarde wordt vastgesteld, kan de gemeente aan deze ontheffing aanvullende voorwaarden stellen. Dit kan betekenen dat het bouwplan dient te beschikken over ten minste één geluidluwe gevel. Hieronder wordt veelal verstaan dat de gevelbelasting niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De achtergevel en linkerzijgevel van de nieuwe woning (gezien vanaf de straatzijde) zijn geluidluw.

#### *Reuzenhoek 17, Zaamslag*

Het plangebied Reuzenhoek 17, Zaamslag betreft de sloop van een geluidsgevoelig object en kan daarom buiten beschouwing worden gelaten.

#### *Conclusie*

Na het verlenen van een hogere waarde vormt het aspect geluid vanwege omliggende wegen geen belemmering voor de realisatie van het plan.

## 4.8 Luchtkwaliteit

#### *Beleidskader*

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

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

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

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

### Beoordeling

De regeling NIBM geldt onder andere voor woningbouwlocaties die in het geval van één ontsluitingsweg niet meer dan 1.500 nieuwe woningen mogen omvatten. Bij twee ontsluitingswegen mogen uitbreidingslocaties niet meer dan 3.000 woningen bevatten. Voor kantoorlocaties gelegen aan één ontsluitingsweg geldt een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m<sup>2</sup>. Wanneer projecten wel in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit dient luchtonderzoek uitgevoerd te worden, waarbij getoetst wordt aan de normen.

#### *Emmabaan 44, Koewacht*

De bouw van één woning ligt ver beneden deze grens en kan worden aangemerkt als een plan dat niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan de luchtverontreiniging.

#### *Reuzenhoek 17, Zaamslag*

De sloop van één woning kan worden aangemerkt als een plan dat niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan de luchtverontreiniging.

### Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

## 4.9 Water

### Inleiding

Voor ruimtelijke plannen is de watertoets verplicht. De initiatiefnemer dient in dat kader in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over het ruimtelijke planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Beide percelen liggen binnen het beheersgebied van waterschap Scheldestromen, verantwoordelijk voor het waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheer. Deze instantie is daarmee formeel de waterbeheerder. De waterparagraaf dient voorgelegd te worden aan de waterbeheerder. Het waterschap zal het wateradvies geven in het kader van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 Bro. Dit advies wordt te zijner tijd in deze paragraaf opgenomen.

### Emmabaan 44, Koewacht

#### Het huidige watersysteem

In het plangebied Emmabaan 44, Koewacht liggen geen waterkeringen of oppervlaktewaterlichamen uit de Legger van het waterschap Scheldestromen. In de nabijheid van het plangebied liggen wel enkele secundaire waterlopen met beschermingszones. Deze beschermingszones reiken niet tot in het plangebied.

#### Toekomstig watersysteem

Nagegaan is aan de hand van de criteria uit de Handreiking van het waterschap Scheldestromen of de beoogde functiewijziging van Emmabaan 44 strijdig is met waterdoelstellingen c.q. noodzaakt tot waterhuishoudkundige maatregelen.

