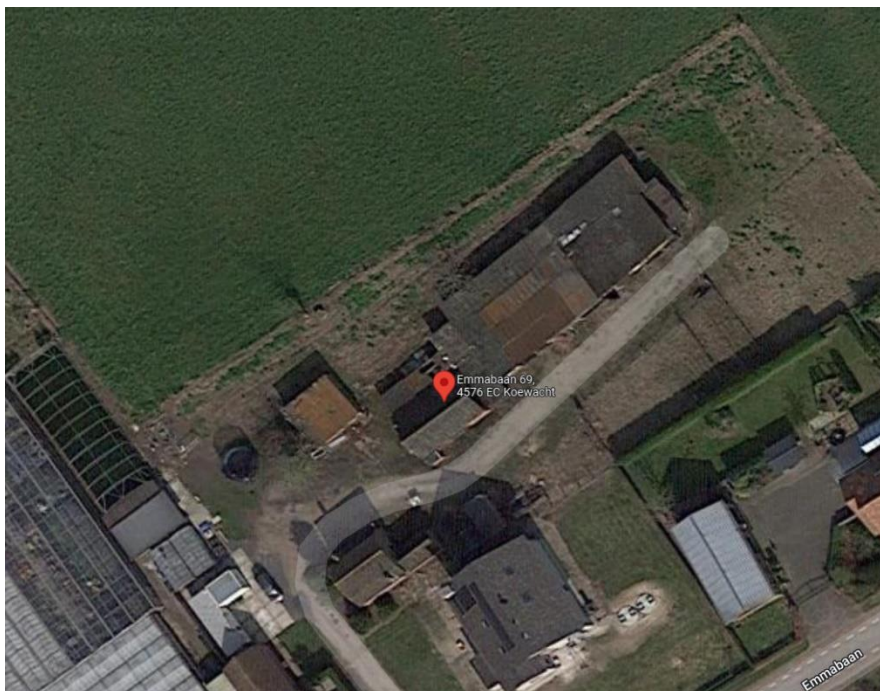


Toelichting

Koewacht, Emmabaan 69
Gemeente Terneuzen



Colofon

Arvalis

Irma Steenbakkers
Adviseur omgeving
06 – 29 52 02 61

November 2024
Projectnummer 2021000260
Imro-nummer: NL.IMRO.0715.BPBG78-VG01

Kantoor 's-Hertogenbosch
Onderwijsboulevard 225
5223 DE 's-HERTOGENBOSCH
Postbus 100
5201 AC 's-HERTOGENBOSCH

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied.....	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	6
1.4	Leeswijzer	7
2.	Het plan	8
2.1	Huidige situatie.....	8
2.2	Beoogde situatie	9
3.	Planologisch beleidskader.....	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.1.1	Nationale omgevingsvisie (NOVI)	10
3.1.2	Nota Belvedere	11
3.1.3	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	11
3.1.4	Ladder duurzame verstedelijking	12
3.2	Provinciaal beleid	12
3.2.1	Zeeuwse omgevingsvisie 2021	12
3.2.2	Omgevingsplan Zeeland 2018	13
3.2.3	Omgevingsverordening Zeeland 2018.....	14
3.3	Gemeentelijk beleid.....	14
3.3.1	Structuurvisie Gemeente Terneuzen	14
3.3.2	Bestemmingsplan	15
4.	Omgevingsaspecten	16
4.1	M.e.r.-beoordeling.....	16
4.2	Geluid.....	16
4.3	Luchtkwaliteit	17
4.4	Geur.....	18
4.5	Bodem.....	19
4.6	Bedrijven en milieuzonering	20
4.7	Externe veiligheid.....	20
4.8	Cultuurhistorie en archeologie.....	22
4.8.1	Cultuurhistorie	22
4.8.2	Archeologie	26
4.9	Mobiliteit en parkeren	32
4.10	Technische infrastructuur	32
4.11	Flora en Fauna.....	33
4.11.1	Gebiedsbescherming	33
4.11.2	Soortenbescherming	34
4.12	Water	35
4.12.1	Beleid.....	35
4.12.2	Watertoetstabel	35

5.	Uitvoerbaarheid en procedure.....	38
5.1	Economische uitvoerbaarheid	38
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	38
5.3	Procedure.....	38
6.	Juridische planopzet	39
6.1	Regels	39
6.2	Verbeelding	39
7.	Bijlagen.....	40

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Cliënt heeft een tuincentrum aan de Emmabaan nummer 67 te Koewacht (gemeente Terneuzen). Cliënt heeft het naastgelegen perceel met huisnummer 69 aangekocht. Op het naastgelegen perceel, zijn verschillende verouderde gebouwen en een verouderde woning aanwezig. Initiatiefnemer wenst het geheel aan gebouwen en woning, staande op Emmabaan 69, te slopen en op een nog nader te bepalen plek, twee woningen op te richten via de Ruimte-voor-Ruimte systematiek.

Het college van B&W heeft op 8 maart 2022 besloten om in principe onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het gevraagde en dat zijn de volgende:

- De bestemming wonen van het perceel Emmabaan 69 in Koewacht verandert in de bestemming tuin.
- De aan twee compensatiewoningen verbonden voorwaarden worden vastgelegd in een met de cliënt af te sluiten anterieure overeenkomst.

Middels onderhavige toelichting wordt uiteengezet dat er bij de voorgenomen ontwikkeling sprake is van een “goede ruimtelijke ordening” en dat er aan de gewenste wijziging van het bestemmingsplan ter plaatse van Emmabaan 69 niets in de weg staat.

Door middel van het doorlopen van de procedure herziening bestemmingsplan zal bovenstaande uiteengezet worden.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen ten Noordoosten van de dorpskern Koewacht. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Axel, gemeentecode AELOO, sectie N, nummer 909. In figuur 1-1 is de ligging van de initiatieflocatie, 3.420 m² groot, weergegeven.

De begrenzing van het gebied strekt uit naar de percelen waarvoor dezelfde maatvoering is gebruikt. Dit zijn perceel nummer 907, 906, 905, en 1152. Figuur 1-2 duidt de maatvoering, maximaal aantal wooneenheden: 5, in het plangebied.

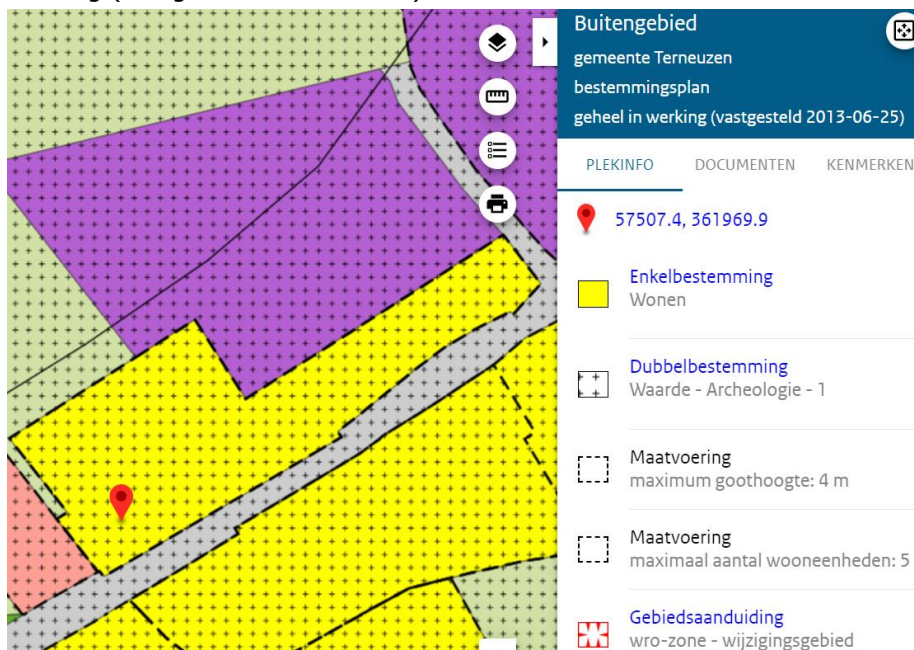


Figuur 1-1: Situering plangebied (bron: www.kadastralekaart.com)

De beoogde locaties voor de Ruimte-voor-Ruimte woningen zijn nog niet bepaald. Initiatiefnemer neemt contact op met betreffende gemeente indien de locatie voor de Ruimte-voor-Ruimte woningen bepaald zijn.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor de locatie Emmabaan 69 geldt het volgende bestemmingsplan: Buitengebied, geheel in werking (vastgesteld 2013-06-25)



Figuur 1-2: Bestemmingsplan Buitengebied

Op deze locatie is ook de omgevingsvergunning Emmabaan 71, Koewacht van toepassing. Omgevingsvergunning onherroepelijk (vastgesteld 2017-01-11)



Figuur 1-3: Bestemmingsplan Emmabaan 71, Koewacht

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidend hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie binnen het plangebied en de beoogde situatie. In hoofdstuk 3 komen de relevante beleidskaders op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau aan bod. In hoofdstuk 4 worden de relevante omgevingsaspecten beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid en de procedure die het bestemmingsplan doorloopt. Tenslotte komt in hoofdstuk 6 de toelichting op de planregels (de planregels in combinatie met de verbeelding) aan bod.

2. Het plan

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie is er op de locatie van de initiatiefnemer, Emmabaan 69, sprake van een vervallen ex-agrarisch bedrijf. De schuren van het voorheen agrarische bedrijf staan nog op dit perceel en staan leeg. Tevens is de woning nog aanwezig. Deze bedrijfswoning is oud en niet meer bewoonbaar. Het perceel is 3.420m² en de bebouwing is circa 680m². De gehele locatie en perceel bevat de Enkelbestemming wonen. Het perceel is te bereiken via een oprit. Deze oprit ontsluit aan de openbare weg Emmabaan. Deze oprit ligt gedeeltelijk over het voorliggende perceel. De eigenaar van dit voorliggende perceel is tevens de initiatiefnemer van dit onderhevige plan.



