

BESTEMMINGSPLAN KOEWACHT, NIEUWSTRAAT 96





BESTEMMINGSPLAN KOEWACHT, KOEWACHT 96 GEMEENTE TERNEUZEN

Planstatus	vastgesteld
Datum	22 mei 2019
Plan identificatie	NL.IMRO.0715.BPKOZ18-VG01
Auteur(s)	Cristian van Kuijk, Zoë Zeegers



Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH
Gilze

E info@ordito.nl
T 0161 801 022
I www.ordito.nl
KVK 54811554

TOELICHTING



1. Inleiding	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3 Geldend bestemmingsplan	3
1.4 Leeswijzer	3
2. PLANBESCHRIJVING	4
2.1 Historie en ruimtelijke structuur omgeving	4
2.2 Bestaande situatie	4
2.3 Toekomstige situatie	5
3. Beleidskader	6
3.1 Rijksbeleid	6
3.2 Provinciaal beleid	7
3.3 Gemeentelijk beleid	8
4. Randvoorwaarden	10
4.1 Bodemkwaliteit	10
4.2 Water	11
4.3 Luchtkwaliteit	13
4.4 Geluid	14
4.5 Externe veiligheid	15
4.6 Flora en fauna	16
4.7 Archeologie	18
4.8 Cultuurhistorie	22
4.9 Verkeer en parkeren	23
5. Juridische aspecten	25
5.1 Planvorm	25
5.2 Toelichting op de bestemmingen	25
6. Uitvoerbaarheid	27
6.1 Economische uitvoerbaarheid	27
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
Bijlagen	
1. Akoestisch onderzoek	
2. Parkeeronderzoek	

1. INLEIDING

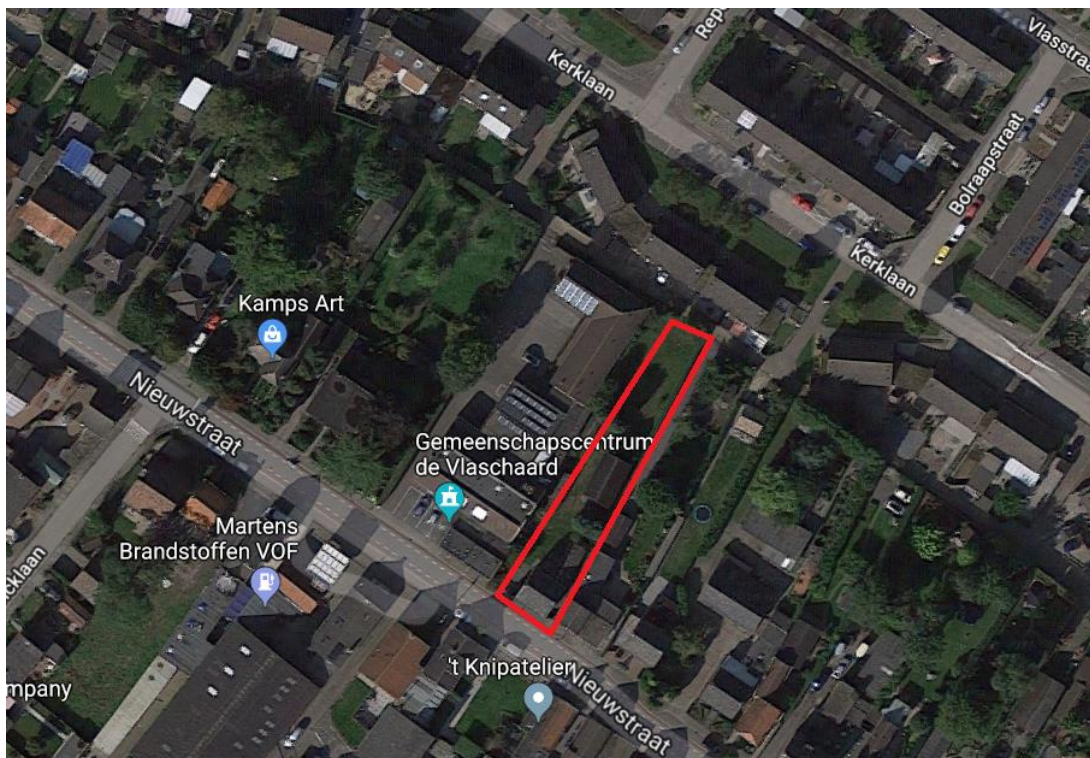
1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van een bestemmingsplan is de parkeersituatie aan de Nieuwstraat in Koewacht. Parkeren rondom het Gemeenschapscentrum de Vlaschaard in Koewacht is regelmatig een probleem bij verschillende activiteiten. Als gevolg hiervan ontstaan soms onveilige situaties in de Nieuwstraat en de Burg. Diericklaan. Om deze situaties te beperken heeft de Stichting het perceel Nieuwstraat 96, naast de Vlaschaard, aangekocht. De woning en schuur zijn gesloopt en het terrein wordt geasfalteerd. Hierdoor ontstaat ruimte voor een parkeerterrein waar ongeveer 32 parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd.

Het aanleggen van 22 haaksparkeervakken en 10 langsparkeervakken ten behoeve van de stichting is strijdig met de huidige woonbestemming. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt deze ruimtelijk onderbouwd in dit bestemmingsplan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied aan de Nieuwstraat 96, ligt in de kern Koewacht in de gemeente Terneuzen. Het plangebied wordt voornamelijk omringd door woningen. Aan de westzijde van het plangebied bevindt zich het Gemeenschapscentrum de Vlaschaard. Aan de oost- en noordzijde staan woningen.



Figuur 1 Ligging plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Koewacht, Overslag en Zuiddorpe' dat op 26 januari 2012 door de gemeenteraad is vastgesteld.

In het bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Wonen – 1' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'.



Figuur 2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan (plangebied rood omlijnd)

1.4 Leeswijzer

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

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Historie en ruimtelijke structuur omgeving

Historie

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

Ruimtelijke structuur

De kern Koewacht bestaat uit een Nederlands en Belgisch gedeelte, het zwaartepunt van de kern ligt in Nederland. Koewacht bestaat uit een langgerekt lint dat in zuidelijke richting over de grens naar België loopt, in noordelijke richting loopt het lint richting Axel.

