

BESTEMMINGSPLAN KOEWACHT, BINNENPAD ONGENUMMERD



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Behorende bij de herziening bestemmingsplan ten behoeve van de nieuwbouw van een woning aan de Binnenpad, ongenummerd, te Koewacht, gemeente Terneuzen.

FASE	STATUS	DATUM
01	Concept	september 2016
02	Ontwerp	18 januari 2017
Na ter visie legging		
03	Vaststelling gemeenteraad	20 april 2017

IMRO-codering: NL.IMRO.0715.BPKOZ13-VG01

Datum:

20 april 2017

Initiatiefnemers:

dhr. M. Baert
het Zand 31
4576 CB Koewacht

dhr. R. Baert
het Zand 33
4576 CB Koewacht

Inhoud

1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging projectgebied	5
1.3. Leeswijzer	6
2. Plangebied	7
2.1. Historie	7
2.2. Vigerende bestemmingsregeling	8
2.3. Toekomstige situatie	9
3. Beleidskaders	10
3.1. Rijksbeleid	10
3.2. Provinciaal beleid	10
3.3. Gemeentelijk beleid	12
4. Sectorale toetsen	14
4.1 Inleiding	14
4.2 Verkeer en parkeren	14
4.3 Waterparagraaf	15
4.4 Archeologie	17
4.5 Cultuurhistorie	20
4.6 Ecologie	20
4.7 Bodem	21
4.8 Luchtkwaliteit	22
4.9 Kabels en leidingen	23
4.10 Wegverkeerslawaaï	23
4.11 Asbestonderzoek	24
4.12 Externe Veiligheid	24
4.13 Bedrijven en milieuzonering	25
5 Juridisch	27
5.1 Algemeen	27
5.2 Verbeelding	27
5.3 Regels	27
6 Uitvoerbaarheid	28
6.1 Economische haalbaarheid	28
6.2 Maatschappelijke haalbaarheid	28
BIJLAGE 01 – Quickscan Natuurwetgeving	29
BIJLAGE 02 – Verkennend Bodemonderzoek NEN5740	30
BIJLAGE 03 – Akoestisch Onderzoek Verkeersgeluid	31
BIJLAGE 04 – Brief DELTA Infra B.V. 20 feb. 2017	32

1 Inleiding

Dit document vormt de ruimtelijke onderbouwing van het bouwen van een vrijstaande, energiezuinige, levensloopbestendige woning aan de Binnenpad te Koewacht. De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de bestemmingsplanwijziging. Het projectgebied, waar deze wijziging bestemmingsplan betrekking op heeft, is op een (digitale) kaart aangegeven en toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing. In dit hoofdstuk worden de aanleiding, de ligging van het projectgebied en leeswijzer van deze ruimtelijke onderbouwing uiteen gezet.

1.1 Aanleiding

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op 2 percelen aan de Binnenpad te Koewacht, kadastraal bekend als O 610 en H 492 van kadastrale gemeente Axel.

Op perceel O 610, groot ca 1390 m², staat de voormalige smederij van fa. van den Eeckhout, sinds 1994 in het bezit van de familie Baert. Het perceel wordt niet meer gebruikt voor bedrijfsdoeleinden. Op het perceel staat enkel een bedrijfsloods dat uit de jaren 50 dateert en inmiddels in verval is geraakt, waardoor een nieuwe locatieontwikkeling wenselijk is. Door de aanwezigheid van louter woningen aan de Binnenpad is het ook niet langer wenselijk om hier bedrijfsactiviteiten voort te zetten. Initiatiefnemer is voornemens het perceel te herontwikkelen. Derhalve wordt de bedrijfsloods op dit perceel gesloopt en zal hiervoor in de plaats een vrijstaande woning worden gerealiseerd, wat past binnen de bestemming Wonen-1.

Perceel H 492 heeft een agrarische functie en een oppervlakte van 1460 m². Hierop is geen bedrijfsbebouwing aanwezig. Een dergelijk klein agrarisch perceel is niet rendabel. De agrarische functie zal dan ook omgezet worden naar Wonen-1, maar zonder bouwvlak.

Het gebruik van de gronden ten behoeve van een woonfunctie is in strijd met het vigerende bestemmingsplan Koewacht-Overslag-Zuiddorpe, dat op 26 januari 2012 door de gemeenteraad van de gemeente Terneuzen is vastgesteld. Een uitsnede van de verbeelding is opgenomen in figuur 1.1.



Figuur 1.1 Uitsnede bestemmingsplan Koewacht-Overslag-Koewacht

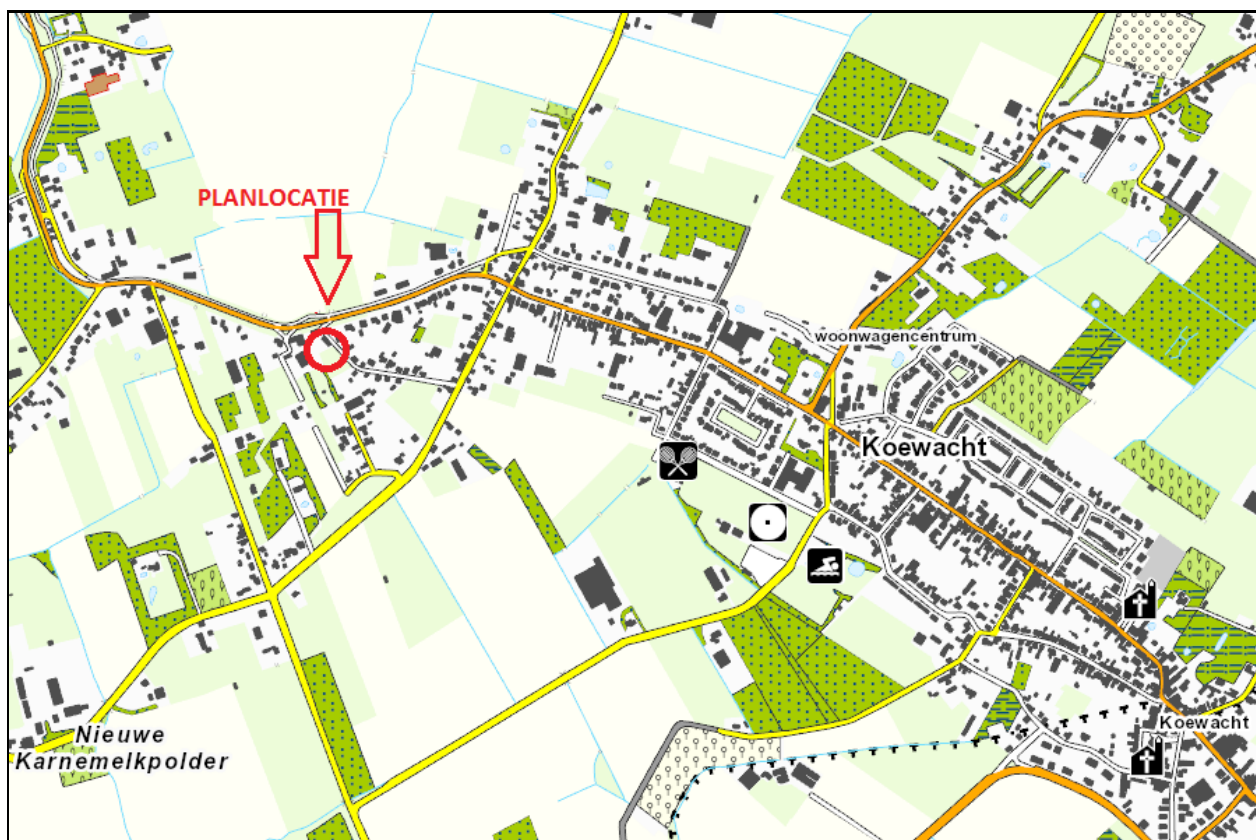
Initiatiefnemer heeft een principeverzoek ingediend bij het college van burgemeester en wethouders. Per brief van 25 februari 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders een positief principe besluit genomen voor dit bouwplan.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken dient een nieuw juridisch-planologisch plan vastgesteld te worden. Het bevoegd gezag is voornemens de ontwikkeling mogelijk te maken middels een herziening van het bestemmingsplan Koewacht, Overslag en Zuiddorpe. Behorend bij dit bestemmingsplan dient een toelichting, verbeelding en regels te worden opgesteld.

