

Terneuzen

Achterpad Nieuwstraat 30 Koewacht

Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van
omgevingsvergunning voor afwijken bestemmingsplan



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Achterpad Nieuwstraat 30 Koewacht

Terneuzen

Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van omgevingsvergunning voor afwijken bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:
NL.IMRO.0715.OMGBG50-ON01

projectnummer:
44002787.20200570

opdrachtgever:
ir. C.A. Louws

planstatus

datum:
06-04-2020
22-04-2021

status:
concept
ontwerp

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing	5
Hoofdstuk 1	Inleiding
1.1	Aanleiding
1.2	Plangebied
1.3	Geldend bestemmingsplan
1.4	Leeswijzer
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving
2.1	De situatie
Hoofdstuk 3	Beleidskader
3.1	Rijksbeleid - Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte
3.2	Provinciaal beleid
3.3	Gemeentelijk beleid
3.4	Conclusie
Hoofdstuk 4	Kwaliteit van de leefomgeving
4.1	Milieu- en overige aspecten
4.2	Milieueffectrapportage
Hoofdstuk 5	Juridische regeling
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid
6.1	Financiële uitvoerbaarheid
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid
Bijlagen	23
Bijlage 1	Situatietekening
Bijlage 2	Archeologisch advies
Bijlage 3	Asbestonderzoek
Bijlage 4	Wateradvies

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaar van de woning aan de Nieuwstraat 30 in Koewacht met kadastraal nummer Axel H 1152, heeft naast dit perceel ook het achterliggende perceel met kadastraal nummer Axel N591 in eigendom. Dit perceel is in gebruik als tuin. De tuin bestaat grotendeels uit hoog opgaande boombeplanting. De ontsluiting van de tuin bij het perceel aan de Nieuwstraat 30 vindt plaats via een verhard pad naar de Tragel. In het verleden zijn door omwonenden verschillende procedures gevoerd tegen de plaatsing en het oneigenlijke gebruik van loodsen in de tuin en het oneigenlijke gebruik van het pad. Inmiddels is het gebruik van de loodsen in overeenstemming gebracht met de geldende bestemming. Twee loodsen in gebruik voor hobbydoeleinden. Ten behoeve van de ontsluiting van het achtererf loopt momenteel een verhard pad naar de Tragel. Het pad heeft in het geldende bestemmingsplan een agrarische bestemming; de aangrenzende weidegronden worden via het betreffende pad ontsloten. Het gebruik van dit pad ten behoeve van de ontsluiting van de woning past niet binnen de regels van het bestemmingsplan. Daarom wordt een nieuw pad aangelegd over het noordelijk deel van het perceel N591 ten behoeve van de ontsluiting van het achtererf van de woning aan de Nieuwstraat 30 en zal het bestaande pad aan de zuidzijde van het perceel worden verwijderd.

De gemeente Terneuzen heeft aangegeven in principe bereid te zijn planologische medewerking te verlenen aan de realisatie van het pad. Hiervoor zal het instrument van een omgevingsvergunning ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) voor afwijken van het geldende bestemmingsplan worden toegepast (artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo). Een dergelijke omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Een aanvraag voor een dergelijke omgevingsvergunning dient daarom vergezeld te gaan van een goede ruimtelijke onderbouwing. Onderliggend document bevat deze ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Plangebied



Figuur 1.1 Plangebied met het te legaliseren pad binnen de gele arcering (bron foto: Luchtfoto kadaster Nederland)

Het plangebied ligt aan de Tragel in Koewacht, in het zuiden van de gemeente Terneuzen, aan de grens met België. Het perceel waarop het te realiseren pad ligt is kadastraal bekend als gemeente Axel, sectie-N nummer 591.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan ter plaatse is 'Buitengebied Terneuzen', d.d. 25 juni 2013 vastgesteld door de raad van de gemeente Terneuzen. Op basis van dit bestemmingsplan geldt ter plaatse van het betreffende perceel de bestemming 'Agrarisch met waarden - Dekzandgebied'. Binnen deze bestemming zijn onder andere de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven en het behoud, versterking en de ontwikkeling van aanwezige landschaps- en cultuurhistorische waarden toegestaan.

Daarnaast geldt de dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 1, hieraan zijn regels verbonden die de mogelijk aanwezige archeologische waarden beschermen. Zo is onder andere een rapport, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie in voldoende mate is vastgesteld, noodzakelijk bij verschillende werkzaamheden.