Figuur 2-1: Oprit tot openbare weg

2.2 Beoogde situatie

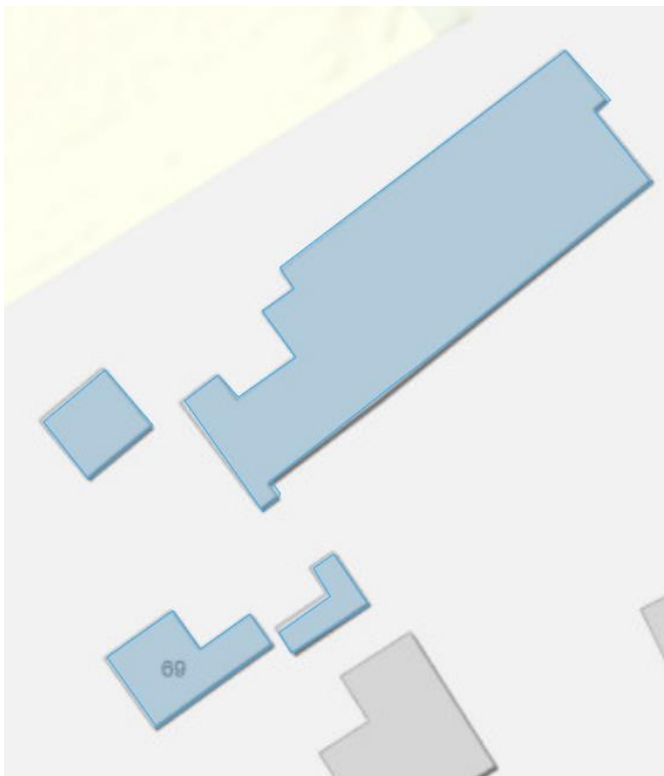
De leeftijd en staat van de bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning aan Emmabaan 69, maken dat initiatiefnemer beoogt om de gebouwen te slopen.

Initiatiefnemer wenst gebruik te maken van de ruimte-voor-ruimte regeling om in ruil voor de sloop van de aanwezige bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning twee ruimte-voor-ruimte woningen op te richten. De beoogde locaties hiervoor zijn nog niet bekend.

De voorwaarden die aan deze twee ruimte-voor-ruimte titels zijn verbonden, worden vastgelegd in een vereveningsovereenkomst.

In figuur 2-2 is met blauw aangegeven welke gebouwen er gesloopt zullen worden aan Emmabaan 69, in totaal wordt er 680m² aan gebouwen en bedrijfswoning gesloopt.

De grond die vrijkomt na slopen zal bestemd worden als tuin. Dit is verderop in deze onderbouwing uitgewerkt. De huidige oude bedrijfswoning aan de Emmabaan 69 wordt gesloopt.



Figuur 2-2: Sloop gebouwen Emmabaan 69

3. Planologisch beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 heeft de rijksoverheid de nationale omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers. In onderstaande afbeelding zijn de vier prioriteiten van de NOVI weergegeven.



Afbeelding 3-1: prioriteiten NOVI

Er worden in de NOVI enkele gebieden aangewezen als NOVI gebieden, het rijk ziet hier voor zichzelf een rol weggelegd om een bredere uitdaging mee op te pakken en investeert in deze gebieden:

- Havengebieden van Rotterdam en Amsterdam;
- Landelijke gebieden De Peel en het Groene Hart;
- Energie- en klimaattransities in relatie tot verstedelijking: Groningen en regio Zwolle;
- Grensoverschrijdende gebieden Zuid-Limburg, Zeeuwse havens en Zeeuws-Vlaamse Kanaalzone.

Buiten deze gebieden stelt het rijk zich op als faciliterende partij en in de gedachte van de omgevingswet roept zij op tot gebiedsgericht handelen en denken.

Het plangebied is gelegen buiten de NOVI gebieden. Het rijk benadrukt dat werken vanuit een gebiedsgerichte aanpak wenselijk is, op het plangebied zal geen wijziging komen. Er is met aandacht voor het gebied en de omgeving over gedacht.

3.1.2 Nota Belvedere

De Nota Belvedere geeft een visie op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van het fysieke leefmilieu in de toekomstige ruimtelijke inrichting van Nederland kan worden omgegaan. Daarnaast geeft het aan welke maatregelen getroffen moeten worden en geeft het een aanvulling op het bestaande sectorale beleid. Cultuurhistorie wordt daarbij beschouwd als van vitale betekenis voor de samenleving en de individuele burger. Het behoud en het benutten van het cultureel erfgoed voegt kwaliteit toe aan de culturele dimensie van de ruimtelijke inrichting. Een ontwikkelingsgerichte benadering staat daarbij centraal. Die invalshoek dient in het ruimtelijk beleid te worden bevorderd.

Deze nota vormde een belangrijke bouwsteen voor de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening en andere relevante rijksnota's. Daarnaast heeft het beleid uit de Nota Belvedere zijn vertaling gekregen in het beleid van de andere bestuursniveaus.

De centrale doelstelling van het beleid luidt: De cultuurhistorische identiteit wordt sterker richtinggevend voor de inrichting van de ruimte, en het rijksbeleid zal daarvoor goede voorwaarden scheppen.

Deze hoofddoelstelling is vertaald in de volgende doelen:

1. Het erkennen en herkenbaar houden van cultuurhistorische identiteit in zowel het stedelijke als landelijke gebied, als kwaliteit en uitgangspunt voor verdere ontwikkelingen.
2. Het versterken en benutten van de cultuurhistorische identiteit en de daarvoor bepalende kwaliteiten van de cultuurhistorisch meest waardevolle gebieden van Nederland, de zogenoemde Belvedere-gebieden.
3. Het scheppen van voorwaarden ten behoeve van initiatieven van derden gericht op thematische versterking van de cultuurhistorie.
4. Het verspreiden en toegankelijk maken van de kennis over cultuurhistorie, alsmede het stimuleren van de kansen van cultuurhistorie als inspiratiebron voor de ruimtelijke inrichting en het ontwerp.
5. Het bevorderen van de samenwerking tussen burgers, organisaties en overheden.
6. Het verbeteren van de gebruiksmogelijkheden van het bestaande instrumentarium.

In bestemmingsplannen dienen de fysieke dragers (cultuurhistorische kernkwaliteiten) als ruimtelijk toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen te worden vastgelegd en kan indien nodig tevens een beleidsmatige opgave gericht op het herstel van de cultuurhistorische kwaliteit en samenhang worden opgenomen. De uitvoeringsstrategie kan van gebied tot gebied verschillen, van meeliften met bestaande initiatieven tot het initiëren van specifieke projecten.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Voor de doorwerking van de rijksbelangen in plannen van lagere overheden is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgesteld. Het Barro is op 30 december 2011 (grotendeels) in werking getreden en omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen. Belangrijke punten hierin zijn o.a. het zuinig ruimtegebruik, bescherming van kwetsbare (natuur)gebieden en bescherming van het land tegen klimaatverandering, overstroming en wateroverlast, de uitoefening van defensietaken, toekomstige uitbreidingen van de hoofdinfrastructuur. Met het Barro maakt het rijk duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Op 1 oktober 2012 is aan het Barro een aantal onderwerpen toegevoegd. Het gaat om de eerder aangekondigde onderwerpen Ecologische Hoofdstructuur, elektriciteitsvoorziening, toekomstige

uitbreiding hoofd(spoor)wegennet, veiligheid rond rijksvaarwegen, verstedelijking in het IJsselmeer, bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustfundament en toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

3.1.4 Ladder duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de 'ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd. De Ladder duurzame verstedelijking is een processchema met als doel om mogelijke nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen of initiatieven voor stedelijke functies, zoveel mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied te laten plaats vinden. De ladder is een toetsingsinstrument voor ontwikkelaars en de overheid dat gevolgd moet worden bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen en heeft als doel te komen tot een zorgvuldig ruimtegebruik waarbij goede afwegingen worden gemaakt waar stedelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

In artikel 1.1.1, eerste lid, onder i van het Bro wordt stedelijke ontwikkeling als volgt omschreven: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het begrip 'andere stedelijke voorzieningen' wordt niet nader omschreven in het Bro, maar op basis van uitspraken van de Raad van State kan hier worden gedacht aan maatschappelijke functies of functies op gebied van religie, cultuur, leisure en recreatie.

De ladder voor duurzame verstedelijking richt zich op substantiële ontwikkelingen, die qua aard en omvang zodanig zijn, dat voor mogelijke leegstand elders gevreesd zou kunnen worden. Het doel is om overbodige bouwplannen (kantoren, woningen) te voorkomen en hergebruik te stimuleren.

Het rijksbeleid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling van het plangebied. Met onderhavig initiatief zijn geen Rijksbelangen in het geding waar de rijksoverheid specifiek beleid voor heeft opgesteld. Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 Bro.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Zeeuwse omgevingsvisie 2021

Op 5 januari 2021 is de Zeeuwse omgevingsvisie vastgesteld. De omgevingsvisie geeft de visie van de Provincie op haar eigen rol en hoe zij de gewenste ontwikkeling naar 2050 wil stimuleren. De provincie ziet zichzelf als verbinder en aanjager waar nodig.

In de omgevingsvisie staat een gezonde woonomgeving hoog in het vaandel. De Zeeuwse woonomgeving bevat alle ingrediënten die een goede gezonde leefomgeving kenmerkt, zoals veel (stedelijk) groen en gevarieerde openbare ruimte, een over het algemeen goede milieukwaliteit en voldoende aanbod van voorzieningen. Zeeland kent een hogere tevredenheid van de inwoners als het gaat om de woonomgeving dan het landelijk gemiddelde en dit heeft een directe relatie met de algemene tevredenheid over het leven.

De aanpak hiervoor wordt als volgt omschreven: Voor een veilige woonomgeving die gezond gedrag uitlokt, staan vooral de gemeenten aan de lat. Daarbij helpen initiatieven van burgers, bedrijven, natuur- en welzijnsorganisaties. De Provincie ondersteunt deze partijen met subsidies en het faciliteren van samenwerking. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling, beleidsontwikkeling en maatschappelijke opgave zullen betrokken partijen gezondheid mee laten wegen. Bij de realisatie

van een gezonde en aantrekkelijke woonomgeving zullen kansen benut worden om beter het hoofd te kunnen bieden aan weersextremen zoals hitte, droogte en wateroverlast en aan kansen om de natuurwaarde te verhogen.

De beoogde ontwikkeling op het plangebied past binnen de omgevingsvisie van de provincie Zeeland. Het saneren van de oude bebouwing is voor de omgeving een gunstige ontwikkeling. De bebouwing wordt gesloopt waarmee eventuele overlast voor omgeving en natuur weggenomen wordt.

3.2.2 Omgevingsplan Zeeland 2018

De provincie Zeeland heeft haar beleid met betrekking tot ruimtelijke ordening en de daarbij gewenste ontwikkelingen vormgegeven in het omgevingsplan 2012-2018. Dit omgevingsplan is op 28 september 2012 vastgesteld door de provinciale staten van Zeeland.

