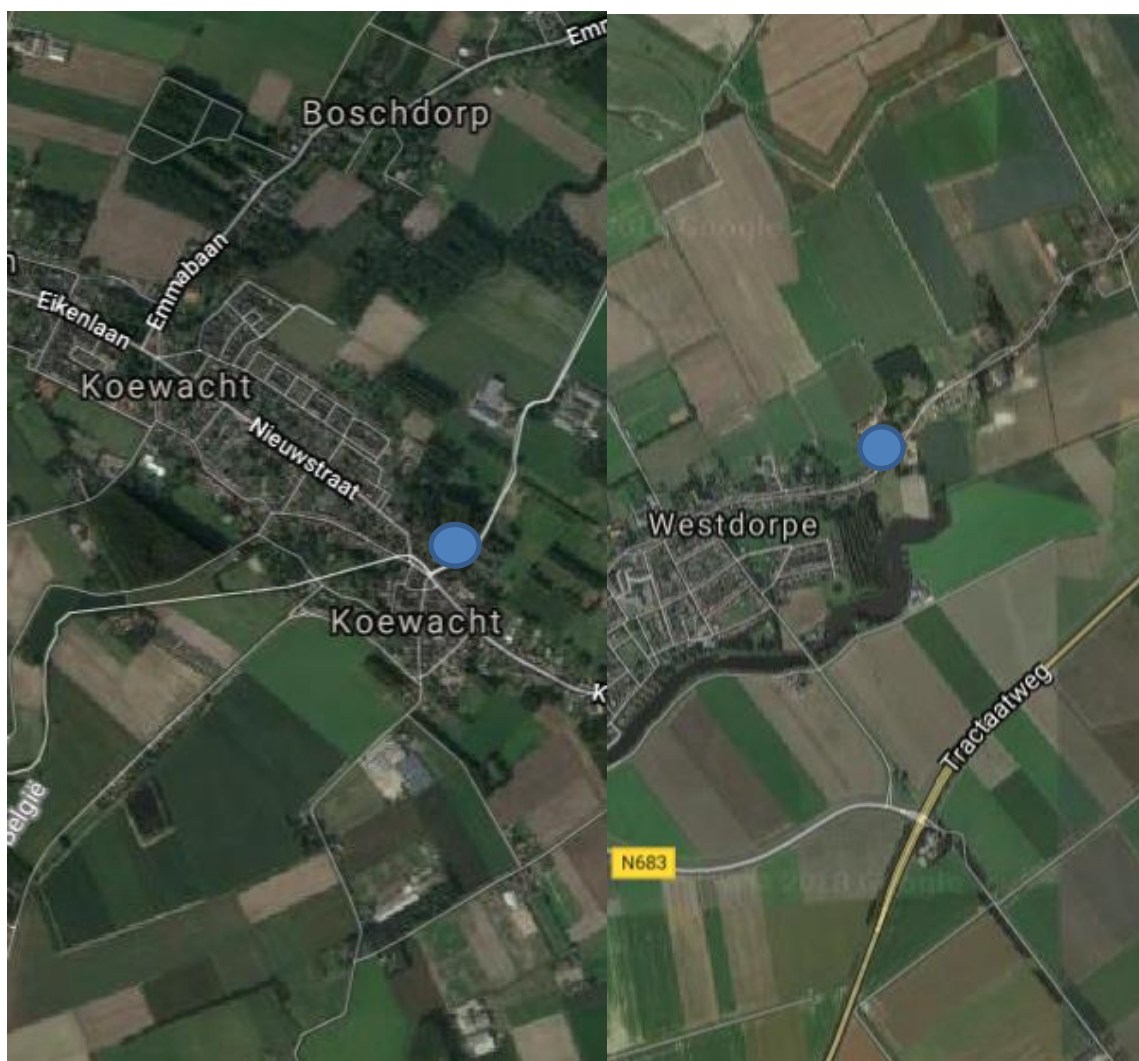




**'Koewacht, Tragel ongenummerd/Westdorpe, Graafjansdijk B71'
Bestemmingsplan**



Toelichting

'Koewacht, Tragel ongenummerd/Westdorpe, Graafjansdijk B71 '

Opsteller:

Verhage-Lemahieu

A.B. (Bram) Verhage

Rondweg 1

4524 JL Sluis

E: bram@verhage-lemahieu.nl

T: 0117-760160



Versie: 22 mei 2019

Status: Vastgesteld

IMRO: NL.IMRO.0715.BPKOZ19-VG01

INHOUD

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Huidige situatie	3
1.3	Het plan	6
1.4	Leeswijzer	6
2.	Planologisch beleidskader	7
2.1	Rijksbeleid	7
2.2	Provinciaal beleid.....	8
2.3	Gemeentelijk beleid	8
3.	Sectorale aspecten	12
3.1	Natuur	12
3.2	Cultuurhistorie	13
3.3	Archeologie.....	15
3.4	Mobiliteit en parkeren.....	21
3.5	Technische infrastructuur.....	22
3.6	Bodem	22
3.7	Geluid	22
3.8	Luchtkwaliteit.....	23
3.9	Externe veiligheid	24
3.10	Vormvrije mer.....	24
3.11	Omliggende functies	25
3.12	Watertabel.....	26
4.	Juridisch	28
4.1	Algemeen	28
4.2	Verbeelding.....	28
4.3	Regels.....	28
5.	Economische uitvoerbaarheid	29
6.	Maatschappelijke haalbaarheid	29
6.1	Procedure	29
6.2	Conclusie.....	29

Bijlage 1. Gegevens Natuurloket

Bijlage 2. Quickscan Tragel Koewacht

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemers hebben een verzoek ingediend bij de gemeente Terneuzen om aan de Tragel te Koewacht een woning te realiseren. Om de woning te realiseren was een bouwtitel van elders noodzakelijk. De zoektocht heeft geleid tot de woning aan de Graafjansdijk B71 te Westdorpe. Initiatiefnemer wil deze woning saneren en het bouwvlak verplaatsen naar de Tragel.

Het perceel aan de Graafjansdijk is opgenomen in het bestemmingsplan Westdorpe en heeft de bestemming Wonen met bouwvlak. De bouw van een vrijstaande woning op deze locatie is toegestaan.

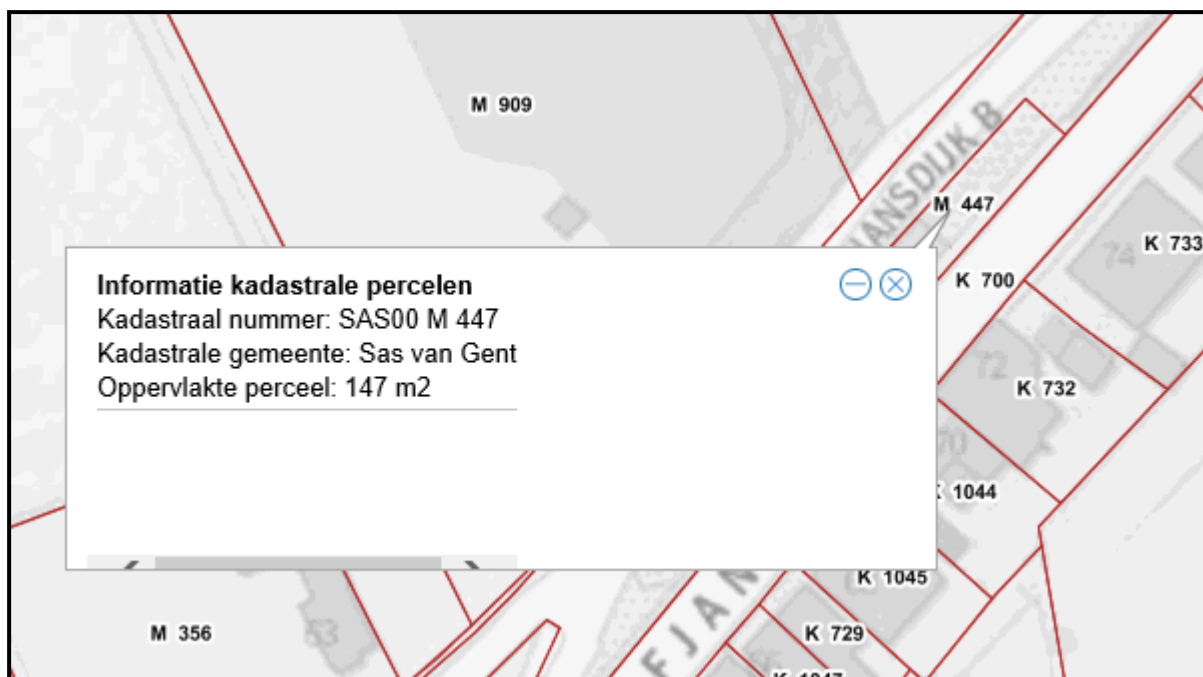
Het perceel aan de Tragel is gelegen in het bestemmingsplan Koewacht, Overslag en Zuiddorpe en heeft de bestemming Tuin en dubbelbestemming Archeologie 1.