Ook geldt de gebiedsaanduiding wro-zone - wijzigingsgebied. De gronden met deze aanduiding kunnen ten behoeve van de realisering van een landgoed in de bestemmingen Wonen, Maatschappelijk met de aanduiding 'zorginstelling', Recreatie - Verblijfsrecreatie, Bos, Natuur en/of Water worden gewijzigd. Hieraan zijn verschillende voorwaarden gesteld.



Figuur 1.2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied Terneuzen. (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit vijf hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt een omschrijving van het project weergegeven. Hoofdstuk 3 beschrijft het geldende beleidskader. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de relatie met de sectorale toetsen beschreven. In hoofdstuk 5 wordt kort ingegaan op de juridische regeling en tot slot komt in hoofdstuk 6 de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan bod.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 De situatie

De bewoner en eigenaar van de woning aan de Nieuwstraat 30 in Koewacht gebruikt de achterliggende gronden van het perceel 1152 als tuin bij de woning. Op deze gronden staan onder andere twee loodsen. Een derde loods is reeds gesloopt. Aan de voorzijde van het perceel aan de Nieuwstraat 30 is de mogelijkheid aanwezig om het perceel te ontsluiten via de aanwezige garage. In deze garage is zowel aan de voorzijde (aan de Nieuwstraat) als aan de achterzijde (aan de tuinzijde) een garagedeur aanwezig. Hierdoor is het mogelijk om via de Nieuwstraat 30, door de garage, de tuin te ontsluiten. Deze ontsluiting is niet ideaal aangezien er een hoogte- en breedtebeperking rust op de doorgang. Het gebruik als ontsluiting is niet mogelijk omdat de garage wordt gebruikt voor opslag en omdat het afvoeren van bijvoorbeeld tuinafval niet mogelijk is met deze beperkte doorgang. Omdat de bestaande ontsluiting van het achtererf niet meer gebruikt mag worden bestaat de noodzaak om op het perceel 591 een nieuw pad aanleggen dat aansluit op de Tragel (zie ook bijlage 1). Hierbij wordt opgemerkt dat de aansluiting op de Tragel op circa 7 meter van de bestaande duiker (ten noorden van het plangebied) zal plaatsvinden. De bestaande duiker aan de zuidzijde van het plangebied zal worden verwijderd.

Het pad wordt aan de zuidzijde begrensd door de paardenweide van de initiatiefnemer. Een deel van de bestaande schuren en stallen (ca 12 x 8,6 meter) aan de westzijde van het plangebied zal worden aangepast. De rest van de schuren en stallen zal worden gesloopt. De aansluiting van het pad op het achtererf van Nieuwstraat 30 zal achter de te behouden schuren en stallen plaatsvinden. Aan de noordzijde wordt het pad begrensd door een bomenrij die de overgang vormt tot de rest van het buitengebied van Terneuzen.



Figuur 2.1 Foto van de locatie van het beoogde pad (Google Streetview)



Figuur 2.3 Foto van de Tragel ter hoogte van het beoogde pad (Google Streetview)

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid - Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

3.1.1 Algemeen

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte uit 2004. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiernaar wordt gestreefd door middel van een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Het Rijk heeft 13 onderwerpen benoemd waar het een taak voor zichzelf ziet weggelegd om Nederland concurrerend, bereikbaar, veilig en leefbaar te houden. In de SVIR is geen specifiek ruimtelijk beleid voor paden of Koewacht geformuleerd.

3.1.2 Nationaal landschap, Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en Natura-2000 gebieden

In de SVIR zijn gebieden aangewezen die internationaal zeldzaam/uniek zijn, of die kenmerkend zijn voor Nederland. Door de SVIR is aangegeven welke landschappelijke kernkwaliteiten gebieden bezitten. Hierbij heeft het Rijk de verantwoording voor de realisatie van de doelstellingen primair bij de Provincies gelegd. De projectlocatie is niet aangewezen als Nationaal landschap, EHS of Natura-2000 gebied. Er is in dit geval sprake van een bestaand pad, de legalisering van het gebruik voor ontsluiting van de tuin is niet van invloed is op de genoemde nationale belangen. Het rijksbeleid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsplan Zeeland 2018

Op 21 september 2018 heeft het college van Gedeputeerde Staten het Omgevingsplan Zeeland 2018 vastgesteld. Het Omgevingsplan Zeeland 2018 bevat de hoofdlijnen uit alle provinciale beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving. Het gaat over economie, ruimte, mobiliteit, natuur, cultuur, water en milieu. Ten opzichte van het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 is voor het overgrote deel geen nieuw beleid gevormd.