Met de verwachte komst van de omgevingswet in 2021 in ogenschouw genomen heeft de provincie Zeeland op 21 september 2018 het omgevingsplan Zeeland 2018 aangenomen om de periode tussen het omgevingsplan 2012-2018 en de nieuwe omgevingswet te kunnen overbruggen.

Het omgevingsplan is opgesteld om niet alleen de periode tot 2021 te overbruggen maar ook om voor te sorteren op hoe Zeeland zal functioneren na 2021. Het plan houdt nauw verband met de visie Zeeland 2040 welke een doorkijk geeft naar de provincie anno 2040. De provincie heeft oog voor een veranderende (lokale) economie, demografie en de positie die Zeeuwen daarin hebben. In het omgevingsplan 2018 zijn de ontwikkelingen voor de kortere termijn weergegeven.

In het omgevingsplan 2018 zijn vier opgaven genoemd die wat de provincie betreft nationaal en provinciaal centraal staan:

- Duurzame en concurrerende economie
- Klimaatbestendige en –neutrale samenleving
- Waardevolle leefomgeving
- Toekomstbestendige bereikbare woon-, werk- en verblijfsomgeving

Waar de vier onderwerpen apart besproken en behandeld worden in het omgevingsplan ligt de nadruk op de samenhang van de vier. De provincie juicht ontwikkelingen toe die streven naar een integrale benadering op de vier thema's. In hoofdstuk 8.6 van het omgevingsplan worden de opgaven wat betreft wonen behandeld. Een woonfunctie kan een bijdrage leveren aan de verandering van de positie en functie van het landelijk gebied. Een voorbeeld hiervan is dat voormalige boerderijen worden hergebruikt als woning. Door de aanwezige bedrijfsgebouwen te saneren wordt leegstand of verpaupering voorkomen en blijft het buitengebied interessant.

Het Omgevingsplan Zeeland 2018 vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Er is bij de ontwikkeling sprake van sanering van een woning en bedrijfsgebouwen. Leegstand en verpaupering is met het saneren voorkomen en de nieuwe functie als tuin is passend in de omgeving.

3.2.3 Omgevingsverordening Zeeland 2018

De verordening stelt regels om de visie als verwoord in het Omgevingsplan Zeeland 2012 – 2018 kracht bij te zetten en naleving af te dwingen. Ze beoogt in het bijzonder provinciale ruimtelijke belangen veilig te stellen door regels te stellen omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

De regels van de verordening gaat met name over het toevoegen van woningen in het landelijk gebied. Daar is met dit plan geen sprake van. Nadere toetsing aan de provinciale verordening is op dit punt niet noodzakelijk.

In september 2021 is er een nieuwe omgevingsverordening gepubliceerd. Echter is deze nog niet definitief vastgesteld in verband met de komst van de omgevingswet.

Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt beoogd om bestaande agrarische bebouwing te saneren en de vrijgekomen ruimte om te zetten naar tuin. Een aanpassing die past binnen de verordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Gemeente Terneuzen

De gemeenteraad heeft op 6 december 2010 de 'Structuurvisie Gemeente Terneuzen Structuurvisie 2025' vastgesteld. In de structuurvisie is op hoofdlijnen vastgelegd waar de gemeente op maatschappelijk, economisch en ruimtelijk gebied naar toe gaat in de periode tot 2025. De structuurvisie biedt een kader met ruimte om nadere afwegingen te maken in de periode tot 2025.

In de structuurvisie wordt veel aandacht besteed aan ruimtelijke strategieën. De structuurvisie vormt enerzijds de basis voor nieuw te ontwikkelen (gemeentelijke) beleidsplannen en projecten, zodat aan het gewenste beeld daadwerkelijk inhoud wordt gegeven. Anderzijds kan ze als toetsingskader worden gehanteerd om nieuwe planinitiatieven te beoordelen.

Om ontwikkelingen en initiatieven, die op Gemeente Terneuzen afkomen of daarbinnen plaatsvinden, te kunnen toetsen is een strategiekaart ontworpen. Deze 'kaart' laat zien dat op het grondgebied van de gemeente een achttal strategieën gedifferentieerd ingezet wordt.

Versterken, verbreden, verbinden, transformeren, ontwikkelen, herstructureren, behouden beschermen.

Van toepassing op onderliggend plan is 'behouden'.

De strategie van behoud is gekozen voor de delen van de gemeente waar binnen de looptijd van de structuurvisie geen of zeer beperkte veranderingen zijn te verwachten. Het huidige ruimtelijke beeld en het functioneren van deze gebieden is goed. Daarom is er voor de gemeente geen aanleiding is om hier actief plannen of projecten te initiëren. Dit laat onverlet dat door een gebrekkig beheer en onderhoud van de ruimte kwaliteitsverlies, snelle veroudering en verrommeling op de loer liggen. 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.

De beoogde ontwikkeling past binnen de Structuurvisie 2025 van de gemeente Terneuzen. De momenteel aanwezige stallen passen vanwege verval minder in het beeld en de sloop daarvan behoudt en versterkt het landschap en voorkomt verloedering.

3.3.2 Bestemmingsplan

De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied" uit 2013. In het bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming wonen. Met het verwijderen van de voormalige bedrijfswoning en -bebouwing is het niet logisch gezien om de bestemming wonen te behouden. De bestemming zal omgezet worden naar tuin en gedeeltelijk agrarisch zonder bouwvlak.

Het verwijderen van bebouwing is niet direct mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. Er is ook geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen binnen het bestemmingsplan hiervoor. Echter levert het een kwaliteitswinst op voor de direct omgeving. Hierdoor heeft de gemeente zijn bereidheid uitgesproken om zijn medewerking te verlenen aan de sanering van de bebouwing en het bijbehorende bouwvlak.

In bijlage 2 en 3 zijn de regels en verbeelding met betrekking tot de nieuwe bestemming uitgewerkt. De bestemming Tuin is niet opgenomen in de bestemmingen van het bestemmingsplan "Buitengebied" uit 2013. In de regels is deze bestemming uitgewerkt.

In het bestemmingsplan is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het omzetten naar tuin. De gemeente heeft zijn bereidheid uitgesproken om er medewerking aan te verlenen. De gebouwen en woning worden gesloopt en de bestemming wordt omgezet naar tuin.

4. Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt het initiatief getoetst aan alle relevante omgevingsaspecten

4.1 M.e.r.-beoordeling

Op grond van hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is het noodzakelijk om ten behoeve van een bestemmingsplan dat kaderstellend is voor projecten met grote milieugevolgen, een plan-m.e.r. op te stellen. Onderdeel D van de bijlage Besluit m.e.r. geeft de omvang van dergelijke projecten weer. Hierbij geldt sinds de aanpassing van het Besluit m.e.r. per 1 april 2011 de omvang als richtwaarde en niet als absolute drempelwaarde. Daarom is altijd een toets noodzakelijk om na te gaan of sprake is van een project met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn:

- kenmerken van de projecten;
- plaats van de projecten;
- kenmerken van het potentiële effect.

Het mag duidelijk zijn dat wanneer een project ruim beneden de omvang uit de bijlage van het Besluit m.e.r. blijft, deze beoordeling beknopt kan zijn.

Het is voor de beoogde ontwikkeling op de locatie niet noodzakelijk een milieu effect rapportage op te stellen. Het initiatief kan immers niet worden aangemerkt als stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie 11.2 uit bijlage D van het Besluit m.e.r. Een reguliere of vormvrije m.e.r. beoordeling hoeft daarom voor de beoogde ontwikkeling niet te worden uitgevoerd. Verwezen wordt naar r.o. 6.2 van de uitspraak van de ABRvS 12 juni 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1879).

In het kader van de voorliggende ontwikkeling zijn verderop in dit hoofdstuk diverse milieuaspecten zorgvuldig afgewogen. Per aspect is bepaald of de ontwikkeling gevolgen heeft voor de (milieu)aspecten bedrijven- en milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodemgeschiktheid, flora- en fauna, water, archeologie, cultuurhistorie, verkeer en parkeren. Uit de afweging is gebleken dat de effecten niet van dien aard zijn dat een m.e.r.-beoordeling aan de orde is. Op grond van het voorgaande zijn belangrijke nadelige milieueffecten uitgesloten, waardoor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling of MER niet zinvol wordt geacht.

Het is voor de beoogde ontwikkeling op de locatie niet noodzakelijk een milieueffectrapportage op te stellen. Het initiatief kan immers niet worden aangemerkt als een activiteit die voorkomt in een van de categorieën uit bijlagen C en D van het Besluit m.e.r.

4.2 Geluid

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder van toepassing. De Wet geluidhinder kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe bestemmingen. De Wet geluidhinder gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen die aandachtsgebieden voor mogelijke geluidhinder begrenzen.

Volgens de Wet geluidhinder gelden voor woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen dan woningen en andere geluidsgevoelige objecten binnen de zone van een weg geluidswaarden die niet overschreden mogen worden.

Op basis van art. 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg waar geen wijzigingen optreden op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van een woonbestemming naar tuin. Verder worden er geen nieuwe geluidsgevoelige objecten opgericht.

Geluid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. De nieuwe bestemming tuin brengt geen geluidshinder met zich mee. Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Toetsing aan de normen van de Wet geluidhinder is hierdoor niet aan de orde.

4.3 Luchtkwaliteit

Titel 2 van hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (deze titel wordt ook wel aangeduid als 'Wet luchtkwaliteit') voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met $1,2 \mu g/m^3$ voor zowel PM_{10} als NO_2 .

