

Bestemmingsplan Koewacht, Het Zand 5

Versie: vastgesteld

Datum: 7 oktober 2021

Bestemmingsplan

Koewacht, Het Zand 5

Identificatiecode:	NL.IMRO.0715.BPKOZ22-VG01
Planstatus:	Vastgesteld
Datum:	07-10-2021
Auteur:	Tom de Koster
Korte omschrijving:	Bestemmingsplan voor het wijzigen van de bestemming voor het perceel Het Zand 5 te Koewacht van 'kantoor' naar 'wonen'.

Inhoud

1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding.....	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3 Geldend bestemmingsplan.....	6
1.4 Leeswijzer	6
2 Planbeschrijving.....	7
2.1 Huidige situatie plangebied.....	7
2.3 Toekomstige situatie plangebied	7
3. Beleidskader	8
3.1 Rijksbeleid.....	8
3.2 Provinciaal beleid	9
3.3. Gemeentelijk beleid	11
4. Omgevingsaspecten.	13
4.1. Bodem	13
4.2 Geluid	14
4.3 Luchtkwaliteit	14
4.4 Bedrijven en milieuzonering.....	15
4.5 Externe veiligheid	17
4.6 Flora en fauna.....	18
4.7 Verkeer	19
4.8 Archeologische waarden en cultuurhistorie.	19
4.9 Kabels en leidingen.....	23
4.10 Overige belemmeringen.....	23
4.11 Waterhuishouding.....	23
4.12 Besluit M.E.R.	24
4.13 Stikstofdepositie.....	24
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	26
5.1 Regels	26
5.2 Verbeelding	26
6 Uitvoerbaarheid	27
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
6.1.1 Vooroverleg	27
6.1.2 Zienswijzen	27
6.2 Financiële uitvoerbaarheid.....	27
Bijlage 1 Watertoetstabel.....	28

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

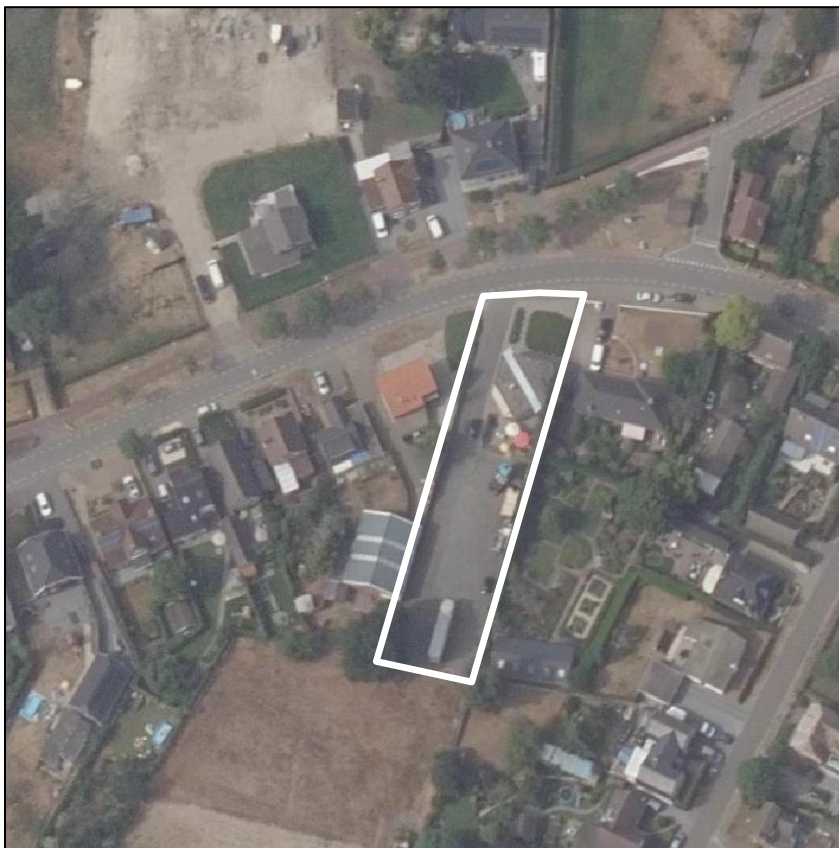
Aan Het Zand 5 te Koewacht ligt een voormalig kantoorgebouw. Het pand is niet meer als dusdanig in gebruik. De huidige gebruikers van het pand wensen het pand in zijn geheel als woning te gebruiken. De kantoorfunctie kan daarmee komen te vervallen.

Het geldende bestemmingsplan staat ter plaatse wonen op de verdieping toe en in ondergeschikte mate op de begane grond. Om het gehele pand als woning te kunnen gebruiken wordt de bestemming gewijzigd. De huidige kantoorbestemming zal komen te vervallen en het pand krijgt een woonbestemming.

De gemeente Terneuzen heeft in principe reeds ingestemd met de ontwikkeling. De ontwikkeling voegt geen woning toe, maar zorgt er juist voor dat een solitaire kantoorlocatie komt te vervallen. Daarnaast is de kantorenmarkt in de regio een erg ontspannen vastgoedsector. Het weg bestemmen van vierkante meters kantoorruimte draagt bij om vraag en aanbod in deze vastgoedsector beter in balans te brengen. Tot slot hoopt de gemeente Terneuzen dat met het gebruik als woning, de uitstraling van het pand zal worden verbeterd. Al bij al zorgt de ontwikkeling voor een verbetering van het plangebied en voor de directe omgeving.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het projectgebied ligt aan Het Zand 5 te Koewacht. Dit is de verbindingsweg van Koewacht richting Axel. Het perceel is gelegen aan de rand van de kern. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1.1: Ligging van het plangebied

De begrenzing van het plangebied is wit omkaderd. Zie de digitale verbeelding voor de exacte begrenzing van het plangebied.

