

VASTGESTELD

BESTEMMINGSPLAN KOEWACHT, EIKENLAAN 59





BESTEMMINGSPLAN KOEWACHT, EIKENLAAN 59 GEMEENTE TERNEUZEN

Planstatus	Vastgesteld
Datum	28 - 09 -2021
Plan identificatie	NL.IMRO.0715.BPKOZ23-VG01
Auteur(s)	Samira van Lieshout, Cristian van Kuijk



Ordito b.v.	E	info@ordito.nl
Postbus 94	T	0161 801 022
5126 ZH	I	www.ordito.nl
Gilze	KVK	54811554



TOELICHTING



1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Geldend bestemmingsplan	3
1.4	Bij het plan behorende stukken	4
1.5	Leeswijzer	4
2.	Bestaande en toekomstige situatie	5
2.1	Historische context	5
2.2	Ruimtelijke structuur omgeving	5
2.3	Bestaande situatie	5
3.	Toekomstige situatie	8
4.	Beleidskader	11
4.1	Rijksbeleid	11
4.2	Provinciaal beleid	13
4.4	Gemeentelijk beleid	14
5.	Randvoorwaarden	16
5.1	Archeologie	16
5.2	Bedrijven en milieuzonering	21
5.3	Bodemkwaliteit	22
5.4	Cultuurhistorie	24
5.5	Externe veiligheid	28
5.6	Geluid	30
5.7	Luchtkwaliteit	31
5.8	Natuurwetgeving	33
5.9	Water	36
5.10	Vormvrije mer	39
6.	Juridische aspecten	40
6.1	Planvorm	40
6.2	Verbeelding	40
6.3	Planregels	41
6.4	Toelichting op de bestemmingen	41
7.	Uitvoerbaarheid	43
7.1	Economische uitvoerbaarheid	43
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43

Bijlagen:

Bijlage 1 Archeologische quickscan

Bijlage 2 Bodemonderzoek

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek

Bijlage 4 Stikstofberekening

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

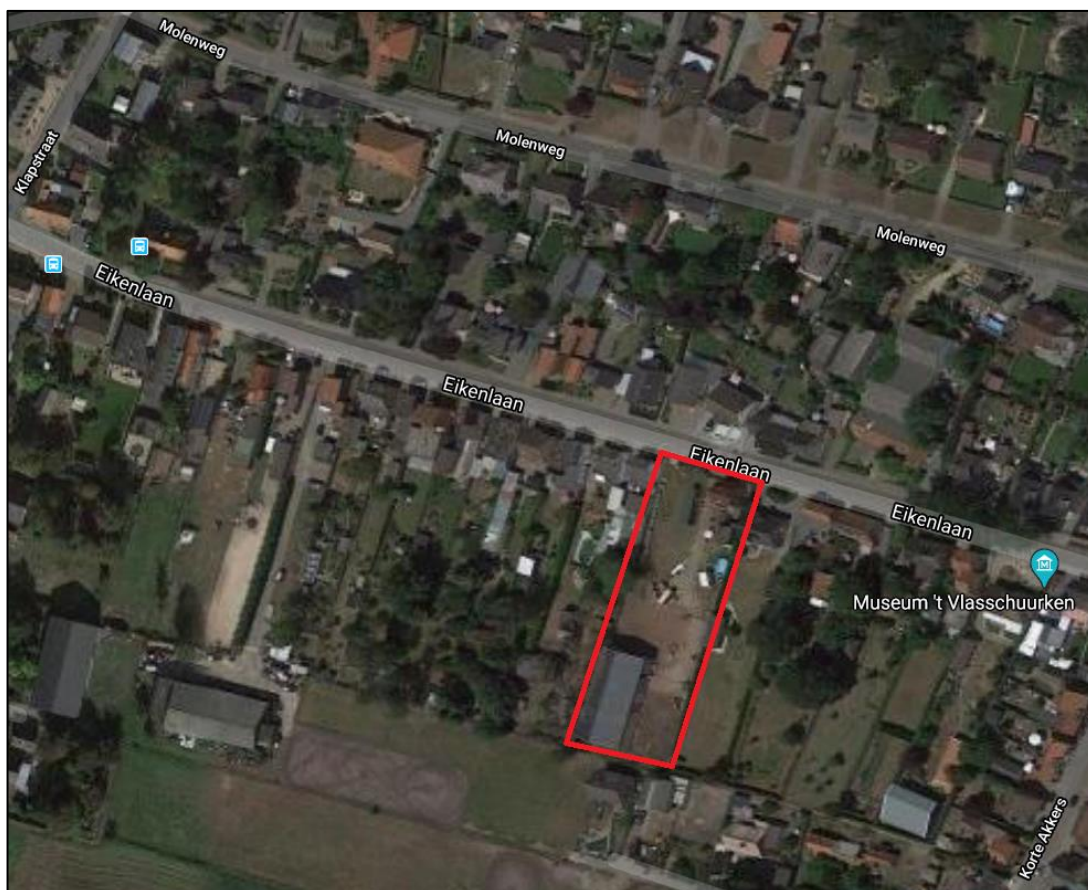
De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is de wens voor de herontwikkeling van het voormalige agrarische bedrijf aan de Eikenlaan 59 te Koewacht, in de gemeente Terneuzen. De initiatiefnemer wil de functie van het voormalige agrarische bedrijf met bijbehorende bedrijfswoning wijzigen naar detailhandel voor ruitersportartikelen en een reguliere woning. De verkoop van ruitersportartikelen vindt momenteel plaats aan de Nieuwstraat 2 te Koewacht. Het betreft hierdoor geen nieuwvesting van een detailhandelsbedrijf in Koewacht, maar enkel een verplaatsing.

Vanuit ruimtelijk perspectief is het wenselijk om de huidige agrarische bedrijfsbestemming in dit overwegende woongebied te saneren. Daarnaast brengt het opknappen van de aanwezige opstallen een ruimtelijke kwaliteitsverbetering met zich mee.

Het gewenste gebruik van detailhandel is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Om de herontwikkeling van het voormalige agrarische bedrijf naar 'Detailhandel' in uitsluitend ruitersportartikelen en 'Wonen' formeel mogelijk te maken, is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

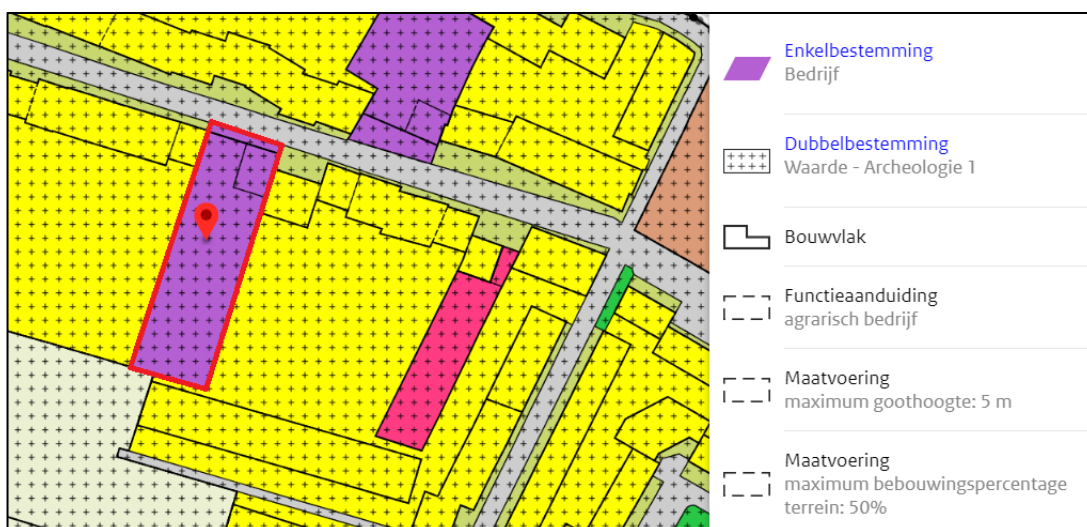
Het plangebied aan de Eikenlaan 59 ligt in het dorp Koewacht in de Zeeuwse gemeente Terneuzen. Het plangebied wordt omringd door woningen. Aan de Eikenlaan zijn voornamelijk woonbestemmingen gevestigd. Aan de overzijde van het plangebied is een bedrijf gevestigd. Aan de Eikenlaan 45 is Museum 't Vlasschuurken gevestigd. Het plangebied, kadastraal bekend als Gemeente Axel, sectie H, nummers 1354 en 1355, heeft een oppervlakte van circa 3.030 m².



Ligging en begrenzing plangebied (plangebied rood omlijnd)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Koewacht, Overslag en Zuiddorpe', vastgesteld op 26 januari 2012. Daarnaast geldt voor deze locatie het facetbestemmingsplan 'Parkeren Terneuzen', vastgesteld op 7 februari 2019.



Uitsnede geldend bestemmingsplan (plangebied rood omlijnd)

Enkelbestemmingen

Op grond van het bestemmingsplan heeft het plangebied de enkelbestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'agrarisch bedrijf'. De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor lokale bedrijven in de categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Ter plaatse van de functieaanduiding 'agrarisch bedrijf' zijn de gronden bestemd voor een agrarisch bedrijf.

Op grond van het bestemmingsplan geldt voor het plangebied een maximum goothoogte van 4 meter en een maximaal bebouwingspercentage van 50%

Dubbelbestemmingen

Ter plaatse geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. Deze gronden zijn bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Een archeologisch onderzoek is vereist bij het bouwen van bouwwerken groter dan 100 m² en dieper dan 0,5 m.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- Verbeelding:
Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de regels opgenomen juridische regeling.
- Regels:
In de regels is het gebruik en de bouwhoogtes van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstellen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming is aangegeven wat binnen die bestemming mogelijk en/of toegestaan is.
- Toelichting:
In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van eventueel uitgevoerde onderzoeken opgenomen.

1.5 Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit verschillende hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige situatie van het plangebied, waarna in hoofdstuk 3 de beoogde toekomstige situatie wordt weergegeven. Een beschrijving en toetsing van het relevante beleidskader op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau staat in hoofdstuk 4. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 de milieukundige randvoorwaarden en onderzoeken aan de orde. De juridische opzet van het plan staat in hoofdstuk 6. De financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid worden in hoofdstuk 7 beschreven.

2. BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1 Historische context

Koewacht is een betrekkelijk jong dorp. De ligging op de grens tussen Nederland en België geeft het dorp een heel eigen karakter. De geografische ligging over de landsgrens heeft te maken met het ontstaan van Koewacht tijdens de Tachtigjarige Oorlog. In 1586 behoorde het Belgische gedeelte bij de katholieke Spanjaarden. Vanuit Axel werden regelmatig strooptochten georganiseerd tegen het Spaanse gebied. Om de grens te beschermen werd een reeks forten gebouwd. Van sommige forten vindt men enkel sporen in het landschap terug, maar het fort Masereel (anders genoemd 'De Koewagt') groeide uiteindelijk uit tot een woonkern die nu Koewacht wordt genoemd. Op de plaats van het vroegere fort staat nu de kerk van St. Philippus en Jacobus. Sinds 1830 bestaat Koewacht uit een Nederlands en Belgisch deel. De belangrijkste inkomstenbron van het dorp is altijd landbouw geweest. Tot en met eind maart 1970 was Koewacht een zelfstandige gemeente. Vervolgens werd het onderdeel van de gemeente Axel, waarna het in 2003 onderdeel werd van de gemeente Terneuzen.

2.2 Ruimtelijke structuur omgeving

Het dorp Koewacht ligt in het oosten van Zeeuws-Vlaanderen en wordt doorsneden door de Belgische grens. De kern van het dorp bestaat daardoor uit een Nederlands en Belgisch gedeelte. Het zwaartepunt van de kern ligt in Nederland. Koewacht bestaat uit een langgerekt lint dat in zuidelijke richting over de grens naar België loopt, in noordelijke richting loopt het lint richting Axel. De bebouwingslinten bestaan vanuit noordwest naar zuidoost uit de volgende straten: Hazelarenstraat, het Zand, de Eikenlaan en de Nieuwstraat.

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

2.3 Bestaande situatie

Het plangebied aan de Eikenlaan 59 was voormalig in gebruik als agrarisch bedrijf met bijbehorende bedrijfswoning. Het plangebied ligt aan een doorgaande weg en ligt hemelsbreed op ongeveer 1,2 kilometer van de Belgische grens. Het plangebied is omgeven door vrijstaande woningen, een bedrijf aan de overzijde en een museum. De Eikenlaan gaat een paar honderd meter ten noorden van het plangebied over in Het Zand. Een paar honderd meter ten zuiden gaat de Eikenlaan over in de Nieuwstraat.