In onderhavige toelichting wordt een afweging gemaakt waarbij alle ruimtelijk relevante aspecten met betrekking tot het initiatief inzichtelijk gemaakt worden. Uit dit rapport zal blijken dat aan de voorwaarden voldaan kan worden en dat er derhalve medewerking verleend kan worden aan de bestemmingswijziging.

1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied ligt aan de Binnenpad en is gesitueerd aan de westelijke rand van de kern Koewacht, in de gemeente Terneuzen. De Binnenpad is een autoluwe straat, welke een verbinding vormt tussen het Zand en de Nieuwe Karnemelkstraat. Het is geen doorgaande straat en wordt enkel gebruikt door bewoners uit de Binnenpad. Aan de binnenpad grenzen enkel percelen met een woon- of agrarische bestemming. Perceel O 610 is de enige bedrijfsbestemming in deze straat. Perceel H 492 heeft een agrarische bestemming.



Figuur 1.2 Ligging projectgebied. (Bron: geografisch informatiesysteem provincie Zeeland, bewerkt)



Figuur 1.3 Ligging projectgebied. (Bron: geografisch informatiesysteem provincie Zeeland, bewerkt)

1.3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt kort ingegaan op de historie van het plangebied. Waarna verder ingegaan wordt op de huidige functies en het gebruik in de directe omgeving en het plangebied zelf. Ook wordt ingegaan op de vigerende bestemmingsregeling van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de verschillende beleidskaders die relevant zijn voor het plangebied. In hoofdstuk 4 komen de milieu- en duurzaamheidsaspecten aan de orde die van belang zijn voor het plangebied en in hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de juridische aspecten. Tenslotte omschrijft hoofdstuk 6 de haalbaarheid van het plan en wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de resultaten.

2. Plangebied

2.1. Historie

De planlocatie aan de Binnenpad te Koewacht bestaat uit een perceel grond, grootte van 1390m² (perceel 610) plus 1460m² (perceel 492) is 2850 m², waarvan het noordelijke gedeelte (perceel 610) een bouwvlak heeft van ca 522 m².

De op perceel 610 aanwezige loods dateert uit de jaren '50 en heeft dienst gedaan als smederij en werkplaats waar reparaties werden uitgevoerd aan landbouwvoertuigen. Eind jaren '80 zijn de bedrijfswerkzaamheden gestaakt. Sindsdien is de loods in gebruik als opslag van bouwmaterialen.



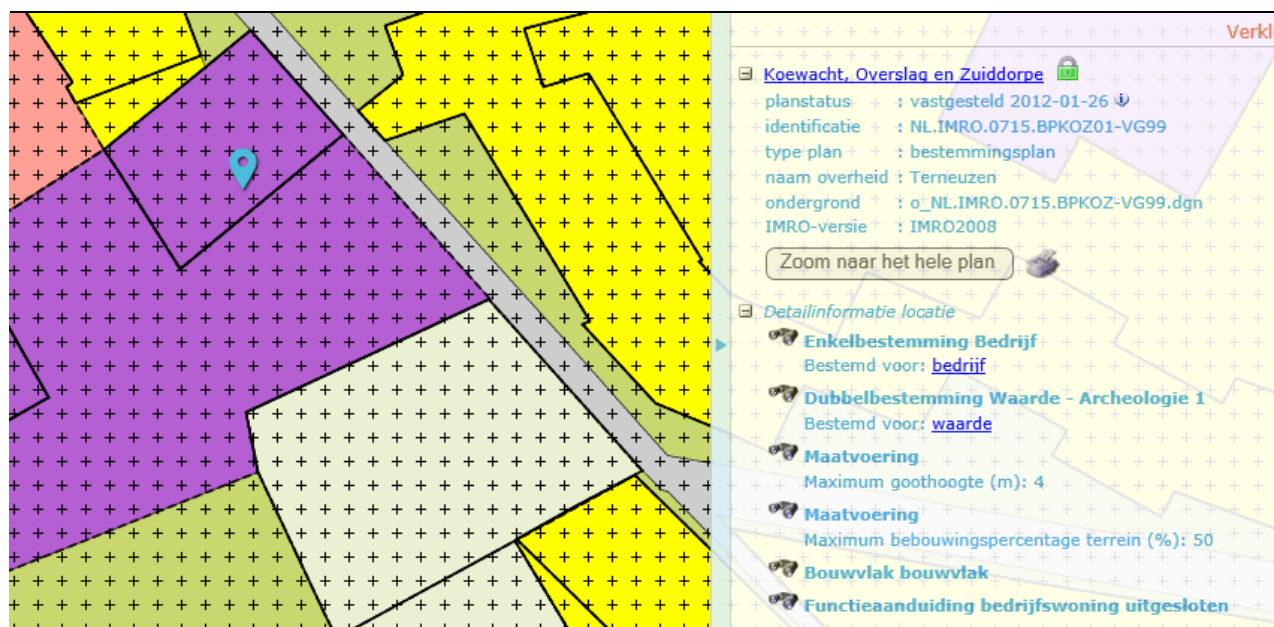
Luchtfoto 01 Huidige locatie in 1970, bron: geografisch informatiesysteem provincie Zeeland



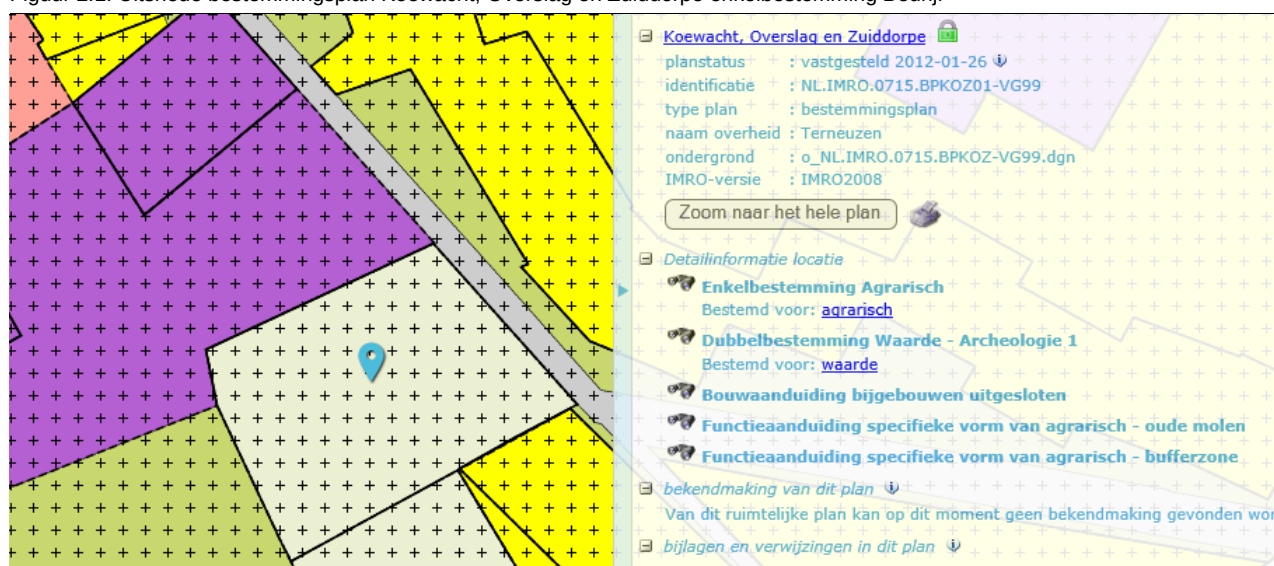
Luchtfoto 02 Huidige locatie in 2015, bron: geografisch informatiesysteem provincie Zeeland

2.2. Vigerende bestemmingsregeling

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan “Koewacht-Overslag-Zuiddorpe”. Dit plan is door de raad op 26 januari 2012 vastgesteld. Op perceel O 610 rust de bestemming “Bedrijf” en de dubbelbestemming Archeologie 1. Tevens is de functieaanduiding bedrijfswoning uitgesloten opgenomen (figuur 2.1). Perceel H 492 heeft een functiebestemming Agrarisch en dubbelbestemming Archeologie 1. Tevens zijn de functieaanduidingen specifieke vorm van agrarisch: oude molen en bufferzone opgenomen (figuur 2.2).