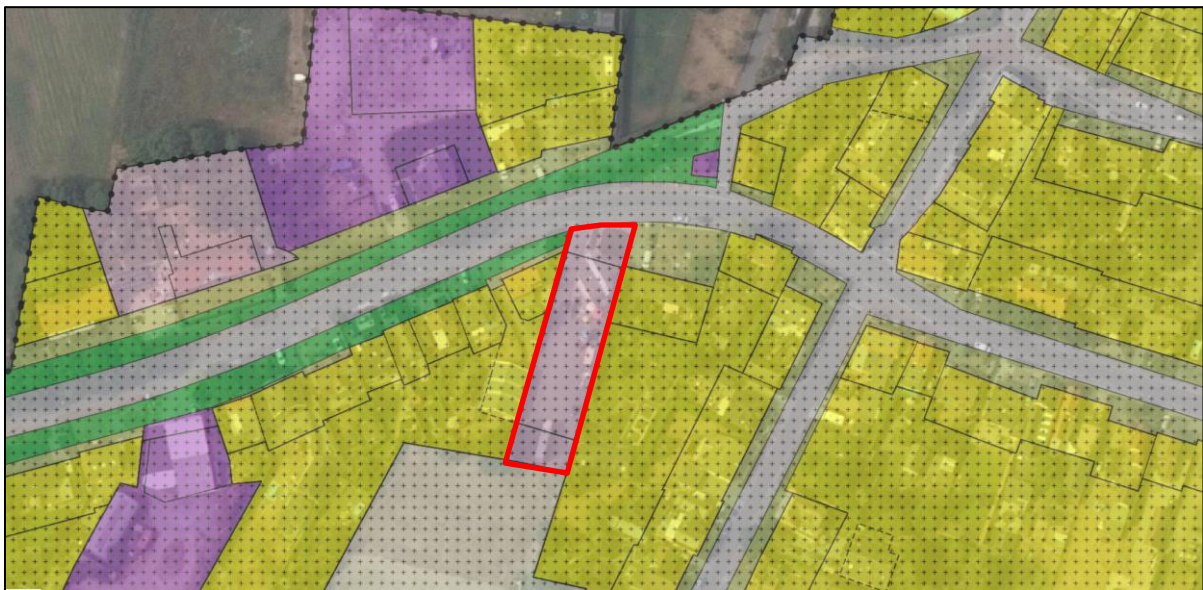
1.3 Geldend bestemmingsplan

Het projectgebied ligt binnen de werking van het geldende bestemmingsplan 'Koewacht, Overslag en Zuiddorpe', vastgesteld door de gemeenteraad van Terneuzen op 26 januari 2012. Het perceel is bestemd als 'kantoor', dit komt overeen met het laatste gebruik van dit pand. Deze bestemming staat wonen op de verdieping toe en ondergeschikt ook op de begane grond. Het gebruik van het gehele pand als woning is echter niet toegestaan.

Tevens geldt voor het perceel de dubbelbestemming 'waarde – archeologie 1'. Deze aanduiding dient voor het behoud en de bescherming van het archeologisch erfgoed in de grond. Er geldt een vrijstelling voor ontwikkeling waarbij de verstoring niet dieper dan 50 centimeter is en de oppervlakte niet groter dan 100 vierkante meter is.

Tot slot is zowel het facetbestemmingsplan 'Parkeren Terneuzen' van toepassing en tevens het ontwerp facetbestemmingsplan 'Wonen Terneuzen' van toepassing. Beide bestemmingsplannen hebben voorschriften ten aanzien van parkeren en ten aanzien van het gebruik van het pand als woning en het aantal woningen op het perceel.

In figuur 1.2 is een fragment uit de verbeelding van het bestemmingsplan 'Koewacht, Overslag, Zuiddorpe' opgenomen.



Figuur 1.2: Uitsnede bestemmingsplan 'Koewacht, Zuiddorpe, Overslag' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan kent de volgende opbouw. In hoofdstuk 2 worden de huidige situatie en het te realiseren plan beschreven. Hoofdstuk 3 schetst het beleidskader. In hoofdstuk 4 worden de resultaten van de uitgevoerde omgevingsonderzoeken behandeld. In hoofdstuk 5 wordt het bestemmingsplan in juridisch opzicht toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Planbeschrijving

Om te beoordelen of een bouwplan dat niet rechtstreeks past binnen de regels van het bestemmingsplan, wel past binnen de omgeving is het van belang dat de uitgangspunten en de huidige situatie van het plangebied goed in beeld worden gebracht. Met het oog hierop is het plangebied geïnventariseerd en geanalyseerd.

2.1 Huidige situatie plangebied

Het pand is tot voor kort altijd in gebruik geweest als een kantoor. Het pand heeft nog altijd een dusdanige uitstraling. Ook het erf rondom het pand is nu vooral nog gericht op het voormalige gebruik als kantoorpand. Nagenoeg het volledige erf is momenteel verhard.

2.2 Toekomstige situatie plangebied

Nadat de bestemming van het pand is gewijzigd naar wonen, willen de toekomstige eigenaren het pand verbouwen en het gehele pand als woning in gebruik nemen. De huidige kantooruitstraling van het pand en het erf zullen daarmee eveneens worden aangepakt. De gemeente Terneuzen heeft aangegeven dat de huidige voorgevel mag worden gewijzigd, juist om het pand minder als kantoor en meer als woonhuis te laten lijken. Een definitief ontwerp van de gewijzigde voorgevel is nog niet beschikbaar. Voor het wijzigen van de gevel dient in de toekomst een aparte omgevingsvergunning te worden aangevraagd.

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk worden de hoofdlijnen beschreven van het relevante beleid van het Rijk, provincie en gemeente.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR):

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk ambities van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040. Het Rijk zet twee zaken helder neer: een kader voor prioritering van investeringen om Nederland in beweging te krijgen en een selectief ruimtelijk beleid dat meer loslaat en overlaat aan provincies en gemeenten.

Het is de uitdaging om Nederland in de wereldeconomie van de toekomst concurrerend te houden. Dat betekent dat onze stedelijke regio's en netwerken versterkt moeten worden door de kwaliteit voor de leefomgeving te verbeteren, hoogwaardige en klimaatbestendige woon- en werkmilieus te realiseren, de bereikbaarheid te verbeteren en de mobiliteit te verduurzamen, maatregelen te treffen ten behoeve van waterveiligheid, zoetwatervoorziening en ruimte te maken voor de noodzakelijke transitie naar duurzame energie.

Het Rijk onderscheidt 13 nationale belangen in de SVIR. Daarnaast kiest ze nadrukkelijk voor een vereenvoudiging van de regelgeving en brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degenen die het aangaat: burgers en bedrijven. Zo beëindigt het Rijk zijn rol bij nationale landschappen, rijksbufferzones, binnenstedelijk bouwen, landsbrede verstedelijkingsafspraken, sport- en recreatievoorzieningen.

De ontwikkeling ligt in de MIRT-regio Zuidwestelijke Delta. MIRT staat voor Meerjarenprogramma Infrastructuur Ruimte en Transport. Nationale belangen die van toepassing zijn voor deze regio en voor de ontwikkeling is het samenwerken met de provincie en gemeenten in het deelprogramma Nieuwbouw en Herstructurering. Ook is in de regio Zuidwestelijke Delta in een aantal gebieden sprake van bevolkingskrimp, hetgeen leidt tot opgaven in de regionale woning-, bedrijventerreinen- en voorzieningenmarkt.

Binnen het plangebied spelen geen Rijksbelangen, het initiatief past binnen de SVIR.



Afbeelding 3.1, MIRT-regio Zuidwestelijke Delta

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (BARRO)

Naast de SVIR is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel AMvB Ruimte genoemd, van toepassing. Het besluit bevat regels ter borging van een beperkt aantal nationale belangen. Het gaat onder meer over rijksbelangen, over rijksvaarwegen, zones buisleidingen en zones van hoogspanningsleidingen. Voor het plangebied zijn geen nationale belangen van toepassing.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Wanneer er een procedure moet worden gevolgd voor een ontwikkeling die niet past in het bestemmingsplan, is in het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) vastgelegd aan welke eisen de toelichting moet voldoen.

Verder is in artikel 3.1.6 van het Bro vastgelegd dat voor stedelijke ontwikkelingen de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking moet worden gehanteerd. Via de duurzaamheidsladder stimuleert het Rijk zorgvuldig ruimtegebruik en herstructurering van bestaand stedelijk gebied en bestaande gebouwen.

In het geval van een omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan dient volgens artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) te worden voldaan aan artikel 3.1.6 van het Bro en dus moet voldoen aan de laddertoets.

3.1.3.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Het doel van deze ladder is het bevorderen van een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte én het voorkomen van overprogrammering. Om dit te bereiken is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, artikel 3.1.6, tweede lid). Dit betekent dat bij ruimtelijke besluiten (zoals het vaststellen van een bestemmingsplan) moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. De procesvereiste is alleen van toepassing op ruimtelijke besluiten die voorzien in een stedelijke ontwikkeling. In het Bro is een stedelijke ontwikkeling gedefinieerd als: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht.