De verplaatsing past echter niet binnen de geldende bestemmingsplannen. Om de woning te verplaatsen, dient op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening een partiële herziening van het bestemmingsplan te worden opgesteld. Dit nieuwe bestemmingsplan vervangt gedeeltelijk het bestemmingsplan Westdorpe en gedeeltelijk het bestemmingsplan Koewacht, Overslag en Zuiddorpe. Tevens dient het bestemmingsplan aantoonbaar te maken dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

In onderhavige toelichting wordt een afweging gemaakt waarbij alle ruimtelijke relevante aspecten met betrekking tot het initiatief inzichtelijk gemaakt worden. Uit dit rapport zal blijken dat aan deze voorwaarden voldaan kan worden en dat er derhalve medewerking verleend kan worden aan het bouwen van een nieuwe woning aan de Tragel te Koewacht.

1.2 Huidige situatie

De bestaande woning is gelegen aan de Graafjansdijk in de kern Westdorpe. Kadastraal is de locatie bekend gemeente Sas van Gent sectie M, nummer 447. De woning is enige tijd geleden afgebrand. Hierdoor is de woning erg beschadigd en initiatiefnemer heeft dan ook al opruimwerkzaamheden verricht. In de omgeving zijn voornamelijk burgerwoningen en enkele agrarische bedrijven gelegen.



Figuur 1: Kadastrale kaart Graafjansdijk Westdorpe (Kadaster 2017)



Figuur 2: Luchtfoto Graafjansdijk Westdorpe (Google Maps 2017)

Het plangebied Tragel Koewacht is kadastraal bekend als Axel, sectie H, nummer 1208. Het perceel is gelegen aan de rand van Koewacht tussen bestaande burgerwoningen. De woningen (Tragel 21 en 23) liggen aangrenzend aan het plangebied.

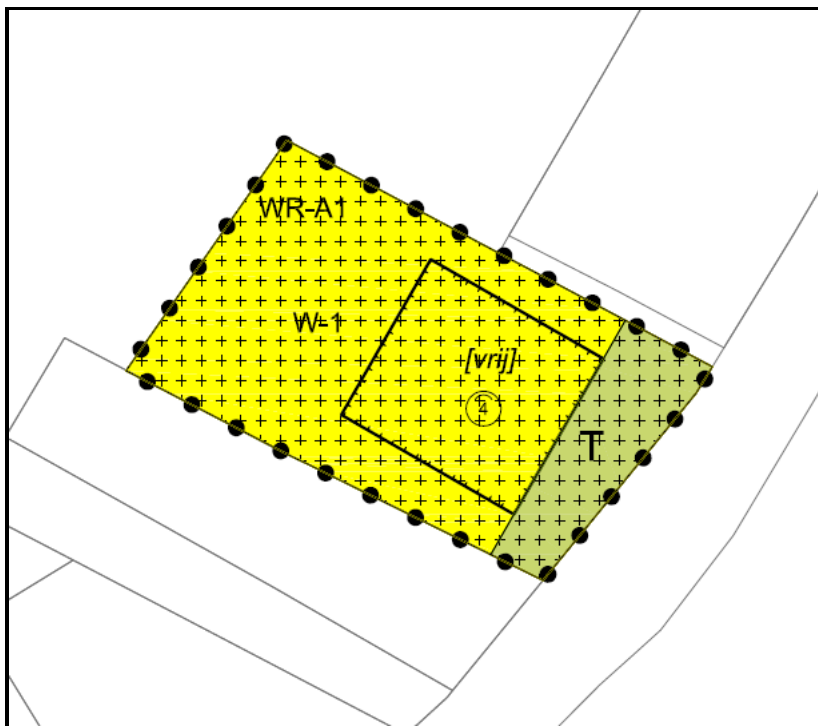


1.3 Het plan

Het initiatief is erop gericht om de bouwmogelijkheid aan de Graafjansdijk Westdorpe te verplaatsen naar de locatie aan de Tragel te Koewacht. Gezien de ligging van het perceel aan de Graafjansdijk te Westdorpe, gelegen tussen twee smalle straten, is het bouwen van een nieuwe woning op deze locatie minder geschikt. Bovendien draagt het saneren van de bouwmogelijkheid bij aan de ruimtelijke kwaliteit op deze locatie. De woning krijgt na sloop en nieuwbouw op een andere locatie een meer ruimtelijk geschikte locatie.

De locatie Tragel is gelegen in een woonomgeving aan de rand van het dorp binnen de bebouwde kom. De afstand van de grens van het bouwvlak tot aan de weg bedraagt circa 5,5 meter. De afstand van het bouwvlak tot de perceelsgrens met nummer 23 bedraagt circa 3,7 meter en de afstand van het bouwvlak tot de perceelsgrens met nummer 21 bedraagt circa 4,6 meter. Binnen het plangebied zijn geen opstallen aanwezig. De naastgelegen woningen liggen op een afstand van circa 10 meter van het bouwvlak alwaar de nieuwe woning wordt gesitueerd. Om afstand richting de burens te behouden is een bouwvlak opgenomen. Het totale perceel heeft een omvang van 1.316 m².

De locatie aan de Tragel heeft de bestemming Tuin en is momenteel als zodanig in gebruik. Een klein gedeelte van het grote perceel (Kadastraal bekend Axel, sectie H nummer 1208 zie figuur 3) wordt ingepast voor de nieuwe woning (figuur 5). Op de locatie wordt ook een bouwvlak gepositioneerd zodat nog voldoende afstand tot de burens behouden blijft en niet achterop het perceel de woning geplaatst kan worden.



Figuur 5: Plangebied Tragel te Koewacht.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden eerst de beleidskaders van het Rijk, de provincie Zeeland en de gemeente Terneuzen uiteengezet. In hoofdstuk 3 worden de sectorale aspecten zoals flora en fauna, cultuurhistorie, archeologie en de watertabel weergegeven. Hoofdstuk 4 beschrijft het juridische kader, hoofdstuk 5 de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 6 de inspraak en de procedure.

2. Planologisch beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid in Nederland en vervangt onder andere de Nota Ruimte. In deze Structuurvisie stelt het Rijk heldere ambities voor Nederland in 2040. Dit doet het Rijk op basis van de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven zowel bovengronds en ondergronds richting 2040 bepalen. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Deze waarden zijn vastgelegd in de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). Deze RHS beslaat de gebieden in Nederland die een belangrijke functie vervullen op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking, water, natuur en landschap. Ten aanzien van deze gebieden is beleid geformuleerd om de kwaliteiten ervan te behouden. De bouw van de woning betreft een relatief kleine ingreep in het landschap en heeft als zodanig geen invloed op de invulling van de Structuurvisie.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op grond van zowel het rijksbeleid (het Bro), als het provinciaal beleid (het Omgevingsplan 2012-2018 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. Per 1 juli 2017 is de Bro gewijzigd en is een nieuwe laddersystematiek van toepassing.

De duurzaamheidsladder is van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen of en hoe de duurzaamheidsladder moet worden toegepast, is de volgende vraagstelling van belang:

1. Voorziet de ontwikkeling in een regionale intergemeentelijke vraag.
2. Vindt realisatie plaats binnen het bestaand stedelijk gebied in de regio, tenzij dat niet mogelijk is.
3. Is of wordt de locatie multimodaal ontsloten.

Ad 1. Koewacht heeft een beperkt woningaanbod en zeker daar waar het (nieuwe) levensloopbestendige woningen betreffen. De woning wordt gebouwd als levensloopbestendige woning, wordt duurzaam en zal voldoen aan de eisen van deze tijd. Koewacht kenmerkt zich als een dorp waar basisvoorzieningen aanwezig zijn. Initiatiefnemer is momenteel woonachtig in Terneuzen, maar wil gezien de uniekheid van deze locatie zich graag op deze locatie vestigen.

Ad 2. Enerzijds heeft de gemeente de taak woningbouwmogelijkheden te bieden om zo te voldoen aan de woningbehoefte van de inwoners. Anderzijds wenst zij verouderde locaties, binnen stedelijk gebied die niet meer geschikt zijn voor het doel waarvoor ze zijn opgericht, te herstructureren ten behoeve van ruimtelijke kwaliteitswinst. Het plangebied is gelegen in stedelijk gebied. Door realisatie van de woning wordt de verouderde locatie aan de Graafjansdijk wegbestemd. De nieuwe woning in Koewacht is passend in het bebouwingslint. Het plangebied is reeds volledig omgeven door een woongebied en sluit daarmee aan op de bestaande infrastructuur. De gewenste ontwikkeling komt ten goede aan de omgevingskwaliteit in Westdorpe en is passend in de woonomgeving in Koewacht.

Ad 3. Voor de derde trede van de ladder is relevant of in de behoefte kan worden voorzien op een locatie die passend multimodaal ontsloten is. Voor de woningmarkt is van belang dat de locatie goed bereikbaar is met de auto en dat de basisvoorzieningen op acceptabele afstand liggen. De ontsluiting is geschikt voor de woonfunctie. Op de locatie worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte. Koewacht beschikt nog over voorzieningen welke binnen acceptabele afstand aanwezig zijn.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Op 28 september 2012 hebben Provinciale Staten het Omgevingsplan Zeeland vastgesteld. In dit Omgevingsplan zijn de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid uiteengezet. Op 15 maart 2016 is de 1^e herziening van het Omgevingsplan Zeeland vastgesteld en op 14 maart 2017 de 2^e herziening.