| Thema en water(beheer)doelstelling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Uitwerking                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                     |                     |                  |  |                     |       |        |   |                                   |       |       |   |                                        |   |   |   |                       |   |   |   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|------------------|--|---------------------|-------|--------|---|-----------------------------------|-------|-------|---|----------------------------------------|---|---|---|-----------------------|---|---|---|
| <b>Veiligheid waterkeringen</b><br>Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.                                                                                                                                                                                                                       | <i>Er liggen geen primaire of regionale waterkeringen binnen of in de buurt van het plangebied.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                     |                     |                  |  |                     |       |        |   |                                   |       |       |   |                                        |   |   |   |                       |   |   |   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <i>Vermeld de totale oppervlakken (in m2) van:</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                     |                     |                  |  |                     |       |        |   |                                   |       |       |   |                                        |   |   |   |                       |   |   |   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <table><tr><td></td><td>huidige<br/>situatie</td><td>na<br/>realisatie</td><td></td></tr><tr><td><b>dakoppervlak</b></td><td>85 m²</td><td>470 m²</td><td>1</td></tr><tr><td><b>dichte<br/>bodemverharding</b></td><td>85 m²</td><td>85 m²</td><td>2</td></tr><tr><td><b>doorlatende<br/>bodemverharding</b></td><td>0</td><td>0</td><td>3</td></tr><tr><td><b>wateroppervlak</b></td><td>0</td><td>?</td><td>4</td></tr></table>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                     | huidige<br>situatie | na<br>realisatie |  | <b>dakoppervlak</b> | 85 m² | 470 m² | 1 | <b>dichte<br/>bodemverharding</b> | 85 m² | 85 m² | 2 | <b>doorlatende<br/>bodemverharding</b> | 0 | 0 | 3 | <b>wateroppervlak</b> | 0 | ? | 4 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | huidige<br>situatie | na<br>realisatie    |                  |  |                     |       |        |   |                                   |       |       |   |                                        |   |   |   |                       |   |   |   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>dakoppervlak</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 85 m²               | 470 m²              | 1                |  |                     |       |        |   |                                   |       |       |   |                                        |   |   |   |                       |   |   |   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>dichte<br/>bodemverharding</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 85 m²               | 85 m²               | 2                |  |                     |       |        |   |                                   |       |       |   |                                        |   |   |   |                       |   |   |   |
| <b>doorlatende<br/>bodemverharding</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 0                   | 3                   |                  |  |                     |       |        |   |                                   |       |       |   |                                        |   |   |   |                       |   |   |   |
| <b>wateroppervlak</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | ?                   | 4                   |                  |  |                     |       |        |   |                                   |       |       |   |                                        |   |   |   |                       |   |   |   |
| <b>Voorkomen overlast door oppervlaktewater</b><br>Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties. | <i>Uitleg dakoppervlak na realisatie: +/- 380 m² bouwvlak waarbinnen een nieuwe woning gerealiseerd kan worden. Daarnaast de mogelijkheid om 90 m² aan bijgebouwen bij de woning te hebben. De bestaande verharding (schuur) bedraagt al ongeveer 85 m². Dus een toename van ongeveer 385 m². Geen vermindering van dit oppervlak door het verhard oppervlak dat vervalt bij Reuzenhoek 17 omdat dit in een ander peilgebied ligt. Te compenseren verhard oppervlak derhalve 385 m2.</i><br><i>Conform de eisen van het waterschap dient er bij nieuwbouw 75 mm berging over het nieuwe verhard oppervlak te worden gerealiseerd. Dit komt hier neer op ongeveer 57 m³ waterberging. In het betreffende peilgebied betekent dit een benodigd oppervlak van 47 m2. Op het eigen terrein zal voorzien worden in voldoende berging. Gezien de lage grondwaterstanden kan zowel een bovengrondse als een ondergrondse oplossing worden gekozen. Initiatiefnemer neemt contact op met dhr. van Gaalen, opzichter van het Waterschap, om te zorgen voor een passende oplossing.