De bebouwingslinten bestaan vanuit noordwest naar zuidoost uit de volgende straten: Hazelarenstraat, het Zand, de Eikenlaan en de Nieuwstraat.

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

2.2 Bestaande situatie

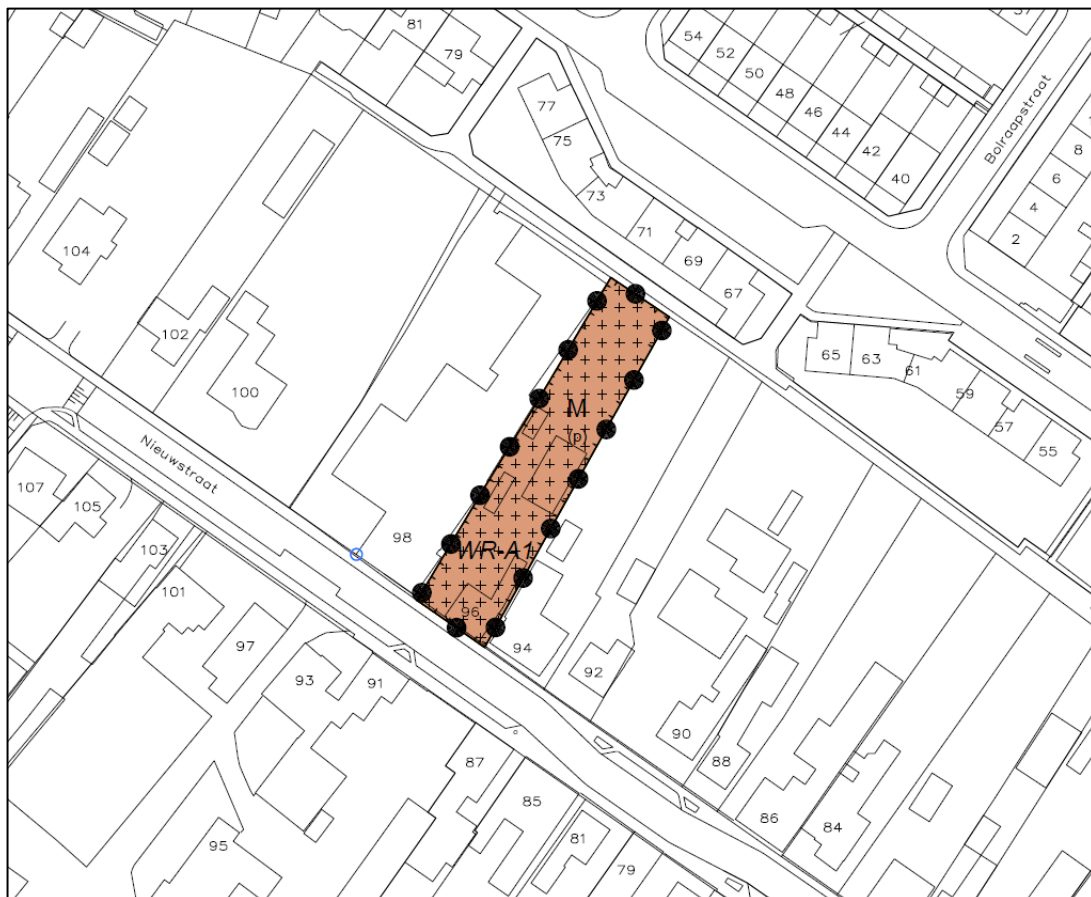
Het plangebied betreft een voormalig woonperceel. Het perceel heeft een oppervlakte van ca. 882 m² en is kadastraal bekend als AELOO H 51. Op het perceel stond woning uit 1901 met één bouwlaag met kap en een oppervlak van ca. 75 m². Verder stond er nog een schuur van ca. 60 m². De bestaande bebouwing is inmiddels gesloopt.

2.3 Toekomstige situatie

De bebouwing in het plangebied is inmiddels gesloopt en het gehele terrein wordt geasfalteerd. Hierdoor ontstaat een parkeerterrein waar ongeveer 32 parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden. Hiermee wordt de parkeerbehoefte ten behoeve van het Gemeenschapscentrum de Vlaschaard opgevangen en worden de onveilige situaties in de Nieuwstraat en Burgemeester Diericklaan beperkt.

Het parkeerterrein zal uitsluitend ten behoeve van De Vlaschaard worden gerealiseerd. Het idee is om het terrein af te sluiten met een slagboom op het moment dat er geen activiteiten zijn in De Vlaschaard. Hierdoor wordt het terrein beheerd en is er een mate van toezicht, wat zorgt voor voldoende sociale veiligheid op het terrein.

Om dit plan te kunnen realiseren, komt de bestemming 'Wonen' te vervallen en krijgt het plangebied de bestemming 'Maatschappelijk' met de nadere functieaanduiding 'parkeerterrein'.



Figuur 3 Toekomstige situatie

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

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

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

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

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

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

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

Besluit algemene regels ordening (Barro)

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

Ladder duurzame verstedelijking

Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de Ladder duurzame verstedelijking, mits er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in artikel 1.1.1, lid 1 sub i van de Bro gedefinieerd als: "ruimtelijke ontwikkeling van bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Uit de jurisprudentie, die is verschenen sinds de inwerkingtreding van de ladder, blijkt dat de afdeling bestuursrechtspraak een zekere ondergrens stelt aan ontwikkelingen wanneer het gaat om de beoordeling of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Voor parkeerterreinen geldt dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling als het terrein groter is dan 115.000 m².

Aangezien de beoogde ontwikkeling een oppervlakte van slechts 882 m² bedraagt, hoeft de ontwikkeling niet aangeduid te worden als 'stedelijke ontwikkeling' en is toetsing aan de Ladder duurzame verstedelijking niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012 – 2018

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

De provincie wil vanuit de kwaliteiten van Zeeland, meebewegend op de golven van maatschappelijke ontwikkelingen, opgaven oppakken en kansen grijpen. Daar zal het de komende jaren om gaan. Door de kwaliteiten en kansen van Zeeland op het gebied van economie, mens en omgeving te versterken. De hoofdlijnen van het beleid richten zich daarom ook op:

- Een sterke economie;
- Een goed woon- en leefklimaat;
- Water en landelijk gebied met kwaliteit.