Het plangebied betreft twee percelen. Op het perceel aan de oostzijde (perceelnummer 1355) staat een voormalige bedrijfswoning. Deze woning is vrijstaand, heeft één bouwlaag, een zadeldak, een bouwhoogte van 6 meter en een goothoogte van 4 meter. De woning heeft een oppervlakte van circa 95 m². Op het perceel aan de westzijde (perceelnummer 1354) staat een loods. Deze loods heeft één bouwlaag, een zadeldak, een bouwhoogte van 5 meter en een goothoogte van 4 meter. De loods heeft een oppervlakte van circa 520 m². De rest van het perceel bestaat uit een schuur, gazon, beplanting en verharding.



Bestaande situatie plangebied



Bestaande situatie plangebied



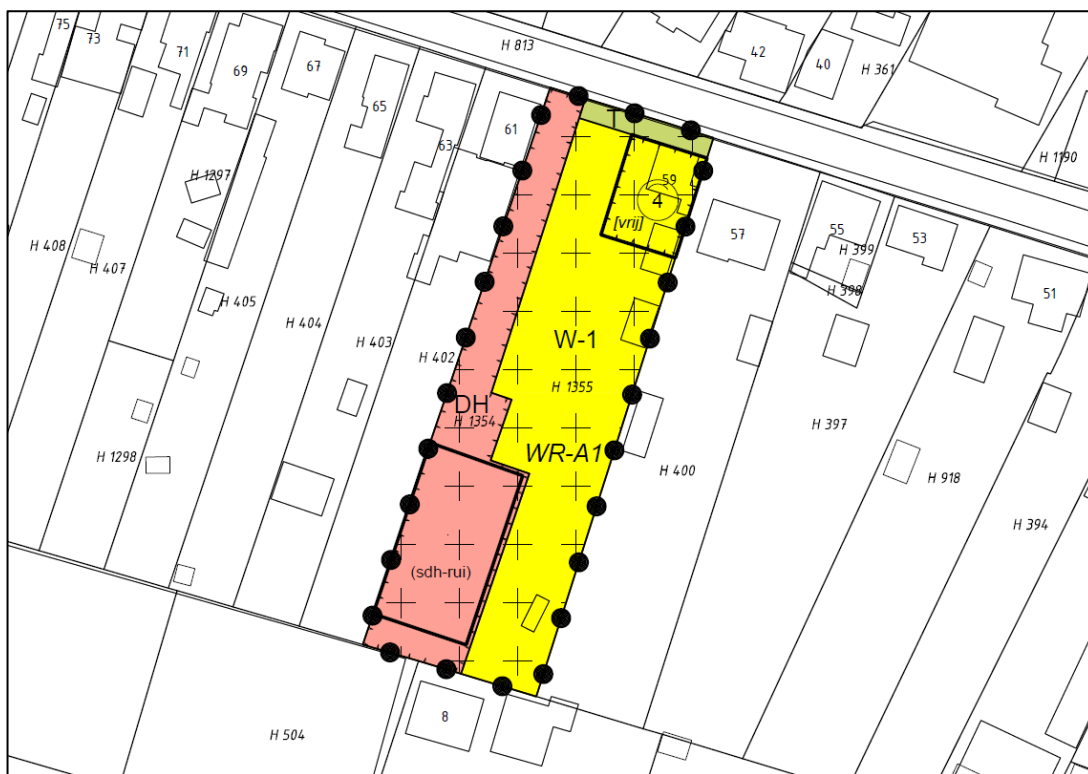
Kadastrale situatie plangebied

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

Het planvoornemen betreft de herbestemming van het voormalige agrarische bedrijf aan de Eikenlaan 59 in Koewacht. Daarbij wordt het oostelijke deel van het perceel (perceelnummer 1355) met de voormalige bedrijfswoning gewijzigd naar 'Wonen'. Ten aanzien van de woning vinden geen werkzaamheden plaats.

Het westelijke deel van het perceel (perceelnummer 1354) waarop de loods zich bevindt, wordt gewijzigd naar 'Detailhandel' met een specifieke aanduiding 'ruitersportartikelen'. Daarbij komt het bouwvlak strak om de bestaande bebouwing te liggen, zodat de detailhandel in de toekomst niet uitgebreid kan worden. De aanwezige loods op dit perceel wordt vernieuwd en krijgt tevens een kantoorfunctie ten dienste van het detailhandelsbedrijf. Het opknappen van de aanwezige opstallen brengt een ruimtelijke kwaliteitsverbetering met zich mee.

De verkoop van ruitersportartikelen vindt momenteel plaats aan de Nieuwstraat 2 te Koewacht. Het betreft daarom geen nieuwvestiging van een bedrijf in Koewacht, maar enkel een verplaatsing.



Nieuwe situatie plangebied

Verkeer

Ontsluiting

De woning en de detailhandel worden ontsloten op de Eikenlaan, via de bestaande in- en uitrit van het perceel. De Eikenweg beschikt over een fietssuggestiestrook.

Verkeersintensiteiten

Bestaande situatie

De verkeersgeneratie van de bestaande situatie is in onderstaande tabel weergegeven. Hiervoor is gebruik gemaakt van de CROW uitgave "Toekomstbestendig parkeren 2018".

Verkeersgeneratie bestaande situatie		
Functie	Verkeersgeneratie volgens CROW "toekomstbestendig parkeren 2018"	Maximale verkeersgeneratie 'buitengebied'
Vrijstaande woning	Min: 7,8 mvt/etmaal Max: 8,6 mvt/etmaal	8,6 mvt x 1 woning = 8,6 mvt/etmaal
Bedrijf – agrarisch (± 520 m ²)	Min: 3,9 mvt/etmaal per 100 m ² bvo Max: 5,7 mvt/etmaal per 100 m ² bvo	5,7 mvt x 520 m ² / 100 m ² = 26,79 mvt/etmaal
Totaal		35,39 mvt/etmaal

Nieuwe situatie

Het planvoornemen voorziet in de beëindiging van agrarische activiteiten binnen het plangebied, waardoor de hierbij behorende verkeersstromen wegvallen. Omdat in het plangebied al een woning aanwezig is, kan ervan uit worden gegaan dat de verkeersgeneratie voor de woning in de toekomst niet verandert. De bestemming van de aanwezige loods (± 520 m²) wordt gewijzigd naar 'Detailhandel' in ruitersportartikelen. Bij de verkeersgeneratie voor de detailhandel is tevens de bijbehorende kantoorfunctie meegenomen. In de normen van de CROW is geen specifieke norm voor detailhandel in ruitersportartikelen. In overleg met de gemeente is geconcludeerd dat voor de verkeersaantrekkende werking de vergelijking kan worden getrokken met de verkeersgeneratie van een meubel/woonwinkel. De bijbehorende verkeersgeneratie is maximaal 11 voertuigen per 100 m². In dit geval betekent dit bij een oppervlak van circa 520 m² een gemiddelde verkeersgeneratie van 57 motorvoertuigen per etmaal.

Verkeersgeneratie nieuwe situatie		
Functie	Verkeersgeneratie volgens CROW "toekomstbestendig parkeren 2018"	Maximale verkeersgeneratie 'buitengebied'
Vrijstaande woning	Min: 7,8 mvt/etmaal Max: 8,6 mvt/etmaal	8,6 mvt x 1 woning = 8,6 mvt/etmaal
Detailhandel – ruitersportartikelen (± 520 m ²)	Max: 11 mvt/etmaal per 100 m ² bvo	11 mvt x 520 m ² / 100 m ² = 57 mvt/etmaal
Totaal		66 mvt/etmaal

Dit betekent een toename van circa 31 mvt/etmaal. Deze beperkte toename zal geen significant effect hebben op de verkeersafwikkeling van de Eikenlaan.

Parkeren

Ruimtelijke functies trekken een bepaalde hoeveelheid autoverkeer aan en daarmee ook de vraag naar een bepaalde parkeerbehoefte. Het aantal aan te leggen parkeerplaatsen is afhankelijk van de voorzieningen en de parkeernorm die bij de betreffende ontwikkeling hoort. Het parkeren is geregeld in de parkeernota 2015-2020 van de gemeente Terneuzen. Beleidsmatig is het Facet bestemmingsplan parkeren het uitgangspunt, waarbij het parkeren bij functiewijzigingen op eigen terrein dient te worden afgewikkeld.

Omdat er geen specifieke hoofdgroep is waar een agrarisch bedrijf onder beschouwd kan worden, zijn de cijfers voor 'Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)' aangehouden.

Omdat er geen specifieke hoofdgroep is waar detailhandel in ruitersportartikelen onder beschouwd kan worden, zijn de cijfers voor 'woonwarenhuis/woonwinkel' aangehouden. Bij de cijfers voor de detailhandel is tevens de bijbehorende kantoorfunctie meegenomen.

In de nota zijn de volgende parkeernormen opgenomen voor rest bebouwde kom, waar het plangebied onder geschaard kan worden:

- Woningen duur: 2,1 parkeerplaatsen per woning
- Arbeidsextensieve/bezoekersextensieve bedrijven (loods, opslag, transportbedrijf) 0,85 parkeerplaatsen per 100m² bvo
- Detailhandel ruitersportartikelen, parkeerkencijfer voor meubel/woonwinkel 1,95 parkeerplaatsen per 100 m² bvo

Door de bestemmingswijziging zal de parkeerbehoefte wijzigen. In onderstaande tabel is de parkeerbehoefte in de bestaande en toekomstige situatie weergegeven.

Parkeerbehoefte bestaande situatie			
Functie	Oppervlakte/aantal	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
Wonen (bedrijfswoning)	Eén woning	2,1 / woning	2,1 pp x 1 woning = 2,1 parkeerplaatsen
Bedrijf - agrarisch	± 520 m ²	0,85 pp/100 m ²	0,85 pp x 520 m ² / 100 = 4,4 parkeerplaatsen
Totaal			6,5 parkeerplaatsen

Parkeerbehoefte toekomstige situatie			
Functie	Oppervlakte/aantal	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
Wonen	Eén woning	2,1 / woning	2,1 pp x 1 woning = 2,1 parkeerplaatsen
Detailhandel – Ruitersportartikelen	± 520 m ²	1,95 pp/100 m ²	1,95 pp x 520 m ² / 100 = 10 parkeerplaatsen
Totaal			12,1 parkeerplaatsen

Middels onderhavig bestemmingsplan maakt het agrarisch bedrijf plaats voor detailhandel in ruitersportartikelen en een bijbehorend kantoor. De parkeerdruk neemt hierdoor toe met 5,6 parkeerplaatsen. Gezien de afmetingen van het perceel (circa 3.000 m²) kan de parkeerbehoefte opgevangen op eigen terrein worden. Hiervoor zullen voor de loods en langs de inrit parkeervakken worden aangebracht.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is geheel opgenomen in deze nieuwe visie.

De Nationale Omgevingsvisie biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan het Rijk inspelen op de grote uitdagingen die voor hen liggen. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet het Rijk een proces in gang waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langtermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Deze belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Conclusie

Door het nationale karakter van de NOVI en de kleine schaal van onderhavig planvoornemen, heeft het voornemen nauwelijks raakvlak met dit nationale kader. Met onderhavig planvoornemen zijn geen nationale belangen in het geding.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Beoordeling

Door het nationale karakter van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft dit voornemen nauwelijks raakvlak met dit nationaal juridisch kader. Het Barro bevat geen voor het plangebied relevante bepalingen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van art. 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ – geldt voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste. Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen.

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

Per 1 juli 2017 is de nieuwe Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. In de nieuwe Ladder zijn de eerste twee treden samengevoegd en komt de derde trede te vervallen. Een aantal aspecten zijn van belang om te bepalen of en hoe de Ladder moet worden toegepast, waaronder de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling en of de stedelijke ontwikkeling ‘nieuw’ is. Als de woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied dan wordt voldaan aan de Ladder. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Indien de Ladder niet van toepassing is op het plan, is een motivering nodig waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij moet onder andere aandacht besteedt worden aan de uitvoerbaarheid van het plan. In het kader van de uitvoerbaarheid moet de behoefte aan de beoogde ontwikkeling worden uitgewerkt.

Toetsing plangebied

Dit plan betreft de wijziging van een bedrijfswoning naar ‘Wonen’ en een loods waarvan de bestemming gewijzigd wordt naar ‘Detailhandel’ in ruitersportartikelen. Rondom de bestaande loods komt een bouwvlak te liggen, zodat de detailhandel in de toekomst niet uitgebreid kan worden. Ten slotte wordt er een kantoorfunctie ten behoeve van de detailhandel toegestaan. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande bebouwing en er wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd.

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Wanneer een bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte kleiner dan 500 m², wordt deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling aangemerkt.

Met het planvoornemen is er geen sprake van een toevoeging van meer dan 500 m². Het planvoornemen wordt derhalve niet beschouwd als een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ en is

zodoende niet Ladderplichtig. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het echter wel wenselijk aandacht te besteden aan de uitvoerbaarheid en behoefte van het plan. Onderstaand wordt hier aandacht aan besteed.