</i> |                     |                     |                  |  |                     |       |        |   |                                   |       |       |   |                                        |   |   |   |                       |   |   |   |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater</b><br>Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten. | <i>De nieuwe bebouwing zal op de bestaande riolering worden aangesloten. Het hemelwaterafvoer wordt afgekoppeld van de riolering en zal worden opgevangen en geïnfiltreerd op eigen terrein (bijvoorbeeld een wadi).</i>                                            |
| <b>Thema en water(beheer)doelstelling</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Uitwerking</b>                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Grondwaterkwantiteit en verdroging</b><br>Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.                                                                                                       | <i>Grondwateroverlast is niet aanwezig. De (toekomstige) bebouwing wordt op hetzelfde peil gebouwd als de bestaande bebouwing. Er is geen sprake van het onttrekken van grondwater of het specifiek infiltreren van grondwater. Verdroging is niet aan de orde.</i> |
| <b>Grondwaterkwaliteit</b><br>Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.                                                                                                                                                                                              | <i>Er wordt niet gebouwd in een infiltratiegebied, natuurgebied of gebied voor drinkwatervoorziening.</i>                                                                                                                                                           |
| <b>Oppervlaktewaterkwaliteit</b><br>Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.                                                                                                                   | <i>Om diffuse verontreiniging van bodem en grondwater te voorkomen, zal bij bouwwerkzaamheden duurzame (niet-uitloogbare) bouwmaterialen worden toegepast.</i>                                                                                                      |
| <b>Volksgezondheid</b><br>Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.                                                                                                                                                       | <i>Niet van toepassing voor deze ontwikkeling.</i>                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Bodemdaling</b><br>Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.                                                                                                                                                                                              | <i>Er zullen geen veranderingen in het peilregiem plaatsvinden die voor bodemdaling zorgen.</i>                                                                                                                                                                     |
| <b>Natte natuur</b><br>Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.                                                                                                                                                                                                  | <i>In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen natuurgebieden gelegen.</i>                                                                                                                                                                                 |
| <b>Onderhoud oppervlaktewater</b><br>Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.                                                                                                                                | <i>Het plan geeft geen wijziging ten opzichte van het huidige onderhoud en is derhalve niet van toepassing.</i>                                                                                                                                                     |
| <b>Andere belangen waterbeheer</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Relatie met eigendom waterbeheerder</b><br>Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.                                                                                                                                                   | <i>Niet van toepassing voor deze ontwikkeling.</i>                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Scheepvaart en/of wegbeheer</b><br>Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.                                                                                                                                 | <i>De verkeerssituatie blijft ongewijzigd.</i>                                                                                                                                                                                                                      |