Toets

Het huidige bestemmingsplan staat op het perceel reeds op de verdieping een bedrijfswoning toe, horende bij een kantoor. In de nieuwe situatie vervalt de kantoorbestemming en kan het hele pand als woning worden gebruikt. De ontwikkeling voegt geen woning toe aan de woningvoorraad in Terneuzen. Een nadere toets aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is derhalve niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsplan Zeeland 2018 en Omgevingsverordening Zeeland 2018

Op 21 september 2018 heeft het college van Gedeputeerde Staten het Omgevingsplan 2018 en de Omgevingsverordening Zeeland 2018 vastgesteld. Het Omgevingsplan geeft de provinciale visie en provinciale belangen op Zeeland weer, waar de Provincie Zeeland een (groot) belang aan hecht. Een aantal onderdelen zijn verder uitgewerkt in de Omgevingsverordening. Alle hoofdlijnen voor de fysieke leefomgeving zijn opgenomen. Zowel op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling, maar ook economie, mobiliteit, natuur, cultuur, water en milieu.

De verantwoordelijkheid voor het ruimtelijk beleid wordt primair bij de samenwerkende gemeenten gelegd. De provincie beperkt zich tot het bevorderen van de regionale samenwerking en het bewaken van een aantal eigen belangen. Kort samengevat wordt ingezet op:

- bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik (inbreiding, herstructurering, hergebruik);
- stimuleren integrale woningkwaliteit / verbeteren woningvoorraad (kwaliteit en differentiatie);
- afstemmen woningvoorraad op woonwensen huidige en toekomstige inwoners en veranderende samenstelling en omvang bevolking;
- bescherming/waarborging en ontwikkeling van waardevolle landschappen, natuur, cultuurhistorisch erfgoed en van aardkundige en archeologisch waarden in Zeeland.

Ten aanzien van kantoren heeft de Provincie Zeeland wel eisen ten aanzien van nieuwvestiging. Deze dienen in de vier grote steden te worden gevestigd, of aan toegangswegen richting stadscentrum, dichtbij doorgaande wegen. Ten aanzien van het weg bestemmen van kantoorruimte zijn geen nadere eisen. Wel kan gesteld worden dat de locatie aan Het Zand 5 niet voldoet aan de eisen van de provincie Zeeland voor wat betreft nieuwvestiging. Indirect kan gesteld worden dat het weg bestemmen van de kantoorruimte op deze locatie dus past binnen de uitgangspunten van het Omgevingsplan.

Omdat er geen woning wordt toegevoegd op het perceel in kwantitatieve zin, zijn de provinciale voorschriften ten aanzien van wonen niet van toepassing voor de ontwikkeling aan Het Zand 5.

3.2.2 Beleidsnotitie 'Ruimte voor Woonkwaliteit'

Op 12 mei 2020 stelden Gedeputeerde Staten van Zeeland de beleidsnotitie 'Ruimte voor Woonkwaliteit' vast. De beleidsnotitie maakt woningbouwplannen mogelijk waar qua woningtype en locatie tekorten aan zijn. Momenteel worden deze plannen in sommige gemeenten belemmerd door een overschot aan plannen elders in de woningmarktregio. Op basis van de beleidsnotitie kunnen die gemeenten een plan van aanpak opstellen waarin staat hoe het overschot aan woningbouwplannen wordt teruggedrongen. Vooruitlopend op het wegnemen van oude plannen geven gedeputeerde staten de mogelijkheid om toch nieuwe plannen toe te staan, bijvoorbeeld voor woningen geschikt voor ouderen of woningen in leegstaande gebouwen. De betreffende gemeente en de Provincie Zeeland werken in de tussentijd samen aan het terugdringen van de plancapaciteit.

De vraag is wanneer woningbouwplannen in kwalitatief opzicht 'gewenst' zijn. Dit hangt namelijk samen met woningtype, woonmilieu en locatie. Dit is in het Kwalitatief Woononderzoek Zeeland verder uitgewerkt. Ruimtelijke doelen als bundeling en zuinig ruimtegebruik dragen ook bij aan dit begrip. De volgende soorten woningbouwplannen kunnen over het algemeen gezien worden als kwalitatief wenselijk als er sprake is van:

- Woningen in het middenhuursegment binnen de grens bestaand stedelijk gebied of centrumdorps woonmilieu;
- Appartementen of nultredenwoningen binnen de grens bestaand stedelijk gebied of centrumdorps woonmilieu;
- Woningen in een centrum stedelijk woonmilieu, in dit geval de binnenstad van de kern Terneuzen;
- Invulling van leegstaand vastgoed binnen de grens bestaand stedelijk gebied of centrumdorps woonmilieu;
- Herstructurering door sloop en nieuwbouw;
- Woningbouwinitiatieven bedoeld voor de instandhouding van Rijksmonumenten of beeldbepalende gebouwen.

Toets

In kwantitatieve zin wordt er op deze locatie geen woning toe gevoegd. Het geldende bestemmingsplan staat in het pand reeds een bedrijfswoning toe, terwijl de beleidsnotitie zich richt op nieuwe bouwplannen, waarbij er wel sprake is van het toevoegen van wonen. Desondanks kan wel worden gesteld dat het initiatief wel past binnen de uitgangspunten van de beleidsnotitie. Hoewel er geen sprake is van sloop en nieuwbouw, is er wel sprake van een herstructureringslocatie. Een kantoorgebouw dat niet meer in gebruik is en binnen bestaand stedelijk gebied is gelegen, wordt gerenoveerd en hier wordt een woning van gemaakt. Zonder dat een woning in planologische zin wordt toegevoegd, vindt er wel een herstructurering plaats van een bedrijfslocatie in de bebouwde kom.

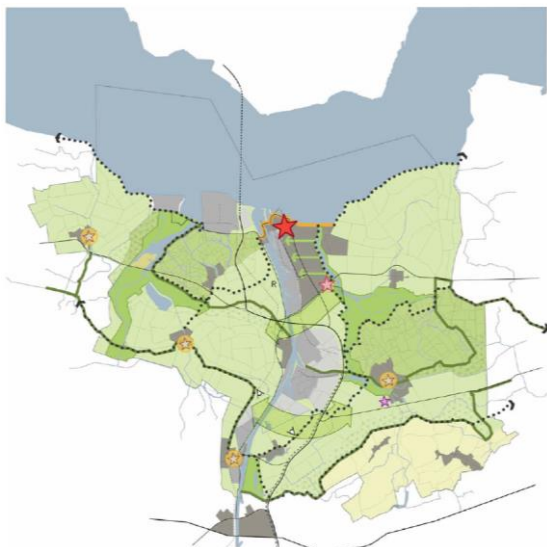
3.3. Gemeentelijk beleid

Op 16 december 2010 heeft de gemeenteraad van Terneuzen de 'Structuurvisie Terneuzen 2025' vastgesteld. In de structuurvisie Terneuzen wordt op hoofdlijnen vastgelegd waar de gemeente Terneuzen op maatschappelijk, economisch en ruimtelijk gebied zou moeten staan in 2025.