Behoefte

Met het planvoornemen worden geen nieuwe woningen aan de woningvoorraad toegevoegd. In de bestaande situatie is reeds een voormalige bedrijfswoning aanwezig, waarvan de bestemming wordt gewijzigd naar 'Wonen'. De bestemming van de reeds aanwezige loods wordt gewijzigd naar 'Detailhandel' in ruitersportartikelen en krijgt tevens een kantoorfunctie ten dienste van de detailhandel. De aanwezige opstallen worden opgeknapt.

Het planvoornemen betreft een ontwikkeling binnen de bestaande bebouwde kom van Koewacht. Het opknappen van de aanwezige opstallen brengt een ruimtelijke kwaliteitsverbetering met zich mee. Gezien de ligging van het plangebied, sluit de bestemming 'Wonen' naadloos aan bij de omgeving. Met de verplaatsing van detailhandel in ruitersportartikelen van de Nieuwstraat 2 te Koewacht naar de Eikenlaan 59 te Koewacht, ontstaan meer mogelijkheden voor een kwalitatief toekomstbestendige detailhandel in ruitersportartikelen en kan op eigen terrein in de parkeerbehoefte voorzien worden. De ontwikkeling voorziet daarmee in een kwalitatieve behoefte.

Gezien bovenstaande behoefte is voldoende aangetoond dat een nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk is.

Conclusie

Het planvoornemen sluit aan bij het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2018

Op 21 september 2018 hebben de Provinciale Staten van de Provincie Zeeland het Omgevingsplan Zeeland 2018 en de Omgevingsverordening 2018 vastgesteld. Het Omgevingsplan Zeeland 2018 geeft de provinciale visie op Zeeland. De bijbehorende regels zijn opgenomen in de verordening. Het omgevingsplan zal de transitie naar de Omgevingswet ondersteunen. Het Omgevingsplan Zeeland 2018 blijft geldig tot vaststelling van de Nieuwe Omgevingsvisie behorend bij de Omgevingswet, naar verwachting in 2021.

Het Omgevingsplan Zeeland 2018 vervangt het voorgaande Omgevingsplan Zeeland 2012-2018. Het overgrote deel is geen nieuw beleid, maar flink opgeruimd en opnieuw ingericht op basis van vier grote strategische opgaven. Daarbij is het uitgangspunt dat de kwaliteiten en kansen van Zeeland op het gebied van economie, ruimte, mobiliteit, natuur, cultuur, water en milieu worden versterkt. De hoofdlijnen van het beleid richten zich daarom ook op:

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

De provincie heeft hierbij verschillende rollen en taken binnen het netwerk van samenwerkend Zeeland. Voor zover het past in het wettelijk kader wordt er uitgegaan van de filosofie uit de omgevingswet, namelijk het denken van 'nee tenzij' naar 'ja, mits' en het hanteren van loslaten en vertrouwen.

De provincie streeft daarbij naar een herkenbare, prettige, schone, veilige en aantrekkelijke leefomgeving, waar mensen graag wonen, werken en verblijven, die uitnodigt tot gezond gedrag en waar de druk op de gezondheid zo laag mogelijk is. Structuur, identiteit en inpassing van nieuwe ontwikkelingen in hun omgeving zijn belangrijk voor de ruimtelijke kwaliteit. Deze is op zijn beurt weer bepalend voor het woon- en leefklimaat van steden en dorpen.

Provinciale Omgevingsverordening Provincie Zeeland 2018, 4^e wijziging

Op 21 april 2020 hebben de Provinciale Staten van de provincie Zeeland de Provinciale Omgevingsverordening Provincie Zeeland 2018, 4e wijziging vastgesteld. Inmiddels is de 5^e wijziging in ontwerp. De Omgevingsverordening Zeeland 2018 vervangt de Verordening Ruimte Provincie Zeeland. De Omgevingsverordening richt zich – net zo breed als het Omgevingsplan – op de fysieke leefomgeving in de provincie Zeeland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, maar ook op het gebied van mobiliteit, milieu, natuur, water en bodem.

De beoogde ontwikkeling vindt plaats in bestaand bebouwd gebied. Binnen het bestaand bebouwd gebied is de gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkelingen. Het planvoornemen maakt gebruik van de bestaande gebouwen in het plangebied en is daarmee niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. De beoogde ontwikkeling past daarmee binnen de uitgangspunten van de Omgevingsverordening Zeeland 2018.

Conclusie

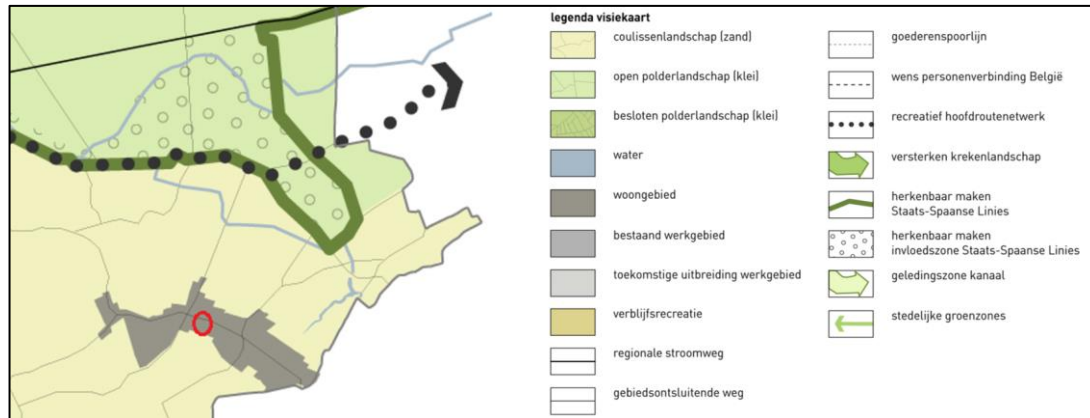
Het planvoornemen sluit aan bij het provinciaal beleid.

4.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie gemeente Terneuzen 2025

Op 16 december 2010 is de Structuurvisie Terneuzen vastgesteld. De structuurvisie geeft richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van een gebied, waardoor voor een ieder in algemene zin duidelijk is of bepaalde initiatieven daarbinnen passen. Voor het gemeentebestuur is de structuurvisie een belangrijk kader voor de afweging van concrete ruimtelijke beslissingen en voor de inzet daartoe van uitvoeringsinstrumenten, zoals het opstellen 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 ontwikkelingen 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.



Uitsnede structuurvisie kaart gemeente Terneuzen, plangebied globaal rood omlijnd

Het perceel is gelegen in Koewacht. In de structuurvisie is opgenomen dat Koewacht valt binnen een 'woongebied' en binnen de ruimtelijke strategie 'behouden'. Voor dergelijke gebieden geldt dat men tevreden is over de huidige functie en kwaliteit en geen grootschalige ingrepen behoeft. Kleinschalige invullingen binnen de bestaande structuur zijn mogelijk, maar er vindt geen actieve benadering plaats door de gemeente.

Door het globale karakter van de structuurvisie en de kleinschaligheid van onderhavig planvoornemen, staan in de visie geen concrete uitspraken die van toepassing zijn op de beoogde ontwikkeling. Wel kan gesteld worden dat het planvoornemen als een kleinschalige invulling binnen de bestaande structuur dient. Het initiatief sluit hiermee aan op de Structuurvisie van de gemeente Terneuzen.

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 welstandsc commissie af te schaffen. Het nieuwe welstandsbeleid, de excessenregeling, wordt ambtelijk getoetst.

Het 'nieuwe' welstandsbeleid 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 monumenten en een aantal beeldbepalende boerderijen en schuren in het buitengebied zal de welstandstoezicht vooraf blijven bestaan.

Voor het planvoornemen is geen welstandstoezicht van toepassing, met uitzondering van de excessenregeling.

Conclusie

Het planvoornemen sluit aan bij het gemeentelijk beleid.

5. RANDVOORWAARDEN

Dit hoofdstuk bevat een beschouwing op die factoren die een beperking kunnen inhouden voor het planvoornemen. Het gaat hierbij om onder andere archeologie, bodem, externe veiligheid, luchtkwaliteit en water.

5.1 Archeologie

Wettelijk kader en beleid

Met de ondertekening van het Verdrag van Malta in 1992 door bijna alle Europese landen (waaronder Nederland), werd archeologie steeds meer een onderdeel van de ruimtelijke planvorming. Sinds het in werking treden van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) op 1 september 2007 dienen alle bestemmingsplannen en beheersverordeningen voorzien te zijn van een archeologische paragraaf, waarin is opgenomen hoe wordt omgegaan met bekende en te verwachten archeologische waarden. De Erfgoedwet uit 2016 borduurt hier op voort.

Interim-beleid archeologie gemeente Terneuzen

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

Aan de hand van de archeologische verwachtingswaarde wordt per deelgebied een grens gesteld waarboven archeologisch onderzoek verplicht is en waaronder vrijstelling wordt verleend. Een en ander is uitgewerkt in een stroomschema in bijlage 1 van de beleidsnota 'De onderste steen boven? Interim-beleid archeologie gemeente Terneuzen'. Wanneer archeologisch onderzoek verplicht is, dient de archeologische monumentenzorg cyclus (AMZ-cyclus) te worden doorlopen. Deze cyclus is er op gericht om te beoordelen of verdergaand onderzoek of behoud noodzakelijk is. Voor de uitvoering en de beoordeling van de onderzoeken wordt aangesloten bij de landelijke en provinciale regelgeving. Door deze cyclus op een goede manier te doorlopen kan een gedegen afweging gemaakt worden waar behoud ter plaatse (in situ) of een opgraving (ex situ) noodzakelijk is of achterwege kan blijven.

Procedure

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

Toetsingscriteria

Om inzicht te krijgen in de archeologische verwachtingswaarde van een gebied of locatie dient aan vijf criteria te worden getoetst. Daarnaast dient de actuele vrijstellingenkaart archeologie van de gemeente geraadpleegd te worden.

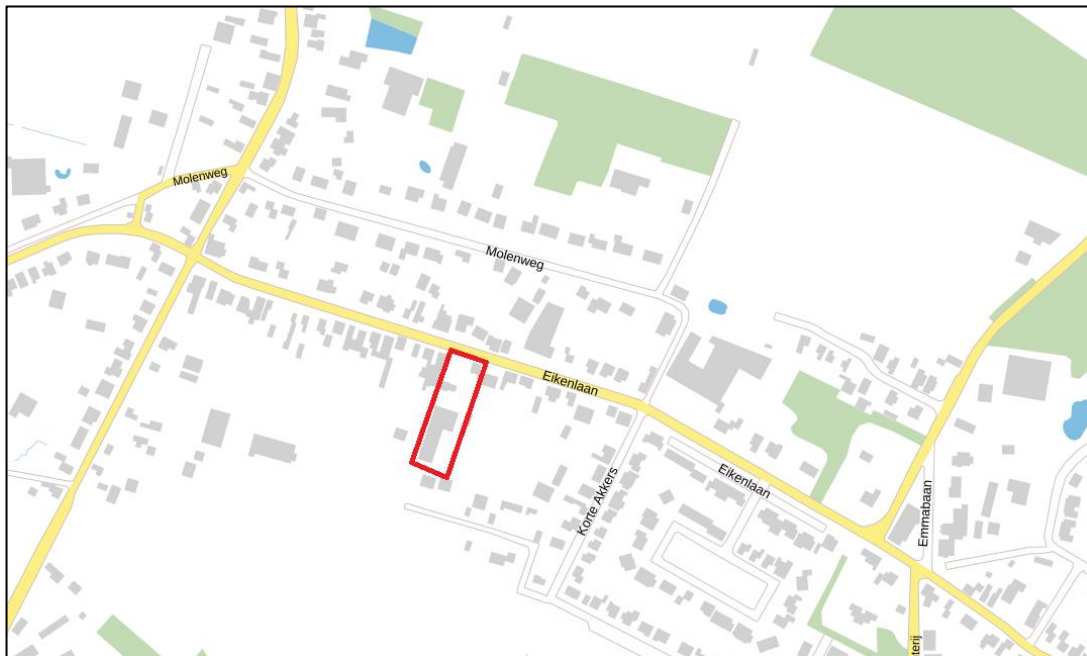
1. De Archeologische Monumentenkaart (AMK). Deze kaart geeft de wettelijk beschermde archeologische monumenten weer, waarvoor het Rijk bevoegd gezag is. In de gemeente Terneuzen zijn dat restanten van kastelen in Axel en Zaamslag (Torenberg). Daarnaast bevat de kaart de door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) gewaardeerde gebieden met een (hoge) archeologische waarde. Dit betreft vele oude dorps- en stadskernen zoals Axel, de oude kern van Terneuzen en Zaamslag.
2. De Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Deze kaart geeft de trefkans weer op het aantreffen van archeologische vindplaatsen binnen de bovenste 1,20 meter van de bodem. Deze kaart is gebaseerd op de Geomorfologische en Geologische kaart van Nederland. Bij een hoge trefkans wordt aangesloten bij de wettelijke vrijstelling van 100 m². Voor een middelhoge trefkans kan een ruimere norm gelden. Deze wordt arbitrair vastgelegd op 500 m².
3. Archis (Archeologisch Informatie Systeem) 3.0. 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 kunnen een hogere archeologische verwachtingswaarde geven aan een gebied.
4. Archief van het Zeeuws Archeologisch Depot (ZAD) en informatie die aanwezig is bij de beleidsmedewerker archeologie van de gemeente. In het ZAD berusten de verslagen van een aantal 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 kunnen een hogere archeologische verwachtingswaarde geven aan een gebied. In de praktijk wordt de toets op Archis, ZAD en gemeente gecombineerd, of in het kader van het bureauonderzoek uitgevoerd.
5. De bodemopbouw. Aan de hand van de Geologische kaart van Nederland kan nagegaan worden welke geologische, voor de archeologie relevante, bodemlagen aanwezig zijn. Daarbij kan gedacht worden aan de volgende bodemlagen:
 - Pleistoceen dekzand: vanaf de Steentijd
 - Hollandveen: vanaf de ijzertijd en Romeinse tijd
 - Duinkerke II, inclusief 'oudere afzettingen van Duinkerke': vanaf de middeleeuwen
 - Duinkerke IIIa/b: vanaf de Nieuwe Tijd

In de loop van 2014 werd door de gemeente de vrijstellingenkaart archeologie opgesteld en deze werd in 2017 geactualiseerd. Op deze kaart is aangegeven waar en met welke diepte de vrijstellingsdiepte verruimd kan worden.