De kern van het Omgevingsplan wordt door de provincie getypeerd als helder en duidelijk waarbij de provincie zich beperkt tot hoofdlijnen en zodoende meer taken en verantwoordelijkheden legt bij de gemeente. De provincie zet in op een goed woon- en leefklimaat, een sterke economie, goede kwaliteit van water en een goede invulling van het landelijk gebied. Hierbij zijn 'evenwichtig duurzaam' en 'innovatief zijn' de pijlers waar de provincie zich op richt.

Woningbouw wordt in het Omgevingsplan met het volgende doel omschreven: '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'.

De gewenste ontwikkeling betreft niet de toevoeging van een woning, maar een verplaatsing. Zowel de locatie van de te slopen woning als de nieuwbouwlocatie vallen op basis van provinciale kaarten (ruimtelijke functiekaart –kaart 19- Omgevingsplan) binnen de begrenzing van het bestaand bebouwd gebied. Bij de bouw van de woning staat de aandacht voor materiaalgebruik en duurzaamheid voorop. De woning zal gezien de ruimtelijke inpassing en het duurzame karakter van toegevoegde waarde zijn in de omgeving.

Verordening Ruimte Zeeland

Bij het bepalen van de locaties en bij het opstellen van dit bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met de in de Verordening Ruimte van de provincie Zeeland. De Verordening duidt gebieden met een bijzondere verwachtingswaarde aan. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de kaarten behorend bij de Verordening Ruimte geraadpleegd. Beide locaties, zowel aan de Graafjansdijk als aan de Tragel zijn niet gelegen in gebieden welke zijn aangeduid in de artikelen 2.12 tot en met 2.17 en daarbij behorende kaartmaterialen.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Terneuzen 2025

Op 16 december 2010 is de Structuurvisie Terneuzen 2025 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 ontwikkelingen in de economie en in de leefomgevingskwaliteit (wonen, maatschappelijke voorzieningen, recreatie, natuur en water). Deze visiekaart is geënt op het gehele grondgebied van Terneuzen en doet derhalve geen concrete uitspraken over kleinschalige ontwikkelingen in kernen en in het buitengebied. Structuren, routes en zoneringen vormen de ingrediënten waarmee de visiekaart is opgebouwd. In de nabijheid van het plangebied liggen geen belangrijke elementen.

Toetsingskader woningbouwinitiatieven, 1^e wijziging

Het toetsingskader woningbouwinitiatieven, inwerkingtreding 28-11-2013, geeft regels met betrekking tot woningbouwinitiatieven in de kernen. 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. Deze regels blijven van kracht totdat een definitief Woonbeleid door de gemeenteraad is vastgesteld.

In artikel 1 van het toetsingskader worden de mogelijkheden omschreven waarbij medewerking verleend kan worden tot het bouwen van een of meerdere woningen:

- 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.

Medewerking kan worden verleend aan de bouw van woningen wanneer deze worden gerealiseerd ter compensatie van woningen die op de locatie of elders aan de woningvoorraad worden onttrokken.

Van deze 'compensatie' - regeling kan gebruik worden gemaakt, indien;

- a. de sanering van de ingebrachte bebouwing via een privaatrechtelijke overeenkomst is gegarandeerd;
Voor deze ontwikkeling wordt een privaatrechtelijke overeenkomst opgesteld.
- b. het aantal toe te voegen wooneenheden in verhouding staat tot de omvang van het pand/perceel;
Er wordt een vrijstaande woning gerealiseerd op een passend perceel, gelegen tussen andere vrijstaande woningen. Aan de voorwaarde wordt voldaan.
- c. de noodzaak van het aantal toe te voegen wooneenheden financieel wordt aangetoond.
Er wordt een woning gerealiseerd op basis van de sloop van een woning elders. De ontwikkeling wordt gerealiseerd door initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn hier geen kosten aan verbonden. Deze afspraken worden vastgelegd in een overeenkomst. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

Aan de voorwaarden benoemd in het toetsingskader woningbouwinitiatieven wordt voldaan.

Duurzaamheid

De gemeente Terneuzen stelt eveneens nadrukkelijke eisen aan woningen in het kader van duurzaamheid. Een onderdeel hiervan is dat nieuwe woningen, per 1 juli 2018, niet meer op het aardgasnet aangesloten mogen worden en bij voorkeur energieneutraal zijn.

Excessenregeling Terneuzen, Beleidsnota welstand (2013)

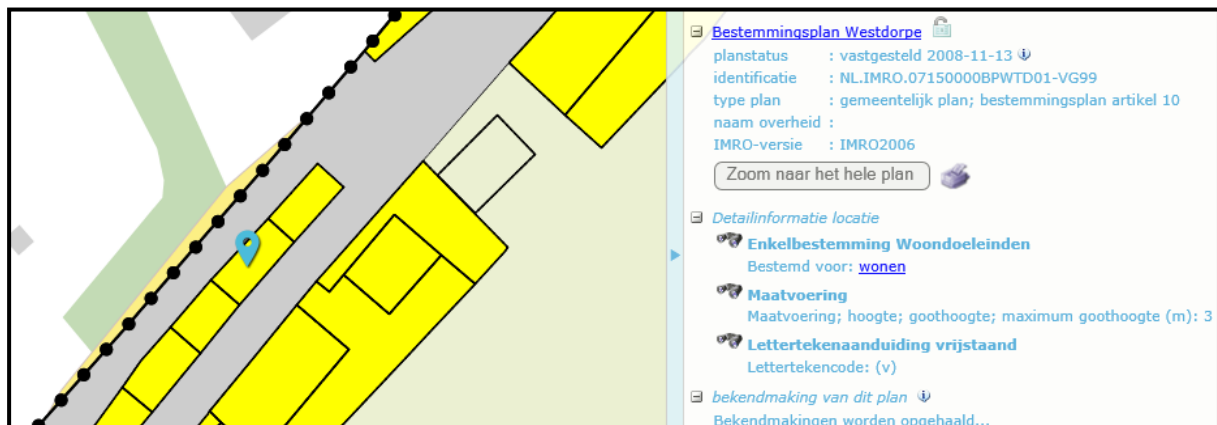
De gemeenteraad van Terneuzen heeft eind 2012 besloten het welstandsbeleid te herzien. Hierbij heeft de gemeenteraad tevens gebruik gemaakt van de mogelijkheid die de wetgever biedt om de welstandscommissie af te schaffen. Het nieuwe welstandsbeleid, de excessenregeling, wordt ambtelijk getoetst.

Het nieuwe welstandsbeleid van de gemeente Terneuzen gaat uit van de gedachte, dat burgers zelf voldoende inzicht hebben in redelijke eisen van welstand. De gemeente zorgt daarom slechts voor een minimaal noodzakelijk vangnet voor ruimtelijke kwaliteit. De gemeente grijpt alleen achteraf in bij een exces. Van een exces is sprake wanneer een bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand. Criteria hiervoor zijn opgenomen in de beleidsnota welstand. Voor de voorgenomen ontwikkeling is geen welstandstoezicht van toepassing, met uitzondering van de excessenregeling.

Bestemmingsplan Westdorpe

Graafjansdijk Westdorpe

Op de gronden is het bestemmingsplan Westdorpe van de gemeente Terneuzen van kracht (vastgesteld door de Raad d.d. 13-11-2008). In dit bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de bestemming Wonen met de letteraanduiding vrijstaand (v). Tevens is een maximale goothoogte van 3 meter vastgesteld.

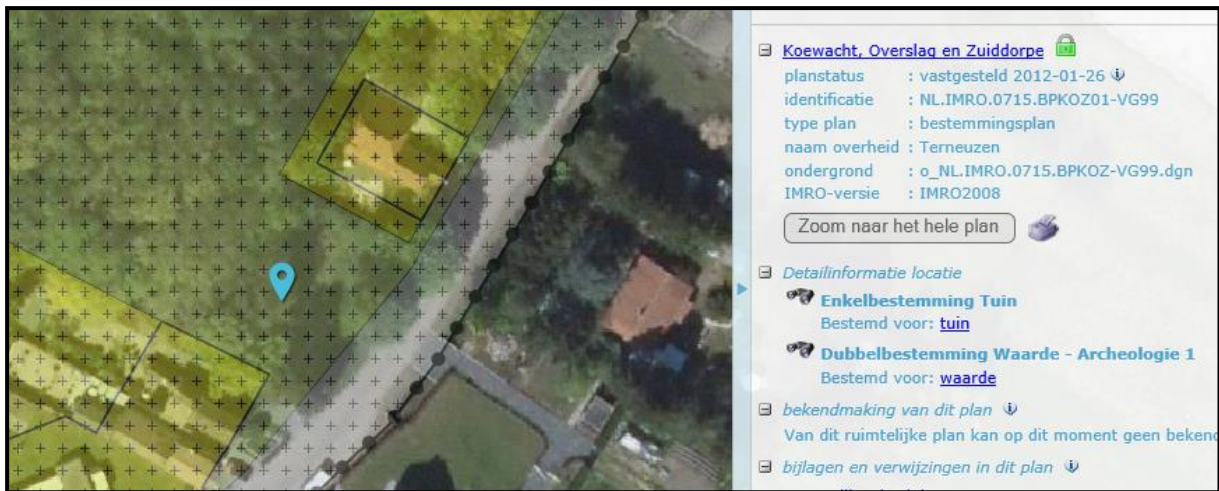


Figuur 6: Uitsnede bestemmingsplan Westdorpe

Bestemmingsplan Koewacht, Overslag en Zuiddorpe

Tragel Koewacht

Op de gronden is het bestemmingsplan Koewacht, Overslag en Zuiddorpe van de gemeente Terneuzen van kracht (vastgesteld door de Raad d.d. 26-01-2012). In dit bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de bestemming Tuin met dubbelbestemming Archeologie 1.