De locatie Het Zand 5 is gelegen in het gebied dat de structuurvisie aanmerkt als coulisselandschap. Vergrijzing, ontgroening en krimp zorgen voor een terughoudend beleid als het gaat om het toevoegen van nieuwe woningen. Omdat de bevolkingssamenstelling verandert, verandert ook de vraag naar woningen. Nieuwe woningen dienen vooral te voldoen aan de vraag. Het opknappen van woningen dient te worden gestimuleerd. In het goedkopere segment wordt een overschot aan woningen verwacht, welke niet meer aan de vraag zullen voldoen. Woningen in dit segment verdienen extra aandacht. Koewacht kent een relatief hoog voorzieningenniveau. Om de leefbaarheid en de voorzieningen te behouden, dient de bestaande woningvoorraad te worden vernieuwd, zodat de kern aantrekkelijk blijft als woonkern.

De projectlocatie valt binnen het gebied dat in de structuurvisie is aangemerkt als 'behouden'. De functie en de kwaliteit van de gebieden is goed en behoeft geen grootschalige ingrepen. Kleine invullingen binnen de bestaande structuur zijn mogelijk.

Op het perceel Het Zand 5 wordt geen woning toegevoegd. In de geldende planologische situatie is immers al een bedrijfswoning toegestaan. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling aan Het Zand 5 past binnen de doelstellingen van de 'Structuurvisie Terneuzen 2025'.



Afbeelding 3.2 | Visiekaart Structuurvisie Terneuzen 2025



Afbeelding 3.3 | Kaart strategie behouden

3.3.2 Regionale woningmarktafspraken

Op basis van het Omgevingsplan Zeeland (2012-2018) zijn er regionale woningmarktafspraken gemaakt met de gemeenten in Zeeland. De drie Zeeuws-Vlaamse gemeenten vormen één woningmarktregio. Landelijk wordt deze regio ook als COROP gebied aangemerkt. Op 19 juli 2016 zijn samen met de provincie Zeeland de nieuwe 'Woningmarktafspraken Zeeuws – Vlaanderen 2016-2025' vastgesteld. Deze vervangen de woningmarktafspraken 2013.

In de nieuwe woningmarktafspraken zijn regionale spelregels vastgelegd waarin gemeenten actief aan de slag gaan met monitoring, planning en het terugdringen van plancapaciteit. Het doel van de hernieuwde woningmarktafspraken is het krijgen van een evenwichtige, toekomstbestendige woningmarkt, met een betere afstemming van vraag en aanbod. In deze nieuwe woningmarktafspraken is ook een planningslijst opgenomen. In deze planningslijst is een onderscheid gemaakt tussen kleinschalige- en grootschalige plannen. Dit is om flexibiliteit te creëren voor goede, wenselijke en kleinschalige ontwikkelingen die vanuit de markt spontaan ontstaan. Dit soort kleinschalige initiatieven zijn niet altijd op voorhand bekend en hoeven daarom niet op de lange termijn op de planningslijst opgenomen te zijn.

De ontwikkeling aan Het Zand 5 voegt in planologische zin geen woning toe, omdat de huidige bestemming ter plaatse ook reeds wonen op de verdieping en in ondergeschikte mate op de begane grond toe staat. Het college van B&W van de gemeente Terneuzen heeft in principe reeds ingestemd met deze relatief kleinschalige ontwikkeling, omdat een kantoorlocatie komt te vervallen en de ontwikkeling in ruimtelijke zin een verbetering zal zijn.

De initiatiefnemer gaat het pand vernieuwen en verduurzamen. Dit past weer wel in de doelstelling om de bestaande en relatief verouderde particuliere woningvoorraad te verbeteren.

Hoewel niet expliciet een onderdeel van vastgesteld gemeentelijk beleid kan eveneens worden gesteld dat het terug brengen van het aantal vierkante meters kantooroppervlakte in de regio een bijkomend gunstig effect is van deze ontwikkeling. De regionale kantorenmarkt kent relatief veel leegstand en de verwachting is dat de behoefte aan kantoorruimte niet zal toenemen. Het wegbestemmen van een kantoorlocatie op een niet voor de hand liggende kantoorlocatie, is een stap die helpt om vraag en aanbod binnen deze vastgoedsector beter in balans te brengen.

4. Omgevingsaspecten.

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving staan van het verrichte onderzoek naar de voor het plan relevante feiten en de af te wegen belangen (Algemene wet bestuursrecht, artikel 3.2).

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de geldende wet- en regelgeving die op voorliggend plan en plangebied van toepassing zijn. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk worden daarom de resultaten van het onderzoek naar o.a. de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreffen voor zover relevant de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, verkeer, water en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

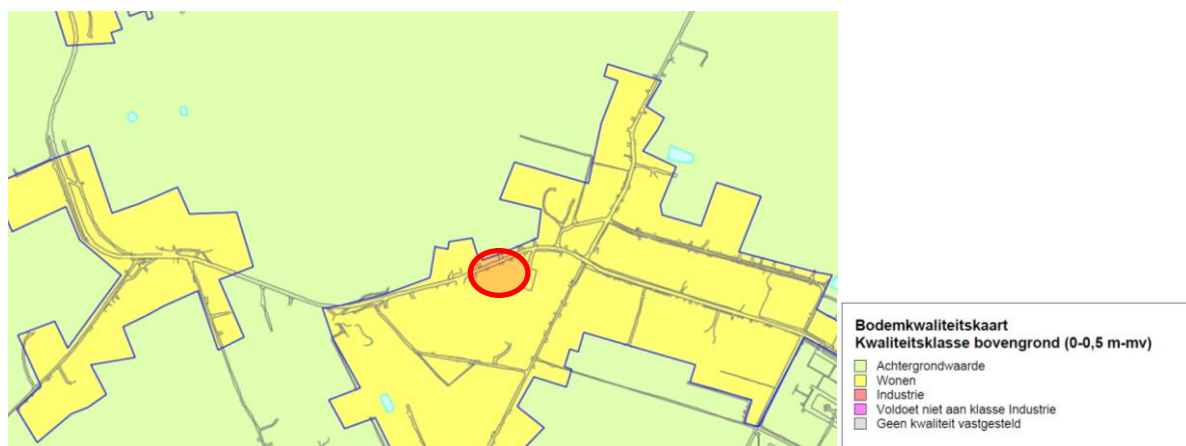
4.1. Bodem

Overeenkomstig artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid van het plangebied. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch bodemonderzoek, te worden verricht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden activiteiten hebben plaats gevonden met een verhoogd risico op bodemverontreiniging dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van geconstateerde belemmeringen uit dit onderzoek, kan vervolgens worden nagegaan welke maatregelen moeten worden genomen om die belemmeringen weg te nemen (functiegericht saneren).

4.1.1 Historisch bodemonderzoek

Voor het plangebied aan Het Zand 5 is de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart geraadpleegd. Het doel van de bodemkwaliteitskaart is het in kaart brengen van de globale kwaliteit van de bodem. Hiervoor is de gemeente opgedeeld in een aantal zones met een milieu hygiënisch vergelijkbare bodemkwaliteit. De zones zijn opgesteld door te kijken naar de ontwikkeling van wijken, het ontstaan van gebieden en de resultaten van de bodemonderzoeken.

Op de bodemfunctieklassenkaart heeft de locatie de functieklasse 'Wonen'. De geplande woning past binnen deze functieklasse.