Figuur 2.1: Uitsnede bestemmingsplan Koewacht, Overslag en Zuiddorpe enkelbestemming Bedrijf

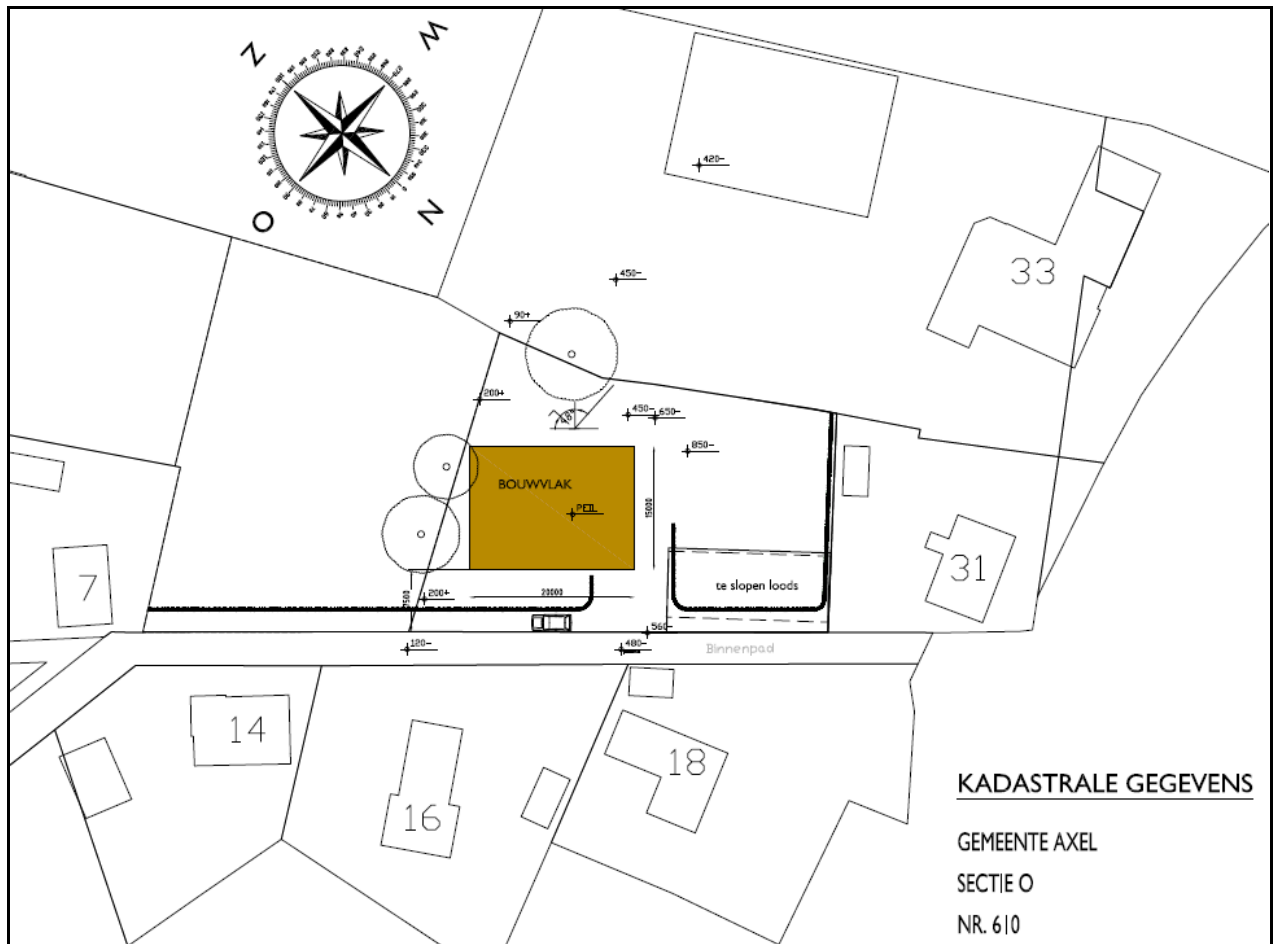


Figuur 2.2: Uitsnede bestemmingsplan Koewacht, Overslag en Zuiddorpe enkelbestemming Agrarisch

2.3. Toekomstige situatie

Ruimtelijke en stedenbouwkundige beschrijving

In het projectgebied wordt één nieuwe woning beoogd. De nieuwe woning wordt, ten opzichte van de bestaande loods, in het midden van het perceel gerealiseerd. De bestaande loods staat pal tegen weg, wat stedenbouwkundig en verkeerstechnisch niet ideaal is. Om het ruimtelijke aspect van de smalle straat te versterken, zal de initiatiefnemer een groenstrook langs de weg aanleggen, waarna een afscheiding van halfhoge beukenhaag voorzien wordt. Het bouwvlak komt dan ook wat verder op het perceel te liggen, meer richting perceel H 492. Perceel H492 zal als tuin bij de planlocatie betrokken worden.



Figuur 2.3: Situering bouwvlak ten opzicht van omliggende bebouwing.

De gewenste ontwikkeling zal resulteren in een wijziging van de bedrijfs- en agrarische bestemming naar de enkelbestemming Wonen-1. Tevens wordt de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 opgenomen. De maximum goothoogte (m) bedraagt 6 meter en de bouwaanduidingen bouwvlak en vrijstaand worden opgenomen.

De bedrijfsbestemming en detailhandelbestemming op het aangrenzende perceel O 475, (het Zand 33) blijven ongewijzigd.

3. Beleidskaders

3.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. De aanleiding voor het opstellen van deze structuurvisie is gelegen in het feit dat er nieuwe politieke accenten zijn gelegd door veranderende omstandigheden, zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Dit laatste onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De structuurvisie vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte), behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan.

De hoofdlijn van de SVIR is dat het Rijk op het gebied van de ruimtelijke ordening terugtreedt en dat gemeenten en provincies op dit taakveld een meer prominente rol krijgen. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van:

- een onderwerp dat nationale baten en / of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeenten overstijgt (bv. mainports);
- een onderwerp waarvoor internationale verplichtingen zijn aangegaan (bv. werelderfgoederen);
- een onderwerp dat (provincie-) of landsgrens overschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer bij het rijk is (bv. infrastructuur).

Het Rijk heeft 13 onderwerpen benoemd waar het, aan de hand van de bovenstaande criteria, een taak voor zichzelf ziet weggelegd. Door het nemen van verantwoordelijkheid ten aanzien van deze onderwerpen stelt het Rijk zich voor de middellange termijn (2028) en lange termijn (2040) tot doel Nederland concurrerend, veilig en leefbaar te houden. De onderhavige ontwikkeling raakt geen van de 13 door het rijk benoemde onderwerpen.

Conclusie

Het rijksbeleid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.2. Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Op 28 september 2012 hebben Provinciale Staten een nieuw omgevingsplan vastgesteld. Het Omgevingsplan Zeeland 2012 – 2018 is met bijbehorende regels, die zijn opgenomen in de verordening ruimte provincie Zeeland, van kracht tot 2018.

In het nieuwe omgevingsbeleid wordt een nieuwe taakverdeling tussen Rijk, Provincie Zeeland, waterschap en gemeenten geïntroduceerd. In die nieuwe taakverdeling liggen meer taken en verantwoordelijkheden bij de gemeenten en beperkt de Provincie zich tot de kerntaken. Daarbij geeft de Provincie kaders aan en maken de gemeenten afspraken over hoe die kaders in de eigen regio worden ingevuld. Onderwerpen opgenomen in de nieuwe Verordening Ruimte en voor onze provincie van groot belang, zijn bijvoorbeeld woningbouw, bedrijventerreinen, windmolens, natuurgebieden en intensieve veehouderij.

Op 11 maart 2016 hebben Provinciale Staten een herziening van het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 en de Verordening Ruimte vastgesteld. Specifiek voor kleinschalige woningbouwontwikkelingen zijn in het Omgevingsplan nadere afwegingskaders opgenomen.

Woningbouw en herstructurering

De provinciale doelstelling is: Een goed woonklimaat en een goed werkende woningmarkt in steden, dorpen en op het platteland en met voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. Ruimtelijk staan bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik voorop.