Figuur 7: Uitsnede bestemmingsplan Koewacht, Overslag en Zuiddorpe

De woning aan de Tragel is niet op basis van het vigerende bestemmingsplan Koewacht, Overslag en Zuiddorpe te realiseren. Om de woning op deze locatie te realiseren en om de woning aan de Graafjansdijk weg te bestemmen dient op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening een procedure doorlopen te worden.

3. Sectorale aspecten

3.1 Natuur

In de volgende hoofdstukken wordt enkel de locatie aan de Tragel beschreven. De bestemming aan de Graafjansdijk blijf wonen echter zonder bouwvlak. De woning is reeds gesloopt en het gebruik van het perceel als tuin (erf bij wonen) is een positieve ontwikkeling en heeft geen gevolgen voor de sectorale aspecten. De ruimtelijke consequenties dienen voor het plangebied in de Tragel wel nader te worden uiteengezet.

Gebiedsbescherming

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura 2000 gebieden. Het meest nabij gelegen beschermde Natura2000 gebied is het Canisvliet op een afstand van circa 11,1 kilometer.

Naast de Natura2000 gebieden waarborgt de Wet natuurbescherming de belangen van de aanwezige flora en fauna. In de directe omgeving van het plangebied aan de Tragel zijn geen gebieden aangewezen die zijn gelegen in het Natuurnetwerk Zeeland. Dichtstbijzijnde gebied is gelegen op circa 650 meter ten noordwesten van het plangebied, zie figuur 8. Gezien de aard van de functieverandering en de afstand tot het terrein zijn er voor de beschermde gebieden geen significante negatieve effecten te verwachten als gevolg van het plan.



Figuur 8: Uitsnede kaart Natuurnetwerk Zeeland (Geoweb 2017)

Soortenbescherming

Tragel Koewacht (56-360)

Binnen het kilometerhok is er sprake van verschillende aanwezige soorten. De gegevens van het Natuurloket geven verschillende tellingen weer, zie bijlage 3. Dit is logisch te verklaren nu binnen

het kilometerhok een aantal bossen zijn gelegen. Zo is bekend dat in het achtergelegen bos een steenuil en eekhoorns aanwezig zijn. De aanwezige soorten zijn voor de hand liggend. De aanwezigheid van beschermde soorten op de *planlocatie* is echter niet waarschijnlijk.

Vogels

Alle vogelsoorten zijn beschermd volgens de Europese Vogelrichtlijn en de Wnb. Voor alle vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Daarbij kan het naast broedende vogels, ook gaan om vogels die hun verblijfplaats het hele jaar gebruiken en ook jaarrond beschermd zijn. Ook handelingen die een vaste rust of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan.

Ten aanzien van vogelsoorten geldt dat indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden (april tot half juli), geen overtreding plaats zal vinden van de wetgeving ten opzichte van vogels. Het aanvragen van een ontheffing is dan niet aan de orde. Het gaat er om of er een broedgeval is. De periode 15 maart tot 15 juli kan aangehouden worden voor het niet uitvoeren van werkzaamheden.

Conclusie

Voor het uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden dient rekening gehouden te worden met beschermde natuurwaarden in het kader van de Wet natuurbescherming Zeeland. Diverse beschermde soorten komen voor in het plangebied, of de directe omgeving. Het wordt geadviseerd beplanting te rooien in de periode 15 juli – 15 maart in verband met verstoring van broedende vogels in de betreffende bomen of de directe omgeving, zie bijlage 2.

Er is geen negatief effect te verwachten op een Natura 2000 gebied. Er is ook geen negatief effect te verwachten op de natuurkwaliteiten van gebieden die opgenomen zijn in het Natuurnetwerk Zeeland. Een melding in het kader van de Wet bescherming houtopstanden is niet noodzakelijk.

3.2 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.

Tragel Koewacht

Het plangebied is gelegen aan de rand van het dorp Koewacht. De omgeving wordt gekenmerkt door de woonomgeving en iets verderop het agrarische landschap. Het perceel is bestemd als tuin en daarmee in gebruik ten behoeve van een woning. Realisatie van de woning is passend in het bestaande bebouwingslint. Er wordt geen verdichting toegepast die de overgang tussen de kern en het open omliggende landschap schade berokkent. De ingreep zal weinig invloed hebben op het historische karakter van de kern Koewacht.



Figuur 9: Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Terneuzen

Binnen het plangebied zijn geen Rijksmonumenten aanwezig. Dichtstbijzijnde Rijksmonument is Nieuwstraat 10. Het plangebied behoort in de huidige situatie bij Nieuwstraat 12 te Koewacht. Deze woning is opgenomen op de gemeentelijke monumentenlijst. Het plangebied is echter veraf gelegen van de bestaande woning waarmee realisatie van de woning geen afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarden van de Nieuwstraat 12. Aan het gemeentelijk monument worden zelf geen bouwwerkzaamheden verricht en deze behoudt de huidige staat. Het zijn duidelijk twee verschillende objecten op geruime afstand van elkaar.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het gemeentelijk cultuurhistorisch beleid. Uit het cultuurhistorisch beleid van de gemeente blijkt dat het plangebied valt binnen het gebied Behouden. De gemeente is tevreden over de huidige functie en kwaliteit, kleine aanpassingen zijn mogelijk.

3.3 Archeologie

Beleid archeologie

Op 27 januari 2011 is door de gemeenteraad van Terneuzen het interim beleid archeologie vastgesteld (zie www.overheid.nl). 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 0,50 meter 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 archeologisch 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.

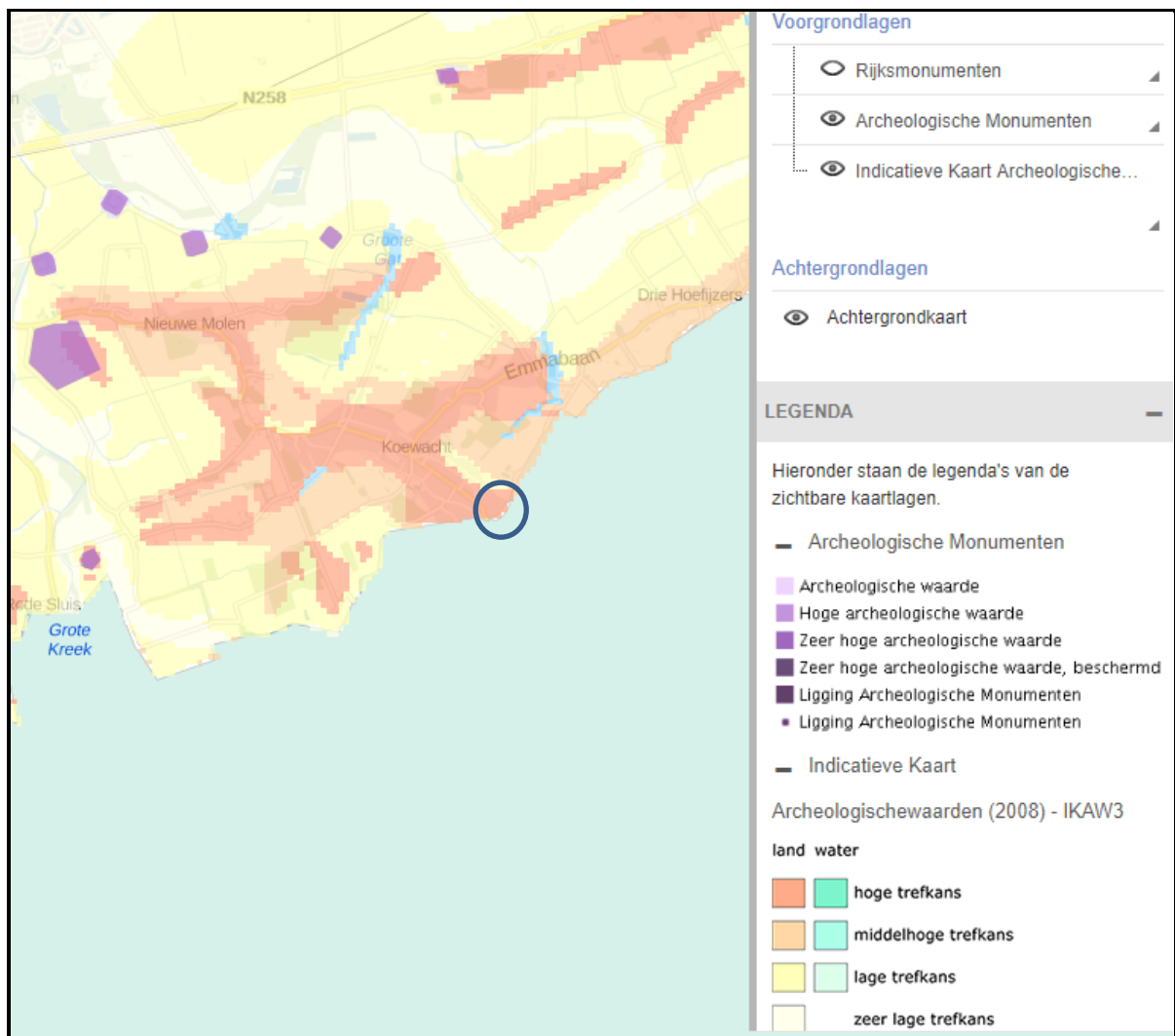
Procedure

Procedures bij de advisering in het kader van ruimtelijke plannen en de toetsing van volgens de gemeentelijke Erfgoedverordening vergunningsplichtige 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, dat kan ook de gemeente zijn. Daarnaast heeft de gemeente een toetsende en handhavende rol.