Afbeelding 4.1 | Bodemkwaliteitskaart gemeente Terneuzen (plangebied rood omcirkeld)

In casu gaat het enkel om een interne verbouwing waarbij de grond niet geroerd zal worden. Verder heeft het gebouw al een gemengde bestemming die wonen toe staat, waardoor van een

functiewijziging naar een gevoeliger functie geen sprake is. Een nader bodemonderzoek kan daarom achterwege blijven.

4.2 Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. In de Wet geluidhinder (Wgh) staat dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximum snelheid van 30 km/u voor geldt.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen. Omdat het geldende bestemmingsplan reeds een woning toe staat binnen de bestemming 'kantoor' in het pand aan Het Zand 5 te Koewacht wordt er geen geluidgevoelig object toegevoegd. Nader akoestisch onderzoek is op basis van de Wet geluidhinder niet vereist.

Op het aspect geluid in relatie tot de omliggende bedrijven wordt in paragraaf 4.4 nader ingegaan.

4.3 Luchtkwaliteit

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-,

verpleeg- en bejaardentehuizen. Een woning, zoals in voorliggend plan, is geen gevoelige bestemming.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig. De ontwikkeling is eveneens niet gelegen binnen genoemde zones van de rijks- en provinciale wegen.

Toets

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op de verbouwing van een voormalig kantoorpand tot een woning. De huidige bestemming staat in het pand ook reeds een woning op de verdieping en in ondergeschikte mate op de begane grond toe. Tevens verdwijnt er kantooroppervlakte door dit initiatief. Deze kantoorbestemming heeft ook een verkeersaantrekkende werking, het is aannemelijk dat in de toekomstige situatie het aantal verkeersbewegingen is afgenomen ten opzichte van de bestaande planologische situatie. Het gebruiken van het pand als woning blijft ruim onder de aantallen zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'. De beoogde ontwikkeling is daarmee niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Er worden daarom vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor dit plan.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan/wijzigingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk/buitengebied' dan wel 'gemengd gebied'. In het voorliggende geval is er sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied', omdat er sprake is van de aanwezigheid van bedrijven, bedrijfswoningen en burgerwoningen. In figuur 4.1 zijn de richtafstanden weergegeven.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Figuur 4.1: Richtafstanden VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering

Toets

In de nabijheid van het plangebied liggen de volgende inrichtingen:

Bedrijf	SBI	Geur	Geluid	Gevaar	Werkelijke afstand
Slachterij Huiskes, Het Zand 12	101, 102	50	50	30	65
LPG-tankstation De Schepper, Het Zand 21	473	10	10	30	120
Nutsgebouw hoek Het Zand/Molenweg	35	0	10	0	36
Detailhandel, Het Zand 7a	47	0	0	0	0

Voor LPG tankstations geldt een grootste afstand van 50 meter, gemeten vanaf de grens van de inrichting, voor slachterijen geldt een richtafstand van 100 meter, voor nutsgebouwen van 30 meter en voor detailhandel van 10 meter. Omdat Het Zand aangemerkt kan worden als een gemengd gebied, mogen deze afstanden met één afstandsstap worden verkleind naar respectievelijk 30 en 50, 10 en 0 meter.

De afstand gemeten vanaf het tankstation is 120 meter tot de woning aan Het Zand 5 en vanaf de inrichtingsgrens tot de naastgelegen slachterij is dit zo'n 35 meter. De detailhandel grenst aan het perceel Het Zand 5 en het nutsgebouw ligt op 36 meter. Met uitzondering van de slachterij wordt voor de overige inrichtingen voldaan aan de richtafstanden.

Voor de slachterij is in 2017 een vergunning afgegeven door de RUD Zeeland. In deze vergunning is het pand aan Het Zand 5 aangemerkt als woning, omdat deze planologisch op deze locatie is toegestaan. Aspecten als geur en geluid zijn afgestemd op deze woning en dienen binnen de norm te blijven.

Met het wijzigen van de bestemming naar wonen, wijzigt de situatie niet voor de omliggende inrichtingen. Door de afwijking van het bestemmingsplan worden de inrichtingen niet verder in de bedrijfsvoering beperkt dan dat nu het geval is. Het geldende bestemmingsplan staat op het perceel immers reeds al wonen toe. Op basis van de nieuwe bestemming is dit ook het geval. De woning kan niet dichter worden gebouwd naar de omliggende inrichtingen toe, dan in de huidige planologische situatie.

Andersom moet ter plaatse van de woning sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De bedrijfsactiviteiten van Slachterij Huisjes aan Het Zand 12 concentreren zich meer naar achter op het perceel. De bedrijfswoning is aan de voorzijde gelegen, waardoor feitelijke bedrijfsvoering op de genoemde korte afstand niet te verwachten valt. De afstand van de woning tot de feitelijke bedrijfsvoering bedraagt ca. 65 meter. Aan de richtafstand gemeten tot het bouwblok wordt ruim voldaan. Van de richtafstand tot de grens van het perceel kan gemotiveerd worden afgeweken. In dit geval is er sprake van een kleinschalig bedrijf met beperkte activiteit. De richtafstanden gelden ten opzichte van een gemiddeld bedrijf. Belangrijkste is dat in de omgevingsvergunning van de Slachterij nadere eisen zijn opgenomen, waarin normen zijn opgelicht ten opzichte van de naastgelegen woningen, waaronder Het Zand 5. Deze normen zijn algemeen aanvaard als acceptabel.

Gelet op het feit dat op basis van de Omgevingsvergunning voor de activiteit milieu van Slachterij Huisjes de milieufstanden reeds zijn afgestemd op het pand Het Zand 5 en de afstand tot de feitelijke activiteiten ruim boven de richtafstanden uit de VNG brochure ligt, is een goed woon- en leefklimaat voldoende geborgd.

4.5 Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) van kracht. Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het daarbij om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 1999 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling Basisnet. Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing. Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is;
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct

gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt geen norm maar slechts een oriënterende waarde. Er is sprake van een verantwoordingsplicht in geval van een toename van het groepsrisico.

Risicokaart

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied aan Het Zand. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen transportroutes gevaarlijke stoffen. Het LPG tankstation aan Het Zand 21 is de dichtstbijzijnde BEVI-inrichting. In figuur 4.2 is een uitsnede van de risicokaart te zien voor de ruime omgeving van het plangebied.



Figuur 4.2: uitsnede Risicokaart

Toets

Uit de inventarisatie blijkt:

- In en nabij het plangebied bevindt zich één inrichting waar gevaarlijke stoffen worden op- en/of overgeslagen, het betreft het LPG tankstation aan Het Zand 21. (bron: Risicokaart, website provincie Zeeland). Zowel de contouren voor het PR, als het GR vallen niet over het perceel Het Zand 5. Deze inrichting vormt derhalve geen risico voor de beoogde ontwikkeling.
- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen, danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving met betrekking tot externe veiligheid.