De provincie streeft daarbij naar een herkenbare, prettige, schone, veilige en aantrekkelijke leefomgeving, waar mensen graag wonen, werken en verblijven, die uitnodigt tot gezond gedrag en waar de druk op de gezondheid zo laag mogelijk is.

Structuur, identiteit en inpassing van nieuwe ontwikkelingen in hun omgeving zijn belangrijk voor de ruimtelijke kwaliteit. Deze is op zijn beurt weer bepalend voor het woon- en leefklimaat van steden en dorpen.

Verordening Ruimte (2012)

Tot 1 oktober 2012, datum inwerkingtreding wijziging Bro (artikel 3.6.1, tweede lid), was de Verordening Ruimte Provincie Zeeland maatgevend. Daarna is artikel 2.1 in de verordening over de duurzaamheidslader van rechtswege vervallen, maar blijven de aanvullende artikelen over bedrijven, detailhandel en woningbouw in het landelijk gebied van toepassing en blijft de duurzaamheidslader van provinciaal belang. Doel van de duurzaamheidslader is de nationale en provinciale belangen te realiseren: zorgvuldig ruimtegebruik, herstructurering van bebouwde terreinen/gebieden en bundeling van functies.

De essentie van het afwegingskader van de duurzaamheidslader is dat bij een voorgenomen stedelijke ontwikkeling steeds sprake moet zijn van een aantoonbare regionale behoefte en dat er een voorkeursvolgorde geldt: eerst ruimte binnen bestaand bebouwd gebied en bestaande infrastructuur benutten en pas als dat niet mogelijk is, voorzien in de behoefte op locaties die met verschillende middelen van vervoer zijn of worden ontsloten.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand bebouwd gebied. Daarnaast voorziet de ontwikkeling van parkeervoorzieningen voor het Gemeenschapscentrum. Door in deze behoefte te voorzien, worden de onveilige situatie in de Nieuwstraat en Burgemeester Diericklaan verholpen. Er is daarnaast één woning aan de woningvoorraad onttrokken.

De beoogde ontwikkeling past daarmee binnen de uitgangspunten van de Verordening Ruimte.

3.3 Gemeentelijk beleid

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. De visiekaart kan gezien worden als een doorvertaling vanuit het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld naar een te verwachten toekomstbeeld anno 2025, rekening houdende met de ontwikkeling in de economie en in de leefomgevingskwaliteit (wonen, maatschappelijke voorzieningen, recreaties, natuur en water).

Deze visiekaart is geënt op het gehele grondgebied van Terneuzen en doet derhalve geen concrete uitspraken over kleinschalige ontwikkelingen in kernen en in het buitengebied. Structuren, routes en zoneringen vormen de ingrediënten waarmee de visiekaart is opgebouwd.

Conclusie

Het plangebied ligt niet in een gebied dat aangemerkt is voor belangrijke elementen. De kleinschaligheid van de sloop van de woning en het realiseren van een parkeerterrein, hebben hier ook geen invloed op.

4. RANDVOORWAARDEN

4.1 Bodemkwaliteit

Wettelijk kader en beleid

Bij het opstellen/wijzigen van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik ('functie') van die bodem, of dat beiden alsnog op elkaar kunnen worden afgestemd. Bodemgebruiksfuncties nemen namelijk af naarmate bodemverontreinigingen en gerelateerde risico's toenemen. Sanerende maatregelen kunnen nodig zijn. Het gemeentelijk bodemkwaliteitsbeleid volgt de kaderwet Wet bodembescherming en daaruit voortvloeiende regelgeving. Uitgangspunten zijn dat de bodem duurzaam geschikt moet zijn voor de beoogde functie en dat de bodemkwaliteit niet mag verslechteren. Verontreinigingen in stabiele eindsituaties worden daarbij niet vanzelfsprekend geaccepteerd; voor mobiele verontreinigingen moeten maatregelen gericht zijn op verwijderen en soms is het inpassen van immobiele verontreinigingen onder voorwaarden toelaatbaar. De oppervlakte van het plangebied en de conclusie van een vooronderzoek (historisch onderzoek) zijn bepalend voor het uitvoeren van eventueel veld- en laboratoriumonderzoek, op basis waarvan (on)mogelijkheden inzichtelijke worden.

Onderzoek

De bodemkwaliteitskaart van Zeeuws-Vlaanderen is geraadpleegd. Deze kaart is op basis van het zogenoemde generieke (=landelijke) beleid vastgesteld. De betreffende locatie is milieuhygiënisch in principe ingedeeld voor de kwaliteit 'wonen'. Een aan de kaart gerelateerde inventarisatie (historische toets) naar potentiële verontreinigingsbronnen en/of bodembelastende gebeurtenissen is tevens uitgevoerd.



Figuur 4 Bodemkwaliteitskaart Zeeuws-Vlaanderen

Conclusie

De voorgenomen bodemkwaliteit 'wonen' wordt door toetsing aan de bodemkwaliteitskaart als voldoende beschouwd en vormt geen belemmering voor de nieuwe toekomstige functie. voor de ruimtelijke planprocedure is geen bodemonderzoek vereist.

4.2 Water

Inleiding

Voor ruimtelijke plannen is de watertoets verplicht. De initiatiefnemer dient in dat kader in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over het ruimtelijke planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheergebied van de waterschap Scheldestromen, verantwoordelijk voor het waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheer. Deze instantie is daarmee formeel de waterbeheerder.

Het huidige watersysteem

In of nabij het plangebied liggen geen waterkeringen of oppervlaktewaterlichamen uit de Legger van het waterschap.

Toekomstig watersysteem

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

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking																
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	Niet van toepassing																
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.		<table><thead><tr><th>huidige situatie</th><th>na realisatie</th></tr></thead><tbody><tr><td>dakoppervlak</td><td>1650</td></tr><tr><td>dichte bodemverharding</td><td>0882</td></tr><tr><td>doorlatende bodemverharding</td><td>00</td></tr><tr><td>wateroppervlak</td><td>?</td></tr></tbody></table>	huidige situatie	na realisatie	dakoppervlak	1650	dichte bodemverharding	0882	doorlatende bodemverharding	00	wateroppervlak	?	<table><tbody><tr><td>1</td></tr><tr><td>2</td></tr><tr><td>3</td></tr><tr><td>4</td></tr></tbody></table>	1	2	3	4
huidige situatie	na realisatie																
dakoppervlak	1650																
dichte bodemverharding	0882																
doorlatende bodemverharding	00																
wateroppervlak	?																
1																	
2																	
3																	
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 belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	Op het parkeerterrein worden 3 kolken geplaatst die aangesloten worden op het riool in de Nieuwstraat. Vanwege de toename van het verhard oppervlak (717m2) dient er ongeveer 50m³ gecompenseerd te worden. Omdat er geen optimale alternatieven zijn zal dit afgekocht worden met het waterbergingsfonds.																