Realisatie van nieuwbouwwoningen dient in principe plaats te vinden binnen de grenzen van bestaand bebouwd gebied. Ook voor kleinschalige ontwikkelingen, zowel binnen het bestaand bebouwd gebied als in het landelijk gebied, moet in lijn met de duurzaamheidsladder de behoefte worden aangetoond. In het kader van de woningmarktafspraken moet dit worden opgenomen, bijvoorbeeld door te putten uit een rest-post.

De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de kwaliteit van de lokale woonomgeving. De Provincie is voor Zeeland als geheel beleidsbepaler en kwaliteitsbewaker door te zorgen voor een goede ruimtelijke ordening, bereikbaarheid van voorzieningen en een goede milieukwaliteit. Bij milieukwaliteit gaat het vooral om bewaken van een optimale scheiding van woningen en bedrijven die geluid produceren, veiligheidsrisico's geven of verontreinigingen uitstoten. Provinciale belangen zoals die zijn gedefinieerd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (zoals bijvoorbeeld het tegengaan van nieuwe woningen in het buitengebied, aantasting van natuur of molenbiotopen), worden in dit geval, waarin sprake is van de toevoeging van een woning na sanering van de bedrijvenbestemming binnen de bebouwde kom niet geraakt.

Conform provinciaal beleid worden bedrijfsmatige activiteiten verwijderd. Op deze wijze worden woongebieden en bedrijfsmatige activiteiten op juiste wijze van elkaar gescheiden. De bedrijfsmatige activiteiten vinden op deze wijze plaats in de gebieden die daarvoor als zodanig zijn aangewezen. Een voorwaarde voor een goed woon en leefklimaat en een impuls voor de omgevingskwaliteiten in het dorp Koewacht.

Toetsing planlocatie:

Op grond van zowel het rijksbeleid (het Bro), als het provinciaal beleid (het Omgevingsplan en de Verordening Ruimte) dient bij een bestemmingsplan uitgegaan te worden van de duurzaamheidsladder. Het doel hiervan is een zorgvuldig ruimtegebruik, de herstructurering van bebouwde terreinen/gebieden en de bundeling van functies.

De duurzaamheidsladder werkt met de volgende stappen:

1. De ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. Realisatie vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied in de regio, waarbij wordt gezien of sprake kan zijn van herstructurering, transformatie of dat er sprake is van realisatie anderszins;
3. De bereikbaarheid wordt onderbouwd;

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de genoemde stappen. Enerzijds heeft de gemeente de taak woningbouwmogelijkheden te bieden om zo te voldoen aan de woningbehoefte van de inwoners. Anderzijds wenst zij voormalige bedrijfslocaties, die niet meer geschikt zijn voor het doel waarvoor ze zijn opgericht, te herstructureren ten behoeve van ruimtelijke kwaliteitswinst. Door het toestaan van woningbouw kan de bedrijfssanering plaatsvinden. Dit komt ten goede aan de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid in Koewacht. De woning speelt in op een actuele behoefte, waarbij initiatiefnemer de woning zelf zal gaan bewonen. Het onderhavige plan zal in de eerstvolgende herijking van de regionale woningmarktafspraken meegenomen worden.

Het plangebied ligt binnen het stedelijk gebied en wordt via de bestaande wegenstructuur in het dorp ontsloten. Ook wordt Koewacht aangedaan door een openbaar vervoer verbinding (busdienst).

Uit het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat er geen beperking is ten aanzien van de onderhavige ontwikkeling.

3.3. Gemeentelijk beleid

In deze paragraaf wordt ingegaan op gemeentelijk beleid dat voor betreffend plan van toepassing is. Een en ander zoals opgenomen is in het huidige bestemmingsplan “Koewacht-Overslag-Zuiddorpe”.

Op het gebied van de ruimtelijke ordening zet de gemeente in op hoge kwaliteit van leven, wonen en recreëren. Voorop staan behoud van de karakteristieke kenmerken en versterking van bedrijvigheid, woonmilieus, sociale infrastructuur en van de centrumfuncties.

Voor de grote kernen is het van belang aandacht te besteden aan de economische kwaliteit, die zich kenmerkt door intensief en kwalitatief hoogwaardige ruimtelijke inrichting voor wonen en werken.

Structuurvisie Terneuzen

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

In de structuurvisie, waarnaar korthedshalve wordt verwezen, wordt een duurzaam ruimtelijk structuurbeeld en duurzaam maatschappelijk structuurbeeld geschetst. Het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld toont in de eerste plaats de hoofdgeleding van Terneuzen, waarin de economische ontwikkeling zich in noord-zuidrichting afspeelt en de ondergrond een sterke oost-westgerichte structuur kent. Deze confrontatie is in het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld neergezet als de confrontatie tussen de Kanaalzone en de Liniezone. Drager van de Kanaalzone is het Kanaal van Gent naar Terneuzen met de daarbij behorende infrastructuur (weg, spoor, leidingen, havenbekkens) en de daaraan gekoppelde grootschalige bedrijvigheid. Drager van de Liniezone zijn de Staats-Spaanse Linies die het verbindende element vormen tussen Oost-Zeeuws-Vlaanderen en West-Zeeuws-Vlaanderen vanuit een optiek van natuurontwikkeling, cultuurhistorie en recreatie. De verbinding krijgt daarmee een belang voor zowel dieren als mensen.

Verder bestaat het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld uit de volgende elementen:

- de natte schakels
- de hoofdinfrastructuur
- de landschapstypen
- het industrieel-logistieke complex
- de regionale voorzieningen
- de kernen

Voor wat betreft het duurzaam maatschappelijk structuurbeeld kan gezegd worden dat de gemeente Terneuzen zijn identiteit ontleent aan de veelkleurigheid van kernen en woongemeenschappen, aan een bloeiend verenigingsleven én aan de aanwezigheid van grote industriële complexen. De beleidskeuze sluit nauw aan bij de belevingswereld van de inwoners.

In hun 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.

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 onderstaande regels is voor de kernen opgenomen wanneer het college bereid is tot afwijking van het bestemmingsplan.

1. 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.

2. Voor de beoordeling of verzoeken vallen onder de kernen, wordt gebruik gemaakt van de door de provincie Zeeland vastgestelde contouren zoals weergegeven op <http://zldags.zeeland.nl/geo/> (Ruimtelijke ordening).

3. Bij toepassing van het bepaalde in lid 1 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. goed aansluiten op de omgeving. Het project dient een goede landschappelijke inpassing door middel van 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.).

4. Bij toepassing van het bepaalde in lid 1 dienen de wooneenheden zoveel als mogelijk levensloopbestendig te worden gerealiseerd.

Conclusie

- Een bedrijfsbestemming wordt gesaneerd;
- De locatie valt binnen de bebouwingscontouren van Koewacht;
- De omgeving zal geen hinder ondervinden, sterker nog het woon- en leefklimaat in de omgeving zal in het 'woongebied' enkel toenemen met de sanering van de bedrijfsbestemming;
- Aan de voorzijde van de woning zal een groenstrook gerealiseerd worden;
- Aan de regelgeving met betrekking tot de overige beleidsvelden wordt voldaan;
- De woning wordt levensloopbestendig gebouwd.

De gewenste ontwikkeling is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

4. Sectorale toetsen

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komen de milieu- en omgevingsaspecten aan bod die in meer of mindere mate gevolgen hebben voor de situering van functies, zoals geluid, bodem, externe veiligheid, kabels en leidingen, lucht, geur en zoneringen.

4.2 Verkeer en parkeren

Ontsluiting verkeer

De Binnenpad is een autoluwe straat, met een maximumsnelheid van 30 km/h. De binnenpad verbindt het Zand met de Nieuwe Karnemelkstraat. Er kan gesteld worden dat het beoogde gebruik in verhouding tot de eerdere bedrijfsbestemming minder verkeersbewegingen met zich mee brengt, waardoor de ontwikkeling niet significant bijdraagt aan de verkeersbelasting op de Binnenpad en omliggende wegen.

Vanaf de planlocatie bereikt men via de Binnenpad in ca. 100 met het Zand. Het Zand is de belangrijkste westelijke ontsluitingsweg van Koewacht, richting Axel. In oostelijke richting ligt de kern van Koewacht met alle winkelveorzieningen. Er kan derhalve gesteld worden dat de ontsluiting voor autoverkeer goed is.