4.6 Flora en fauna

In het kader van de verscherpte natuurwetgeving dient, voordat ergens ruimtelijke ingrepen plaatsvinden te worden onderzocht of er belangrijke natuurwaarden voorkomen op een te

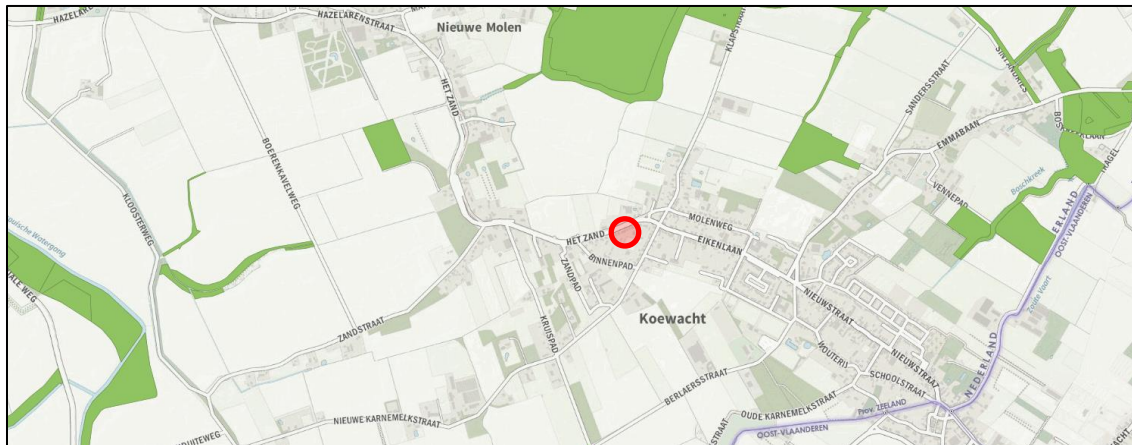
bebouwen locatie. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) en het beleid van de provincie ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland de uitvoering van het plan niet in de weg staan.

Toets soortenbescherming

Het plangebied is momenteel in gebruik als erf. Gelet op het voorgaande gebruik is het perceel nagenoeg geheel geasfalteerd. Daarnaast ligt het plangebied in een bebouwde omgeving. Het plangebied is daardoor potentieel ongeschikt voor beschermde flora en fauna.

Toets gebiedsbescherming

Gezien de aard van de voorgenen activiteiten (transformatie van voormalig kantoorpand naar een woning) versus de ligging van beschermde natuurgebieden worden schadelijke effecten niet verwacht. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is de Canisvlietkreek en dit bevindt zich op geruime afstand en het projectgebied ligt niet in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Er worden ook geen functies aan het pand toegevoegd, waardoor de ontwikkeling geen invloed heeft op de werking van de beschermde gebieden.



afbeelding 4.3 plangebied ten opzichte van Natuurnetwerk Zeeland

4.7 Verkeer

Gelet op het vervallen van de kantoorbestemming, en het feit dat er geen woning in planologische zin wordt toegevoegd, zal de ontwikkeling leiden tot een afname van het aantal verkeersbewegingen.

Voor de nieuwe ontwikkeling hoeft de bestaande uitrit op Het Zand niet te worden gewijzigd. Parkeren kan ruimschoots op eigen terrein plaats vinden. Het aspect 'verkeer' levert geen belemmeringen op voor dit plan.

4.8 Archeologische waarden en cultuurhistorie.

Nederland heeft in 1992 het verdrag van Malta ondertekend. Het verdrag van Malta heeft als doel het archeologisch erfgoed in de bodem beter te beschermen. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient er een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd, voordat er bodemingrepen plaatsvinden.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden ter vervanging van de Monumentenwet 1988. Een deel van de monumentenwet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2019 in werking treedt. Tot die tijd blijven deze onderdelen van de Monumentenwet 1988 gelden als overgangsrecht binnen de Erfgoedwet.

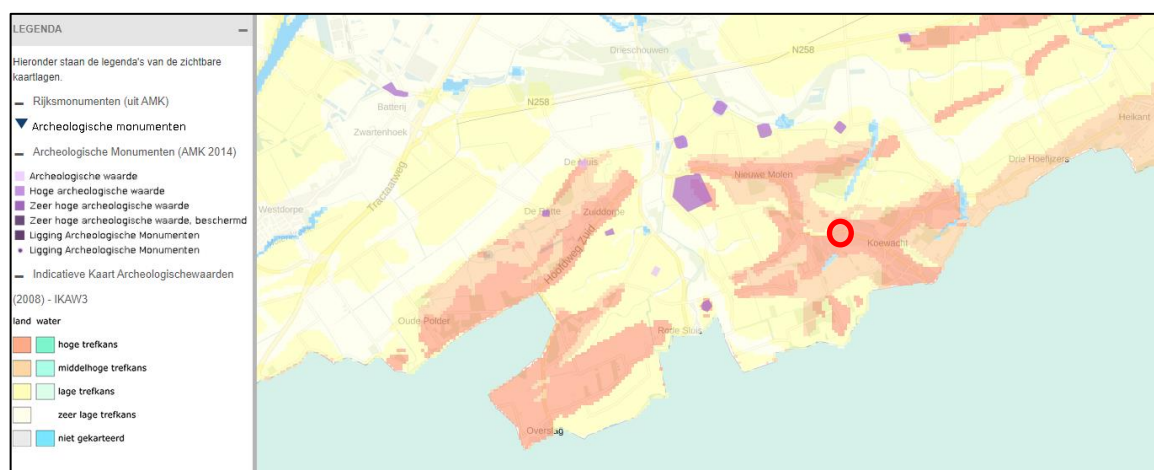
Gemeenten hebben een archeologische zorgplicht en initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord zijn verplicht rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

Beleid gemeente Terneuzen

De gemeente Terneuzen heeft in 2011 (aanvulling 16 mei 2014 en 2017) het archeologiebeleid vastgesteld in de Erfgoedverordening Terneuzen, dat vervolgens is verwerkt in de ruimtelijke plannen (bestemmingsplannen). Bij het opstellen van ruimtelijke plannen, dienen aanvragen om een omgevingsvergunning, aanlegvergunning of vergunningverlening in het kader van de Erfgoedverordening te worden getoetst. Toetsing dient plaats te vinden volgens de Archeologietoets Onderzoeksplicht Archeologie.

AMK en IKAW

De ontwikkeling is getoetst aan de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden. Het gebied is niet gelegen in een waardevol gebied op basis van de AMK en het gebied is gelegen in een gebied met een hoge trefkans op basis van het IKAW.



Afbeelding 4.4, Kaart AMK en IKAW (bron: Archeologie in Nederland)