De archeologische toets

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

- 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 Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) gewaardeerde gebieden met een (hoge) archeologische waarde.
- 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 vastgelegd op 500 m².



Figuur 10: Uitsnede kaart Rijksdienst voor Cultureelerfgoed (www.archeologieinnederland.nl)

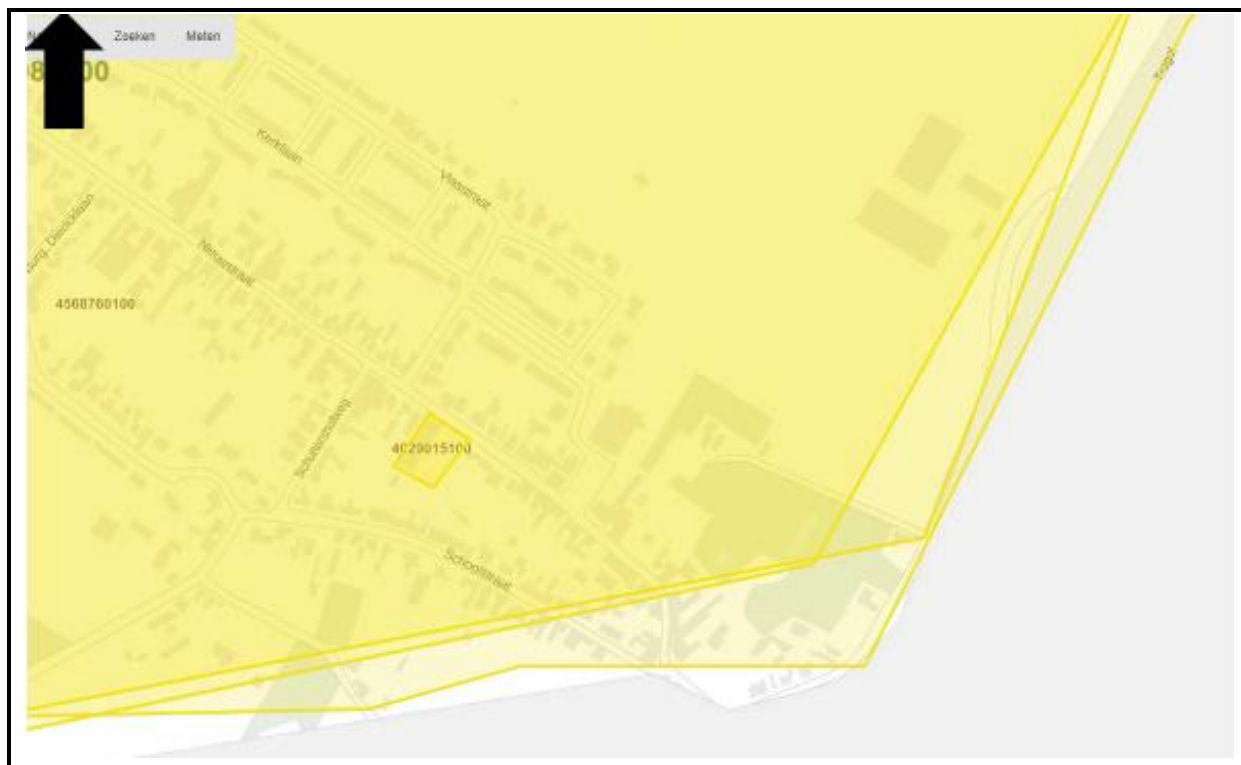
Het plangebied is niet aangeduid als AMK-terrein. Wel is de locatie aangeduid op de indicatieve kaart. Op basis van de IKAW kaart is een hoge trefkans opgenomen. Bij een hoge trefkans wordt bij de wettelijke vrijstellingsgrond van 100 m² aangesloten.

- Archis 3.0 (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.
 - Archief van het Zeeuws Archeologisch Archief (ZAD). In dit archief berusten de verslagen van vele 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 ZAD gecombineerd.

Gemeentelijke vindplaatsen en vindplaatsen bekend in Archis 3.0

Ter plaatse van het plangebied komen geen gemeentelijke archeologische vindplaatsen voor. In Archis 3.0, de nationale database voor vindplaatsen in Nederland, zijn geen vindplaatsen bekend binnen het plangebied.

In de bredere omgeving is een aantal archeologische vindplaatsen bekend. De ligging daarvan is in



Figuur 11: Uitsnede kaart archeologische vindplaatsen Archis

Archis-Zaaknummer 3275084100 betreft de vondst van een waterput uit de 19e of 20ste eeuw. Op 28 april 2010 verrichtte de SCEZ archeologische waarnemingen aan de achterzijde van het pand Nieuwstraat 133 te Koewacht. De bewoner had tijdens graafwerkzaamheden deels onder en deels langs de achtergevel van het huis een ronde gemetselde waterput ontdekt met een diameter van 70 cm. Gezien het type baksteen zal de put uit de periode 19de/20ste eeuw dateren. De put is in situ behouden en met zand dichtgegooid.

Reeds uitgevoerd Archeologisch onderzoek

In het plangebied werd nog geen archeologisch onderzoek uitgevoerd. In de directe omgeving van het plangebied werden enkele archeologische onderzoeken uitgevoerd, zie Bijlage 2.

Ter plaatse van de gehele gemeente Terneuzen zijn drie onderzoeken bekend die als onderwerp de gehele gemeente Terneuzen hebben, maar deze hebben niet specifiek onderzoek gedaan in dit plangebied. Het gaat om Archis-Zaaknummer 2434360100: In 2014 heeft de SCEZ de eerste versie van de Vrijstellingenkaart Archeologie opgesteld. Inmiddels is er in 2017 een tweede versie verschenen, opgesteld door Edufact onder Archis-Zaaknummer 4568760100. In 2014 is in het kader van het gemeentelijk project Leemten in Kennis een startnotitie opgesteld door Artefact onder Archis-Zaaknummer 2439204100.

Archis-Zaaknummer 4029015100 betreft een Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek door middel van verkennende boringen ter plaatse van Nieuwstraat 39-43 uitgevoerd door Artefact in 2017. Er werden geen vindplaatsen aangetroffen.

Archis-Zaaknummer 4003395100 betreft een Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek door middel van verkennende boringen ter plaatse van Wouterij 55 uitgevoerd door Econsultancy in 2016. Er werden geen vindplaatsen aangetroffen.

Aan de Emmabaan in Koewacht werden sinds 2002 tot en met 2016 meerdere onderzoeken gedaan waarbij aan de oppervlakte en in de bouwvoor resten uit de prehistorie zijn aangetroffen. Bij nader gravend onderzoek bleek dat een groot deel van de site reeds vergraven was en opgenomen.

Het gaat hier om Archis-Zaaknummer 2012869100 in het zuidelijk deel. Hier vond een Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek door middel van verkennende boringen plaats door Archeomedia in 2002. Er werden geen vindplaatsen aangetroffen en nader onderzoek was hier niet aan de orde. Dit geldt tevens voor het perceel ernaast: Archis-Zaaknummer 2154538100 vermeld de uitvoering van een Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek door middel van verkennende boringen door Archeomedia in 2007. Ook hier heeft geen vervolgonderzoek plaats gehad.