	Het parkeerterrein wordt in een zgn. V vorm gelegd, zodat bij hevige regenbuien het overtollige hemelwater in het midden van het parkeerterrein kan blijven staan (tijdelijk vasthouden).
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	De realisatie van het plan heeft geen invloed op de grondwaterkwantiteit en verdroging. Er wordt geen grondwater onttrokken.
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	Er wordt niet geïnfilteerd dus geen invloed op grondwaterkwaliteit.
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	Er wordt geen regenwater op oppervlaktewater geloosd.
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	Niet van toepassing.
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Niet van toepassing daar ondergrond niet zettingsgevoelig is.
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	Niet van toepassing.
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	Niet van toepassing.
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	Niet van toepassing.

Watertoets

De waterparagraaf is voorgelegd aan het Waterschap Scheldestromen. De mogelijkheden voor infiltratie en waterberging op locatie is beperkt, waardoor afkoop een acceptabele oplossing is. Het Waterschap is akkoord met afkoop van de 50 m³ waterberging die voor de aanleg van het parkeerterrein op de betreffende locatie noodzakelijk is. Hiervoor wordt een brief voor afkoop via het waterbergingsfonds naar de initiatiefnemer gestuurd.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.3 Luchtkwaliteit

Beleidskader

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

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

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

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

Beoordeling

De realisatie van het parkeerterrein draagt 'in betekende mate (IBM)' bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hetgeen betekent dat een nader onderzoek noodzakelijk is. Met behulp van de NIBM-tool worden de effecten op de luchtkwaliteit onderzocht.

NIBM-tool

Voor de kleinere plannen heeft het voormalige ministerie van VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld waarmee op een eenvoudige en snelle manier kan worden bepaald of er sprake is van een NIBM-bijdrage.

In het NIBM-tool gaat men uit van een worst-case scenario. In het geval van voorliggend planvoornemen is de volgende verkeersgeneratie als basis genomen:

- Maximaal 2 activiteiten per dag;
- 32 parkeerplaatsen.

Op dagen dat er twee activiteiten op een dag plaatsvinden wordt als worst-case scenario uitgegaan van 128 verkeersbewegingen (32 auto's x 2 heen x 2 terug).

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2018
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	128
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,09
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit de uitvoer van de NIBM-tool blijkt dat het extra verkeer als gevolg van het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Op het gebied van luchtkwaliteit zijn geen bezwaren voor de uitvoering van het plan.

4.4 Geluid

Beleidskader

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

Onderzoek

Voor de realisatie van het parkeerterrein is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (bijlage, Econsultancy, 7039.001 versie D2, 10 januari 2019).

Voor de beoogde bestemmingswijziging in het kader van een goede ruimtelijke ordening een akoestisch onderzoek naar de toekomstige parkeergelegenheid noodzakelijk.

In het onderzoek wordt de akoestische omgevingskwaliteit van de omliggende geluidsgevoelige bestemmingen aan de hand van het Activiteitenbesluit inzichtelijk gemaakt.

Ten gevolge van de activiteiten op het nieuwe parkeerterrein van De Vlaschaard treden langtijdgemiddeld beoordelingsniveaus van ten hoogste 42 dB(A) in de avondperiode. Hiermee wordt zowel in de representatieve als de incidentele bedrijfssituatie ter plaatse van alle geluidgevoelige bestemmingen ruim voldaan aan de grenswaarden van het Activiteitenbesluit.

Aan maximale geluidniveaus als gevolg van het komen en gaan van bezoekers worden geen grenswaarden gesteld. In onderhavig onderzoek zijn derhalve geen dichtslaande autoportieren, het starten en gas geven bij het wegrijden van voertuigen en het eventueel schreeuwen van bezoekers opgenomen. Er vinden op het parkeerterrein geen overige relevante activiteiten met betrekking tot maximale geluidniveaus plaats.

In onderhavig onderzoek is enkel het akoestisch effect van het nieuwe parkeerterrein opgenomen. Reden hiervoor is dat met het parkeerterrein de bestaande onveilige situaties ten gevolge van de verkeersdruk in de Nieuwstraat en Burgemeester Diericklaan worden weggenomen én er sprake zal zijn van een verbetering van het akoestische klimaat. Immers parkeren bezoekers nu rechtstreeks aan de openbare weg op kortere afstand van de geluidgevoelige bestemmingen.

De langtijdgemiddeld beoordelingsniveaus ten gevolge van de activiteiten op het parkeerterrein bedragen maximaal 42 dB(A). Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau is daarmee minimaal 8 dB lager dan de grenswaarde van 50 dB(A) voor de gehele inrichting van De Vlaschaard. In een theoretisch worstcasescenario resulteren de bestaande activiteiten van De Vlaschaard reeds in een langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van 50 dB(A) in de meest kritische avondperiode. Na de realisatie van het parkeerterrein zal met een langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van 42 dB(A) een toename van maximaal 0,6 dB optreden, waarbij de bestaande activiteiten op de openbare weg worden verwaarloosd. Een dergelijke toename is niet waarneembaar en wordt gezien de significante verbetering van de verkeersveiligheid acceptabel geacht.

Tevens kan in overweging worden genomen dat De Vlaschaard een cultuur/maatschappelijke functie in de kleine dorpskern van Koewacht heeft. In tegenstelling tot een café of discotheek worden geen luidruchtige groepen van bezoekers verwacht, waardoor in de praktijk lagere geluidbelastingen zullen optreden dan in onderhavig onderzoek berekend en beoordeeld. De geluidbelastingen na de realisatie van het parkeerterrein worden derhalve acceptabel geacht.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.5 Externe veiligheid

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

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

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

Risicovolle inrichtingen buiten het plangebied

De beoogde locatie is gelegen binnen het invloedsgebied van het tegenover het plangebied gelegen LPG tankstation. Een parkeerterrein is echter geen kwetsbaar object. In het kader van de ontwikkeling is een kwetsbaar object, de voormalige woning, gesloopt. Hieruit kan geconcludeerd worden dat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is.