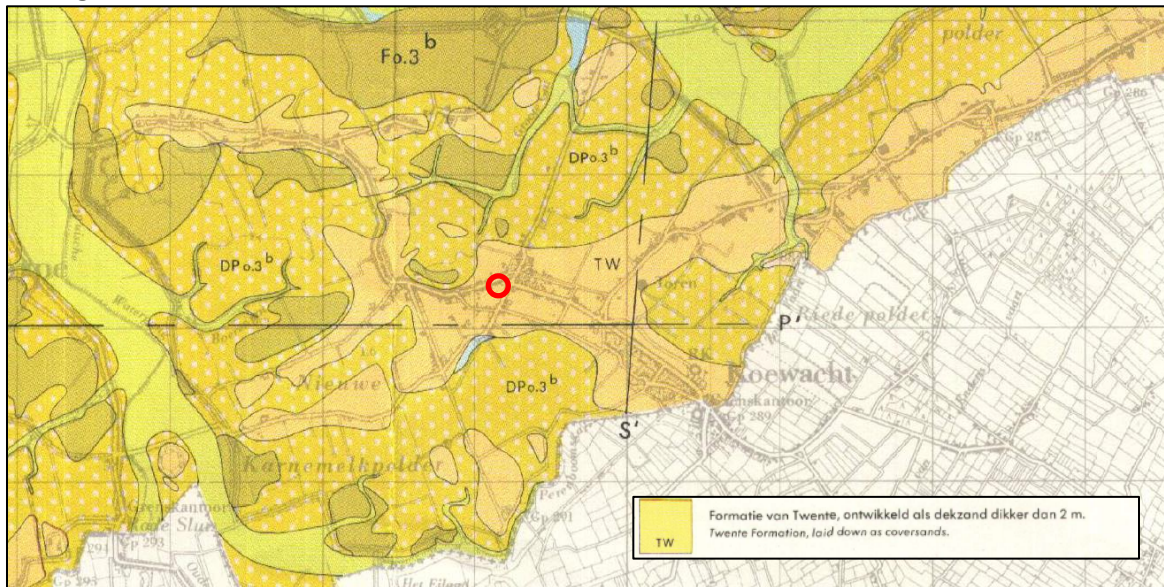
Archis en Zeeuws Archeologisch Depot

Archis (Archeologisch Informatiesysteem) is een databank met gegevens over archeologische vindplaatsen en terreinen vanaf de Prehistorie tot de Nieuwe Tijd in Nederland. In het plangebied zijn geen vondstmeldingen bekend in Archis.

In het Zeeuws Archeologisch Depot (ZAD) worden de archeologische vondsten en documentatie die eigendom zijn van de Provincie Zeeland bewaard en beheerd. Hier wordt ook een deel van de archeologische collectie van het Koninklijk Zeeuwsch Genootschap der Wetenschappen bewaard. Alle Zeeuwse bodemvondsten die het resultaat zijn van archeologisch onderzoek zijn automatisch

eigendom van de Provincie en moeten in het ZAD worden gedeponneerd. In het ZAD zijn geen meldingen bekend voor de locatie Het Zand 5.

Geologische kaart Van Rummelen



Afbeelding 4.5, uitsnede geologische kaart Van Rummelen

Het plangebied heeft op de bodemkaart Van Rummelen de aanduiding TW (Formatie van Twente, ontwikkeld als dekzand dikker dan 2m). Op basis daarvan geldt een onderzoeksverplichting bij een verstoring groter dan 100 m².

Gemeentelijke vrijstellingenkaart (2017)

Volgens de Vrijstellingenkaart van de gemeente Terneuzen (versie november 2017) ligt het plangebied in een rode zone (afbeelding 4.6). Het ligt binnen het bestemmingsplan Koewacht, Overslag, Zuiddorpe, met Waarde-Archeologie 1. Voor deze zones geldt een vrijstellingsdiepte van 50 cm beneden maaiveld en een vrijstellingsoppervlakte van 100 m².



afbeelding 4.6, vrijstellingenkaart gemeente Terneuzen

Toets archeologie

Het onderhavige bouwplan ziet op een in pandige verbouwing waarbij de grond niet geroerd zal worden. Archeologische waarden zullen niet worden geschaad.

In voorliggend nieuw plan kunnen wel de nieuwe archeologische begrippen uit het geactualiseerde archeologiebeleid worden toegevoegd aan de planregels. In het geldende bestemmingsplan heeft het gebied de waarde 'Archeologie-1'. Dit is een hoge archeologische verwachtingswaarde. Gelet op de toets van het IKAW, de bodemkaart Van Rummelen en de gemeentelijke vrijstellingenkaart is dit een terechte verwachtingswaarde, die dient te worden gehandhaafd in voorliggend plan.

Gelet op de toetsing van de AMK, Archgis en het ZAD zijn er op de locatie geen archeologische vondsten bekend, of te verwachten.

Cultuurhistorische en aardkundige waarden

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische en aardkundige elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988 (die nog geldt als overgangsrecht binnen de Erfgoedwet). Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

De drie Zeeuws-Vlaamse gemeenten hebben samen met de provincie Zeeland de Handreiking Landschap opgesteld. Hierin is van relevante cultuurhistorische elementen en objecten beschreven hoe bepalend en leesbaar ze zijn, en op welk bestuurlijk niveau en met welk planologisch instrument regulering plaats zal moeten vinden en welke strategie er aan gekoppeld kan worden. De Handreiking Landschap noemt vier strategieën die gekoppeld kunnen worden aan cultuurhistorische elementen en objecten:

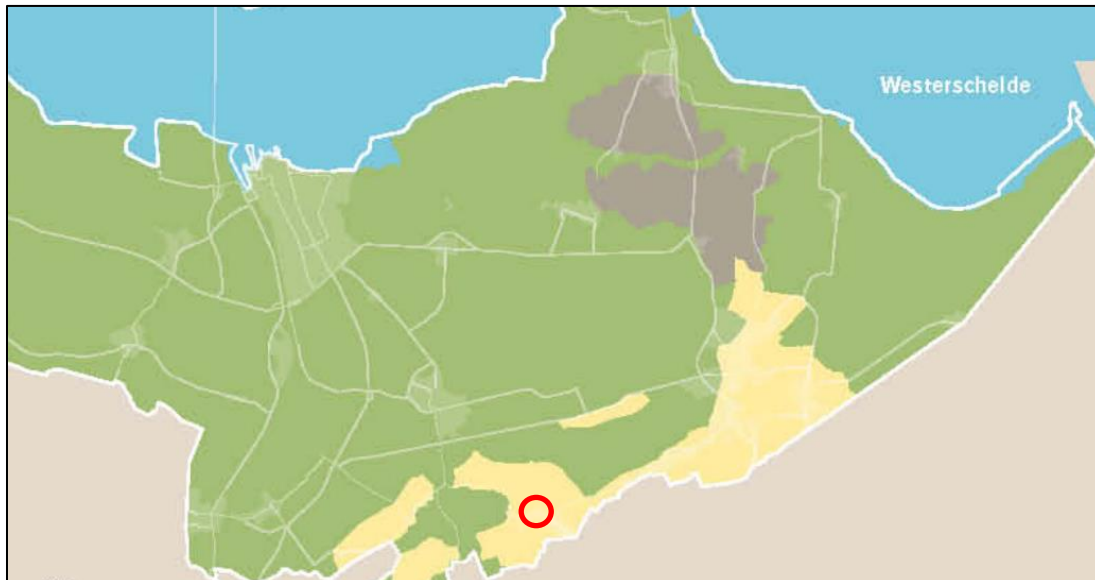
1. Behoud: hierbij gaat het voornamelijk om monumentale objecten met landschapshistorische waarde (molens, vliedberg e.d.), alsmede de landschapsreservaten en delen van het landschap met zeer hoge mate van bepaaldheid en gaafheid;
2. Behoud ruimtelijke karakteristiek: conservering van de bestaande ruimtelijke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

Toets

De bebouwing op het perceel is niet aangewezen als monument. Verder zijn in en rondom het plangebied ook geen monumenten aanwezig. Ook is het plangebied niet gelegen in een molenbiotoop.