Openbaar vervoer

Op circa 500 meter in oostelijke en 500 meter in westelijke richting liggen twee bushaltes welke ervoor zorgen dat de planlocatie ook met het openbaar vervoer redelijk bereikbaar is.

Langzaam verkeer

Binnen het wegprofiel van de Binnenpad is geen ruimte om aparte voet- en fietspaden te realiseren. Dit betekent dat de bestaande, relatief smalle weg, gedeeld moet worden met al het verkeer. Wel ligt het projectgebied op een fietsbare (circa 7 min) en beloopbare afstand (circa 15 min) van Koewacht. Gelet hierop is de ontsluiting voor het langzaam verkeer door de gedeelde ruimte matig.

Parkeren

Langs de openbare weg is geen ruimte beschikbaar om op openbaar gebied, parkeervoorzieningen te treffen. Dit betekent dat parkeren op eigen terrein gerealiseerd dient te worden. Dit geldt voor zowel het eigen parkeren als ook het parkeren voor bezoekers. Binnen het projectgebied is voorzien in voldoende parkeervoorzieningen (minimaal 2 parkeerplaatsen) op eigen terrein.

4.3 Waterparagraaf

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor het water betekenen. Aangaande de aspecten omtrent water zal een watertoets worden opgesteld en worden toegezonden aan Waterschap Scheldestromen.

Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkering Waarborgen van het veiligheidsniveau tegen water en de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Het plan heeft geen relatie met de primaire of secundaire waterkeringen.</i>
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater) Bij de bouw wordt voldoende hoog gebouwd om instroming van oppervlaktewater in maatgevende situatie(s) te voorkomen. Het plan biedt voldoende ruimte voor vasthouden / bergen / afvoeren van water.	<i>Het vloerpeil (ca 2.4m +NAP) van de woning wordt ca 300mm boven het gemiddeld straatniveau gepositioneerd.</i> <i>Boven loopt het straatniveau sterk af richting het Zand 31. Instroming van oppervlaktewater is dus niet mogelijk.</i>
Riolering / RWZI (inclusief water op straat / overlast) Optimale werking van de zuiveringen/RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	<i>Vuilwater vanuit de woning wordt aangesloten op de riolering.</i> <i>Het plan omvat de sloop en sanering van de bestaande verharding van circa 200 m². De nieuwe woning exclusief verharding zal circa 200 m² omvatten. De nieuwe bestrating rondom de woning bedraagt 80m2 en zorgt voor een totale toename aan verhard oppervlak van 80m2. Om dit te compenseren wordt er 85 m2 dakoppervlak ontkoppeld. Hiervoor wordt een wadi gecreëerd, goed voor een buffercapaciteit van 6,5 m3 met een overstort op het gemeentelijk riool.</i> <i>Het hemelwater van de overige dakoppervlakken (115m2) en bestratingen (80m2) wordt gescheiden aangeboden op de perceelsgrens en aangesloten op het gemeenteriool.</i>

Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
Waterschapsobjecten Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van waterschapsobjecten niet belemmeren. Hierbij wordt gedacht aan milieucontouren rond RWZI's, rioolpersgemalen, poldergemalen, vrijverval- en/of persleidingen.	<i>De ruimtelijke ontwikkeling levert geen belemmering op voor de werking van waterschapsobjecten.</i>
Watervoorziening / -aanvoer Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte)water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	<i>Door middel van het opvangen van hemelwater wordt tevens een voorziening gecreëerd waar water wordt gebufferd en mogelijk wordt hergebruikt voor de tuin.</i>
Volksgesondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>De wadi ligt op eigen terrein en is niet toegankelijk van af het openbaar gebied. Water op straat en in wadi's kan verontreinigd zijn. Hoewel de hoeveelheid aanwezige ziekteverwekkers van plaats tot plaats heel veel kan variëren is voorzorg op zijn plaats. Daarom moeten mensen contact met dit water zo veel mogelijk vermijden.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>De woning wordt niet gebouwd op zettingsgevoelig gebied.</i>
Grondwateroverlast Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast.	<i>Er is geen sprake van grondwateroverlast. Het gebied wordt gekenmerkt door goede infiltratiemogelijkheden.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	<i>Tijdens de bouw worden geen of zo min mogelijk uitlogende materialen gebruikt. De kwaliteit van het oppervlaktewater zal hierdoor niet afnemen.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit.	<i>Tijdens de bouw worden geen of zo min mogelijk uitlogende materialen gebruikt. De kwaliteit van het grondwater zal hierdoor niet afnemen.</i>

Natte natuur Ontwikkeling/Bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>In de directe omgeving is geen bestemming met de functie natte natuur.</i>
Onderhoud waterlopen Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden kunnen worden.	<i>De onderhoudswerkzaamheden aan oppervlaktewateren kunnen plaatsvinden. De afstand tot de sloot blijft zeker 5 meter.</i>
Waterschapswegen Goede bereikbaarheid en in stand houden van wegen in beheer en onderhoud bij het waterschap.	<i>De nieuwe woning beschikt reeds aan over een uitrit gelegen aan de Binnenpad. Er dienen geen aanpassingen plaats te vinden.</i>

4.4 Archeologie

De basis voor de huidige wetgeving werd in 1992 gelegd met de ondertekening van het verdrag van Valletta (Malta). Dit Europese verdrag werd op 1 september 2007 omgezet in wetgeving met de invoering van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) waarmee archeologie sindsdien is opgenomen in de Monumentenwet. Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet vervallen en zijn de aspecten cultuurhistorie en archeologie geregeld in de Erfgoedwet.

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

Op 27 januari 2011 is door de gemeenteraad van Terneuzen het interim beleid archeologie vastgesteld. De insteek van dit beleid is het regelen van archeologie in ruimtelijke plannen. In een cyclus van 10 jaar zullen alle ruimtelijke plannen aangepast worden waarbij archeologie in de plannen zal worden ingebracht of geactualiseerd aan de hand van het dan geldende beleid. Als vangnet fungeert de Erfgoedverordening Terneuzen 2011. Deze verordening is geactualiseerd en is in samenhang met het archeologiebeleid opnieuw vastgesteld. In lijn met de intentie van de wetgever wordt een algemene vrijstelling voor archeologie verleend tot 100 m2 en een diepte van 0,5m. voor de zogenaamde kruimelgevallen.

De achterliggende gedachte van het archeologiebeleid is het in beeld brengen van de gebieden in de gemeente Terneuzen met een archeologische verwachtingswaarde. Deze verwachtingswaarde kan per gebied en per geologische laag verschillen. De insteek is daarbij soepel waar het kan en streng waar nodig.

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

Een en ander is uitgewerkt in een stroomschema in bijlage 1 van 'De onderste steen boven? Interim-beleid archeologie gemeente Terneuzen'. Wanneer archeologisch onderzoek verplicht is dient de Archeologische monumentenzorg cyclus (AMZ-cyclus) doorlopen te worden. 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 behoud ter plaatse (in-situ) of een opgraving (ex-situ) noodzakelijk is of achterwege kan blijven.

Procedure

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

Lagenbenadering

De lagenbenadering gaat voor archeologie letterlijk op. De bodemopbouw van de gemeente kenmerkt zich door een opbouw van verschillende geologische lagen. De oudste geologische laag, die relevant is voor een archeologische verwachtingswaarde, is het pleistocene zand. Deze laag kenmerkt zich door een hoge ligging in het zuidoosten, waar deze laag aan het oppervlak ligt, en een diepere ligging naar het noordwesten. Daar kan het pleistocene zand afgedekt zijn door één of meer jongere bodemlagen.

Op het pleistocene zand is, waar deze laag dieper ligt, Hollandveen afgezet. Op het Hollandveen kunnen lagen afgezet zijn van de formatie van Naaldwijk, lagenpakket van Walcheren.

Naargelang de historie van het gebied kunnen bodemlagen verstoord zijn door menselijk handelen zoals moertering, zandwinning en inundaties. Ook natuurlijke processen zoals overstromingen, erosie en dergelijke zijn van invloed geweest op de bodemopbouw.

De bodemopbouw is weergegeven in geologische kaarten waarvan die van Van Rummelen (1977) het beste inzicht geeft in de aanwezige bodemlagen en de daaraan gekoppelde archeologische verwachtingswaarden vanwege het daar gemaakte onderscheid in Duinkerke II en III. Dit onderscheid is wat het ontstaan betreft gedateerd maar voor de archeologische verwachting goed bruikbaar.