Transport per buisleidingen

In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen risicovolle buisleidingen gelegen.

Transport over de weg of spoor

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

Transport over water

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

Conclusie

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

4.6 Flora en fauna

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wn) in werking getreden. De Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet zijn opgegaan in deze wet.

Deze nieuwe wet bestaat uit minder regels en is overzichtelijker dan de drie voorgaande wetten. De uitvoering van de Wet natuurbescherming ligt grotendeels in handen van de provincies. De wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland.

Natura 2000-gebieden

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

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

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

- Bestaande natuurgebieden, waaronder 20 nationale parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen ha grote wateren, meren, rivieren, de kustzone van de Noord- en Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

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

Beschermde planten en dieren

Met de nieuwe wet wijzigt de lijst van beschermde soorten. Er zijn soorten die voorheen beschermd waren en onder Wn niet meer en andersom. De Wn kent drie algemene beschermingsregimes:

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

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

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

Natuurwaardenkaart 2012

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

Van gebieden waar sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling is snel duidelijk of er beschermde soorten of gebieden voorkomen en of nader onderzoek noodzakelijk is.

Onderzoek

Effecten op Natura 2000-gebieden

In de nabijheid van het plangebied liggen geen Natura 2000-gebieden. De afstand tot het dichtstbijzijnde gebied is te groot om directe effecten door geluid of visuele hinder op de daar aanwezige soorten en habitat te hebben.

Effecten op de NNN

Het plangebied bevindt zich op ruime afstand van het NNN. De voorgestane werkzaamheden en inrichtingen zullen daardoor geen negatieve effecten op de NNN hebben.

Effecten beschermde planten en dieren

Het plangebied betreft een braakliggend terrein. De bebouwing is recent gesloopt waarbij geen beschermde planten en dieren zijn aangetroffen. Gesteld kan worden dat in het plangebied geen beschermde planten en dieren aanwezig zijn. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb): deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten tijdens het werk aangetroffen dieren zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.7 Archeologie

Sinds 2011 heeft de gemeente Terneuzen het 'Interim-beleid archeologie'. De insteek van het beleid is het regelen van archeologie in ruimtelijk plannen.

Om inzicht te krijgen in de archeologische verwachtingswaarde van een gebied of locatie dient aan vijf criteria te worden getoetst.

- De Archeologische Monumentenkaart (AMK). Deze kaart geeft de wettelijke 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 RCE gewaardeerde gebieden met een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde.
- De Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Deze kaart geeft de verwachtingswaarde weer voor de bovenste 1,2 m van de bodem. Deze kaart is gebaseerd op de geomorfologische en geologische kaart van Nederland. Bij een hoge trefkans wordt aangesloten bij de wettelijke vrijstelling van 100 m². Voor een middelhoge trefkans kan een ruimere norm gelden. Deze wordt arbitrair vastgesteld op 500 m².
- Archis (Archeologische Informatie Systeem). Dit is de landelijke database waarin alle recent uitgevoerde archeologische onderzoeken en vondsten worden opgeslagen. Deze database geeft een indicatie van de vondsten die gedaan zijn. Veel of belangrijke vondsten geven een hogere archeologische verwachtingswaarde.

- Zeeuws Archeologisch Archief (ZAA). In dit archief berusten de verslagen van alle 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 bureauonderzoek uitgevoerd.
- De bodemopbouw. Aan de hand van de geologische kaart kan nagegaan worden welke geologische, voor de archeologie relevante, bodemlagen aanwezig:
 - Pleistoceen: vanaf de steentijd;
 - Hollandveen: vanaf de ijzertijd en Romeinse tijd;
 - Duinkerke II, inclusief 'oudere afzetting van Duinkerke': vanaf de middeleeuwen;
 - Duinkerke III: vanaf de nieuwe tijd.

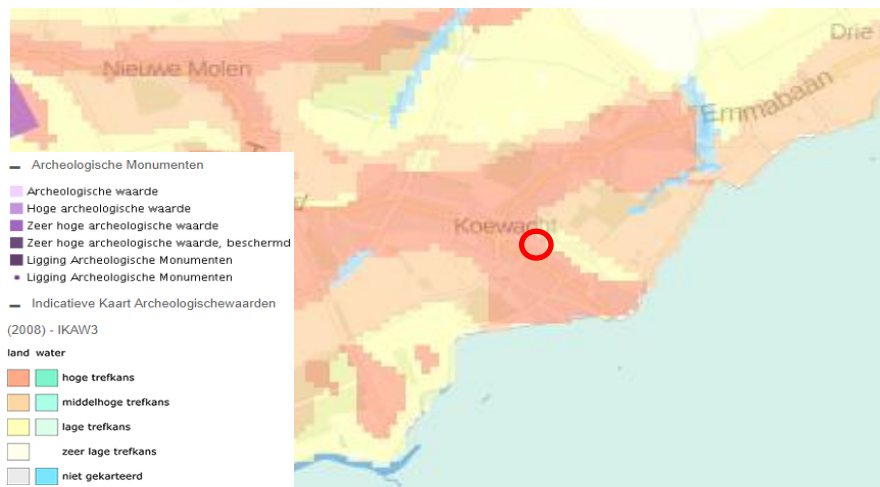
Archeologische toets Nieuwstraat 96 Koewacht