In 2009 werd door Archeomedia een Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek door middel van boringen en waarderend gravend onderzoek uitgevoerd (Archis-Zaaknummer 2237911100). Hier werd vervolgonderzoek aanbevolen en in 2001 heeft GATE een proefsleufonderzoek uitgevoerd (Archis-Zaaknummers 2685156100, 2328850100 en 2332170100). Daar werden dus wel vondsten uit de prehistorie aangetroffen, maar geen echte vindplaats meer. Naast het onderzoek van de top van het bodemprofiel (= podzolprofiel, grotendeels verstoord) waarmee archeologische vindplaatsen werden geassocieerd werd het booronderzoek uitgebreid naar afgedekte paleoniveaus (organische zandlagen, venige lagen). Ook deze lagen werden bemonsterd maar leverden geen archeologische indicatoren op. Op basis van de resultaten van het manuele booronderzoek werd een mechanisch booronderzoek uitgevoerd (3 Begemann-boringen) voor een paleoecologische bemonstering en waardering van de paleoniveaus. De resultaten hiervan zijn opgenomen in het basisrapport (Noens, Laloo & Mikkelsen 2012). Naast het basisrapport worden aspecten van het onderzoek binnenkort gepubliceerd in artikelvorm (Notae Praehistorica 2012). De vondsten sluiten aan bij eerder vondsten op de onderzoekslocatie afkomstig uit veldprospecties en boringen. Voor een zinvolle interpretatie en waardering werden ook deze vondsten meegenomen in het onderzoek. In 2014 heeft de SCEZ in samenwerking met de AWN, WAH en gemeente Terneuzen een veldkartering uitgevoerd op dit terrein waarbij 19 vuurstenen artefacten werden opgeraapt. Mogelijk dateren ze ook in het Mesolithicum (Archis-Zaaknummer 3255288100).

Aan de Henry Dunantstraat werd in 2014 onderzoek uitgevoerd door ADC Archeoprojecten (Archis-Zaaknummer 2179568100). Hier werd bij het booronderzoek een esdek aangetroffen en in twee boringen een paleosol. Er werd geen vindplaats vastgesteld.

Aan de zuidzijde van de grens, in het Belgische Koewacht, zijn twee vindplaatsen bekend in de Centrale Archeologische Inventarisatie (CAI). Het gaat om CAI-Locatie 31385. Dit betreft resten van de kerk van Koewacht. De eerste kerk dateert uit de 17e eeuw maar werd in de 19e en 20ste eeuw telkens gesloopt en vernieuwd.

CAI-Locatie 32586 betreft de locatie van het voormalige Fort Masereels (of Koewacht) uit de 16e eeuw waarvan de contouren nog zichtbaar zijn in het stratenpatroon. In dit areaal is in de 18e eeuw een klooster gebouwd (gekend als Kasteelke). Binnen deze zone ligt ook de kerk van CAI-locatie 31385.

Archief van het Zeeuws Archeologisch Depot (ZAD)

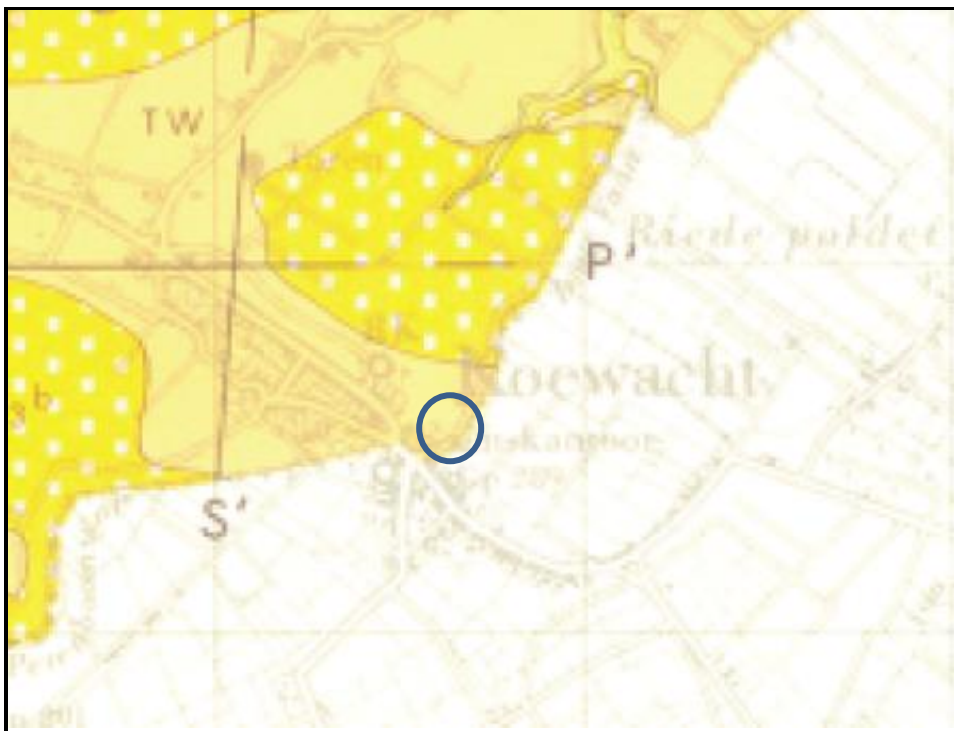
In het ZAD is geen informatie beschikbaar over het plangebied. Wat betreft de wijdere omgeving van het plangebied is de informatie gelijk aan wat in Archis staat. Ter plaatse van Koewacht Tragel 27 (ZAD-projectnummers 0832 en 079). Dit betreft een advies aan de gemeente in het kader van de bouw van vier woningen. De IKAW kent een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Er zijn dekzandruggen, die aan het eind van de laatste ijstijd, ongeveer 10.000 jaar geleden, door de wind zijn gevormd. Op dergelijke zandruggen hebben prehistorische jagers/verzamelaars tijdelijke

kampementen gehad. Omdat het onvermijdelijk is dat eventueel nog intacte bodemlagen worden geraakt, of archeologische resten en/of sporen worden verstoord, wordt geadviseerd de sloop- en graafwerkzaamheden onder Archeologische Begeleiding te laten plaatsvinden.

- De bodemopbouw. Aan de hand van de geologische kaart kan nagegaan worden welke geologische, voor de archeologie relevante, bodemlagen aanwezig zijn.

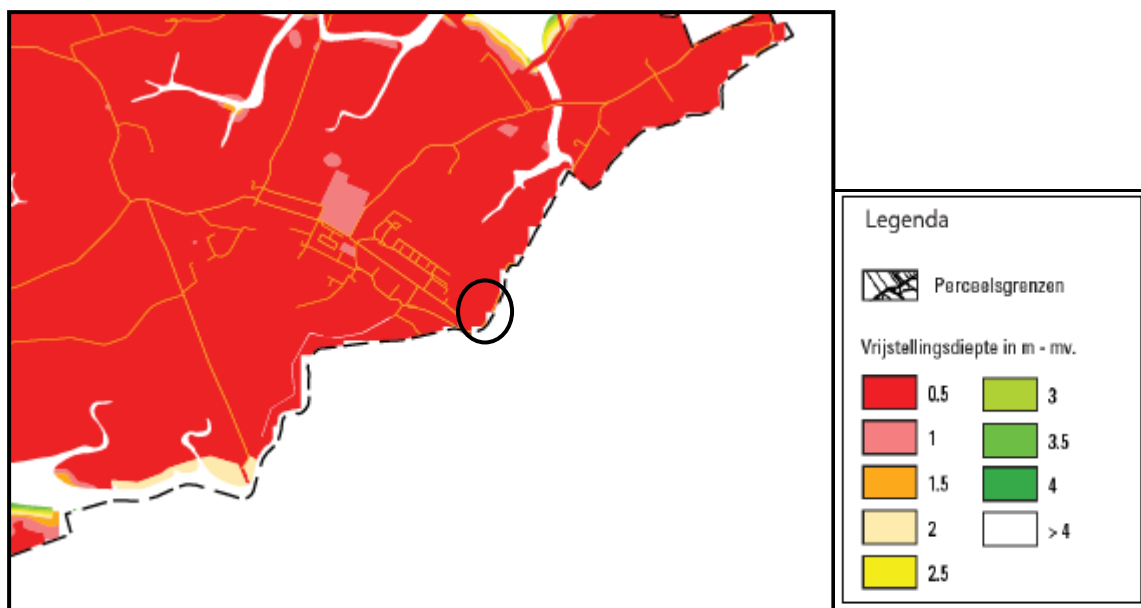
- Pleistoceen: vanaf de steentijd
- Hollandveen: vanaf de ijzertijd en Romeinse tijd
- Duinkerke II, inclusief 'oudere afzettingen van Duinkerke': vanaf de middeleeuwen
- Duinkerke III: vanaf de nieuwe tijd

Op basis van de geologische kaart van Van Rummelen worden ter plaatse van het bestemmingsplan één bodemlaag verwacht. De code TW geeft de formatie van Twente dikker dan 2 meter dekzand weer. Onder de koude omstandigheden van de laatste ijstijd, dus gedurende het Weichselien, aeolische zanden afgezet: de Formatie van Twente. Bij bodemverstoringen in Pleistoceen zand zijn bodemverstoringen kleiner dan 100 m² vrijgesteld van archeologisch onderzoek.



Figuur 12: Uitsnede kaart van Rummelen

- Vrijstellingenkaart Archeologie 2017



Figuur 13: Uitsnede vrijstellingenkaart Archeologie gemeente Terneuzen

Aan de hand van de archeologische verwachtingswaarde wordt per deelgebied een grens gesteld waarboven archeologische onderzoek verplicht is en waaronder vrijstelling wordt verleend. Deze vrijstellingen worden verwerkt op de vrijstellingenkaart die tussentijds op basis van nieuwe kennis of nieuwe onderzoeksresultaten wordt geactualiseerd. De meest recente versie van de vrijstellingenkaart dateert van oktober 2017. Op deze vrijstellingenkaart is de locatie aangeduid met een vrijstellingsdiepte van 0,5 meter, zie figuur 12.