Helaas kon bij het opstellen van de kaart niet overal het onderscheid worden gemaakt tussen Duinkerke II en III. Daarnaast kan sprake zijn van al dan niet verstoorde Duinkerke II afzettingen met eventueel daarop een jongere afzetting. Deze bodemlagen worden bij Van Rummelen aangeduid als 'oudere afzettingen van Duinkerke'. Deze lagen hebben in principe een verwachtingswaarde voor de Middeleeuwen. Middels het beoordelen van luchtfoto's en de in het gebied aangetroffen vondsten kan deze verwachting door een ervaren beoordelaar worden bevestigd of ontkracht.

De archeologische toets

Om inzicht te krijgen in de archeologische verwachtingswaarde van een gebied of locatie dient aan 5 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 onze gemeente zijn dat restanten van kastelen in Axel en Zaamslag (Torenberg)

Daarnaast bevat de kaart de door 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 1,20 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.
3. ARCHIS. 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 Archief (ZAA). In dit archief berusten de verslagen van alle in het verleden in Zeeland uitgevoerde archeologische onderzoeken, gegevens over losse vondsten en dergelijke. 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 ZAA 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, inclusief 'oudere afzettingen van Duinkerke',; vanaf de Middeleeuwen
 - Duinkerke III; vanaf de Nieuwe Tijd

Uitkomsten archeologische toets planlocatie

Om inzicht te krijgen in de archeologische verwachtingswaarde van het gebied dient het gebied aan vijf criteria getoetst.

1. De Archeologische Monumentenkaart (AMK).

Het plangebied maakt geen deel uit van een terrein met een vastgestelde archeologische waarde op de Archeologische Monumentenkaart Zeeland

2. De Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW).

Op basis van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW, zie figuur 2) kan worden gemeld dat het plangebied ligt in een gebied dat wordt gekenmerkt door een hoge archeologische verwachting (hoge trefkans).

3. Archis (Archeologische Informatie Systeem).

In Archis 2, de nationale database voor vindplaatsen in Nederland, staan geen Archiswaarnemingen en/of vondstmeldingen in het plangebied.

Wel bevinden zich in de omgeving, op een perceel aan de Emmabaan te Koewacht, twee waarnemingen die betrekking hebben op een steentijdvindplaats uit het begin middensteentijd.

Op dat perceel zijn een groot aantal vuurstenen voorwerpen gevonden.

4. Zeeuws Archeologisch Archief (ZAA).

In het Zeeuws Archeologisch Archief (ZAA) is geen aanvullende archeologische informatie genoemd met betrekking tot het plangebied.

5. Bodemopbouw

Koewacht is gelegen op een Pleistocene dekzandrug, vanwaar de hoge trefkans in dit gebied.

Conclusie

Er is in het vigerende bestemmingsplan aan het plangebied een dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 1' toegekend. De dubbelbestemming schrijft archeologisch onderzoek voor als de verstoring groter is dan 100 m² en dieper gaat dan 0,50 meter. Deze dubbelbestemming wordt ook in dit bestemmingsplan overgenomen. Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal berekend worden hoe groot het te verstoren gebied is, en bij overschrijding van de vrijstellingsnorm, dient een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Het aspect archeologie vormt daarom ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Cultuurhistorie

Op 1 januari 2012 is door middel van aanpassing van het Besluit ruimtelijke ordening bepaald dat cultuurhistorische belangen moeten worden meegewogen bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen. Het waarborgen van cultuurhistorische belangen en het meewegen van deze belangen is belangrijk. Hiervoor is een omschrijving van het plangebied noodzakelijk. Het plangebied is gelegen in het de kern Koewacht. De omgeving wordt gekenmerkt door een woongebied. De locatie van de nieuwe woning komt in de plaats van een bedrijfspand. Op basis van de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart zijn er geen cultuurhistorische waardevolle gebouwen in de omgeving aanwezig.

Conclusie

Bouw van de woning zal geen negatieve effecten hebben op de cultuurhistorische waarden in de omgeving. Het terrein wordt landschappelijk ingericht en de nieuwe woonbebouwing is passend in het woonkarakter van het dorp Koewacht.

Het aspect cultuurhistorie vormt daarom ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Ecologie

Bij de planvoorbereiding dienen de ecologische gevolgen van het ruimtelijke plan te worden onderzocht. Elk bouwplan dient te voldoen aan de volgende regelgeving:

- Flora- en Faunawet,
- de Natuurbeschermingswet 1988
- Provinciaal beleid van de provincie ten aanzien van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS)
- Kaart natuurwaarden gemeente Terneuzen

Kwaliteits/beoordelingscriteria

Gebiedsbescherming:

Onderzoeken of de ontwikkeling significant negatieve effecten kan hebben op beschermde gebieden (binnen en buiten plangebied). Aantasting van de kwaliteiten van de EHS is in principe niet toegestaan.

De Kaart natuurwaarden dient als onderlegger voor bestemmingsplannen aan de hand waarvan knelpunten en kansen voor de natuur tijdig gesignaleerd kunnen worden. Van gebieden waar sprake is van ruimtelijke ontwikkelingen is snel duidelijk of er beschermde gebieden voorkomen en of nader onderzoek nodig is.

Soortbescherming:

Voorkomen van aantasten, verontrusten en/of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, hollen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen.

De Kaart natuurwaarden dient als onderlegger voor bestemmingsplannen aan de hand waarvan knelpunten en kansen voor de natuur tijdig gesignaleerd kunnen worden. Van gebieden waar sprake is van ruimtelijke ontwikkelingen is snel duidelijk of er beschermde soorten voorkomen en of nader onderzoek nodig is.

Conclusie

De planlocatie is gelegen in bebouwd gebied. De locatie bestaat op dit moment uit een grasveld. De locatie valt niet in een aangewezen Natura 2000-gebied en is ook niet gelegen in de nabijheid daarvan.

Door adviesburo Wieland is een quickscan natuurwetgeving uitgevoerd.

Hieruit blijkt dat er voor het uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden geen rekening gehouden hoeft te worden met beschermde natuurwaarden in het kader van de Flora- en Faunawet. Diverse beschermde soorten komen voor in de directe omgeving maar ondervinden geen nadelig effect. Vaste rust- en verblijfplaatsen worden echter niet verstoord.

Er is geen negatief effect te verwachten op een Natura 2000 gebied of op gebieden die zijn begrensd in het kader van het Natuurnetwerk Zeeland.

Het aspect ecologie en natuur vormt dan ook geen belemmering voor het beoogde bouwplan.

De quickscan natuurwetgeving is bijgevoegd in bijlage 01.

4.7 Bodem

In het kader van de onderzoeksplicht van artikel 9 Bro dient onder andere de bodemgesteldheid in het projectgebied in kaart gebracht te worden. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Functiewijziging is pas toegestaan als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste functie.

Toetsing

Door Colsen, Adviesburo voor Milieutechniek b.v. is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN 5740 (*zie bijlage 02*).

In de boven-en ondergrond worden lichte verontreinigingen aangetoond. In het grondwatermonster zijn geen overschrijdingen van de streefwaarden aangetoond op de geanalyseerde parameters. Op grond van het wettelijke kader geven de aangetoonde lichte verontreinigingen in de bovengrond en ondergrond geen aanleiding voor een nader onderzoek.

Op grond van het wettelijke kader waarbinnen dit onderzoek is uitgevoerd geeft de aangetoonde verontreiniging geen aanleiding voor een nader bodemonderzoek naar de omvang en urgentie van de verontreiniging. De aangetoonde verontreiniging is dermate gering dat deze geen belemmering vormt voor eventuele bebouwing en/of andere activiteiten. Er zijn met de voorgenomen activiteiten geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig.

Risicobeoordeling

Op basis van onderliggend bodemonderzoek is vastgesteld dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging aan zware metalen. Gezien er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging, dient er in principe geen risicobeoordeling en urgentiebepaling uitgevoerd te worden. Echter als een geval van verontreiniging is vastgesteld, is er sprake van een potentieel risico dat aanleiding geeft tot een vorm van saneren of beheren.

De wet bodembescherming (artikel 37) heeft tot doel vast te stellen of er sprake is van een zodanig risico bij het huidige of toekomstige bodemgebruik dat er spoedig moet worden gesaneerd. In dat kader is er een risicobeoordeling uitgevoerd.