Er dient met name gekeken te worden naar de emissie van fijn stof (PM_{10}). Op grond van de Wet luchtkwaliteit gelden grenswaarden waaraan voldaan moet worden. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn:

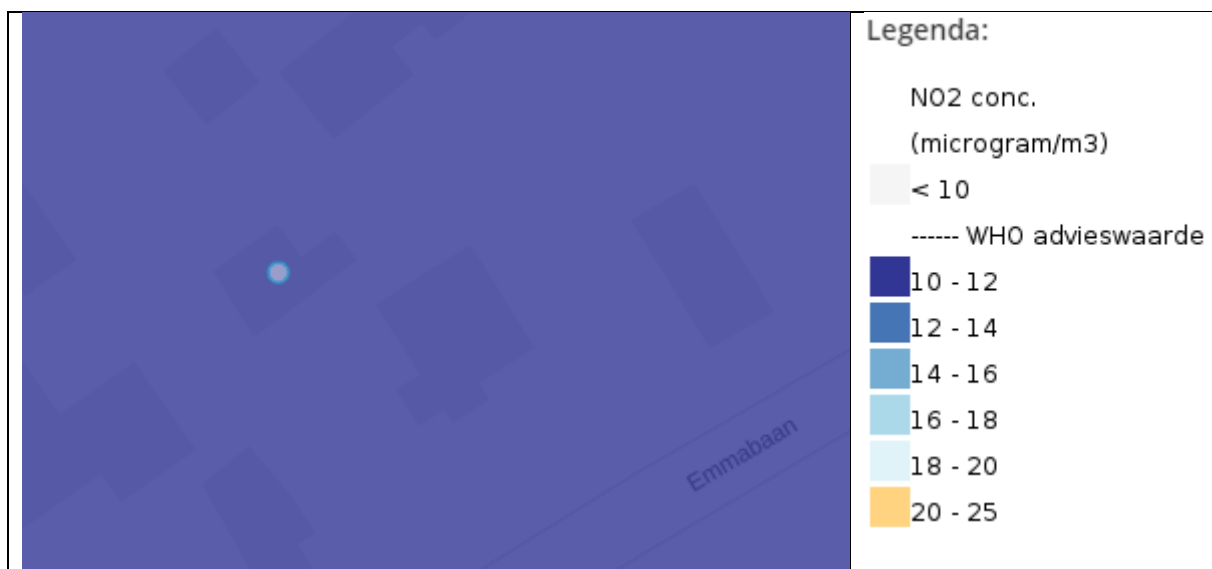
- Jaargemiddelde concentratie: $40 \mu g/m^3$;
- Daggemiddelde concentratie: $50 \mu g/m^3$;
- Aantal toegestane overschrijdingen daggemiddelde: 35 keer.

Uit gegevens van het Compendium voor de Leefomgeving blijkt dat ter plaatse van het plangebied geen sprake is van overschrijding van de grenswaarden.

Het initiatief heeft geen invloed op de verkeersbewegingen ter plaatse. De functiewijziging zal niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden voor PM_{10} uit de Wet Luchtkwaliteit. Indien het aantal voertuigbewegingen per dag meer bedraagt dan 50 wordt in het kader van zorgvuldigheid wel geadviseerd de verslechtering van de luchtkwaliteit inzichtelijk te maken. Dit is echter niet aan de orde. Nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk aangezien het project niet in betekende mate van invloed is op de luchtkwaliteit.



Figuur 4-1: fijnstof PM10 op basis van gegevens uit 2020



Figuur 4-2: NO2 op basis van gegevens uit 2020

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. De luchtkwaliteit op het plangebied is in de huidige situatie al zeer goed te benoemen. De beoogde ontwikkeling heeft tot gevolg dat een functie die geen fijnstof en NO2 uitstoot, verdwijnt en een functie zonder uitstoot, een tuin, terugkeert. De luchtkwaliteit zal ter plaatse door de ontwikkeling behouden blijven.

4.4 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij geeft het wettelijk kader inzake geurhinder in relatie tot veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door bedrijven. Indirect heeft de Wgv ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt 'omgekeerde werking' genoemd. Voor wat

betreft geurhinder van veehouderijen betekent dit dat de volgende aspecten in ogenschouw moeten worden genomen:

- Leidt een plan tot belemmeringen voor de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van nabij gelegen veehouderijen?
- Is ter plaatse van de locatie een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd?

Belemmeringen

Op grond van artikel 3.2 van de Wet geurhinder en veehouderij moet de afstand tussen de gevel van het dichtstbijzijnde dierenverblijf behorende tot een veehouderij en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij, gelegen binnen de bebouwde kom, tenminste 100 meter te bedragen. Buiten de bebouwde kom is deze afstand minimaal 50 meter. Gemeenten mogen bij verordening van de normen van de Wet geurhinder en veehouderij afwijken, binnen bepaalde grenzen (artikel 6 van de wet).

De volgende activiteiten zijn in de omgeving te vinden:

- Emmabaan 67, tuincentrum (cat. 2) → 20 meter
- Emmabaan 77a, op- en overslag van vlasvezels (cat. 2) → 70 meter

Gelet op het gemengde gebied, moet een minimale afstand in acht te worden gehouden van 10 meter ten aanzien van milieucategorie 2 bedrijven.

Met de afstanden die hierboven vernoemd staan in meters wordt voldaan aan de minimaal aan te houden afstand.

Tevens zorgt het saneren van een geurgevoelig object (de woning) dat er geen afstandsgrens meer nodig is.

Geur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. De nieuw op te richten tuin kan aangemerkt worden als niet-geurgevoelig object. Er zijn in de omgeving geen bronnen van geurhinder gelegen. Dit bestemmingsplan maakt geen (nieuwe) geurgevoelige objecten mogelijk. Toetsing aan de grenswaarden voor geurhinder is hierdoor niet aan de orde.

4.5 Bodem

Op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in planvorming rekening gehouden worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. Afhankelijk van hetgeen er op die locatie gebouwd wordt, is dan nog een bodemonderzoek nodig. Dat is niet aan de orde wanneer er ruimtes worden opgericht die niet bestemd zijn voor menselijk verblijf.

Er wordt in de toekomst een tuin voor menselijk verblijf opgericht. De locatie zal gebruikt gaan worden als tuin. Na het saneren van de asbestdaken en asbest weg is onderzoek uitgevoerd. Er is een positieve BUS-evaluatie uitgekomen. Deze is toegevoegd in bijlage 8.

De conclusie van deze positieve BUS-evaluatie luidt als volgt: "Uit de door u gestuurde informatie blijkt dat u de verontreiniging geheel heeft verwijderd."

Om tot een positieve Brief tekortkomingen voldoende hersteld te komen zijn diverse onderzoeken uitgevoerd:

Bijlage 1: verkennend bodemonderzoek

Bijlage 6: Vervolgonderzoek asbest

Bijlage 7: Evaluatierapport asbest in grond cq. puinsanering

Bijlage 8: Brief tekortkomingen voldoende hersteld (ILenT)

Met het initiatief wordt het gebruik van de locatie gewijzigd in tuin. Er worden geen verblijfsruimtes opgericht. Burgers dienen een veilig woonklimaat te hebben. Voorwaarde voor onderliggend bestemmingsplan is een positieve BUS-evaluatie. Het evaluatierapport en brief van ILenT geven weer dat het asbest volledig is gesaneerd.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Om tussen bedrijven en woningen een goede ruimtelijke afstemming te maken wordt in de ruimtelijke ordening veelal een milieuzonering gehanteerd. Deze dient er voor te zorgen dat door het in acht nemen van voldoende afstand tussen bedrijven en gevoelige objecten (zoals woningen), geen overlast, hinder of schade ontstaat. Deze ruimtelijke zonering is gebaseerd op het in acht nemen van voldoende fysieke afstand. Afhankelijk van bedrijfstype en sector gelden verschillende afstanden.

Om gemeenten te ondersteunen in het keuzeprocess welke bedrijven gewenst en welke bedrijven ongewenst geacht worden heeft de vereniging Nederlandse gemeenten (VNG) een Handreiking Bedrijven en milieuzonering uitgebracht. De Handreiking, in de vorm van een gids, geeft voor verschillende bedrijfstypen richtafstanden op de onderdelen geur, stof, geluid en gevaar.

Het toetsen aan de afstanden die genoemd staan in de gids is niet nodig, daar er geen nieuwe bedrijfsbestemmingen worden opgericht. De nieuwe bestemming is maar enkel tuinbestemming.

Met het saneren van de bedrijfsgebouwen en het omzetten van de bestemming wonen naar tuin worden geen gevoelige objecten opgericht. Er is in de huidige situatie sprake van voldoende afstand tussen het plangebied en omliggende locaties.

Bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling van het plangebied. De bestemming van de locatie wordt omgezet van wonen naar tuin. De nieuwe bestemming zal vanwege de ligging van andere woonbestemmingen in de buurt geen vorm van belemmering betekenen voor (agrarische) bestemmingen in de omgeving.

4.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidsituatie mede de ruimtelijke mogelijkheden.

Het wettelijk kader voor externe veiligheid wordt gevormd door diverse besluiten en circularies:

- Inrichtingen (bedrijven): Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Transportroutes: Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- Buisleidingen: Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Deze wettelijke kaders gaan uit van een minimum veiligheidsniveau voor locaties via het plaatsgebonden risico (PR) en het beperken van het theoretisch aantal slachtoffers in geval van een incident via het groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden risico

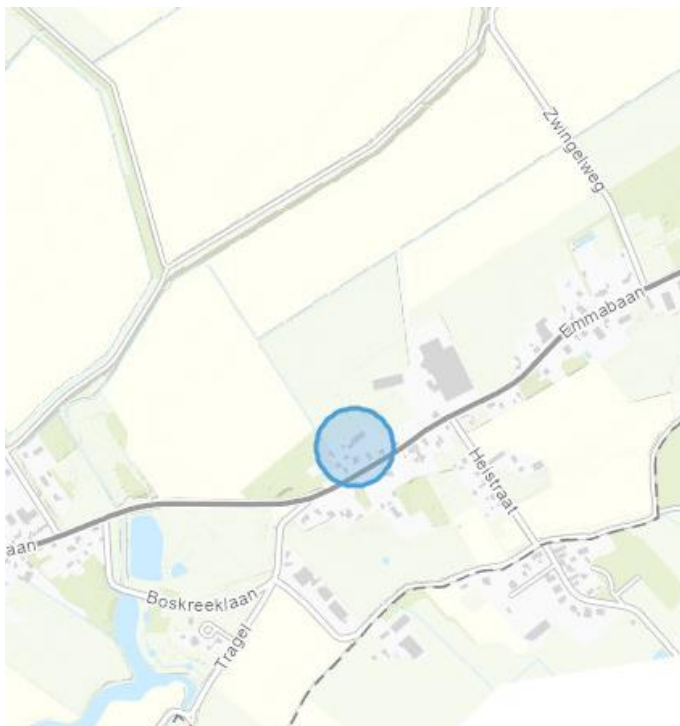
Het plaatsgebonden risico (PR10-6) is een (berekende) afstand vanaf een risicobron waarbinnen de kans om te overlijden door een ongeval met de aanwezig gevaarlijke stoffen meer dan 1 op een miljoen jaar is. Binnen deze afstand mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn of worden opgericht binnen het bestemmingsplan. Kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld grote kantoren, kinderdagverblijven e.d. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven in de vorm van contouren rond een risicobron.