Toetsing

1. De Archeologische Monumentenkaart (AMK)

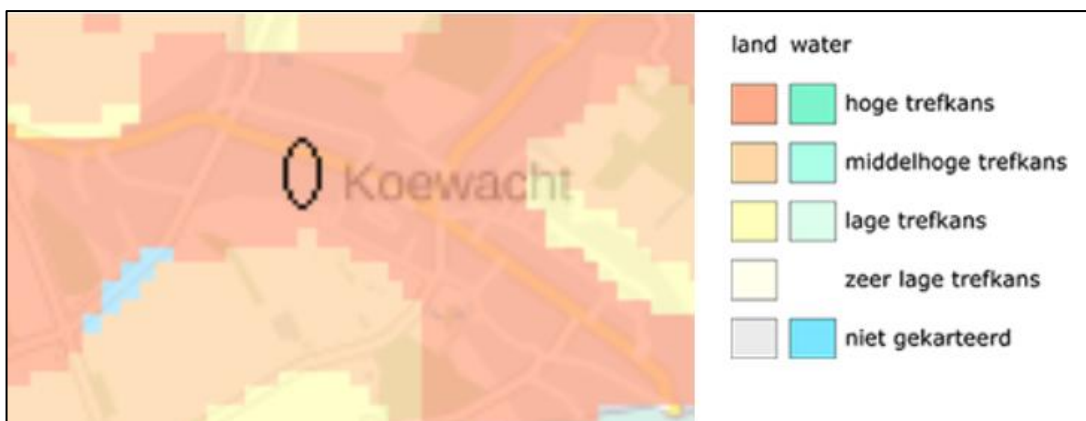
Binnen de grenzen van het plangebied bevinden zich volgens de Archeologische Monumentenkaart (AMK) geen terreinen met een vastgestelde archeologische waarde.



Uitsnede Archeologische Monumentenkaart (AMK), plangebied rood omlijnd

2. De Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW)

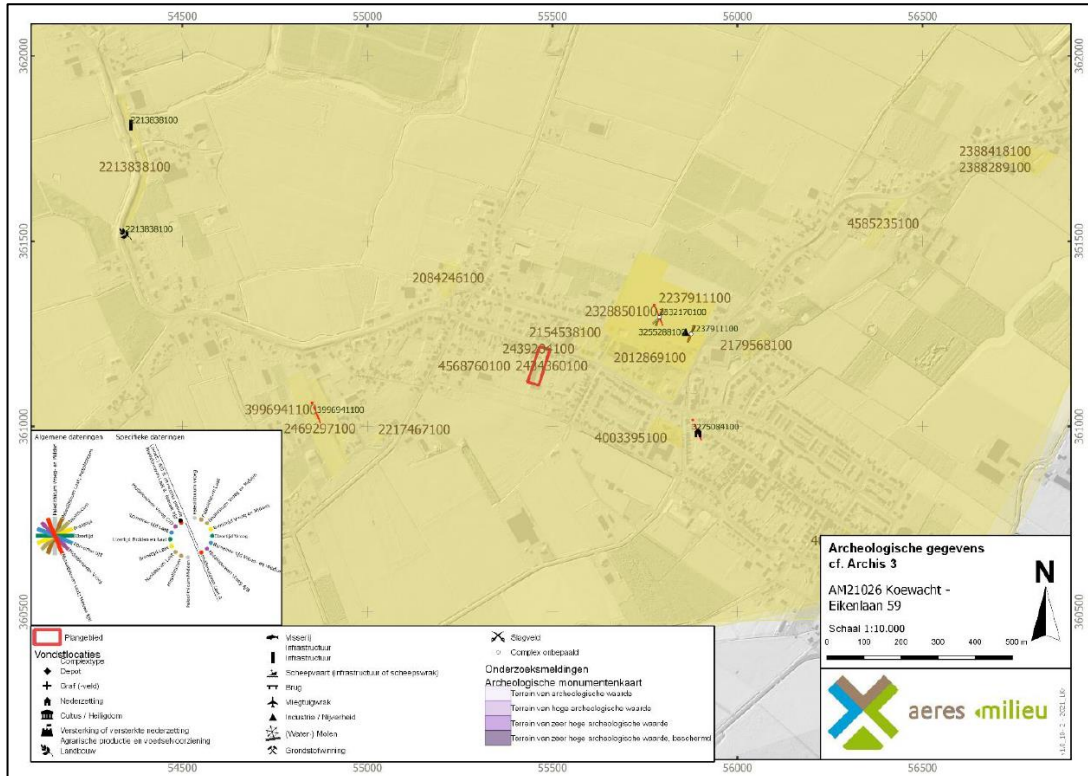
Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) is het plangebied gelegen in een zone die wordt gekenmerkt door een zeer hoge trefkans op het aantreffen van archeologische waarden. Dit betekent een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 100 m².



Uitsnede Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW), plangebied globaal zwart omcirkeld

3. Archeologische Informatie Systeem (Archis)

Aeres Milieu heeft een archeologische quickscan uitgevoerd waarin gekeken is naar de relevante gegevens uit de directe omgeving van het plangebied. Er zijn geen archeologische monumenten bekend en er zijn meerdere onderzoeksmeldingen en vindplaatsen bekend in de directe omgeving.



Bekende archeologische gegevens rondom de onderzoekslocatie, plangebied rood omlijnd

4. Zeeuws Archeologisch Depot (ZAD)

Aeres Milieu B.V. heeft navraag gedaan of er informatie bekend is van het plangebied of de omgeving in het Zeeuws Archeologisch Depot (ZAD). Hierbij is op 10 februari 2021 per mail aangegeven dat in het archief van het ZAD geen aanvullende informatie bekend is.

5. Bodemopbouw

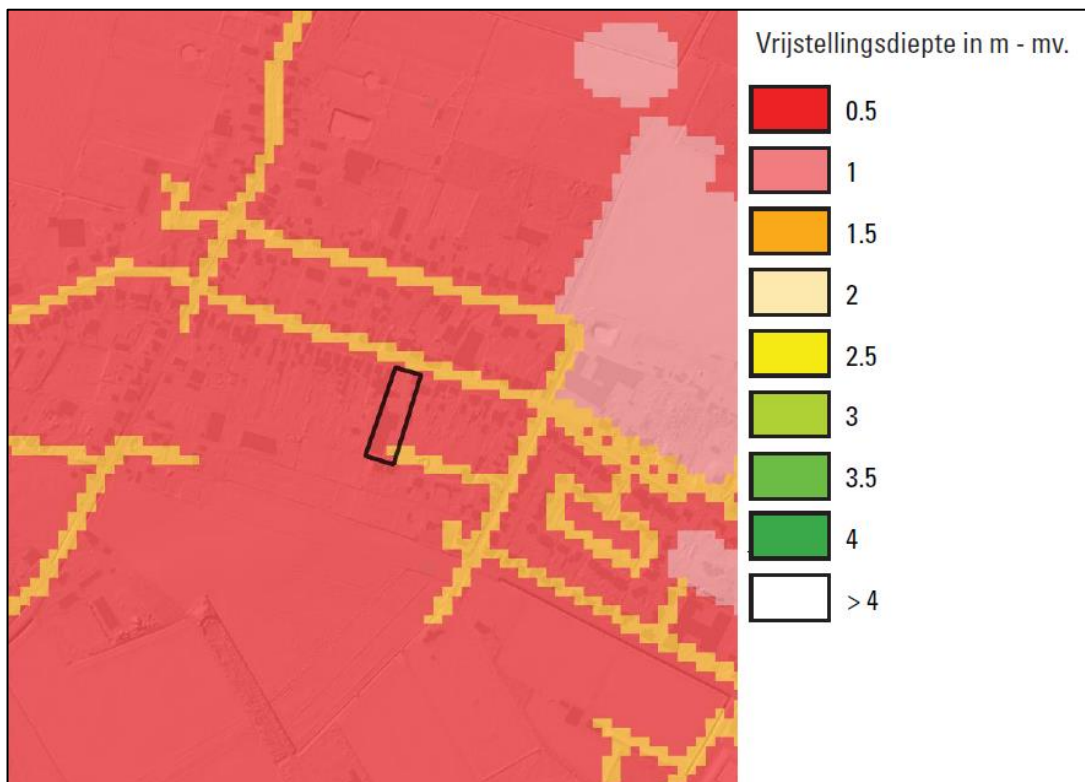
Uit de geologische kaart van Van Rummelen blijkt dat het plangebied zich geheel bevindt op een pleistocene dekzandrug met de code TW. De code TW geeft de formatie van Twente dikker dan 2 meter dekzand weer. Onder de koude omstandigheden van de laatste ijstijd, dus gedurende het Weichselien, aeolische zanden afgezet: de Formatie van Twente. Bij bodemverstoringen in Pleistoceen zand zijn bodemverstoringen kleiner dan 100 m² vrijgesteld van archeologisch onderzoek.



Globale ligging van het plangebied op een uitsnede van de Geologische kaart van Nederland (van Rummelen 1977).

6. Vrijstellingenkaart

Het plangebied ligt volgens de Vrijstellingenkaart van de gemeente Terneuzen (2017) grotendeels in een zone met een vrijstellingsdiepte van 0,5 meter onder maaiveld. Het zuidoostelijk deel ligt in een zone met een vrijstellingsdiepte van 1,5 meter onder maaiveld.



Uitsnede vrijstellingenkaart gemeente Terneuzen 2017, plangebied zwart omlijnd

Conclusie

Volgens de archeologische toets uit het interim-beleid archeologie van de gemeente Terneuzen dient op 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.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

De Wet milieubeheer zorgt ervoor dat milieuoverlast in woongebied zoveel mogelijk wordt beperkt. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken moeten daarom een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer.

In de Handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een indicatieve richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten opgenomen. Alle bedrijven die in de buurt van de planlocatie liggen worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale hinderafstand. In deze paragraaf dient getoetst te worden of de voorgenoemde functie past binnen het plangebied met inachtneming van geluidgevoelige functies in de directe omgeving.

Onderzoek

De benodigde afstand tussen bedrijven en woningen is afhankelijk van aard en omgeving van het bedrijf en de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijk gebied. Het plangebied ligt aan een doorgaande weg in een woonwijk langs het lint van de dorpskern Koewacht. Langs het lint bevinden zich voornamelijk woningen, een bedrijf aan de overzijde en een museum. Gelet op de omgevingskarakteristieken kan voor dit gebied gesproken worden van het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Omzetten bedrijfswoning naar Wonen

De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere bestemming Wonen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de bedrijvigheid in de nabije omgeving van het plangebied in beeld gebracht. De bebouwing binnen de woonbestemming moet voldoen aan de vereiste richtafstanden met betrekking tot de omliggende bedrijven en inrichtingen.