1. De Archeologische Monumentenkaart (AMK)

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

2. De Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW)

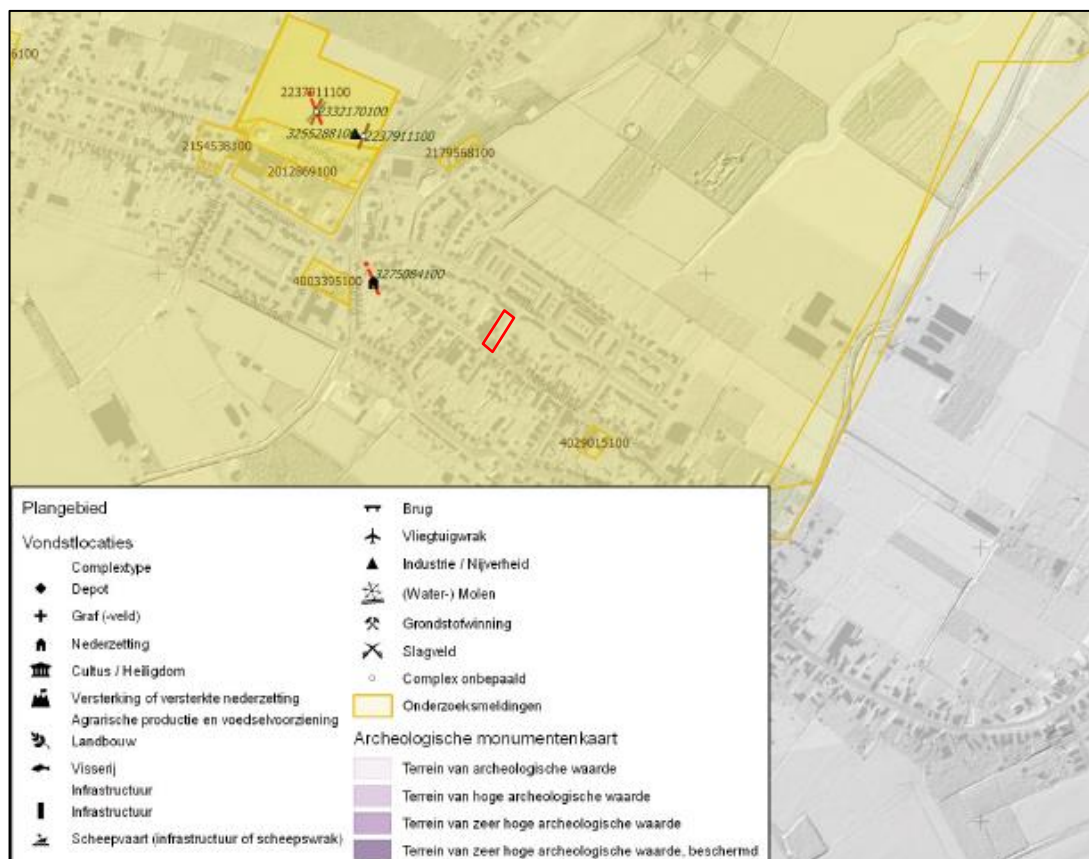
Op basis van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW, zie onderstaande afbeelding) kan worden gemeld dat het plangebied is gelegen in een gebied dat wordt gekenmerkt door een hoge archeologische verwachting.



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

3. Archeologische Informatie Systeem (Archis)

In Archis 3.0, de nationale database voor vindplaatsen in Nederland, staan geen Archiswaarnemingen en/of vondstmeldingen in het plangebied zelf weergegeven. Uit de nabije omgeving van Koewacht is wel veel informatie bekend, met name uit steentijd.



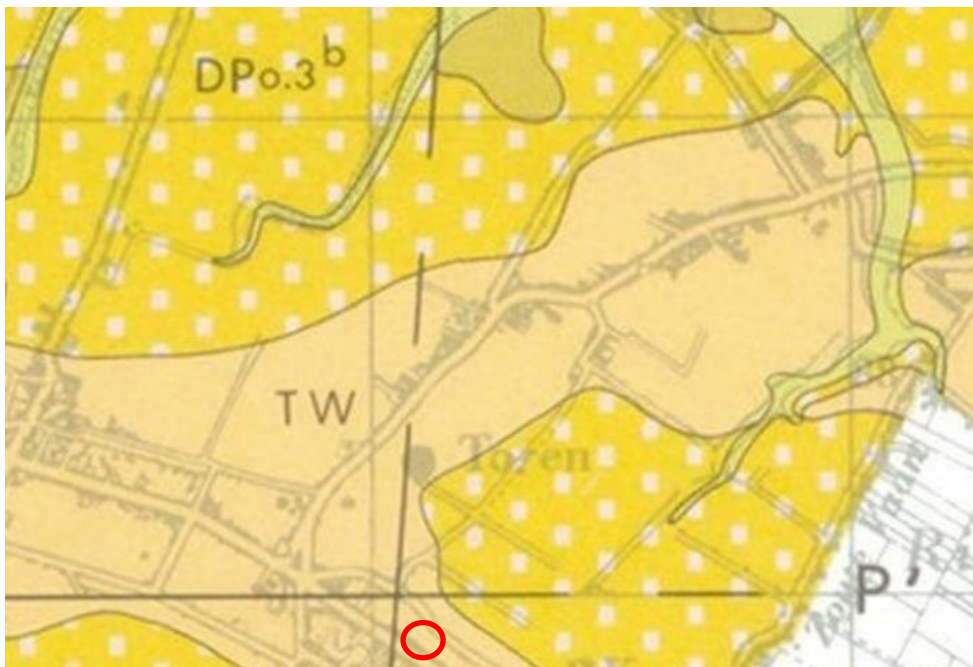
Uitsnede kaart Archis 3.0

4. Zeeuws Archeologisch Depot (ZAD)

In het Zeeuws Archeologisch Depot (ZAD) is geen aanvullende archeologische informatie genoemd met betrekking tot het plangebied zelf. Uit de nabije omgeving van Koewacht is wel veel informatie bekend, met name uit steentijd.

5. De bodemopbouw

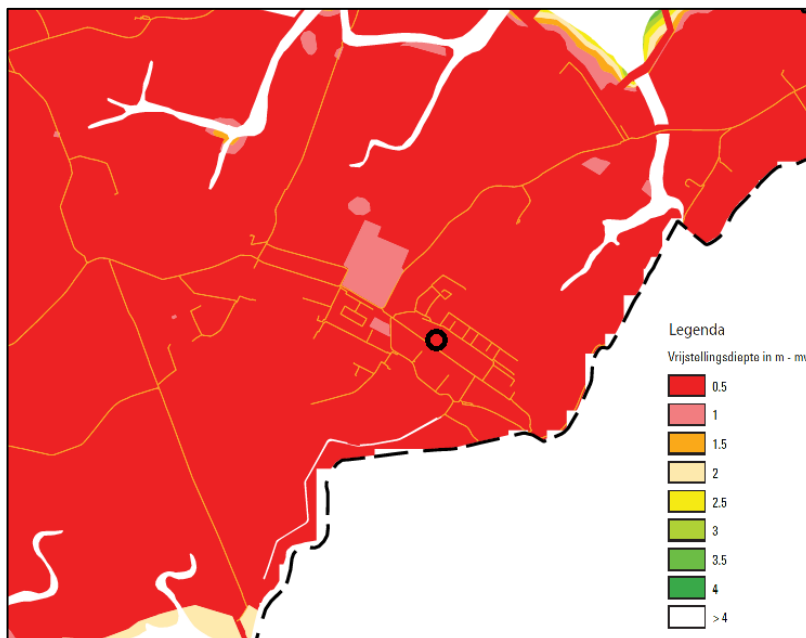
Uit de geologische kaart van Van Rummelen blijkt dat het plangebied zich bevindt in een zone met Pleistocene dekzandrug (TW) (formatie van Twente) (zie onderstaande afbeelding).