Groepsrisico

Het groepsrisico is een berekende (oriëntatie-)waarde die aangeeft of er mogelijk sprake is van veel slachtoffers bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om het groepsrisico te berekenen is inzicht noodzakelijk in de aard van de risicobron en het aantal aanwezige personen binnen het invloedsgebied daarvan. Bij veel ruimtelijke besluiten moet de hoogte van dit groepsrisico verantwoord worden. Dit noemt men de verantwoordingsplicht van het groepsrisico. Het groepsrisico wordt weergegeven in een grafiek: de fN-curve. Deze curve geeft aan hoe groot de kans is op een ongeval met een bepaald aantal slachtoffers.

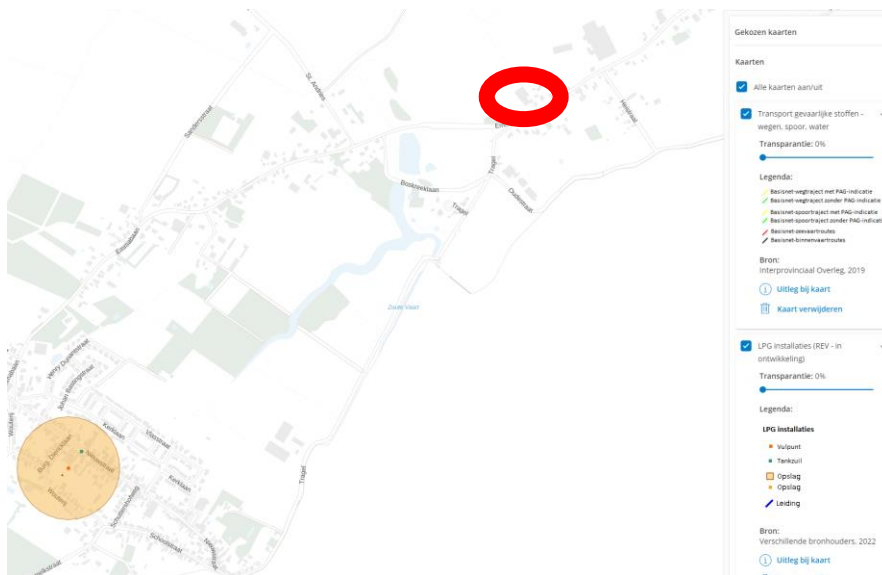
Risicokaart

Er is een risicokaart voor Nederland beschikbaar waarop een ieder op basis van een adres aanwezige risicobronnen in de (directe) omgeving in kan zien. De kaart geeft de mogelijkheid om risico's van inrichtingen en diverse transportroutes in te laden. In afbeelding 4-3 is een uitsnede van de risicokaart gegeven. Er is in de omgeving van het plangebied geen (hoge druk) transportleidingen aanwezig.



Figuur 4-3: Risico's onder perceel

Bij de beoordeling op de risicobronnen van inrichtingen en transportroutes is te zien dat er binnen 1,5 kilometer geen bron aanwezig is. Op 1,8 kilometer is een LPG installatie aanwezig.



Figuur 4-4: risico's inrichtingen en transportroutes rondom locatie (rood omcirkeld)

Met inachtneming van het standaard advies vormt externe veiligheid geen belemmering voor het initiatief.

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling van het plangebied. Er is bij het initiatief geen sprake van een toename van het groepsrisico omdat er niet significant meer mensen zullen verblijven op het plangebied en de aanwezigen geacht worden in staat te zijn om te kunnen vluchten als er een calamiteit plaats zou vinden. Een verdere uitwerking van de veiligheidsparagraaf is dan ook niet noodzakelijk.

4.8 Cultuurhistorie en archeologie

4.8.1 Cultuurhistorie

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.

De cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Terneuzen is onderverdeeld in hoofdstrategieën. Onderstaande afbeeldingen tonen de 3 strategieën in kaartbladen, toegespitst op onderliggende locatie.

- Behoud: behouden, beschermen;
- Behoud door ontwikkeling: versterken, verbreden, verbinden;
- Vernieuwing mogelijk: transformeren, ontwikkelen, herstructureren.

Het eerste kaartblad (figuur 4-5) is het behoud van het plangebied.



Figuur 4-5: Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart; Behoud. Locatie rood

Het plangebied is gelegen in groen gebied. De gemeente Terneuzen heeft dit in de Structuurvisie 2025 omschreven als: tevreden over huidige functie en kwaliteit; kleinschalige aanpassingen zijn mogelijk; geen actieve benadering;

De bestemming wijzigen van wonen in tuin is een kleinschalige aanpassing in de omgeving. In de bijlage is een landschappelijke inpassing hiervoor. De aanpassing past binnen de bestaande structuur. Het beoogde plan brengt een ruimtelijke kwaliteitsverbetering met zich mee.

Het tweede kaartblad (figuur 4-6) is het behoud door ontwikkeling.



Figuur 4-6: Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart; Behoud door ontwikkeling. Locatie rood

In bovenstaande afbeelding bevindt de locatie zich op kleinschalig dekzandlandschap. Het dekzandlandschap bestaat uit enkele hooggelegen ruggen tot circa 3,5 meter boven NAP. Lintbebouwing is karakteristiek voor dit landschap omdat de wegen en bebouwing vanouds op deze hooggelegen dekzandruggen geplaatst zijn.

Door het landschappelijk inpassen van de beoogde ontwikkeling zal de locatie aansluiten bij de omgeving en haar landschap.

Het laatste kaartblad (figuur 4-7) omschrijft vernieuwing mogelijk.



Figuur 4-7: Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart; Vernieuwing mogelijk. Locatie rood

In deze afbeelding is te zien dat de locatie op een wit gebied gevestigd is. De strategie vanuit de structuurvisie 2025 voor het plangebied is dus niet specifiek gericht op herstructureren, transformeren of ontwikkelen. De strategie is nog open waardoor de vernieuwing/ontwikkeling op het plangebied zich dient aan te passen aan de omgeving.

De beoogde ontwikkeling op het plangebied heeft geen invloed omdat het niet binnen een van de strategieën valt van de structuurvisie 2025.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) van de provincie Zeeland zet karakteristieke landschappelijke kenmerken op de kaart. Het bevordert de beleving door aan te geven waar cultuurhistorische waardevolle aspecten van het landschap gevonden kunnen worden. Hieronder een uitsnede van deze kaart.



Figuur 4-8: Uitsnede CHS. Locatie rood

In de nabije omgeving van het plangebied komt 1 cultuurhistorisch waardevol objecten voor, zie paarse punt ten oosten van locatie in figuur 4-8. Dit is een MIP Object (Monumenten Inventarisatie Project) Het wordt door de provincie Zeeland omschreven als Industrie; betonnen skeletten met rode bakstenen opvullingen (figuur 4-9). Dit is gelegen op 170 meter van het plangebied. Door de sanering van de bedrijfsgebouwen zal dit cultuurhistorisch waardevol object meer ruimte krijgen in de omgeving.



Figuur 4-9: cultuurhistorisch waardevol object nabij plangebied (MIP Object)

Het beoogde plan valt binnen de strategie 'Behouden' van de Handreiking Landschap Provincie Zeeland. Binnen deze strategie gaat het om monumentale objecten met landschapshistorische waarde. Binnen dit landschap zijn kleinschalige aanpassingen mogelijk. Uit de cultuurhistorische hoofdstructuur blijkt dat op ruime afstand van onderliggend plangebied 1 cultuurhistorisch monument aanwezig is. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het beoogde plan.

4.8.2 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Malta ondertekend door de lidstaten van de Raad van Europa. Dit verdrag heeft tot doel het cultureel erfgoed wat zich in de bodem bevindt te beschermen en te behouden. Hierbij moet gedacht worden aan archeologische vondsten en resten, gebruiksvoorwerpen, restanten van oude nederzettingen en grafvelden etc. Een van de belangrijke aspecten voor onderhavig plan is het kader wat het verdrag stelt t.a.v. ruimtelijke ordening. Dit kader houdt in dat er tijdig rekening gehouden dient te worden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden in de bodem. Voorafgaand aan een plan moet inzichtelijk gemaakt worden welke verwachtingen er zijn en in hoeverre rekening gehouden dient te worden met de aanwezige archeologische waarden.

In 1988 is de Monumentenwet in werking getreden, ter vervanging hierop is op 1 juli 2016 de Erfgoedwet in werking getreden.

Een groot deel van de monumentenwet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet. De Omgevingswet treedt 1 juli 2023 in werking. Maar tot die tijd blijven deze onderdelen van de Monumentenwet 1988 gelden als overgangsrecht binnen de Erfgoedwet

Gemeenten hebben een archeologische zorgplicht. Bij initiatiefnemers van projecten of ontwikkelingen zoals onderliggend plan, waarbij de bodem wordt verstoord zijn verplicht rekening te houden met de archeologische overblijfselen uit de vroegere tijd, die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn.

Om hiervoor rekening mee te kunnen houden wordt een archeologisch vooronderzoek via deskresearch verricht. Als blijkt dat in het plangebied noemenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden bij de uitvoering van de ontwikkeling.

De gemeenteraad van Terneuzen heeft op 27 januari 2011 het interimbeleid archeologie vastgesteld. In dit beleid wordt de archeologie in ruimtelijke plannen geregeld. Als dit niet is geregeld in een ruimtelijk plan, fungeert dit als vangnet voor de Erfgoedverordening Terneuzen 2011. Deze verordening is op 9 oktober 2017 geactualiseerd en is in samenhang met het archeologiebeleid opnieuw vastgesteld.

Bij het opstellen van onderliggend plan, dient deze aanvraag om een omgevingsvergunning, in het kader van de Erfgoedverordening te worden getoetst. Deze Archeologietoets wordt hieronder uitgewerkt.

Toetsingscriteria

Om inzicht te krijgen in de archeologische verwachtingswaarde van een gebied of locatie dient aan zes criteria te worden getoetst. Onder de criteria de toetsing uitgewerkt.

1. De Archeologische Monumentenkaart (AMK).

2. De Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW).
3. Archis (Archeologisch Informatie Systeem) 3.0.
4. Archief van het Zeeuws Archeologisch Depot (ZAD)
5. De bodemopbouw.
6. Vrijstellingskaart

De toetsing

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 de door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) gewaardeerde gebieden met een (hoge) archeologische waarde. Dit betreft vele oude dorps- en stadskernen zoals Axel, de oude kern van Terneuzen en Zaamslag.