In de nabijheid van het plangebied komen de volgende bedrijven en instellingen voor:

Locatie	Soort bedrijf/instelling	Milieucategorie	Richtafstand	Werkelijke afstand
Eikenlaan 59	Detailhandel in ruitersportartikelen	2	10 meter	± 55 meter
Eikenlaan 36-38	Bedrijf	1 en 2	10 meter	± 30 meter
Eikenlaan 45	Museum	1	0 meter	± 83 meter
Molenweg 2	Bibliotheek	1	0 meter	± 170 meter
Eikenlaan 22	Basisschool	2	10 meter	± 143 meter
Korte Akkers 23	Tennisvereniging	3.1	30 meter	± 200 meter

Milieuzonering plangebied (op basis van richtafstanden omgevingstype gemengd gebied)

Voor de nieuwe detailhandel in ruitersportartikelen in het plangebied aan de Eikenlaan 59 wordt voldaan aan de richtafstand tussen de woning en het bedrijf. Voor het bedrijf aan de Eikenlaan 36-38 wordt uitgegaan van een maximale planologische situatie. Het huidige feitelijke gebruik betreft geen bedrijf in milieucategorie 2, het lijkt om een opslag te gaan. Met het planvoornemen wordt gebruik gemaakt van de bestaande bebouwing. De afstand tussen de woning in het plangebied en het bedrijf aan de Eikenlaan 36-38 zal daardoor niet kleiner worden.

Bij het omzetten van de bedrijfswoning naar reguliere woning is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat. De omliggende bedrijven en inrichtingen worden hiermee niet in hun mogelijkheden beperkt en er is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Tevens moet in de huidige situatie al

sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. Het pand aan de Eikenlaan 59 wordt namelijk momenteel al gebruikt als bedrijfswoning. Daarmee is het al een gevoelig object. Het planvoornemen verandert hier niets aan.

Omzetten bestemming Bedrijf naar detailhandel

Momenteel heeft het gehele perceel de bestemming Bedrijf met de aanduiding “agrarisch bedrijf”. Op basis van de bestemmingsplanregels zijn lokale bedrijven voor zover deze voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de bij dit artikel behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, niet zijnde Bevi-inrichtingen alsmede een agrarisch bedrijf toegestaan. Een akkerbouwbedrijf valt in milieucategorie 2.

In de nieuwe opzet krijgt een groot deel van het perceel de bestemming Wonen. Het westelijke deel krijgt de bestemming Detailhandel. Dat valt volgens de VNG-brochure in milieucategorie 1.

Door de functiewijziging van agrarisch bedrijf naar ‘Wonen’ en ‘Detailhandel’ verbetert het woon- en leefklimaat in de omgeving. Enerzijds door de wijziging naar Wonen voor het grootste deel van het perceel. En anderzijds door een andere vorm van bedrijvigheid waardoor deze afneemt van milieucategorie 2 naar milieucategorie 1. Vanuit de ruimtelijke ordening is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Voor de volledigheid is een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor de nieuwe situatie dat inzichtelijk maakt dat voldaan wordt aan de geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit. Dit met het oog op de inrit die het detailhandelsbedrijf heeft geprojecteerd direct naast een woning van derden. De geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit voor een detailhandelsbedrijf wijken namelijk sterk af van de normen voor een agrarische bedrijf. Dit akoestisch onderzoek wordt nader toegelicht in paragraaf 5.6. Uit het akoestisch onderzoek volgen geen belemmeringen voor de omgeving.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.3 Bodemkwaliteit

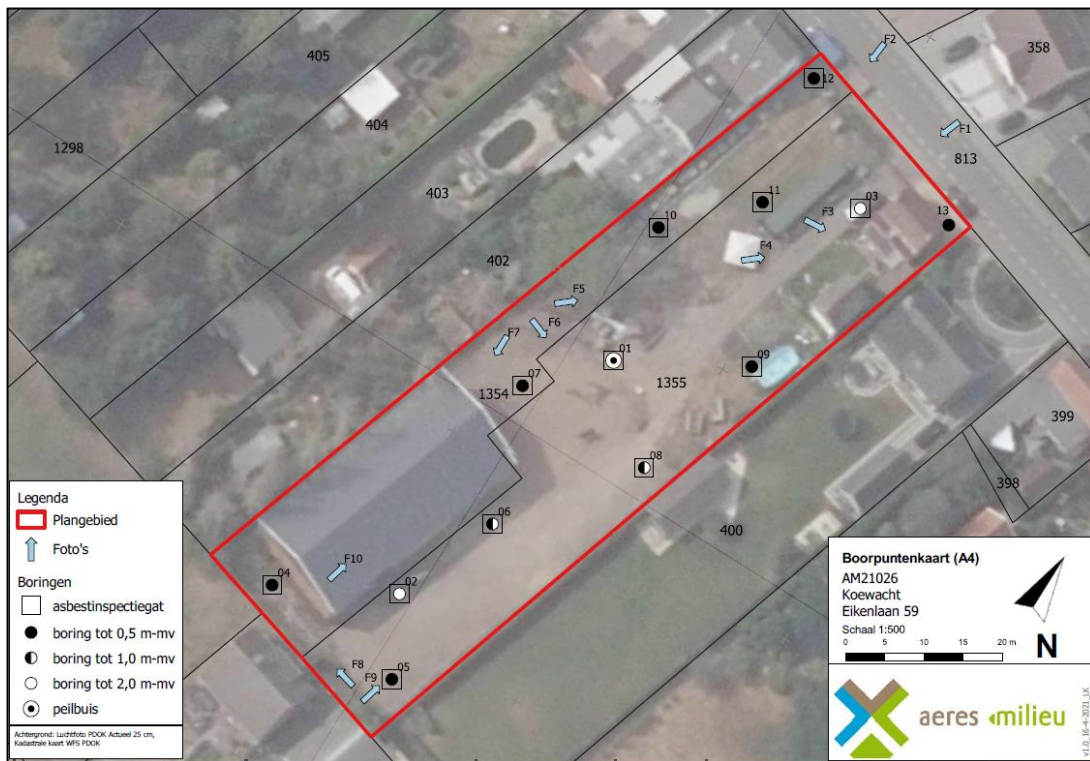
Wettelijk kader en beleid

Bij het opstellen/wijzigen van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik (functie) van die bodem, of dat beiden alsnog op elkaar kunnen worden afgestemd. Bodemgebruiksfuncties nemen namelijk af naarmate bodemverontreinigingen en gerelateerde risico's toenemen. Sanerende maatregelen kunnen nodig zijn.

Het gemeentelijk bodemkwaliteitsbeleid volgt de kaderwet Wet bodembescherming en daaruit voortvloeiende regelgeving. Uitgangspunten zijn dat de bodem duurzaam geschikt moet zijn voor de beoogde functie en dat de bodemkwaliteit niet mag verslechteren. Verontreinigingen in stabiele eindsituaties worden daarbij niet vanzelfsprekend geaccepteerd; voor mobiele verontreinigingen moeten maatregelen gericht zijn op verwijderen en soms is het inpassen van immobiele verontreinigingen onder voorwaarden toelaatbaar. De oppervlakte van het plangebied en de conclusie van een vooronderzoek (historisch onderzoek) zijn bepalend voor het uitvoeren van eventueel veld- en laboratoriumonderzoek, op basis waarvan (on)mogelijkheden inzichtelijk worden.

Onderzoek

Voor het plangebied is een verkennend bodemonderzoek en onderzoek asbest in de bodem (bijlage, Aeres Milieu, AM21026, 16 april 2021) uitgevoerd.



Boorpuntenkaart

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn behoudens de aangetroffen stukjes asbestverdacht plaatmateriaal zuidoostelijk ter plaatse van de paardenwei geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging.

In de bodem tot 0,5 m-mv (boringen 01, 06, en 08) zijn baksteen- en puinresten aangetroffen (gradatie spoor tot zwak). In boring 03 is tot 0,5 m-mv een spoor slakken en een zwakke bijmenging met asfalt waargenomen. In het uitgegraven bodemmateriaal van asbestinspectiegat ABG06 zijn stukken asbesthoudend plaatmateriaal aangetroffen.

Asbest

Bij het verkennend asbest in de bodem onderzoek zijn algemeen geen tot licht verhoogde gehalten in de bodem aangetroffen. Ter plaatse van ABG06 wordt de interventiewaarde van 100 mg/kg d.s. overschreden. Ter plaatse is het uitvoeren van een nader onderzoek noodzakelijk

Bodem

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht verhoogd is met cadmium, koper, lood, zink, kwik en PAK. In de ondergrond zijn geen gehalten gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde. In het freatisch grondwater zijn geen verhogingen aangetoond.

De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling. De verhoogde gehalten aan asbest in de bodem ter plaatse van ABG06 overschrijden de interventiewaarde waardoor sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Gezien de ligging van het inspectiegat, de omliggend uitgevoerde inspectiegaten en (analyse)resultaten betreft het vermoedelijk een lokale puntverhoging.

Ter inkadering van de verontreiniging dient een nader asbest in bodem onderzoek (sleuvenonderzoek ten behoeve van een inkadering en hoeveelheidsbepaling) uitgevoerd te worden. Dit onderzoek dient plaats te vinden voorafgaand aan de planrealisatie en/of toekomstige grondwerkzaamheden. Het uitvoeren van grondroerende activiteiten (graven of andere grondbewerking) vanwege de aangetoonde bodemverontreiniging is ter plaatse en in de directe omgeving niet toegestaan zonder instemming van de bevoegde overheid.

Opgemerkt wordt dat asbestverontreinigingen vaak heterogeen verspreid zijn in de bodem. Dit wil zeggen dat de aan- of afwezigheid van asbest per kubieke meter kan verschillen. Het bereiken van resultaat in dit onderzoek is derhalve niet uitsluitend afhankelijk van de inspanning en ervaring van het onderzoeksbureau, maar ook van factoren die buiten onze invloedssfeer vallen.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond mogelijk niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt een belemmering voor het planvoornemen vanwege een asbestverontreiniging. Deze dient nader onderzocht te worden. Het uitvoeren van grondroerende activiteiten (graven of andere grondbewerking) vanwege de aangetoonde bodemverontreiniging is ter plaatse en in de directe omgeving niet toegestaan zonder instemming van de bevoegde overheid. Rud Zeeland is het bevoegd gezag voor het uitvoeren van nader onderzoek.

5.4 Cultuurhistorie

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

Handreiking landschap

De gemeente Terneuzen heeft samen met de gemeenten Sluis en Hulst de Handreiking Landschap Provincie Zeeland opgesteld. Hierin is van relevante cultuurhistorische elementen en objecten beschreven hoe bepalend en leesbaar ze zijn, op welk bestuurlijk niveau en met welk planologisch instrument regulering plaats zal vinden en welke strategie eraan gekoppeld kan worden.

De Handreiking Landschap noemt vier strategieën die gekoppeld kunnen worden aan cultuurhistorische elementen en objecten:

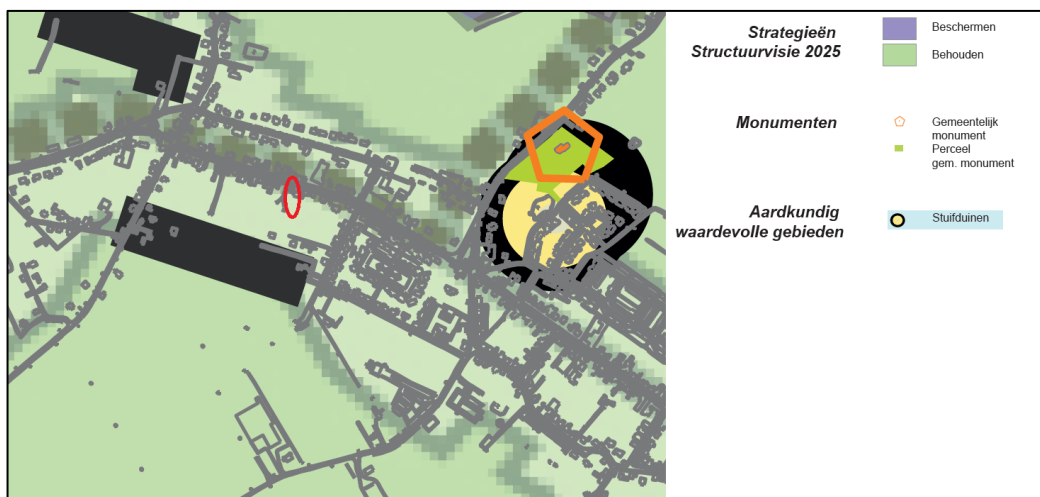
1. Behoud: hierbij gaat het voornamelijk om monumentale objecten met landschapshistorische waarde (molens, vliedberg e.d.), alsmede de landschapsreservaten en delen van het landschap met zeer hoge mate van bepaaldheid en gaafheid;
2. Behoud ruimtelijke karakteristiek: conservering van de bestaande ruimtelijke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

Cultuurhistorische waardenkaart

De cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Terneuzen bestaat uit drie kaartbladen: 'behoud', 'behoud door ontwikkeling' en 'vernieuwing mogelijk'. Onderstaand is een uitsnede van de drie kaartbladen voor het beoogde plangebied weergegeven inclusief legenda. Per kaartblad wordt uitgelegd welke strategie voor de locatie geldt.