*Reuzenhoek 17, Zaamslag*

Onderhavig planvoornemen betreft de sloop van de bestaande bebouwing op het perceel Reuzenhoek 17. Het aandeel verhard oppervlak neemt af in het plangebied. De overige doelstellingen van het waterschap zijn niet van toepassing voor deze ontwikkeling, omdat het gebied verder ongewijzigd blijft.

*Watertoets*

De waterparagraaf is voorgelegd aan het waterschap Scheldestromen. Op 15 juni 2018 en 25 juli 2018 hebben zij een reactie gegeven op de waterparagraaf. Het waterschap gaf aan dat Reuzenhoek niet kan compenseren voor de locatie aan de Emmabaan, omdat deze in een ander peilgebied liggen. Compensatie dient uitsluitend plaats te vinden binnen hetzelfde peilgebied, in dit geval Koewacht GPG836. Aan de hand van deze reactie is de waterparagraaf aangepast.

*Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling niet strijdig is met de waterdoelstelling.

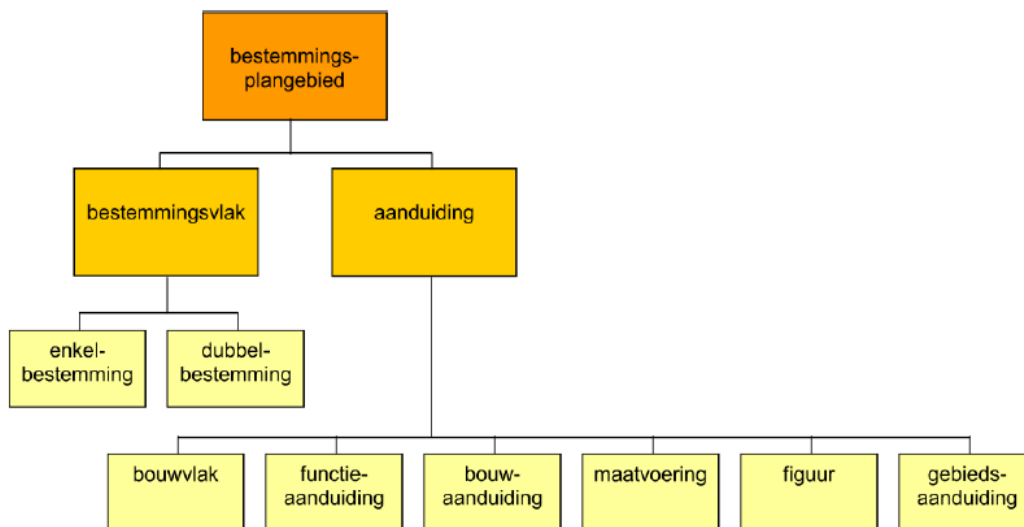
## 5. JURIDISCH ASPECTEN

Dit hoofdstuk gaat in op de wijze van de juridische vertaling in planregels van de voor het plangebied gewenste ontwikkeling.

### 5.1 Planvorm

Het bestemmingsplan 'Buitengebied, Reuzenhoek 17 Zaamslag kan worden gekarakteriseerd als een zogenaamde partiële herziening. In een dergelijke bestemmingsregeling ligt het accent vooral op het inpassen van een kleinschalig ontwikkeling in een groter bestemmingsplan. Vooral vanwege de geringe omvang van het plangebied heeft dit plan slechts een beperkt aantal bestemmingsregels en een eenvoudig kaartbeeld. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding met de daarbij behorende planregels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanige geen rechtskracht. De verbeelding bestaat uit één kaartblad.

De planregels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. In de volgende paragraaf wordt de inhoud nader toegelicht. Bij het opstellen van de planregels en de verbeelding is uitgegaan van de richtlijnen 'Standaard voor Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012)'. De SVBP 2012 omvat de verplichtingen en aanbevelingen ten aanzien van vormgeving en indeling van de planregels en de verbeelding. De opbouw van de SVBP 2012 met betrekking tot de verbeelding in het onderstaande figuur gevisualiseerd.



Afb. 13 Opbouw van de SVBP 2012

## 5.2 Toelichting op de bestemmingen

### *Reuzenhoek 17, Zaamslag*

De regels die deel uitmaken van het moederplan, bestemmingsplan 'Buitengebied Terneuzen' vastgesteld op 25 juni 2013, zijn van toepassing op het bestemmingsplan 'Buitengebied, Reuzenhoek 17, Zaamslag'. Ten opzichte van het bestemmingsplan 'Buitengebied Terneuzen' zijn enkele artikelen/leden gewijzigd.

#### **Hoofdstuk 1 Inleidende regels**

##### *Artikel 1 Begrippen*

In dit artikel worden een aantal in het plan gebruikte begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van de begrippen beperkt en daarmee de duidelijkheid en rechtszekerheid van het plan vergroot.

#### **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

##### *Artikel 2 Wonen*

Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: woningen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en andere bouwwerken.

##### *Artikel 3 Waarde – Archeologie – 2*

In dit artikel is de dubbelbestemming voor archeologie-2 geregeld. Voor ingrepen in een gebied groter dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,5 meter is een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

#### **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

##### *Artikel 4 Algemene bouwregels*

In dit artikel van de regels staan de algemene regels voor bebouwing, algemene bebouwingspercentages, bouwhoogtes en toegestane overschrijdingen door ondergeschikte bouwwerken.

#### **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

##### *Artikel 5 Slot regel*

Het laatste artikel 'Slotregel' geeft de naam van het plan aan, wanneer naar het plan wordt verwezen. De planregels kunnen worden aangehaald onder de naam: Bestemmingsplan 'Buitengebied, Reuzenhoek 17, Zaamslag'.

## 6. UITVOERBAARHEID

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

Het bestemmingsplan betreft een particulier initiatief op particulier terrein. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is ten behoeve van de kosten een overeenkomst gesloten. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan voldoende aangetoond.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 20 september tot en met 31 oktober 2018 ter inzage gelegen, waarbij gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. Er zijn tijdens deze periode geen zienswijzen ingediend.

Het Waterschap Scheldestromen heeft op 15 juni en 25 juli 2018 een reactie gegeven op het concept bestemmingsplan. Deze reacties zijn verwerkt en de watertoets is naar aanleiding hiervan aangepast.