Uitsnede geologische kaart Van Rummelen

Uitkomsten archeologische toets

Volgens de archeologische toets uit het interim-beleid archeologie van de gemeente Terneuzen blijkt dat de Pleistocene dekzandrug (TW) ondieper voorkomt dan 1 m-mv en hierdoor Waarde – Archeologie 1 van toepassing is met een oppervlakte van 100 m² en waarbij sprake is van heiwerkzaamheden of van graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm. Daarnaast heeft de gemeente Terneuzen een vrijstellingenbeleid. Voor het plangebied geldt een vrijgestelde diepte van 0,5 m



Uitsnede Vrijstellingenkaart 2017

De verstoringen bij het aanleggen van het nieuwe parkeerterrein (inclusief riolering) blijft waarschijnlijk onder 100 m² bodemverstoring en reiken niet dieper dan 0,5 m. Hierdoor is archeologisch onderzoek voornamelijk niet noodzakelijk.

Conclusie

In het bestemmingsplan is de dubbelbestemming Waarde – Archeologie -1 opgenomen.

4.8 Cultuurhistorie

Beleidskader

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

Handreiking Landschap

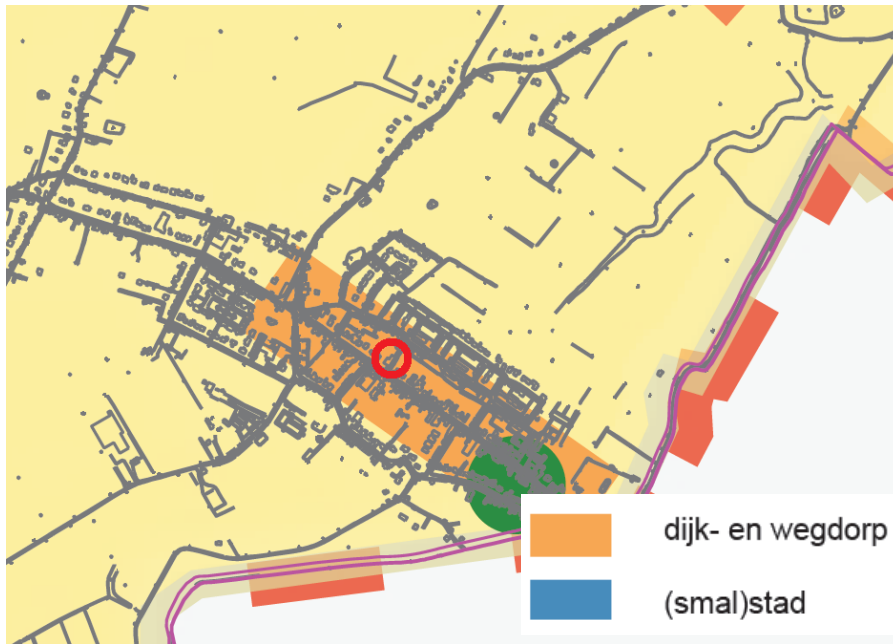
De gemeente Terneuzen heeft samen met de gemeente Sluis en Hulst de Handreiking Landschap Provincie Zeeland opgesteld. Hierin is van relevante cultuurhistorische elementen en objecten beschreven hoe bepalend en leesbaar ze zijn, op welk bestuurlijk niveau en met welk planologisch instrument regulering 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:

- 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 bepalendheid en gaafheid.
- 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.
- Behoud door ontwikkeling: de bestaande landschapsstructuur en mate van verdichting is richtinggevend voor mogelijke veranderingen. De veranderingen moet passen in deze structuur. Verandering van functies is nadrukkelijk een optie. De mate waarin veranderingen optreden kan per gebied verschillend zijn. Nadere afweging is hierbij noodzakelijk.
- Vernieuwing: de bestaande landschapsstructuur verandert ingrijpend. Functies veranderen. De veranderingen zijn echter passend binnen het DNA van het betreffende gebied.

Cultuurhistorische Waardenkaart Terneuzen

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van Terneuzen ligt Nieuwstraat 96, Koewacht in een dijk- en wegdorp. Voor dit gebied geldt de strategie 'Behoud door ontwikkeling'. Dit houdt in dat de bestaande landschapsstructuur en mate van verdichting richtinggevend is voor mogelijke veranderingen. Deze veranderingen moeten passen binnen de structuur. De kleinschaligheid van onderhavig planvoornemen, waarmee een bestemmingswijziging zonder activiteiten mogelijk wordt gemaakt, zal de bestaande structuur nauwelijks aanpassen.



Cultuurhistorische Waardenkaart Terneuzen

Op Nieuwstraat 100 is een MIP-pand aanwezig. Onderhavig voornemen heeft geen negatieve effecten op het pand. Verder zijn in de omgeving van het plangebied geen monumenten of cultuurhistorische waardevolle elementen aanwezig. Het planvoornemen sluit aan bij de strategie uit de Structuurvisie Terneuzen 2025.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.9 Verkeer en parkeren

De gemeente Terneuzen hanteert de Parkeernota 2015-2020, vastgesteld op 7 juli 2015. De Parkeernota is opgesteld op basis van de CROW-publicatie nummer 182. In de Parkeernota 2015-2020 is onder andere vastgesteld dat een acceptabele parkeerdruk maximaal 90% is.