Uit de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Zeeland en uit de Handreiking Landschap kan worden afgeleid dat het plangebied is gelegen in het zuidelijk (dek)zandgebied Zeeuws-Vlaanderen. Dit is een aardkundig waardevol monument. Slechts een klein gedeelte van Zeeland wordt in beslag genomen door dekzand. Alleen in het uiterste zuiden van Zeeuws-Vlaanderen aan de grens met België komt dit zand, in de vorm van ruggen, aan de oppervlakte. Elders zijn de ruggen

bedekt met een dikke laag veen of klei. Tijdens de laatste IJstijd (Weichselien, 73.000 – 10.000 jaar geleden) bestond Nederland uit een poolwoestijn. Het zand werd door de wind in zuidwest-noordoost lopende dekzandruggen afgezet. Deze gronden zijn chemisch relatief arm en worden afgewisseld met lagere, rijkere gebieden, die bedekt zijn geweest met veen dat in de 12^e en 13^e eeuw is afgegraven.



afbeelding 4.7, kaart landschapstypen uit *Handreiking Landschap Zeeland*

Het dekzandgebied kent over het algemeen een lange en continue bewoningsgeschiedenis die ver voor de jaartelling is begonnen. Omdat de zandgronden van Zeeuwsch-Vlaanderen tijdens de Tachtigjarige Oorlog of Opstand (1568-1648) kustgebieden waren en dreigden te overstromen, zijn ze toen van dijken voorzien. Op sommige plaatsen is na een dijkdoorbraak het zand bedekt met een laagje slib. Welen en kreken geven in het huidige landschap aan waar de dijken zijn doorgebroken. De ontginning van de zandgebieden vond plaats vanuit enkele wegen en de bewoning concentreerde zich hieraan (zogenaamde wegdorpen). De oorspronkelijke verkaveling van de omliggende veengrond bestond uit strookvormige percelen met houtsingels langs de perceelsgrenzen. Vanwege de omvang van dit gebied, vloeien er geen beperkingen uit in ruimtelijk opzicht.

Het wijzigen van een kantoorbestemming ten behoeve van wonen heeft in feite een gunstig effect op het dekzandgebied. De ontwikkeling vindt plaats op een locatie die reeds bebouwd is en de verbouwing is inpandig en neemt derhalve geen nieuwe ruimte in beslag. De ontwikkeling vindt eveneens plaats binnen een bebouwde omgeving. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling de cultuurhistorische en de aardkundige aspecten van de omgeving niet aantast.

4.9 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen.

4.10 Overige belemmeringen

Er zijn binnen het plangebied geen overige belemmeringen, zoals een molenbiotop, of radargebied, bekend.

4.11 Waterhuishouding

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik.

Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, te voorkomen. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening is een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en water gerelateerde aspecten wordt om gegaan.

De relevante aspecten met betrekking tot de waterhuishouding zijn opgenomen in de tabel in bijlage 1.

4.12 Besluit M.E.R.

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Op 7 juli 2017 is een aanpassing van het Besluit m.e.r. in werking getreden met daarin een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Zo moet voor de ontwerpbestemmingsplanfase een m.e.r.-beoordelingsbeslissing worden genomen, waarin wordt aangegeven of wel of geen milieueffectrapportage nodig is, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen.

Onderzoek

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is, in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een aaneengesloten gebied met een oppervlakte van 100 hectare of meer, of 2000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft. De voorgenomen ontwikkeling betreft het vervallen van een kantoorbestemming in een bestaand pand, zodat het gehele pand, en niet uitsluitend de verdieping en een deel van de begane grond, als woning kan worden gebruikt. In planologische zin wordt er geen woning toegevoegd. De beoogde ontwikkeling blijft daarmee ruim onder de drempelwaarde.

Opgemerkt dient te worden dat voor activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, toch dient te worden nagegaan of er sprake kan zijn van belangrijke gevolgen voor het milieu. Hierin voorziet de toelichting van het bestemmingsplan.

Conclusie

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zoals blijkt uit hoofdstuk 4 van deze toelichting, zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden.

4.13 Stikstofdepositie

Op 1 juli 2015 trad het Programma Aanpak Stikstof (PAS) voor het tijdvak 2015- 2021 in werking. In het programma waren maatregelen opgenomen die enerzijds zorgen voor een daling van de stikstofdepositie (brongerichte maatregelen) en anderzijds bijdragen aan het herstel van de

natuurkwaliteit in Natura2000-gebieden (gebiedsgerichte maatregelen). Hierdoor ontstond ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen.

Op 29 mei 2019 heeft de Raad van State het PAS ongeldig verklaard en was het niet meer mogelijk om op basis van het PAS nog een vergunning te verlenen voor bouwactiviteiten. De rekenmethode om de stikstofdepositie te berekenen is inmiddels aangepast. Indien uit de nieuwe Aeries-calculator blijkt dat door een ontwikkeling de stikstofdepositie niet toe neemt in Natura2000-gebieden, dan kan het project alsnog doorgang vinden.

Omdat het geldende bestemmingsplan reeds wonen toestaat, wordt er geen woning toegevoegd. Vanwege het vervallen van de kantoorbestemming, zal het aantal verkeersbewegingen afnemen. Het nieuwe gebruik leidt zelfs tot een afname van de stikstofuitstoot, waardoor nader onderzoek naar de stikstofdepositie niet noodzakelijk is.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

Het bestemmingsplan 'Koewacht, Het Zand 5' kan gekarakteriseerd worden als een zogenaamd ontwikkelingsplan en vormt de juridische regeling voor het wijzigen van de bestemming naar 'wonen' op het perceel Het Zand 5.

5.1 Regels

De planopzet sluit waar mogelijk aan bij het moederplan 'Koewacht, Overslag en Zuiddorpe' van de gemeente Terneuzen, waarbinnen de ontwikkeling is gelegen en het ontwerp facetbestemmingsplan 'Wonen Terneuzen'.

Artikel 1 Begripsomschrijving

Aan de begripsomschrijving uit het moederplan 'Koewacht, Overslag, Zuiddorpe' worden de begrippen uit het facetbestemmingsplannen 'Wonen Terneuzen' en 'Parkeren' toegevoegd. Daarnaast worden ook enkele archeologische begrippen toegevoegd, voor zover deze nog niet in het moederplan 'Koewacht, Overslag en Zuiddorpe' waren opgenomen.

Artikel 4 Wonen

Aan de bestaande bestemmingsregeling voor wonen uit het moederplan 'Koewacht, Overslag, Zuiddorpe' worden de artikelen uit het facetbestemmingsplan 'Wonen Terneuzen' toegevoegd.

5.2 Verbeelding

Op het perceel wordt een woning binnen het bouwblok toegestaan. Op de rest van het perceel is erfbebouwing toegestaan, met uitzondering van de gronden bestemd als 'tuin'. Op het perceel ligt de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie-1'.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat het bestuursorgaan, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met instanties, zoals gemeenten, waterschappen, provinciale diensten en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Provincie Zeeland

De provincie Zeeland heeft ingestemd met de ontwikkeling.

Waterschap Scheldestromen

Het waterschap Scheldestromen heeft ingestemd met de ontwikkeling.

Hiermee is voldaan aan het verplichte vooroverleg.

6.1.2 Zienswijzen

Op grond van het bepaalde in artikel 3.8, lid 1, van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met afdeling 3:12 van de Algemene Wet Bestuursrecht heeft het ontwerp-bestemmingsplan van 10 juni tot en met 21 juli 2021 ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn geen zienswijze ingediend.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

Met dit bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen of bouwplannen mogelijk gemaakt zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het plan voorziet enkel in een functiewijziging. Kostenverhaal is daarom niet aan de orde. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is geen anterieure overeenkomst gesloten voor de te volgen procedure.

Het bestemmingsplan wordt economisch uitvoerbaar geacht.

Bijlage 1 | Watertoetstabel