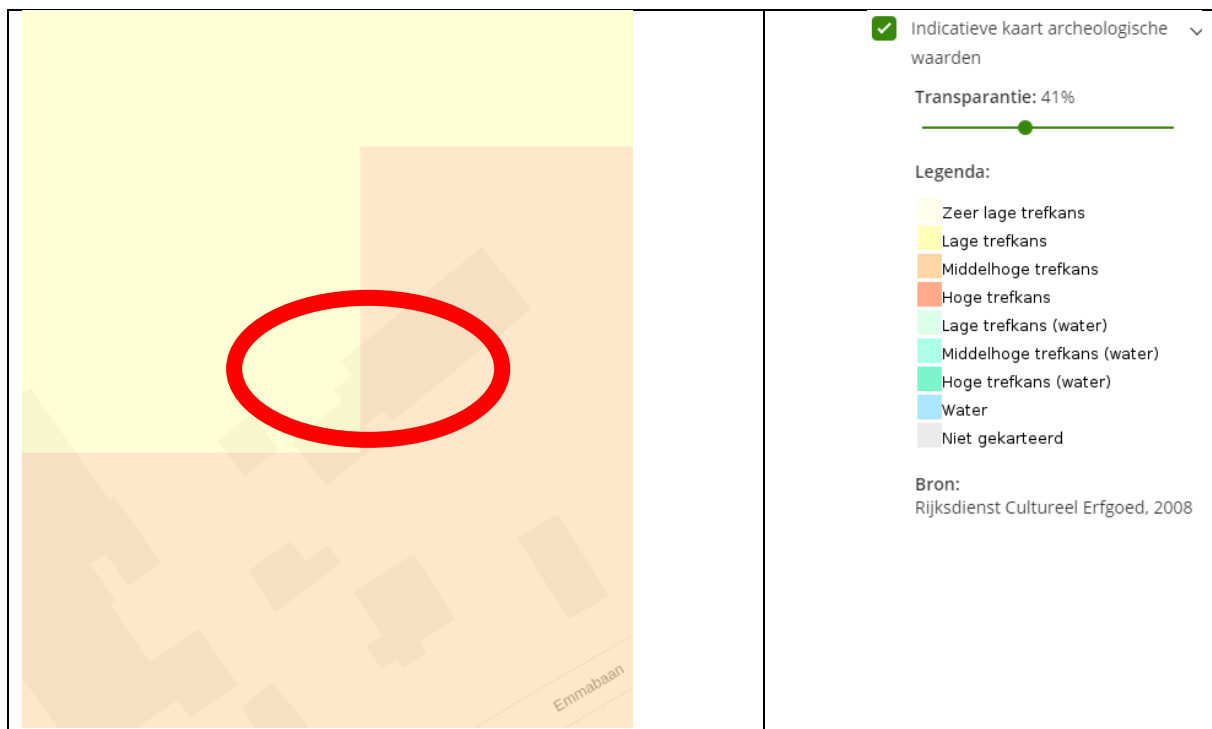


Afbeelding 4-10: Kaart AMK. In rood plangebied

Binnen de grenzen van het plangebied bevinden zich volgens de Archeologische Monumentenkaart (AMK) geen terreinen met een vastgestelde archeologische waarde.

2. IKAW (Indicatieve Kaart Archeologische Waarden)

Deze kaart geeft de trefkans weer op het aantreffen van archeologische vindplaatsen in de bovenste 1,20 meter 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 m². Voor een middelhoge trefkans kan een ruimere norm gelden. Deze wordt arbitrair vastgelegd op 500 m².



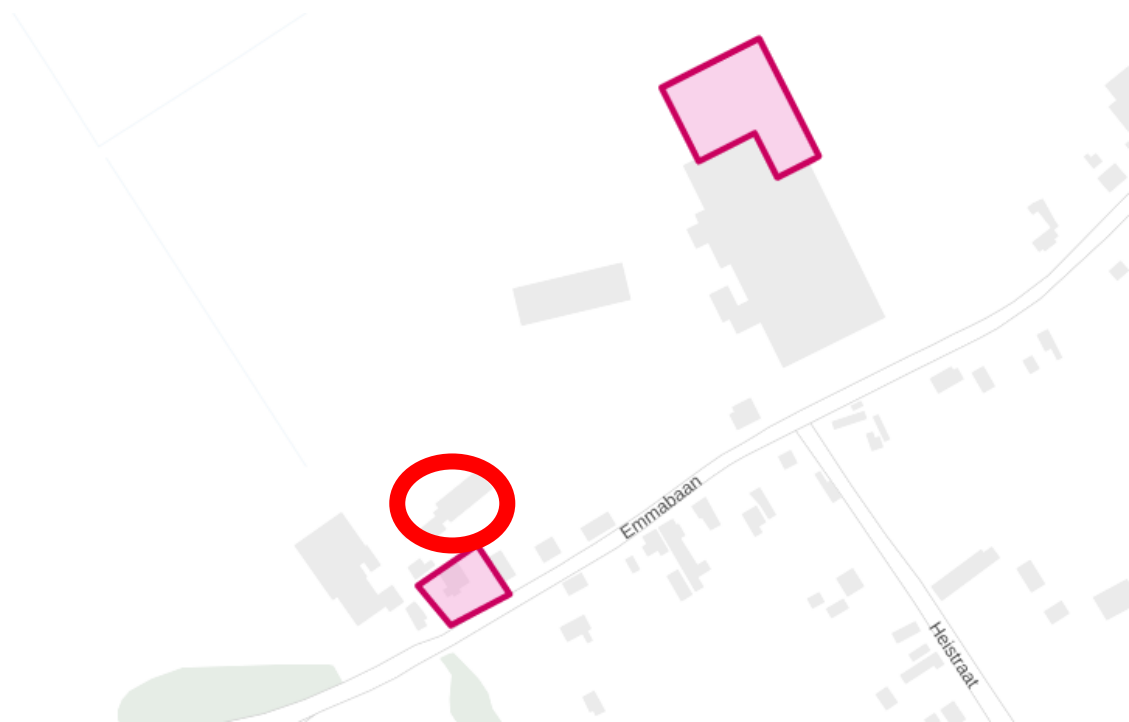
Figuur 4-11: Uitsnede Indicative Kaart Archeologische Waarde (IKAW)

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Terneuzen. De omgeving wordt gekenmerkt door een polderlandschap. In figuur 4-11 is te zien dat er sprake is van een lage en middelhoge trefkans op het plangebied. Dit betekent dat gemeenten bij het beoordelen van ruimtelijke ontwikkelingen rekening dienen te houden met mogelijke aanwezigheid van archeologisch waardevol materiaal in de bodem. Hierbij geldt een onderzoeksplicht bij 100 m2 verstoring. De locatie ligt op de grens van lage en middelhoge trefkans. Bij de aanleg van de bedrijfsbebouwing is de grond verstoord door het bouwen van de fundering. Bij het saneren van deze bebouwing zal niet onnodig dieper gegraven worden dan de fundering. Er zal geen archeologisch waardevol materiaal in de bodem gevonden worden, omdat alleen de bebouwing gesaneerd wordt en er wordt niet dieper afgegraven dan de huidige fundering.

3. Archgis

Archis (Archeologisch Informatiesysteem) is een databank met gegevens over archeologische vindplaatsen en terreinen vanaf de Prehistorie tot de Nieuwe Tijd in Nederland. Belangrijke vondsten of veel vondsten op een locatie, kunnen een hogere archeologische verwachtingswaarde geven aan een gebied.

Onderstaande figuur 4-12 laat zien dat er twee archeologische boringen gedaan zijn in de omgeving van het plangebied.



Figuur 4-12: Uitsnede Archgis. Planlocatie rood omcirkeld.

De locatie ten Noordoosten van de planlocatie heeft de Archis-zaaknummer 4844979100. Dit is een registratie rapportplichtige onderzoeksmelding en is afgemeld op 25-04-2018.

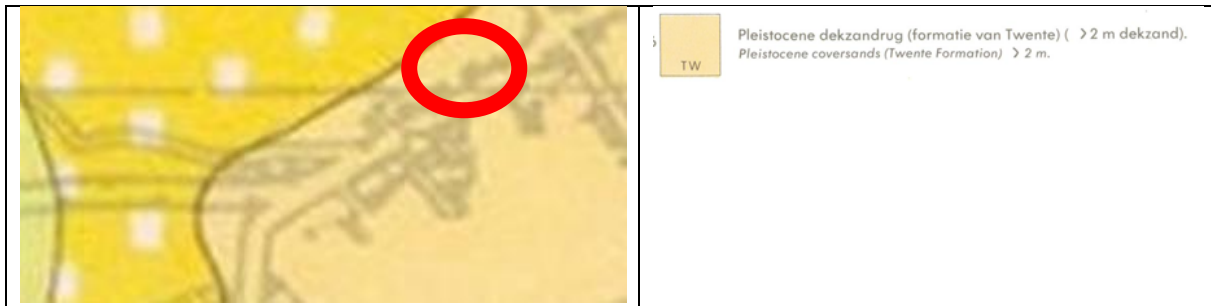
De melding geeft weer dat de ondergrond op die locatie bestaat uit dekzand van het Laagpakket van Wierden (Formatie van Bostel), afgedekt met een bouwvoor ontstaan ten gevolge van het gebruik van het gebied (Ap-horizont). Enkel in boring nr. 1 is er nog een restant van de BC-horizont aanwezig, in de overige boringen bestaat het dekzand uitsluitend uit de C-horizont. Tijdens het verkennend booronderzoek zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen.

De locatie ten Zuiden van de planlocatie heeft de Archis-zaaknummer 3989773100. Dit is een registratie rapportplichtige onderzoeksmelding en is afgemeld op 23-02-2018. Deze melding geeft weer dat op basis van het uitgevoerde verkennend onderzoek kan worden gesteld dat de bodem in het plangebied bestaat uit een grotendeels intacte bodem in laatpleistoceen dekzand. De hoge archeologische verwachtingen blijven gehandhaafd. Bij bodemingrepen dient een vervolgonderzoek plaats te vinden.

4. Zeeuws Archeologisch Depot

In het Zeeuws Archeologisch Depot (ZAD) worden de archeologische vondsten en documentatie die eigendom zijn van de Provincie Zeeland bewaard en beheerd. Hier wordt ook een deel van de archeologische collectie van het Koninklijk Zeeuwsch Genootschap der Wetenschappen bewaard. Op 4-11-2022 is bij Erfgoed Zeeland geïnformeerd naar meldingen in het gebied. Bij Erfgoed Zeeland is geen aanvullende archeologische informatie bekend voor deze locatie in Koewacht.