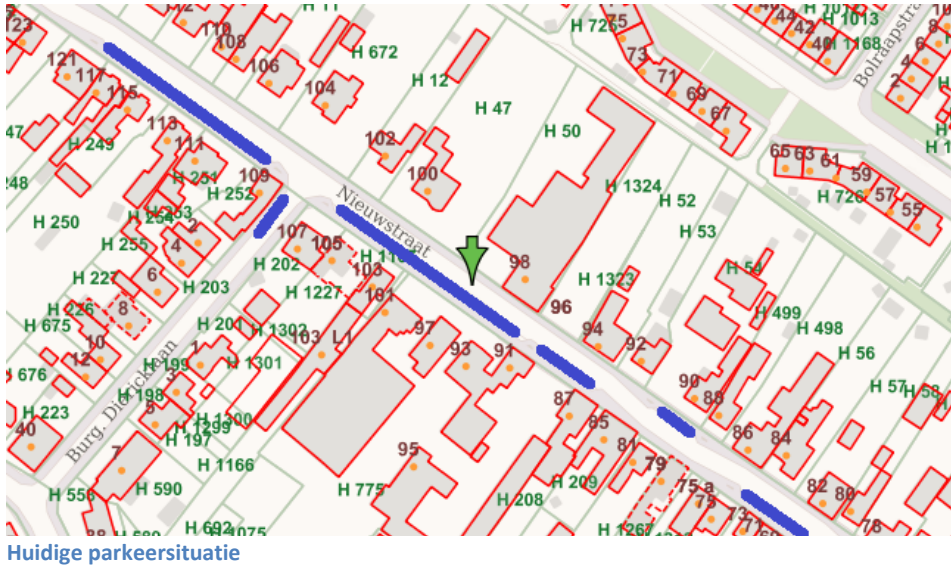
Onderzoek

Huidige situatie

Naar aanleiding van klachten betreffende parkeren in de nabijheid van de Vlaschaard te Koewacht heeft een parkeeronderzoek (bijlage, gemeente Terneuzen, december 2018) plaatsgevonden. De parkeeroverlast wordt voornamelijk ervaren tijdens evenementen die in de Vlaschaard plaatsvinden. Uitgangspunt voor het onderzoek is een loopafstand van 100 meter vanaf de Vlaschaard, omdat dit als een acceptabele loopafstand wordt gezien. De parkeerdruk wordt daarmee geanalyseerd in een gebied van ongeveer 200 bij 200 meter rondom de Vlaschaard.

Door middel van het parkeeronderzoek is de huidige parkeersituatie in de omgeving geïnventariseerd. Het parkeeronderzoek is tijdens twee evenementen uitgevoerd op 13 december en 14 december 2018.

In totaal zijn er twee deellocaties meegenomen in het onderzoek, te weten: Nieuwstraat 69 t/m 117 en Burg. Diericklaan 109 t/m 2. De huidige parkeerhavens in de nabijheid van de Vlaschaard (100 meter) zijn geïnventariseerd (zie blauw gearceerd).



Uit het parkeeronderzoek is de volgende conclusie te trekken: in de avondperiode tijdens beide evenementen zijn de parkeerhavens in de Nieuwstraat binnen de loop van de Vlaschaard voor 100% bezet. In de Burg. Diericklaan is de bezetting gemiddeld.

Parkeeronderzoek	Capaciteit	Donderdag (13 dec) 20.45 uur Bezetting	Vrijdag (14 dec) 19.00 uur Bezetting	Donderdag (13 dec) 20.45 uur Parkeerdruk	Vrijdag (14 dec) 19.00 uur Parkeerdruk
Nieuwstraat	17	17	17	100%	100%
Burg. Diericklaan	2	0	1	0 %	50%
Totaal	19	17	18	89%	95%

In het begrensd gebied rondom de Vlaschaard is de gemiddelde parkeerdruk tijdens evenementen hoger dan 90%. Er kan worden gesteld dat er sprake is van een onacceptabele parkeersituatie. Maatregelen om de parkeersituatie te verbeteren is gewenst.

Toekomstige situatie

Het planvoornemen betreft het toevoegen van ongeveer 32 parkeerplaatsen. Hiermee wordt de parkeerbehoefte ten behoeve van de Vlaschaard opgevangen en neemt de parkeerdruk in de Nieuwstraat en Burg. Diericklaan af.

Conclusie

Het aspect parkeren vormt daarmee niet langer een belemmering.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

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

5.1 Planvorm

Het bestemmingsplan 'Koewacht, Nieuwstraat 96' kan worden gekarakteriseerd als een zogenaamde partiële herziening. In een dergelijke bestemmingsregeling ligt het accent vooral op het inpassen van een kleinschalige ontwikkeling in een groter bestemmingsplan. Vooral vanwege de geringe omvang van het plangebied heeft dit plan slechts een beperkt aantal bestemmingsregels en een eenvoudig kaartbeeld. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding met de daarbij behorende planregels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanige geen rechtskracht.

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

5.2 Toelichting op de bestemmingen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

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

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Maatschappelijk

De voor 'Maatschappelijk' bestemde gronden met de functie 'parkeerterrein' zijn bestemd voor een parkeerterrein, groenvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut ten behoeve van het Gemeenschapscentrum de Vlaschaard.

Artikel 4 Waarde – Archeologie – 1

De voor 'Waarde – Archeologie – 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden van de gronden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbelteregel

In dit artikel is een regel opgenomen die voorkomt dat een al verleende bouwvergunning meegenomen wordt bij de beoordeling van later bouwplannen.

Artikel 6 Algemene bouwregels

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

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van strijdig gebruik.

Artikel 8 Algemene procedureregels

In dit hoofdstuk zijn algemene regels opgenomen welke procedures wanneer gevolgd moeten worden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind.

Artikel 10 Slotregel

Het laatste artikel 'Slotregel' geeft de officiële naam van het plan aan, wanneer naar het plan wordt verwezen. De planregels kunnen worden aangehaald onder de naam: Bestemmingsplan 'Nieuwstraat 96, Koewacht.'

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

Het initiatief is geen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Hierdoor is artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening niet van toepassing. Op basis van de Legesverordening 2018, artikel 2.7.1.1 zijn de kosten verzekerd. Het gaat om een bestemmingswijziging zonder activiteiten. Tussen initiatiefnemer en de gemeente is wel een planschadeovereenkomst gesloten.

Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan voldoende aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

De Provincie heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben (25 oktober 2018). Het Waterschap is akkoord met de afkoop van de waterberging en de waterparagraaf (9 en 18 juli 2018).

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening 6 weken ter inzage heeft gelegen van 7 februari t/m 20 maart 2019. Er zijn geen zienswijzen ingediend.