Behoud:

De strategie voor het plangebied is gericht op het behouden. Hierbij geldt een tevredenheid over het huidige functie en kwaliteit, waarbij kleinschalige aanpassingen mogelijk zijn (geen actieve benadering). In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen monumenten aanwezig. Het planvoornemen heeft geen negatieve invloed op de monumenten een paar honderd meter verderop. Het plangebied valt in de Strategieën van de structuurvisie 2025 in het gebied wat moet worden behouden. In het gebied 'behouden' is men tevreden over de huidige functie en kwaliteit. Daarbinnen zijn kleinschalige aanpassingen mogelijk, vanuit de gemeente zal er geen actieve benadering zijn. Het planvoornemen sluit aan bij de cultuurhistorische waardenkaart Terneuzen 'behoud'. Het herontwikkelen van het voormalig agrarische bedrijf naar detailhandel en wonen is een kleinschalige aanpassing in de omgeving. Dit past binnen de bestaande structuur waardoor het aansluit bij het behouden van het gebied. Het planvoornemen om aanwezige opstallen op te knappen brengt tevens een ruimtelijke kwaliteitsverbetering met zich mee.

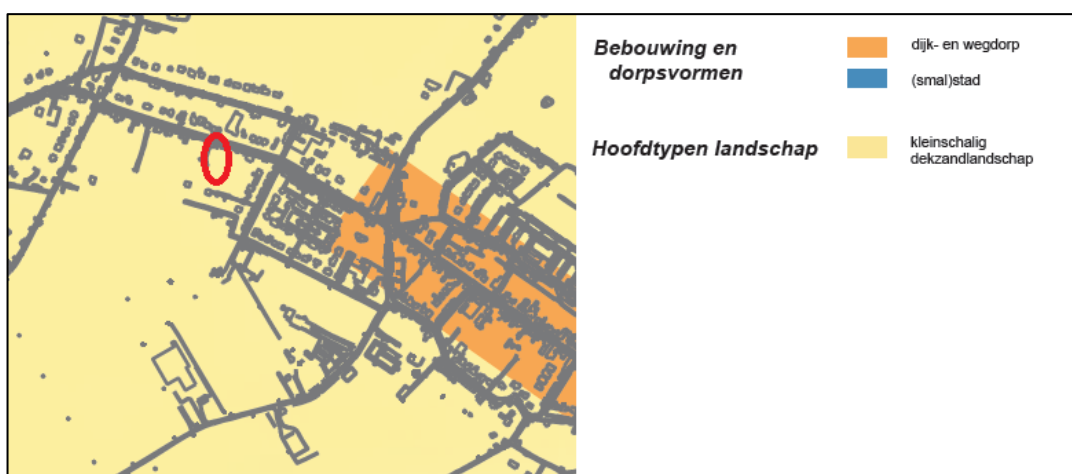


Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Terneuzen “behoud”, plangebied globaal rood omcirkeld

Behoud door ontwikkeling:

Op de cultuurhistorische waardenkaart van Terneuzen, bevindt Eikenlaan 59, Koewacht zich in een kleinschalig dekzandlandschap. Het dekzandlandschap bestaat uit een aantal hooggelegen ruggen tot circa 3,5 meter + NAP met lager gelegen gedeelten daartussen. De tussenliggende lagere dekzanden zijn gedeeltelijk bedekt met een dunne laag jonge zeeklei. Het dekzandlandschap is gevarieerd en kleinschalig. Doordat de wegen en de bebouwing vanouds op de hogere dekzandruggen gesitueerd zijn, is lintbebouwing karakteristiek voor het dekzandlandschap. De dichte bebouwing langs de wegen en de kleine kavels met sterk gevarieerd bodemgebouw (weilanden, akkers, erfbeplanting, kleine bossen en 2-hectare woningen), is er een sterk contrast met zeekleilandschap.

Met het planvoornemen wordt gebruik gemaakt van de bestaande bebouwing, waardoor de structuur niet wijzigt. Het planvoornemen voor het herontwikkelen van het voormalige agrarische bedrijf naar detailhandel en wonen sluit daarmee aan bij de omgeving waardoor het past binnen de structuur van de omgeving.



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Terneuzen “behoud door ontwikkeling”, plangebied globaal rood omcirkeld

Vernieuwing mogelijk:

De strategie voor het plangebied is niet specifiek gericht op herstructureren, transformeren of behouden.



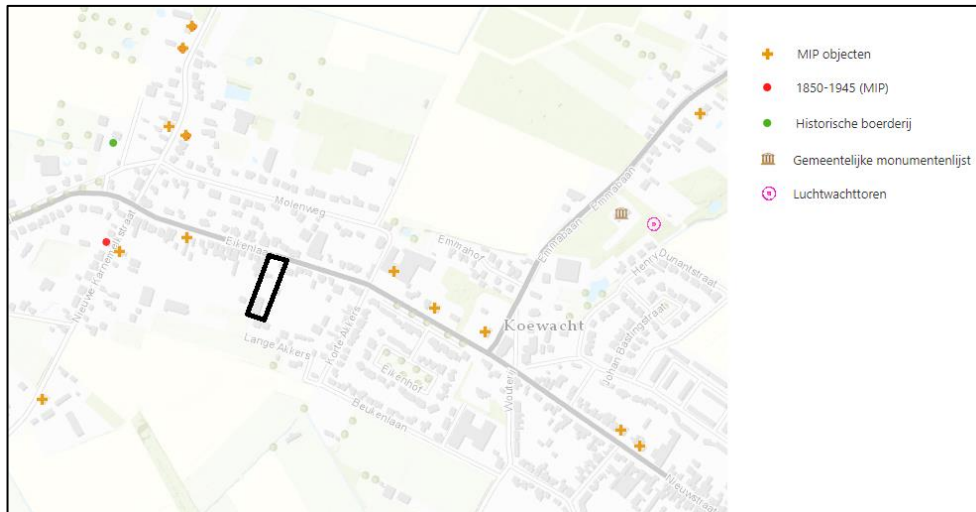
Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Terneuzen “vernieuwing mogelijk”, plangebied globaal rood omcirkeld

Op grond van de Cultuurhistorische waardenkaart zijn in het projectgebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Hiervoor is al aangegeven dat het plangebied valt binnen de strategie ‘behouden’. Binnen deze strategie ‘behouden’ gaat het voornamelijk om monumentale objecten met landschapshistorische waarde, alsmede de landschapsreservaten en delen van het landschap met een zeer hoge mate van bepalendheid en gaafheid. Binnen dit landschap zijn kleinschalige aanpassingen mogelijk. Het planvoornemen voorziet in het wijzigen van de bestemming en het opknappen van de aanwezige opstallen. Een dergelijke ontwikkeling kan als kleinschalig beschouwd worden.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) zet karakteristieke landschappelijke kenmerken letterlijk op de kaart. Het bevordert de beleving van het landschap door aan te geven waar cultuurhistorische waardevolle aspecten van het landschap binnen en buiten de bebouwde kom gevonden kunnen worden.

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur geeft aan dat binnen het plangebied aan de Eikenlaan 59, Koewacht geen historische objecten aanwezig zijn.



Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS), plangebied zwart omlijnd

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.5 Externe veiligheid

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

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

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichting (Bevi) in werking getreden. In het Bevi zijn grenswaarden en oriënterende richtwaarden opgenomen voor het plaatsgebonden risico. Voor het groepsrisico is een verantwoordingsplicht opgenomen. Hiermee worden de aan te houden afstanden tussen inrichtingen (bedrijven) waar grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen aanwezig zijn en kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gewaarborgd. Naast het Bevi is de bijbehorende ministeriële Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) van belang.

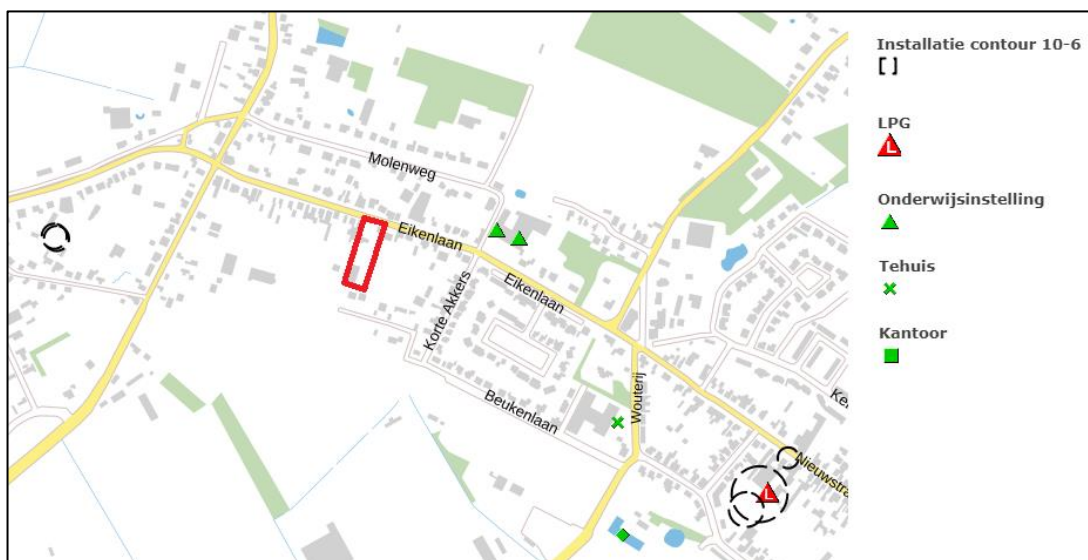
Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vanaf 1 april 2015 vastgelegd in de Wet Basisnet en de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wgvs). Voor ruimtelijke ordening in relatie tot transportroutes en buisleidingen is er het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Deze besluiten zijn gebaseerd op de Wro en Wm. Volgens het Bevt en Bevb mag op grond van een ruimtelijk besluit geen kwetsbaar object in de veiligheidszone worden gebouwd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten mogen alleen in uitzonderlijke gevallen in de veiligheidszone worden toegestaan. Het Bevt gaat ook in op de hoogte van het groepsrisico. Wanneer het aannemelijk is dat het groepsrisico ver beneden de oriëntatiewaarde blijft of nauwelijks toeneemt, is een verantwoording van het groepsrisico niet verplicht. Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour van het plaatsgebonden risico: rond inrichtingen waarin opslag/verwerking van gevaarlijke stoffen

plaatsvindt; langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleidingen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

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

Onderzoek

Het planvoornemen betreft een bestemmingswijziging en het opknappen van de aanwezige opstallen. Voor de inventarisatie van de risicobronnen is gebruik gemaakt van de Risicokaart Nederland.



Uitsnede Risicokaart Nederland, plangebied rood omlijnd

Risicovolle inrichtingen buiten het plangebied

Op circa 430 meter ten westen van het plangebied bevinden zich twee ondergrondse butaantanks, waarbij de maximale risicoafstand 18 meter bedraagt. Het plangebied ligt ruim buiten deze contour.

Op circa 650 meter ten oosten van het plangebied bevinden zich een LPG-reservoir, waarvan de maximale risicoafstand 25 meter is. Tevens bevindt zich hier een vulpunt, waarvan de maximale risicoafstand 40 meter is. Ook bevindt zich hier een LPG-afleverinstallatie, waarvan de maximale risicoafstand 15 meter is.

Vanwege de grote afstand van het plangebied tot de risicobronnen en de beperkte toename van de personendichtheid ten opzichte van de bestaande situatie, zal geen sprake zijn van een significante toename van het groepsrisico.

Verder ligt het plangebied net buiten de 20 kilometer noodplanningszone van de kerncentrale Doel in België, voor het schuilen en innemen van jodiumtabletten in geval van een kernongeval. Dit heeft geen ruimtelijke invloed op onderhavig wijzigingsplan.

Transport per buisleidingen

Het plangebied ligt op geruime afstand van buisleidingen (circa 6,5 km en 6,1 km). In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen leidingen gelegen die planologisch relevant zijn.

Transport over de weg of spoor

In de omgeving van het plangebied is geen spoorweg gelegen. Het plangebied bevindt zich nabij de N258 (circa 3 km). De N258 is op gemeentelijk niveau (Hulst) aangewezen als route voor gevaarlijke stoffen. Deze weg is echter zowel op het Basisnet als op de Risicokaart Nederland niet aangewezen als transportroute van gevaarlijke stoffen. Hieruit blijkt dat de frequentie van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg dusdanig laag is dat dit niet voor ruimtelijke beperkingen zorgt.