5. Geologische kaart Van Rummelen



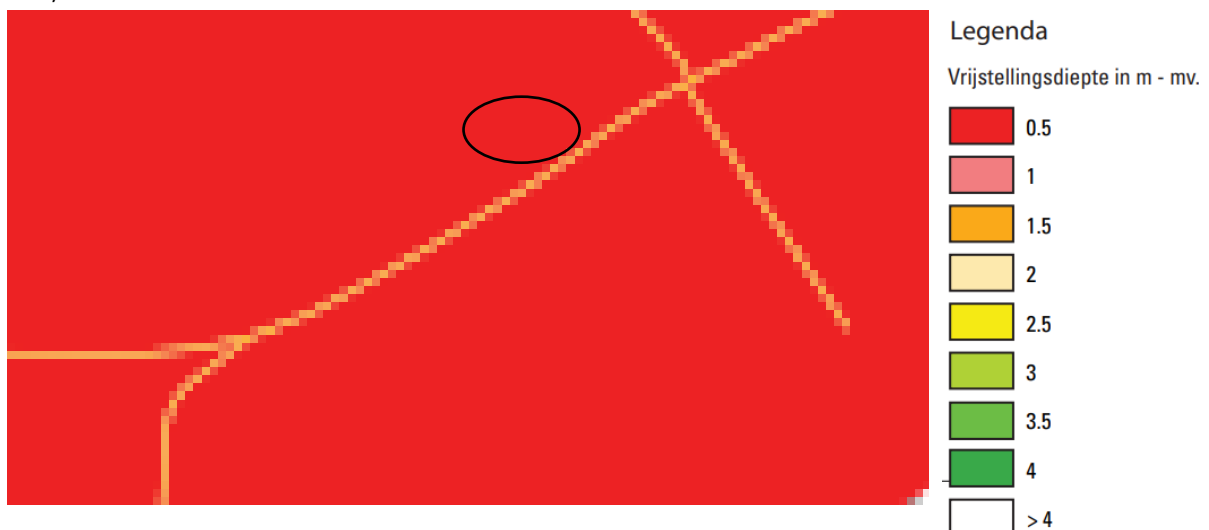
Figuur 4-13: Uitsnede De geologische kaart Van Rummelen. Planlocatie rood omcirkeld.

De geologische kaart Van Rummelen dient beoordeeld te worden door de te verstoren geologische lagen te analyseren. Echter, als de genoemde geologische laag niet verstoord wordt geldt geen onderzoeksplicht. Als de geologische laag reeds aantoonbaar verstoord is geldt eveneens geen onderzoeksplicht.

Bij de bouw van de bedrijfsbebouwing en woning is de pleistoceenzand laag verstoord door het afgraven van 0,5 meter onder NAP. Bij de beoogde ontwikkeling van initiatiefnemer wordt deze bebouwing gesaneerd. Verder afgraven dan de bebouwing is niet wenselijk, initiatiefnemer wil er de bestemming Tuin aan geven.

6. Vrijstellingenkaart (2017)

In figuur 4-13 is de planlocatie aangegeven in de zwarte cirkel. Volgens deze Vrijstellingenkaart van de gemeente Terneuzen (versie november 2017) ligt het plangebied in een vrijstellingengebied tot 0,5 meter onder maaiveld.



Figuur 4-13: Vrijstellingskaart gemeente Terneuzen 2017. Zwarte cirkel is plangebied

De gegevens van deze vrijstellingskaart tesamen met de uitkomst van de kaart Van Rummelen, geeft de vrijstellingsdiepte weer.

Conclusie:

Aan de hand van de archeologische verwachtingswaarde wordt per deelgebied een grens gesteld waarboven archeologisch onderzoek verplicht is en waaronder vrijstelling wordt verleend. Een en ander is uitgewerkt in een stroomschema in bijlage 1 van de beleidsnota 'De onderste steen boven? Interim-beleid archeologie gemeente Terneuzen'.

Wanneer archeologisch onderzoek verplicht is, dient de archeologische monumentenzorg cyclus (AMZ-cyclus) te worden doorlopen. Deze cyclus is er op gericht om te beoordelen of verdergaand onderzoek of behoud noodzakelijk is. Voor de uitvoering en de beoordeling van de onderzoeken wordt aangesloten bij de landelijke en provinciale regelgeving. Door deze cyclus op een goede manier te doorlopen kan een gedegen afweging gemaakt worden waar behoudt ter plaatse (in situ) of een opgraving (ex situ) noodzakelijk is of achterwege kan blijven

De uitkomst van bovengenoemde stappen en bestudeerde kaarten, getoetst aan het stroomschema onderzoeksplicht archeologie, geeft bij stap 2 de vrijstellingsregeling aan zie figuur 4-14.

STAP 2. VRIJSTELLINGSREGELING

In onderstaande situaties is sprake van vrijstelling:

- Algemene vrijstelling tot 0,5 meter diep en <100 m²**.
- Vrijstelling indien reeds eerder aantoonbaar verstoring of onderzoek heeft plaatsgevonden. Hierbij kan gedacht worden aan ophogingen, ontgrondingen, wegcunetten, rioleringsleuven, bodemsanering en dergelijke. Een en ander dient ter beoordeling aan het bevoegd gezag te worden voorgelegd.
- ***Vrijstelling is eveneens van toepassing als de uitkomst van de toets voor de 4 genoemde criteria (AMK, IKAW, ARCHIS/ZAA, en de bodemkaart) uitkomt op 'geen onderzoeksplicht'. (zie stap 3 TOETS ONDERZOEKSP LICHT)***

* In het kader van de Wabo kan een andere overheid een verklaring van geen bedenkingen opstellen.

** De genoemde diepte en oppervlakte zijn gerelateerd aan de daadwerkelijk te bebouwen of verstoren diepte en oppervlakte, dus niet aan de perceelgrootte.

Figuur 4-14: Vrijstellingsregeling uit 'De onderste staan boven', gemeente Terneuzen 2017.

In het huidige bestemmingsplan is de 'dubbelbestemming archeologie 1' opgenomen. Zie figuur 1-2 in hoofdstuk 1. Bij deze categorie staat onder artikel 48.3.1 omschreven: Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning;

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie - 1 zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren: het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 50 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, en ophogen maar waartoe niet wordt gerekend de aanleg en het onderhoud van drainage;

Vrijstelling op de locatie is van toepassing. Er heeft aantoonbare verstoring plaatsgevonden bij de bouw van de bedrijfsbebouwing en woning. Voor het uitgraven van de fundering om te bouw te kunnen realiseren heeft er verstoring plaats gevonden. Bij de sanering van de bebouwing zal er niet dieper gegraven worden als de bestaande fundering. Hierdoor wordt er geen nieuwe verstoring veroorzaakt.

Bij de sanering van de gebouwen en woning wordt tot en met diepte van de fundering in de grond gewoeld. Een archeologisch onderzoek is in deze situatie niet nodig. Er worden op de locatie zowel nu als in de toekomst, geen bouwwerkzaamheden uitgevoerd. Er zijn geen belemmeringen voor de ontwikkeling vanuit het cultuurhistorie- en archeologiebeleid.

4.9 Mobiliteit en parkeren

De locatie is ontsloten via de Emmabaan. De Emmabaan kent ter hoogte van het plangebied een maximum toegestane snelheid van 60 kilometer per uur. De Emmabaan kenmerkt zich als een typische weg in het Zeeuwse buitengebied, met aan beide zijden van de weg een gemarkeerd rood fietspad op de weg. De Emmabaan verkeert in goede staat van onderhoud. De gemeente Terneuzen heeft in het parkeerbeleid vastgesteld dat er geparkeerd moet worden op het eigen perceel.

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe of extra verkeersafwikkeling mogelijk. Het parkeren en de intensiteit van auto's en vervoer zal niet wijzigen. Het parkeren kan afgewikkeld worden op de huidige manier, er is voldoende parkeergelegenheid op het erf.



Figuur 4-15: aanzicht vanaf de openbare weg

Mobiliteit en parkeren vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Het initiatief kent geen parkeerbehoefte. De Emmabaan is overzichtelijk en kan het bestemmingsverkeer van het plangebied goed verwerken.

4.10 Technische infrastructuur

De locatie is reeds aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur zoals drukriolering en andere nutsvoorzieningen. Hiervoor hoeven geen structurele aanpassingen plaats te vinden. Bij het saneren van de bedrijfsgebouwen zullen alle voorzieningen afgesloten en verwijderd worden.

De technische infrastructuur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Bij sanering van de bedrijfsgebouwen zullen aansluitingen verwijderd worden.

4.11 Flora en Fauna

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Bij iedere ontwikkeling dienen de eventuele gevolgen t.a.v. de natuurbescherming inzichtelijk gemaakt te worden. Op 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wb) in werking getreden. De Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en Fauna wet (soortenbescherming (dieren en planten) en de Boswet zijn opgegaan in deze nieuwe wet. De strekking van de wet blijft gelijk; de beschermde gebieden en soorten mogen niet aangetast worden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming.

4.11.1 Gebiedsbescherming

Met betrekking tot gebiedsbescherming is de situering ten opzichte van beschermde gebieden (Natura2000 gebieden en beschermde natuurmonumenten) van belang. Ten Noorden van de initiatieflocatie is het Habitat- en Vogelrichtlijngebied Vogelkreek gelegen. Ten Westen van Koewacht is het gebied Canisvliet gelegen. De afstanden staan in onderstaande tabel.

Gebied	Afstand tot plangebied (hemelsbreed)
Vogelkreek	11 km
Canisvliet	12 km

Met de uitspraak van de Raad van State van mei 2019 is de methodiek (de PAS) waarmee berekend werd welke invloed projecten hebben op de depositie van stikstof op gevoelige natuur van tafel. Tot de invoer van een alternatieve methode om te komen tot deze berekeningen is het in ruimtelijke projecten van belang zo breed mogelijk te beschouwen welke invloeden de uitstoot van stikstof vanwege een project eventueel heeft op nabijgelegen Natura 2000 gebieden.

Voor alle bouw-, sloop-, en aanlegactiviteiten is een stikstofberekening via de Aerius methode noodzakelijk om effecten aan te tonen. Bijlage 3 en 4 omschrijven de depositie.

De sloop van de gebouwen aan de Emmabaan 69 leidt tot een beperkte ammoniakemissie. Een Aerius-berekening is uitgevoerd met daarin diverse worst-case uitgangspunten.