Uitkomsten archeologische toets bestemmingsplan Koewacht, Tragel ongenummerd/Westdorpe, Graafjansdijk B71

Volgens de archeologische toets uit het interim-beleid archeologie van de gemeente Terneuzen dient in de Verbeelding een dubbelbestemming Waarde-Archeologie 1 opgenomen te worden. Dit is in lijn met het bovenstaande beleid. Het opnemen van een archeologische dubbelbestemming betekent dat het onderzoek, indien dat noodzakelijk mocht blijken, wordt doorgeschoven naar de omgevingsvergunningaanvraag.

3.4 Mobiliteit en parkeren

Tragel Koewacht

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Tragel. De Tragel is de oostelijke entree van de plaats Koewacht. Vanuit de kern Koewacht verbindt de Tragel het dorp met het dorp Heikant. De Tragel beschikt niet over een fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer.

Het plan leidt niet tot een structurele toename van verkeer. De hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van de woning is inpasbaar in het lokale verkeersbeeld.

Op de locatie zelf zijn voldoende parkeervoorzieningen aanwezig en er is er zodoende geen overlast te verwachten voor parkeren op de openbare weg.

3.5 Technische infrastructuur

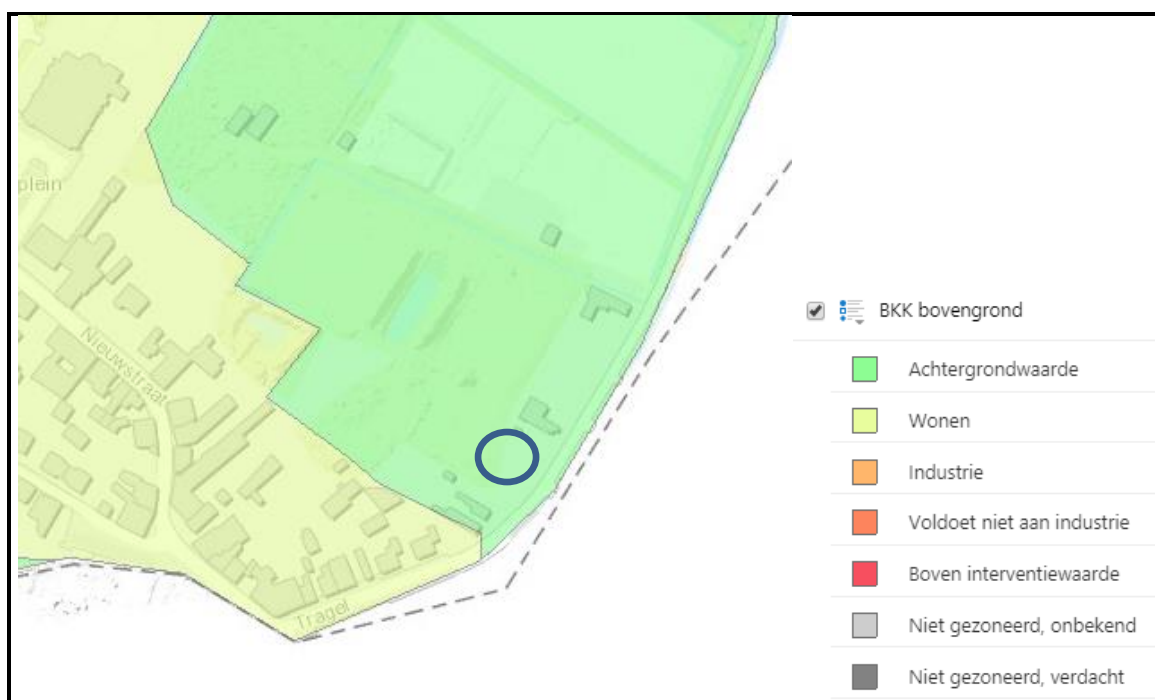
De omgeving is aangesloten op de riolering en op alle gangbare nutsvoorzieningen (gas, water, elektra). Ten behoeve van het plan hoeven hiervoor geen structurele aanpassingen plaats te vinden.

3.6 Bodem

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. Om het risico uit te sluiten, dat mensen gezondheidsproblemen krijgen als gevolg van een verblijf op verontreinigde grond, kan de gemeente in het kader van een bestemmingsplan eisen dat er onderzoek is uitgevoerd naar bodemverontreiniging. Vrijstelling van de verplichting tot het uitvoeren van bodemonderzoek is mogelijk als de bouwlocatie onverdacht is voor aanwezige bodemverontreiniging en als de bouwlocatie valt onder de werking van een bodemkwaliteitskaart.

Planlocatie

Op de locatie heeft nooit bebouwing gestaan. Voor zover bekend staat de locatie niet bekend als een verdachte locatie. Volgens de bodemkwaliteitskaart valt de locatie in de zone "Buitengebied en naoorlogse woonwijken (<Achtergrondwaarde)", zie figuur 10. Grondafvoer moet uitgevoerd worden conform het Besluit bodemkwaliteit.



Figuur 12: Uitsnede Bodemkwaliteitskaart Zeeland

3.7 Geluid

De mate waarin geluid, bijvoorbeeld veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder (Wgh en Bgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen, worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. De wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige bestemmingen:

1. Woningen
2. Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal)
3. Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc.

Het beschermen van bijvoorbeeld het woonmilieu gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. Verder gaat deze wet onder meer ook in op de geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Het aantal verkeersbewegingen zal bij de voorgenomen ontwikkeling niet in onevenredige mate toenemen. Dit is nader uitgewerkt in de paragraaf mobiliteit en parkeren. Tevens wordt een goede ontsluiting naar de openbare weg gerealiseerd, waarbij op eigen terrein voldoende gelegenheid is om te keren en te parkeren. De geluidbelasting die wordt veroorzaakt door vrachtverkeer zal niet verder toenemen.

Bij de voorgenomen ontwikkeling worden geen geluidsoverlast veroorzakende inrichtingen opgericht. Hiermee is geen sprake van een toename van het eventueel veroorzaakte industrielawaai van de planlocatie aan de omgeving.

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt één burgerwoning opgericht. Binnen het afwegingskader met betrekking tot geluid is de Tragel bepalend. De Tragel is een 30-kilometerweg. Op grond van de Wet geluidhinder geldt weliswaar geen onderzoeksverplichting. Echter op basis van vaste jurisprudentie dient toch inzichtelijk te worden gemaakt of sprake is van een akoestisch aanvaardbaar klimaat. Ter onderbouwing van de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting wordt bij gebrek aan wettelijke normen in het algemeen aangesloten bij de benaderingswijze die de Wet geluidhinder hanteert voor gezonde wegen. Vanuit dat oogpunt worden de voorkeursgrenswaarde en de uiterste grenswaarde als referentiekader gehanteerd.

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB geldt als richtwaarde en de maximale ontheffingswaarde van 63 dB volgens de Wet geluidhinder als maximaal aanvaardbare waarde. Op de Tragel rijden nog geen 100 voertuigen per etmaal. Gelet op deze relatief lage verkeersintensiteit en de afstand tussen het bouwvlak en de weg is de verwachting dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. Er is dan ook sprake van een akoestisch aanvaardbare situatie.

3.8 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Vooral hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de

luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO2. Voor woningbouw geldt bijvoorbeeld dat bij één ontsluitingsweg een aantal van 500 nieuwe woningen niet in betekenende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

Er dient met name gekeken te worden naar de emissie van fijnstof (PM10). Op grond van de Wet luchtkwaliteit gelden grenswaarden waaraan voldaan moet worden. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn:

- jaargemiddelde concentratie: 40 µg/m³;
- daggemiddelde concentratie: 50 µg/m³;
- aantal toegestane overschrijdingen daggemiddelde: 35 keer.

De verplaatsing van de woning betreft een zeer kleinschalige ontwikkeling welke op basis van bovenstaande gegevens niet leidt tot een gewijzigde situatie aangaande de luchtkwaliteit. Gesteld kan worden dat voorgestane ontwikkeling niet leidt tot een verkeerstoename van meer dan 1.200 motorvoertuigen per etmaal. Deze ontwikkeling valt hierdoor onder het 3% criterium waardoor het aangemerkt kan worden als zijnde NIBM. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. De externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water, spoor en door buisleidingen.

Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een risicobron. Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden. Daarnaast is het toetsingskader voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in het Besluit Externe Veiligheid Transportroutes.

Toetsing plangebied aan de Risicokaart

1. Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Conform de risicokaart blijkt dat het plangebied niet binnen enige plaatsgebonden risicocontour van 10-6/jaar, 1% letaliteitszone of invloedsgebied van het groepsrisico van inrichtingen en transportroutes ligt. Externe veiligheid is daardoor geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.10 Vormvrije mer

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. Indien een bestemmingsplan een ontwikkeling mogelijk maakt die in de D-lijst van het Besluit m.e.r. is opgenomen, maar onder de daarin genoemde drempelwaarde blijft, is een vormvrije m.e.r. beoordeling benodigd. Voor bestemmingsplannen die ontwikkelingen mogelijk maken die onder de drempelwaarde van de

activiteiten in de D-lijst vallen en waarvan het bestemmingsplan als besluit in kolom 4 is genoemd (zoals bij D11.2 stedelijk ontwikkelingsproject), dient getoetst te worden aan de criteria uit bijlage 111 bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'.