Transport over water

Het plangebied ligt op geruime afstand van het Kanaal Gent Terneuzen (circa 10 km) en de Westerschelde (circa 15 km). Het plangebied ligt daarmee ver buiten de risicocontour en het invloedsgebied.

Groepsrisico

Het plangebied ligt op voldoende afstand van eventueel risicovolle bronnen. Tevens worden er in het planvoornemen geen objecten toegevoegd. Een verantwoording van het groepsrisico is dus niet aan de orde.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.6 Geluid

Beleidskader

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

Wegverkeerslawaaï

Door deze ontwikkeling worden geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen toegevoegd. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is niet noodzakelijk.

Industrielawaai

In het kader van de realisatie van een detailhandel in ruitersportartikelen is door Aeres Milieu een akoestisch onderzoek (bijlage, K+ adviesgroep, Rm210229aaA0_02, 6 april 2021) uitgevoerd naar de geluiduitstraling van de inrichting. De geluidbelastende activiteiten van de detailhandel betreft het rijden met voertuigen over het terrein van de inrichting, eventuele laad- en losactiviteiten vanuit een vrachtwagen en bestelbusjes en de mogelijke toepassing van een airco.

Voor de verkeersaantrekkende werking is uitgegaan van de verkeersgeneratie van een meubel/woonwinkel. De bijbehorende verkeersgeneratie is maximaal 11 voertuigen per 100 m². In dit geval betekent dit bij een oppervlak van circa 520 m² een gemiddelde verkeersgeneratie van 57 motorvoertuigen per etmaal. Maximaal 1 vrachtwagen per week zal de inrichting bezoeken en een paar bestelbussen. Het uitgangspunt is daarom dat op een maatgevende dag maximaal 1 vrachtwagen de inrichting bezoekt en 3 bestelbussen. Het bedrijf heeft geen eigen bestelbussen.

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

Uit de berekeningsresultaten voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau blijkt dat wordt voldaan aan de gestelde eisen uit het Activiteitenbesluit en aan Stap 2 van de VNG Brochure.

Maximaal niveau

In waarneempunt 1 en 2 is de geluidbelasting hoger dan de 70 dB(A) zoals gesteld in het Activiteitenbesluit en de VNG Brochure. De maximale belasting bedraagt op de zijgevel 83 dB(A) ten gevolge van het rijden met de vrachtwagen.

Maximale niveaus ten gevolge van laad- en losactiviteiten mogen in de dagperiode conform het gestelde in het Activiteitenbesluit buiten beschouwing worden gelaten. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn deze activiteiten wel beschouwd. Omdat het slechts een vrachtwagen betreft, die naar verwachting maximaal 1 keer per week de inrichting aandoet, wordt deze overschrijding acceptabel bevonden.

Indirecte hinder

Met betrekking tot de geluidbelasting ten gevolge van het komen en gaan van voertuigen wordt ruim voldaan aan de gestelde eisen. Er is geen keuze gemaakt in de rijrichting vanwaar de voertuigen komen, zodat de verkeersbewegingen dubbel zijn opgenomen. De geluidbelasting is maximaal 43 dB(A), waar 50 dB(A) is toegestaan.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.7 Luchtkwaliteit

Beleidskader

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

De belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. De Wet luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden. Voor de verschillende stoffen zijn normen (grenswaarden) opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties en voor dagelijkse concentraties (vierentwintiguurgemiddelde). Met de Wet luchtkwaliteit en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

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

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

In de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate (Besluit NIBM)’ en de ministeriële regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. De definitie NIBM is 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. 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. Op grond van de regeling NIBM zijn onder andere woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen vrijgesteld van toetsing.

De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof zijn in de navolgende tabel weergegeven.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijnstof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijnstof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	20 µg/m ³

Beoordeling

Luchtkwaliteit ter plaatse

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) is de concentratie PM_{2,5} in 2020 (gegevens 2020) ter plaatse gelegen tussen de 7 en 8 µg/m³. De concentratie PM₁₀ in 2020 (gegevens 2020) is ter plaatse minder dan 18 µg/m³. De concentratie NO₂ in 2020 (gegevens 2020) is ter plaatse gelegen tussen de 10 en 15 µg/m³. Op basis van de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse hiermee ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren.

Luchtkwaliteit t.b.v. aantal verkeersbewegingen

De regeling NIBM geldt onder andere voor woningbouwlocaties die in het geval van één ontsluitingsweg niet meer dan 1.500 nieuwe woningen mogen omvatten. Bij twee ontsluitingswegen mogen uitbreidingslocaties niet meer dan 3.000 woningen bevatten. Wanneer projecten wel in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit dient luchtonderzoek uitgevoerd te worden, waarbij getoetst wordt aan de normen.

Het planvoornemen voorziet in een bestemmingswijziging van ‘Wonen’ en ‘Detailhandel’ en het opknappen van aanwezige opstallen. Voor de berekening van de effecten van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit is uitgegaan van een worst-case scenario, waarbij is uitgegaan van de verkeersgeneratie van de detailhandelsfunctie. Deze bedraagt maximaal 57 mvt/etmaal.

Met de NIBM-tool is de bijdrage van dit plan aan de luchtkwaliteit vastgesteld. In de NIBM-tool wordt uitgegaan van een worst-case scenario.

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

Jaar van planrealisatie	2020
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	57,2
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,05
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig	

Deze bestemmingswijziging draagt 'niet in betekende mate' bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hetgeen wat betekent dat geen nader onderzoek noodzakelijk is.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.8 Natuurwetgeving

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet zijn opgegaan in deze wet. Deze wet bestaat uit minder regels en is overzichtelijker dan de drie voorgaande wetten. De uitvoering van de Wet natuurbescherming komt grotendeels in handen van de provincies. De wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland.

Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit Europees perspectief. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhouding)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000 gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

In de nieuwe Wet natuurbescherming vervalt de bescherming van Beschermd Natuurmonumenten uit de Natuurbeschermingswet. Deze vallen echter vrijwel altijd (op enkele kleine gebieden na) binnen de Natura-2000-gebieden of het Natuurnetwerk Nederland en worden dus indirect beschermd. De provincies hebben de bevoegdheid om bijzondere provinciale landschappen of bijzonder provinciale natuurgebieden aan te wijzen. Zij kunnen in een later stadium door de Minister worden toegevoegd aan de Natura 2000-gebieden.

Natuurnetwerk Nederland

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

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

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijk voor de begrenzing en ontwikkeling van dit natuurnetwerk. Tot die tijd was de Rijksoverheid verantwoordelijk.

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

Beschermde planten en dieren

Met de Wet natuurbescherming is de lijst van beschermde soorten gewijzigd. Er zijn soorten die voorheen beschermd waren en met de komst van de Wnb niet meer en andersom. De Wnb kent drie algemene beschermingsregimes:

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

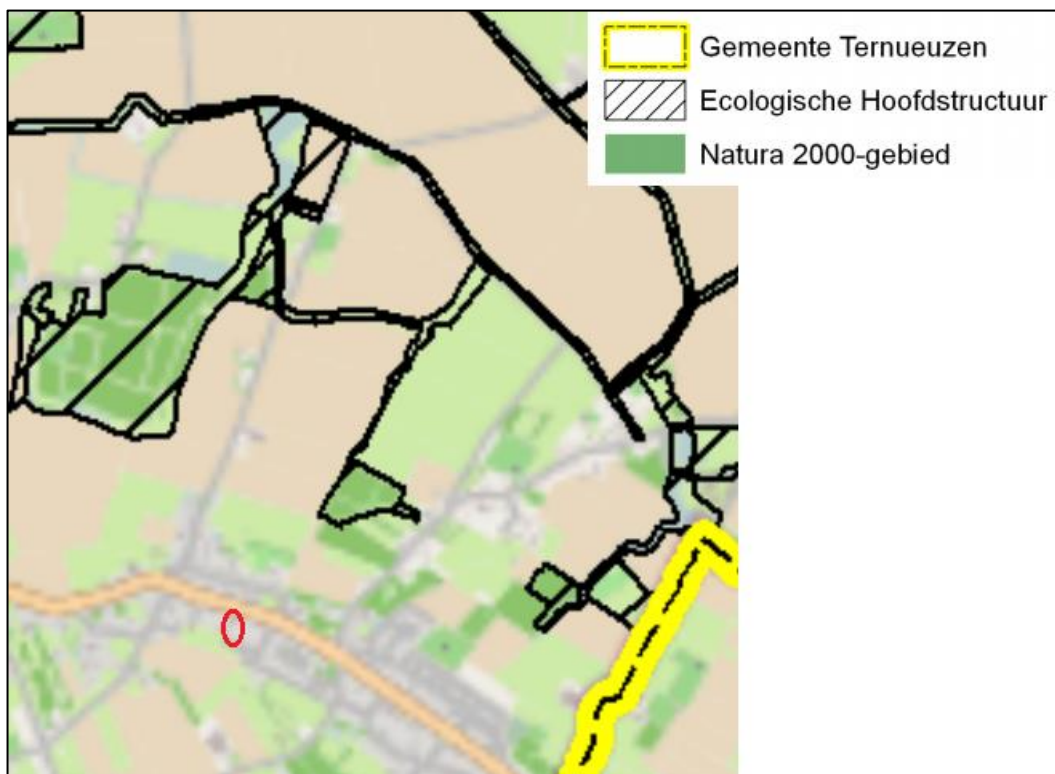
De beschermde status van soorten kan echter per provincie verschillen, provincies hebben de bevoegdheid om bij een provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten.

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

Natuurwaardenkaart 2012

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

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het plangebied maakt ook geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur.



Uitsnede Natuurwaardenkaart 2012 Terneuzen, plangebied globaal rood omcirkeld

Soortenbescherming

De planontwikkeling betreft een functiewijziging voor de bestaande gebouwen op het plangebied. Er vinden als gevolg van deze bestemmingsplanprocedure geen direct fysieke ingrepen aan de bebouwing of omgeving plaats. Een nader onderzoek naar de soortenbescherming is niet noodzakelijk.

Stikstofdepositie

Met de uitspraak van de Raad van State is het Programma Aanpak Stikstof komen te vervallen. Ieder plan en project zal daarom moeten aantonen dat er geen sprake is van negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor de kwalificerende soorten en habitattypen uit de dichtstbijzijnde stikstofgevoelige delen in de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden. Voor het planvoornemen omtrent de bestemmingswijziging van agrarisch bedrijf naar 'Wonen' en

‘Detailhandel’ en het opknappen van de aanwezige opstallen is een berekening gemaakt met behulp van de Aerius calculator 2020 (bijlage, Ordito, 22 april 2021).

Het natuurgebied ‘Canisvliet’ is het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, gelegen op circa 10,0 km van het plangebied. De Natura 2000-gebieden ‘Vogelkreek’ en ‘Westerschelde & Saeftinghe’ liggen respectievelijk op circa 12,0 km en 13,4 km van het plangebied.

De berekening voor de stikstofdepositie betreft de verbouwing van een bestaande loods naar een detailhandel (ruitersportwinkel) aan de Eikenlaan 59 in Koewacht. Door intreding van de wet Stikstofreductie op 1 juli 2021 is het niet langer nodig een activiteit met tijdelijke emissies op de lokale effecten te toetsen. Het gaat hierbij om de bouw, sloop en eenmalige aanleg van bebouwing. Om uit te gaan van het slechtste scenario is er toch voor gekozen om de aanlegfase alsnog in beeld te brengen. Uit de berekeningen blijkt dat gedurende de aanleg- en gebruiksfase geen toename van de stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar is berekend. De ontwikkelingen in het plangebied hebben dus geen invloed op de omliggende Natura 2000-gebieden.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.9 Water

Inleiding

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

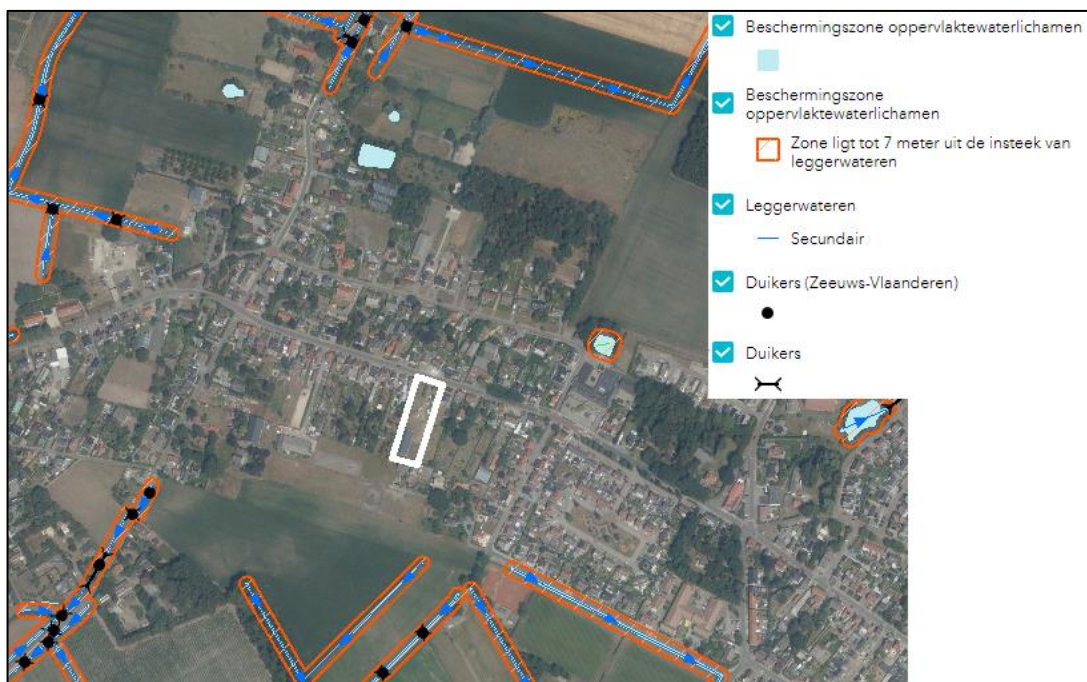
Huidige watersysteem

Waterkeringen

Binnen het plangebied Eikenlaan 59, Koewacht zijn geen waterkeringen of oppervlaktewaterlichamen uit de Legger van het waterschap Scheldestromen aanwezig.