Uit dit onderzoek blijkt dat de berekende emissie niet leidt tot een toename van de depositie van 0,00 mol/ha/jaar. De berekeningen zijn los toegevoegd. Om die reden zijn significante gevolgen op Natura 2000-gebieden uit te sluiten en is het plan/project geen bedreiging voor de instandhoudingsdoelstellingen van alle omliggende Natura 2000-gebieden.

Het plan leidt niet tot significante effecten op dit gebied daar de bestemming aangepast gaat worden naar tuin. Er is namelijk sprake van een behoorlijke afstand tussen de locatie en het gebied (> 10 km.), waardoor er geen sprake is van directe of indirecte effecten in de zin van areaalverlies, verontreiniging of verstoring. Uit de Aerius berekening is uit te sluiten dat er geen significante gevolgen op Natura 2000-gebieden zijn.

4.11.2 Soortenbescherming

De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de Wet Natuurbescherming. Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden.

De Wet natuurbescherming deelt soorten in drie beschermingsregimes in:

- **Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn.** Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoelt in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).
- **Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn.** Dit zijn soorten die genoemd zijn 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.

Beschermingsregime andere soorten. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage A van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland. De Wet natuurbescherming maakt invulling van de wet door provincies mogelijk, hiertoe kunnen provincies een eigen invulling geven aan de bescherming van soorten.

De aanwezige biotopen en huidig grondgebruik in acht nemend is het niet waarschijnlijk dat er beschermde soorten in het plangebied aanwezig zullen zijn. Om dit uit te sluiten is een quickscan onderzoek uitgevoerd. Zie bijlage 2.

Dit onderzoek wijst uit: Het is gepland om op het terrein bij Emmabaan 69 te Koewacht een braakliggend terrein om te vormen tot tuin. De aanwezige bebouwing is recent gesloopt. Deze bebouwing had mogelijk een functie voor beschermde soorten (huismus, steenuil, kerkuil, gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, laatvlieger, steenmarter, bunzing). De quickscan is uitgevoerd nadat de bebouwing is gesloopt. Het braakliggend terrein heeft geen functie voor beschermde soorten. Het omvormen tot tuin zal geen overtredingen op de Wet natuurbescherming opleveren.

Het plangebied ligt meer dan 10 kilometer afstand van Natura 2000 gebied. Er zijn geen negatieve effecten te verwachten door de voorgenomen activiteiten.

Er is ook geen negatief effect te verwachten op de natuurkwaliteiten van terreinen die zijn aangemerkt in het kader van het natuurnetwerk Zeeland. De afstand tot deze gebieden is 50 meter. De werkzaamheden zijn kleinschalig van aard.

De quickscan geeft weer dat het braakliggend terrein geen functie heeft voor beschermde soorten. Het omvormen tot tuin zal geen overtredingen op de Wet natuurbescherming opleveren. Een ontheffing in het kader van de flora en faunawet is daartoe niet nodig. Bij de sloopvergunning zal de quickscan flora & fauna inbegrepen worden, tevens zal voor de sloopvergunning de stikstofberekening toegevoegd worden.

4.12 Water

4.12.1 Beleid

In ruimtelijke plannen moet voldoende aandacht besteed worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afwegingen het creëren van maatwerk voorop.

Water moet bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een ontwikkeling ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening is daarom noodzakelijk.

Een plan dient een zogenaamde waterparafrase te bevatten, waarin de keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.6 lid 1, sub b Bro.

4.12.2 Watertoetstabel

De watertoetstabel ondersteunt de onderbouwing van de wateraspecten in een ruimtelijk plan. Hierin wordt aangegeven wat de gevolgen van onderliggende bestemmingswijziging voor de waterhuishouding in het gebied betekent.

Thema en water(beheer)doelstelling																					
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	<i>De veiligheid in het kader van de waterkering is niet in het geding</i>																				
Voorkomen overlast door oppervlaktewater Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	<i>Vermeld de totale oppervlakken (in m2) van:</i> <table><tr><td></td><td>huidige situatie</td><td>na realisatie</td><td></td></tr><tr><td>dakoppervlak</td><td>680 m2</td><td>0 m2</td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodemverharding</td><td>0</td><td>0</td><td>2</td></tr><tr><td>doorlatende bodemverharding</td><td>0</td><td>0</td><td>3</td></tr><tr><td>wateroppervlak</td><td>3420 m2</td><td>3420 m2</td><td>4</td></tr></table> <i>In dit plan wordt enkel bebouwing gesloopt, hierdoor neemt het verhard oppervlak enkel af. Het gebied is volgens de provinciale waterkansenkaart weinig zettingsgevoelig en zijn er ruime infiltratiemogelijkheden. Deze worden vergroot door het verwijderen van erfverharding.</i>		huidige situatie	na realisatie		dakoppervlak	680 m2	0 m2	1	dichte bodemverharding	0	0	2	doorlatende bodemverharding	0	0	3	wateroppervlak	3420 m2	3420 m2	4
	huidige situatie	na realisatie																			
dakoppervlak	680 m2	0 m2	1																		
dichte bodemverharding	0	0	2																		
doorlatende bodemverharding	0	0	3																		
wateroppervlak	3420 m2	3420 m2	4																		
Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische	<i>In de huidige situatie wordt het hemelwater afgevoerd door een goot welke uitkomt in de grond. Het hemelwater wordt opgenomen door de grond. In beoogde situatie gaat er enkel gebruik gemaakt worden van hemelwater. Hemelwater wordt door de grond opgenomen. De effecten op de waterhuishouding blijven</i>																				

belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	<i>hierdoor gelijk. De nieuw te bouwen woningen geven een nieuwe stroom van huishoudelijk afvalwater. Dit wordt beoogd via de gemeentelijke riolering verzameld en afgevoerd, voor verwerking in de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Zie bijlage 5 Wateradvies.</i>
Thema en water(beheer)doelstelling	
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en -mogelijkheden.	<i>Verdroging: n.v.t. Het gebied heeft een zoetwatervoorkomen en de bodem bestaat uit zand. Infiltratie van het hemelwater in de nieuwe situatie heeft een positief effect op de grondwaterstanden. Ook gezien de maaiveldhoogten en de oppervlaktewaterstreefpeilen in het gebied. Er wordt geen grondwater onttrokken. Het initiatief zal een positief effect hebben op de grondwaterstand ter plaatse.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>De grondwaterkwaliteit gaat door dit plan niet achteruit. Er worden alleen gebouwen gesaneerd.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	<i>Er wordt niets terug gebouwd waardoor dit niet van toepassing is. Er worden uitlogende materialen van het perceel verwijderd. Het initiatief levert een verbetering op voor de oppervlaktewaterkwaliteit.</i>
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>n.v.t.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>n.v.t.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>In het plangebied zijn geen natuurwaarden aanwezig.</i>
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>n.v.t. Onderhoud blijft op de oorspronkelijke wijze mogelijk.</i>

<i>Andere belangen waterbeheer</i>	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>n.v.t.</i>
Scheepvaart en/of wegbeheer 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 ontwikkeling levert in dit kader geen belemmeringen op. Voor het onderdeel parkeren wordt u verwezen naar paragraaf 4.9.</i>

Onderliggende bestemmingswijziging dient mede voor het verwijderen van bebouwing en verharde oppervlakten. In de toekomst zal er geen mogelijkheid meer zijn voor grootschalige verharding in het nieuwe bestemmingsplan. Hierdoor zijn er geen negatieve gevolgen op de grond- en hemelwatersituatie op deze locatie.

5. Uitvoerbaarheid en procedure

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden. Met de initiatiefnemer wordt een zogenaamde anterieure overeenkomst afgesloten waarin de afspraken over plankosten en planschade zijn geregeld. Gezien het karakter van het plan is er op voorhand geen aanleiding te veronderstellen dat er sprake is van planschade ten gevolge van het plan. Tevens wordt er een overeenkomst afgesloten in verband met de landschappelijke inpassing.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor deze herziening zal geen omgevingsdialoog gaan plaatsvinden. Dit is niet noodzakelijk geacht.

5.3 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 23 november 2023, gedurende 6 weken, tot en met 3 januari 2024 ter inzage gelegen met bijbehorende stukken. Van de terzieslegging is kennis gegeven in het gemeenteblad (Gmb). Gedurende de termijn van de ter inzage legging heeft eenieder mondeling of schriftelijk een zienswijze kunnen indienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Er zijn ambtshalve wijzigingen doorgevoerd en direct in het bestemmingsplan opgenomen.

Gelijktijdig met de terinzagelegging van het ontwerpplan is het plan in het kader van vooroverleg aangeboden aan de verplichte vooroverleg partners.

6. Juridische planopzet

Dit plan betreft een herziening van het bestemmingsplan “Buitengebied, geheel in werking (vastgesteld 2013-06-25)” van de gemeente Terneuzen ter plaatse van Emmabaan 69 te Koewacht.

6.1 Regels

De planregels beschrijven de bestaande regeling voor de bestemming Tuin. De planregels bevatten regels met betrekking tot het bouwen en gebruiken van grond en gebouwen. Met deze standaardregels wordt aangesloten op het vigerende Buitengebied, geheel in werking (vastgesteld 2013-06-25)’ van de gemeente Terneuzen.

6.2 Verbeelding

De verbeelding geeft de bestemmingen weer. Binnen de bestemmingsvlakken kunnen bouwvlakken, bouw-, gebieds-, functie-, en maatvoeringsaanduidingen aangegeven worden, waarbinnen een aantal specifieke bouwregels en functies kunnen worden aangegeven. Deze hebben juridische betekenis, omdat daar in de regels naar wordt verwezen. De topografische ondergrond die gebruikt is als basis voor de verbeelding heeft geen juridische status. De lijn die op de verbeelding net ten noordoosten van het plangebied ligt behoort niet tot de kadastrale begrenzing. Er is gebruik gemaakt van een combinatie van de kadastrale ondergrond en de BGT, de Basisregistratie Grootschalige Topografie. Deze lijn is afkomstig van de BGT.

Op de locatie ontstaat een ruimte achter de woning. Aan dit plangebied wordt de bestemming ‘Agrarisch’, ‘Tuin’ en ‘Wonen’ opgelegd, waarbij is aangesloten bij de standaardregels uit het bestemmingsplan “Buitengebied, geheel in werking (vastgesteld 2013-06-25)”.

7. Bijlagen

1. Bodemonderzoek (verkennend 2022)
2. Quicksan flora en fauna
3. Aeries berekening
4. Onderbouwing stikstofdepositie
5. Wateradvies
6. Vervolg asbest onderzoek (2023)
- 7: Evaluatierapport asbest in grond cq. Puinsanering (2024)
- 8: Brief tekortkomingen voldoende hersteld