De hoofdcriteria bestaan uit:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Daarbij dient onderzocht te worden of er sprake is van cumulatie met (milieu-effecten van) andere ontwikkelingen in de omgeving, het risico op zware ongevallen en/of rampen en er dient nu ook ingegaan te worden op maatregelen die genomen worden om de effecten doeltreffend te verminderen. Waar mogelijk dienen deze maatregelen in het bestemmingsplan geborgd moeten worden.

Het initiatief omvat de realisatie van één woning. In het Besluit m.e.r. is geen ondergrens opgenomen, maar er moet wel sprake zijn van een stedelijk ontwikkelingsproject. Ook daarvan is geen definitie beschikbaar. Dit is afhankelijk van de ruimtelijke impact die het plan heeft ten opzichte van de omgeving. De nieuwe woning wordt gerealiseerd op een inbreidingslocatie in een bestaande woonwijk waardoor deze ontwikkeling nauwelijks ruimtelijke impact heeft. In onderhavig geval is er geen sprake van aanzienlijke milieugevolgen. De milieutechnische gevolgen zijn eveneens beschreven in voorgaande paragrafen. Het doorlopen van een plan m.e.r. is niet noodzakelijk.

3.11 Omliggende functies

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies, 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.

Aan de Tragel zijn enkel burgerwoningen gevestigd en geen bedrijven. De omliggende burgerwoningen zijn gelegen op minimaal 10 meter van het bouwvlak. Aan de gestelde richtafstanden wordt voldaan.

3.12 Watertabel

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(beheer)doelstelling	Uitwerking																				
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Het plan heeft geen relatie met de primaire of secundaire waterkeringen.</i>																				
Voorkomen overlast door oppervlaktewater Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	<table><tr><td></td><td>huidige situatie</td><td>na realisa tie</td><td></td></tr><tr><td>dakopper vlak</td><td>0</td><td>200</td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodemver harding</td><td>0</td><td>0</td><td>2</td></tr><tr><td>doorlaten de bodemver harding</td><td>0</td><td></td><td>3</td></tr><tr><td>wateropp ervlak</td><td>0</td><td>30</td><td>4</td></tr></table> <i>Het plan bestaat uit de sloop van een woning en ter compensatie de bouw van een nieuwe woning. De locatie aan de Graafjansdijk wordt volledig gesaneerd, zowel bebouwing als verharding en tevens juridisch wegbestemd. Aan de Tragel wordt een nieuwe woning gerealiseerd. De uitbreiding van verhard oppervlak bedraagt bij een woning met bijgebouw circa 200 m². De infiltratiecapaciteit is nog niet bepaald en daardoor wordt geadviseerd een worst-case scenario te berekenen. Dat resulteert in een extra compensatie waterberging van 200 m²x148 mm=30 m³. Deze waterberging wordt in de vorm van een vijver op eigen terrein gerealiseerd.</i>		huidige situatie	na realisa tie		dakopper vlak	0	200	1	dichte bodemver harding	0	0	2	doorlaten de bodemver harding	0		3	wateropp ervlak	0	30	4
	huidige situatie	na realisa tie																			
dakopper vlak	0	200	1																		
dichte bodemver harding	0	0	2																		
doorlaten de bodemver harding	0		3																		
wateropp ervlak	0	30	4																		
Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische	<i>Hemelwater zal worden opgevangen en vervolgens worden geloosd op de aan te leggen vijver. Vuilwater vanuit de woning wordt aangesloten op de riolering.</i>																				

belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	
Thema en water(beheer)doelstelling	<i>Uitwerking</i>
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	<i>De locatie is niet gelegen in een bufferzone rondom een natuurgebied. Er wordt geen grondwater onttrokken, schoon hemelwater wordt door infiltratie toegevoegd aan het grondwater. Er is geen sprake van grondwateroverlast. Het plangebied wordt gekenmerkt door goede infiltratiemogelijkheden.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>Hemelwater zal via de vijver infiltreren in de bodem. Bij de bouw worden geen uitlogende materialen gebruikt.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	<i>Tijdens de bouw worden geen of zo min mogelijk uitlogende materialen gebruikt. Schoon hemelwater wordt niet geloosd op het oppervlaktewater. De kwaliteit van het oppervlaktewater zal hierdoor niet afnemen.</i>
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Een extra voorziening voor waterberging is noodzakelijk. Verdrinkingsgevaar/risico's is beperkt aangezien de aan te leggen waterberging in de zomerperiode droog zal liggen</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Het plangebied is aangeduid als weinig zettingsgevoelig gebied. Extra maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk.</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 oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>De onderhoudswerkzaamheden aan oppervlaktewateren kunnen plaatsvinden. De afstand tot de sloot blijft zeker 5 meter.</i>
<i>Andere belangen waterbeheer</i>	

Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>De locatie is niet gelegen in de directe omgeving van objecten van de waterbeheerder.</i>
Scheepvaart en/of wegbeheer Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.	<i>De woning wordt gerealiseerd aan de Tragel. Voor de bouw van de woning en de aanleg van de inrit zal ontheffing worden aangevraagd. Op de locatie is voldoende gelegenheid om auto's te parkeren. De verkeersaantrekkende werking is gering en inpasbaar in het verkeer.</i>

4. Juridisch

4.1 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 in de bebouwde kom van Koewacht. De regels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

4.2 Verbeelding

Tragel Koewacht

Het plangebied verkrijgt de bestemming Wonen inclusief aanduiding bouwvlak met subbestemming Archeologie 1. De bestemming Wonen wordt voorzien van een bouwvlak. De omvang van het bouwvlak omvat circa 360 m². Het gedeelte buiten het bouwvlak mag worden gebruikt als tuin en erf.

Graafjansdijk Westdorpe

De bestemming Wonen blijft behouden echter wordt het bouwvlak verwijderd en de bestemming erf opgenomen. Het plangebied wordt bestemd conform omliggende woonbestemming.

4.3 Regels

De regels zijn gebaseerd op de regels van de vigerende bestemmingsplannen Koewacht, Overslag en Zuiddorpe en het bestemmingsplan Westdorpe van de gemeente Terneuzen. De regels van beide bestemmingsplannen bevatten de regels met betrekking tot de te hanteren definities, en het bouwen en gebruiken van de grond en de gebouwen.

5. Economische uitvoerbaarheid

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden.

Grondexploitatie

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publieksrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1. Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan met vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft. Dat kan een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, een projectbesluit en een buiten toepassingsverklaring van een beheersverordening zijn. Bij de uitbreiding van gebouwen met tenminste 1000 m² is een exploitatieplan verplicht. Derhalve geldt dit ook voor het planvoornemen. Echter voor onderhavige situatie is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waardoor het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Hierdoor hoeft voor het planvoornemen geen exploitatieplan opgesteld te worden.

6. Maatschappelijke haalbaarheid

6.1 Procedure

Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient inzicht te worden gegeven in de maatschappelijke 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 het hier geen sprake is van een ingrijpend plan, zal geen uitgebreide planvoorbereiding en burgerparticipatie plaatsvinden. Naar aanleiding van het vooroverleg is het conceptontwerp naar de vooroverlegpartners Waterschap Scheldestromen en de provincie Zeeland toegezonden.

Overeenkomstig de wettelijke procedure in de Wet ruimtelijke ordening, wordt vervolgens het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter visie gelegd. Na deze zes weken worden zienswijzen behandeld en wordt het ontwerpbestemmingsplan ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad van Terneuzen. Na vaststelling wordt het vastgestelde bestemmingsplan wederom zes weken ter inzage gelegd. In die periode kunnen belanghebbenden die in eerste instantie een zienswijze hebben ingediend beroep indienen bij de Raad van State.

6.2 Conclusie

Door de provincie Zeeland zijn geen opmerkingen gemaakt in het reguliere overleg met de gemeente Terneuzen. Het waterschap heeft op 8 november 2018 een wateradvies gegeven:

In de watertoets staat aangegeven dat het schone hemelwater wordt afgekoppeld naar een bergingsvijver vanwaar het via infiltratie in de bodem via het grondwater (vertraagd) wordt afgevoerd. Hierbij is gerekend met een bergingsnorm van 75 mm per m² afgekoppeld verhard oppervlak. Deze bergingsnorm is gebaseerd op een tiendaagse neerslaggebeurtenis die 1x100 jaar voorkomt (totaal 147 mm) en waarbij 10 mm per etmaal wordt afgevoerd via infiltratie. Omdat de infiltratiecapaciteit (nog) niet bepaald is wordt geadviseerd om worst-case de bergingsvijver o.i.d. te dimensioneren op de volledige T=100 neerslaggebeurtenis. Dit betekent een waterberging van 200 m² x 148 mm = afgerond 30 m³. Verder wordt geadviseerd om deze aan te leggen boven de hoogste (winter)grondwaterstand ter plaatse. Dit is verwerkt in paragraaf 3.12 Watertabel.

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De bestemmingswijziging betekent, na afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.