Op basis van een uitgevoerde risicobeoordeling behoeft de locatie niet met spoed gesaneerd te worden. Dit omdat er geen onaanvaardbare risico's zijn.

Doormiddel van de risicobeoordeling kan aangenomen worden dat de locatie verder geen gebruiksbeperkingen met zich mee zal brengen als het onder de functie 'wonen met tuin' of 'plaatsen waar kinderen spelen' zou vallen. Opgemerkt dient te worden dat bij normaal gebruik van de locatie, contact mogelijkheid met de verontreinigde grond minimaal tot verwaarloosbaar is. De verontreinigde zone is braakliggend en bebouwd.

Zolang er geen graafwerkzaamheden en/of werkzaamheden in de grond plaatsvinden is contact (dermaal, ingestie en inhalatie) met de verontreiniging vrijwel niet mogelijk.
(de risicobeoordeling is onderdeel van bijlage 02).

Vaststelling veiligheidsklasse(n)

De voorlopige veiligheidsklasse(n), conform de CROW132-publicatie, voor de locatie is bepaald op basisklasse voor de boven- en ondergrond.

Conclusie

Voor wat betreft de bodemkwaliteit staat dit aspect de uitvoering van het onderhavige project niet in de weg.

4.8 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De 'Wet luchtkwaliteit' (2007) bevat een gebiedsgerichte aanpak via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL-programma is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De Wet milieubeheer (artikel 5.12 en verder) vormt de juridische grondslag voor het NSL.

Daarnaast zijn de volgende 2 besluiten relevant, namelijk het Besluit derogatie en het Besluit maatregelen richtwaarden. Deze beide besluiten zijn op 1 september 2009 in werking getreden, met terugwerkende kracht vanaf 1 augustus 2009.

De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Met name doordat projecten waarvan vastgesteld is dat deze 'Niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Deze projecten 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 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2.

In de "Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term "niet in betekende mate".

Toetsing

Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet in de realisatie van één woning. Ten opzichte van de huidige situatie leidt dit niet tot een toename van de verkeersbewegingen en zal ook niet of op een andere manier bijdragen aan een toename van vervuilende stoffen in de atmosfeer. De invloed van dit project op de luchtkwaliteit kan daarom worden beschouwd als "Niet in betekende mate".

Conclusie

Binnen dit plan wordt de realisatie mogelijk gemaakt van één woning. Ten opzichte van de huidige situatie, waarbij sprake is van een voormalige smederij, betekent dit een verbetering voor wat betreft de luchtkwaliteit.

4.9 Kabels en leidingen

In de directe omgeving van het projectgebied zijn geen planologisch relevante leidingen gelegen. DELTA Infra B.V. attendeert met een zienswijze (*zie bijlage 04*), op het ontwerpbestemmingsplan, van 20 februari 2017 wel op de aanwezigheid van een waterleiding van Evides N.V. in de nabijheid van het plangebied. De door DELTA Infra B.V. aangeduide waterleiding is qua aard en omgang niet aan te merken als planologisch relevant. De initiatiefnemers wordt nadrukkelijk gewezen op aandachtspunten met betrekking tot de werkzaamheden. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan.

Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt daardoor ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling;

4.10 Wegverkeerslawaaï

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh), artikel 74 eerste lid, heeft een weg met een nader bepaald aantal rijstroken een geluidszone. Voor nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen deze zone is akoestisch onderzoek noodzakelijk in het kader van de ontwikkeling van een nieuw bestemmingsplan. De zonebreedte is afhankelijk van de aard van de weg (stedelijk of buitenstedelijk) en het aantal rijstroken.

Volgens deze wet dienen nieuwe woningen aan grenswaarden te voldoen. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB(Lden) voor wegverkeerslawaaï. Voor stedelijk gebied geldt bij bestaande wegen een maximale ontheffing hogere grenswaarde van 63 dB(Lden) voor wegverkeerslawaaï. Voor buitenstedelijk gebied (en hieronder valt ook de situatie van een woning in stedelijk gebied doch binnen de onderzoekszone van een auto(snel)weg) geldt een maximale ontheffingswaarde van 53 dB(Lden). Indien sprake is van vervangende nieuwbouw gelden onder speciale voorwaarden nog ontheffingsmogelijkheden tot 63 dB(Lden).

Toetsing

De planlocatie ligt aan de Binnenpad te Koewacht, deze weg is een 30km/h-zone.

Tevens ligt de planlocatie in de geluidszone van Het Zand. Naar aanleiding van een mogelijke overschrijding van de grenswaarde heeft Akoestisch adviesburo van Lienden een akoestisch onderzoek uitgevoerd inzake het 'eenvoudig' berekenen van het optredende verkeersgeluid LVL (Lden in dB) vanwege de verkeersintensiteiten op de wegen 'Het Zand' en het 'Binnenpad' te Koewacht.

Met het ingerichte rekenmodel P16_70 is de geluidsbelasting 'verkeersgeluid (LVL)' berekend.

Het onderzoek toont aan dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(Lden) niet wordt overschreden.

(Het akoestisch onderzoek is bijgevoegd in bijlage 03).

Conclusie

De realisatie van de geplande nieuwbouw woning aan het Binnenpad ondervindt geen bezwaar vanuit de Wet geluidhinder (Wgh). Voor wat betreft het wegverkeerslawaaï staat dit aspect de uitvoering van het onderhavige project niet in de weg.

4.11 Asbestonderzoek

Ten behoeve van de beoogde sloop van de loods binnen het projectgebied zal er voorafgaand aan de aanvraag sloopvergunning een asbestonderzoek uitgevoerd worden.

Toetsing

Het valt te verwachten dat er ter plaatse van de opstallen asbesthoudende items worden aangetroffen. Het is noodzakelijk om voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden eerst de asbesthoudende materialen te saneren door een daartoe gecertificeerd bedrijf.

Conclusie

Dit aspect vormt geen belemmering voor de vaststelling van deze ruimtelijke onderbouwing. Wel dient rekening mee gehouden te worden dat voor aanvang van de sloop de asbesthoudende materialen door een gecertificeerd bedrijf gesaneerd wordt.

4.12 Externe Veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Er worden in dit kader twee normstellingen gehanteerd, te weten:

- het plaatsgebonden risico: richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het groepsrisico: stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

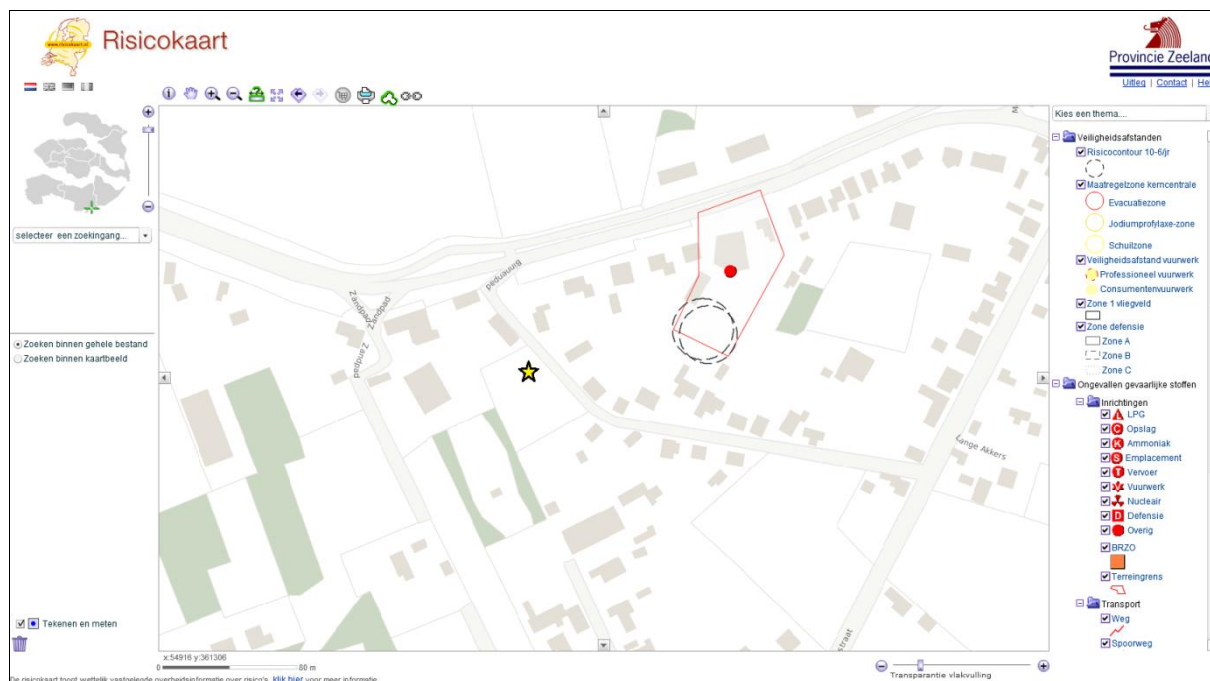
Bebouwing voor kwetsbare functies is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10^{-6} contour van het plaatsgebonden risico rond inrichtingen en langs transportroutes waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen/verwerkt respectievelijk vervoerd.