Oppervlaktewaterlichamen

In de nabijheid van het plangebied zijn geen oppervlaktewaterlichamen uit de legger aanwezig.



Uitsnede van de legger oppervlaktewaterlichamen, plangebied wit omlijnd

Toekomstig watersysteem

Nagegaan is aan de hand van de criteria uit de Handreiking van het waterschap Scheldestromen of de beoogde functiewijziging Eikenlaan 59, Koewacht strijdig is met waterdoelstellingen c.q. noodzaakt tot waterhuishoudkundige maatregelen.

Het betreft enkel het wijzigen van de bestemming, bestemmingsplan Eikenlaan 59.

Het perceel met nummer 1354 wordt gewijzigd naar 'detailhandel' en het perceel met nummer 1355 wordt 'wonen'. Eerst was dit één groot perceel (totaal 3.030 m²) met een bouwvlak dat voor 50% bebouwd mocht worden. In de nieuwe situatie wordt het maximaal bouwvlak 460 m² loods + 155 m² woning en bijgebouwen is 615 m². Voor perceel 1355 bedraagt het bebouwingspercentage 8%, voor perceel 1354 is dit 41 %. Het bebouwingspercentage wordt hiermee ca 20% van het totale perceel wat een afname betekent van 30%. Deze afname geeft een positief effect voor de HWA afvoer van de bebouwing naar het gemengde gemeentelijk rioolstelsel.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking																				
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	<i>De locatie is niet gelegen nabij een waterkering.</i>																				
Voorkomen overlast door oppervlaktewater Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	<i>Vermeld de totale oppervlakken (in m²) van:</i> <table><tr><td></td><td>huidige situatie</td><td>na realisatie</td><td></td></tr><tr><td>dakoppervlak</td><td>1515</td><td>615</td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodemverharding</td><td>700</td><td>700</td><td>2</td></tr><tr><td>doorlatende bodemverharding</td><td></td><td></td><td>3</td></tr><tr><td>wateroppervlak</td><td></td><td></td><td>4</td></tr></table> <i>Het betreft een bestaande locatie waaraan fysiek niets wijzigt.</i>		huidige situatie	na realisatie		dakoppervlak	1515	615	1	dichte bodemverharding	700	700	2	doorlatende bodemverharding			3	wateroppervlak			4
	huidige situatie	na realisatie																			
dakoppervlak	1515	615	1																		
dichte bodemverharding	700	700	2																		
doorlatende bodemverharding			3																		
wateroppervlak			4																		

	De daken en terreinverhardingen blijven lozen zoals in de huidige situatie op het gemengde rioolstelsel.
Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	Het huishoudelijk- en hemelwater wordt afgevoerd naar het gemengde rioolstelsel in de Eikenlaan. Er is geen gescheiden hoofdriolering. Door de bestemmingsplanwijziging ontstaat een kleiner bouwblok zodat dit een positief effect heeft op de HWA afvoer naar het gemengde stelsel.
Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	Meer of minder grondwateroverlast en/of verdroging is niet aan de orde met de bestemmingsplanwijziging.
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	De grondwaterkwaliteit gaat niet achteruit. Fysiek verandert er niets aan de locatie.
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	De wijziging van de bestemming heeft geen invloed op de oppervlaktewaterkwaliteit.
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	Er zijn geen watergerelateerde consequenties voor de volksgezondheid.
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Er verandert niets aan de huidige situatie dus speelt het aspect van bodemdaling als gevolg van de nieuwe ontwikkeling niet.
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	Er wijzigt niets aan de aanwezige natuurwaarden.
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	De bestemmingswijziging is niet van invloed op onderhoudswerkzaamheden aan oppervlaktewateren.
Andere belangen waterbeheer	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	Er zijn geen objecten van waterbeheer aanwezig in de directe omgeving, zoals terreinen, milieucountouren, etc.
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.	Doorstroming en veiligheid van vaarwegen en/of wegen in de nabijheid is niet van toepassing.

Watertoets

De waterparagraaf is besproken met het waterschap Scheldestromen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het planvoornemen niet strijdig is met de waterdoelstelling.

5.10 Vormvrije mer

Beleid en normstelling

In onderdeel C en D van de bijlage van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten mer-plichtig zijn, of mer-beoordelingsplichtig. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarde opgenomen. Het bevoegd gezag moet bij dergelijke activiteiten, voor zover deze niet aan de drempelwaarde voldoen, nagaan of er sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling moeten hierbij in beschouwing genomen worden. Deze omstandigheden betreffen:

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

Onderzoek en conclusie

Gelet op de kenmerken van het plan, zoals de kleinschaligheid in vergelijking met de norm van de drempelwaarde, de plaats van het project en de kenmerken van potentiële effect, zal uitvoering van het plan niet leiden tot belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu. Dit blijkt ook uit de onderzoeken voor de verschillende milieuaspecten zoals die in voorgaande paragrafen zijn opgenomen. Voor dit bestemmingsplan is geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk.

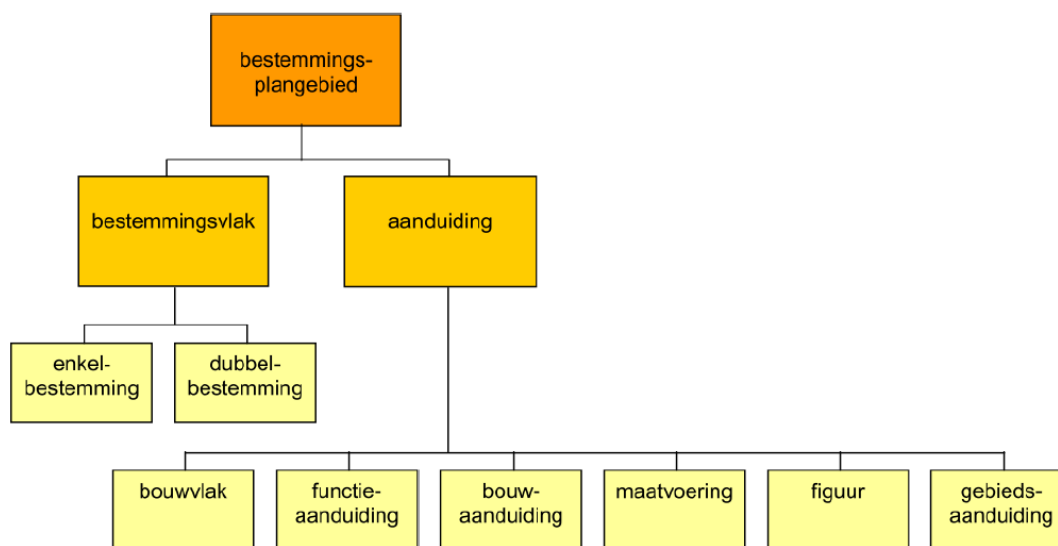
6. JURIDISCHE ASPECTEN

De juridische aspecten bestaan uit een verbeelding en planregels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze van juridische vertaling in planregels van de voor het plangebied gewenste functionele en stedenbouwkundige ontwikkeling. Bij het opstellen van de verbeelding en de planregels is uitgegaan van de bepalingen uit het Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012).

6.1 Planvorm

Het bestemmingsplan 'Eikenlaan 59, Koewacht' kan worden gekarakteriseerd als een zogenaamde partiële herziening. In een dergelijk bestemmingsregeling ligt het accent vooral op het inpassen van een kleinschalige ontwikkeling in een groter bestemmingsplan. Vooral vanwege de geringe omvang van het plangebied heeft dit plan slechts een beperkt aantal bestemmingsregels en een eenvoudig kaartbeeld. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding met de daarbij behorende planregels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanige geen rechtskracht. De verbeelding bestaat uit één kaartblad.

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



6.2 Verbeelding

Op de verbeelding is met behulp van de in de SVBP2012 bepaalde methode de bestemming van de gronden aangegeven. De bijbehorende bepalingen zijn vervolgens opgenomen in de planregels. De verbeelding visualiseert de planregels.

6.3 Planregels

De planregels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

1. *Inleidende bepalingen*, dit hoofdstuk bestaat uit twee delen. Het eerste deel betreft het artikel 'Begrippen' waarin wordt toegelicht wat onder bepaalde begrippen wordt verstaan. Het tweede artikel is 'Wijze van meten' waarin wordt toegelicht hoe de benoemde maatvoering moet worden gemeten.
2. *Bestemmingsregels*, in dit hoofdstuk worden de op de kaart aangegeven bestemmingen nader verklaard. Hierin wordt onder andere bepaald de maximale bebouwingshoogte. De gehanteerde bestemmingen worden in de paragraaf 6.3 van dit hoofdstuk verder uitgewerkt.
3. *Algemene regels*, in dit hoofdstuk worden regelingen opgenomen die zijn bedoeld voor meer dan één bestemming. De gehanteerde algemene regels worden nader toegelicht in paragraaf 6.3 van dit hoofdstuk.
4. *Overgangs- en slotregels*, binnen de overgangsbepalingen wordt geregeld dat met het bestemmingsplan strijdige bouwwerken en plannen welke bestaan ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan mogen worden uitgevoerd, mits er geen veranderingen plaatsvinden in aard en omvang. In de slotregel wordt de officiële naam van het bestemmingplan genoemd, welke moet worden gebruikt om te verwijzen naar het plan.

6.4 Toelichting op de bestemmingen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Detailhandel

Dit artikel bevat regels over de bestemming 'Detailhandel'. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor detailhandel in ruitersportartikelen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – ruitersportartikelen' en een kantoorfunctie ten behoeve van de detailhandel met de daarbij behorende tuinen, erven en terreinen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Artikel 4 Tuin (T)

Dit artikel bevat regels over de bestemming 'Tuin'. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor tuinen en erven met de daarbij behorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, waterlopen en waterpartijen en groenvoorzieningen.

Artikel 5 Wonen – 1 (W-1)

Dit artikel bevat regels over de bestemming ‘Wonen-1’. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van het wonen, alsmede voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen met daarbij behorende tuinen en erven, waterlopen en waterpartijen, groenvoorzieningen en bouwwerken geen gebouw zijnde.

Artikel 6 Waarde – Archeologie – 1

Dit artikel bevat regels over de bestemming ‘Waarde – Archeologie – 1’. De gronden binnen deze bestemming zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Voor ingrepen in een gebied groter dan 100 m² en dieper dan de vrijstellingsdiepte is een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

In dit artikel zijn de regels ten aanzien van de algemene bouwregels, algemene bebouwingspercentages, bouwhoogtes en toegestane overschrijdingen door ondergeschikte bouwwerken opgenomen.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van de mogelijkheden voor het afwijken van de regels.

Artikel 11 Algemene procedureregels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken die afwijken van het bestemmingsplan op het moment dat dit bestemmingsplan inwerking treedt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging hiervan is alleen toegestaan indien de afwijking hierdoor niet wordt vergroot.

Artikel 13 Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Bestemmingsplan ‘Koewacht, Eikenlaan 59’.

7. UITVOERBAARHEID

Dit hoofdstuk gaat in op de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f van het Bro dient de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen te worden aangetoond. De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen voor gronden waarop een aangewezen bouwplan is voorgenomen, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. In artikel 6.2.1 Bro staat aangegeven wat onder een aangewezen bouwplan wordt verstaan.

Het bestemmingsplan betreft een particulier initiatief op particulier terrein. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is ten behoeve van de kosten een overeenkomst gesloten. Hiermee is het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan voldoende aangetoond.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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