Risicovolle inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan. Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht voor het GR in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als buitenwettelijke oriëntatiewaarde.

Onderzoek planlocatie

In de omgeving van het projectgebied bevindt zich een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Op het Zand 21 is een Benzineservicestation aanwezig, met opslag van propaan en butaan. Het risicocontour (ofwel plaatsgebonden risico) geeft aan hoe groot in de omgeving de overlijdenskans is door een ongeval met een risicobron: binnen de contour is het risico groter, buiten de contour is het risico kleiner. Uit de onderstaande verbeelding is af te leiden dat de planlocatie niet binnen deze risicocontour valt.



Conclusie

De locatie is niet gelegen binnen de invloedssfeer van objecten waarvoor een extern veiligheidsrisico geldt (zoals industrie vallend onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen BEVI) volgens de Risicokaart van de Provincie Zeeland. Ook is er geen sprake van vervoer van gevaarlijke stoffen in de omgeving of buisleidingen met een toetsingszone.

Geconcludeerd kan worden dat de bouw van een woning niet binnen de plaatsgebonden risicocontour en/of het invloedsgedebied van het groepsrisico van een risicovolle activiteit is gelegen. Een verdere uitwerking van de veiligheidsparagraaf is dan ook niet noodzakelijk.

4.13 Bedrijven en milieuzonering

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies (bijvoorbeeld een woning) dient rekening te worden gehouden met eventuele hinder veroorzakende (bedrijfs) activiteiten in de omgeving. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van hindergevoelige functies sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Afstemming van bestaande en nieuwe functies is mogelijk door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (versie, 2009). Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met milieuaspecten als geur-, stof en geluidhinder. De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Uit jurisprudentie en de genoemde VNG-publicatie blijkt dat in het geval van een gemengd gebied verkleinde richtafstanden gelden.

De woning wordt gerealiseerd op circa 36 meter van een aannemingsbedrijf, Zand 33 (SBI-code 41, 42, 43). Op grond van de VNG Handreiking geldt voor dergelijke functies een richtafstand van 30 meter. Aan deze afstand wordt voldaan. Overigens zijn er woningen gelegen op kortere afstand van dit bedrijf.

Aan de zuidzijde van perceel is een agrarisch bouwvlak (Zandpad 8) gelegen. Het agrarisch bouwvlak is omringd door burgerwoningen zijnde Zandpad 6 en Binnenpad 7. De nieuw te realiseren woning is gelegen op circa 90 meter van de bestaande agrarische loods. De VNG handreiking hanteert voor agrarische opslagloodsen 30 meter. Aan de afstanden wordt voldaan.

Ten noordoosten van de planlocatie, aan het Zand 12, was tot 2012 Loonbedrijf Baert BV gevestigd. De gronden zijn nog bestemd als bedrijfsbestemming tbv loon- en grondwerken. Deze firma viel onder de SBI-code 016.1 en volgens de VNG Handreiking geldt voor een dergelijke functie een richtafstand van 50 meter. De Profkaart vermeld tevens een opslag van bestrijdingsmiddelen < 10.000 kg. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 m. De nieuw te realiseren woning is gelegen op circa 250 meter van deze bestaande bedrijfsloodsen.

Aan beide afstanden wordt dus voldaan. Overigens zijn er woningen gelegen op kortere afstand van deze bedrijfslocatie.

Conclusie

Aangezien aan de richtafstanden wordt voldaan, zal ter plaatse van de nieuw te realiseren woning geen onacceptabele milieuhinder ontstaan. Tevens vormt de nieuwe woning geen belemmering voor de omliggende bedrijvigheid.

5 Juridisch

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan kan, afhankelijk van het gevoerde beleid van de gemeente een meer of minder globaal karakter dragen. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een planologisch-juridische regeling gegeven voor te ontwikkelen gronden binnen het plangebied. Voor de gronden van de planlocatie is aansluiting gezocht bij de vigerende bebouwingsregels voor Wonen-1. De regels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

5.2 Verbeelding

Aan het plangebied wordt de bestemming 'Wonen-1' toegekend. Tevens wordt de Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 op de verbeelding opgenomen.

5.3 Regels

De regels beschrijven de bestaande regeling voor de bestemming Wonen. Deze bevatten regels met betrekking tot het bouwen en gebruiken van grond en gebouwen. Met deze standaardregels wordt aangesloten op het vigerende bestemmingsplan Koewacht-Overslag en Zuiddorpe van de gemeente Terneuzen.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische haalbaarheid

Bij ontwikkelingen die middels een wijziging bestemmingsplan, waarbij dit document de onderbouwing van vormt, mogelijk worden gemaakt, is het noodzakelijk aan te tonen in hoeverre de beoogde plannen financieel haalbaar zijn en wie de risicodragende partij is. In dit kader is in afdeling 6.4 Wro bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen, indien een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Hiervan kan worden afgeweken indien de plankosten anderszids zijn verzekerd, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst.

In deze toelichting wordt de nieuwbouw van een vrijstaande woning mogelijk gemaakt. Door de realisatie van de woning is hier sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Derhalve is het opstellen van een exploitatieplan noodzakelijk, tenzij het plan anderszids is verzekerd, middels een anterieure overeenkomst.

De ontwikkelaar heeft samen met de onderhavige gemeente een anterieure overeenkomst afgesloten, waarmee de gemeente gevrijwaard wordt van het maken van kosten en het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

Voorts is de verwachting dat de kans op een tegemoetkoming van planschade, ex artikel 6.1 Wro, nihil wordt geacht. Dit houdt in dat voor zover de voorgestane planologische wijziging voor de eigenaren van de in de analyse opgenomen woonobjecten al als planologisch enigszins nadelig kan worden beschouwd, het hieruit voor hen voortvloeiende financiële nadeel, het wettelijk forfaitair minimale 'normale maatschappelijke risico' (waardevermindering < 2%) in ieder geval *niet* te boven zal gaan. Onverminderd het voorgaande is de risico op en de gevolgen van planschade volledig voor rekening van de initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient inzicht te worden gegeven in de maatschappelijk uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Het gaat daarbij zowel om de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de planvoorbereiding zijn betrokken alsook om de resultaten van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro.

Gezien het feit dat er geen sprake is van een ingrijpend plan, zal geen uitgebreide planvoorbereiding en burgerparticipatie plaatsvinden. Op grond van art. 3.31 van de Wet op ruimtelijke ordening en de coördinatieregeling heeft het ontwerpbestemmingsplan samen met de ontwerp omgevingsvergunning ter inzage geleden van 19 januari 2017 tot en met 1 maart 2017. Tijdens deze periode konden zienswijzen en adviezen worden ingediend. DELTA Infra B.V. attendeert met een zienswijze ([zie bijlage 04](#)), op het ontwerpbestemmingsplan, van 20 februari 2017 wel op de aanwezigheid van een waterleiding van Evides N.V. in de nabijheid van het plangebied. Deze brief is als bijlage bij deze toelichting toegevoegd. De initiatiefnemer wordt nadrukkelijk gewezen op aandachtspunten met betrekking tot de werkzaamheden. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan;

BIJLAGE 01 – Quicksan Natuurwetgeving

BIJLAGE 02 – Verkennend Bodemonderzoek NEN5740

BIJLAGE 03 – Akoestisch Onderzoek Verkeersgeluid

BIJLAGE 04 – Brief DELTA Infra B.V. 20 feb. 2017