Provinciale belangen zoals die zijn gedefinieerd in het Omgevingsplan Zeeland 2018 (zoals het tegengaan van nieuwe woningen in het buitengebied, aantasting van natuur of molenbiotopen), worden door deze ontwikkeling niet geraakt. Bij de inrichting van het pad zal rekening worden gehouden met een zo'n beperkt mogelijke impact op de omgeving. Onder meer door het pad langs een bestaande bomenrij te realiseren.

3.2.2 Omgevingsverordening Zeeland 2018

Op 21 september 2018 hebben de Provinciale Staten van Zeeland de Omgevingsverordening Zeeland 2018 vastgesteld.

Het omgevingsplan gaat uit van samenwerking tussen de provincie, andere overheden en maatschappelijke organisaties, maar een aantal uitgangspunten uit het plan vindt de provincie van een zodanig groot belang dat ze zijn opgenomen in een verordening die bindend is voor gemeenten, de 'Verordening ruimte provincie Zeeland'. Op grond van de Wro dient een gemeentebestuur bij het vaststellen van een ruimtelijk plan de algemene regels van de Verordening ruimte in acht te nemen. Voor wat betreft dit project zijn er geen specifieke regels van belang.

Regionale waterkering

De Verordening ruimte schrijft in artikel 2.22 voor dat in een bestemmingsplan aan de aangegeven regionale waterkeringen de (dubbel)bestemming 'Waterstaat – Waterkering' wordt toegewezen. De projectlocatie is niet gelegen in of nabij een regionale waterkering en behelst geen werkzaamheden.

Bestaande natuur en natuurontwikkeling

De projectlocatie ligt buiten de vastgestelde grenzen van het Natuurnetwerk Zeeland. De locatie is niet gelegen in een natuurontwikkelingsgebied zoals beschreven in artikel 2.25 in de Verordening ruimte.

Kernkwaliteiten landschap en cultuurhistorie

De Verordening ruimte bevat in artikel 2.28 een regeling met een cultuurhistorische overzichtskaart waarop specifieke cultuurhistorische waarden zijn opgenomen. De locatie is niet gelegen in of nabij een gebied met deze specifieke waarden.

Duurzaamheidsladder

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

Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals woningbouw of bedrijventerrein, toetsing aan de ladder kan daarmee achterwege blijven.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Terneuzen 2025

De structuurvisie Terneuzen 2025 (februari 2010) is een visiedocument voor de ontwikkeling van de gemeente Terneuzen voor de lange termijn. De structuurvisie fungeert voor het gemeentebestuur als (ruimtelijk) afwegingskader bij de beoordeling van nieuwe initiatieven. De structuurvisie vormt daarmee een belangrijk kader voor bestemmingsplannen.

De structuurvisie schetst 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).

Het buitengebied van de gemeente bestaat voor een groot deel uit agrarisch gebied. De agrarische sector draagt voor een groot deel zorg voor het onderhoud en het beeld van het landschap. Het agrarische gebied functioneert goed en ook de uitstraling volstaat. Grote ruimtelijke ingrepen worden de komende jaren niet verwacht. Voor zover ontwikkelingen plaatsvinden binnen het buitengebied, die niet zijn gericht op de agrarische functie (bijvoorbeeld door de toevoeging van Nieuwe Economische Dragers), geldt dat deze ontwikkelingen de agrarische bedrijfsvoering niet in de weg mogen staan. De ontwikkeling betreft geen milieugevoelige functie en staat de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven dan ook niet in de weg.

3.3.2 Bestemmingsplan Buitengebied Terneuzen

Het aanleggen van het pad is in het geldende bestemmingsplan toegestaan mits ten dienste van het agrarisch gebruik. Het gebruik ten behoeve van de ontsluiting van de tuin is strikt genomen op basis van de regels van het bestemmingsplan niet toegestaan. Beleidsmatig is er voor het overige echter geen belemmering voor het aanleggen van een nieuw pad ten behoeve van de ontsluiting van de aangrenzende tuin. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ten behoeve van de vergunningaanvraag om het beoogde gebruik, ten behoeve van de ontsluiting van de tuin, toe te staan.

3.4 Conclusie

Binnen de kaders van de geldende regelgeving staan zowel het rijksbeleid, het provinciaal en het gemeentelijk beleid aan de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

Hoofdstuk 4 Kwaliteit van de leefomgeving

4.1 Milieu- en overige aspecten

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De laatste decennia groeien deze beleidsvelden dan ook naar elkaar toe. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de besluitvorming over het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling, wordt dan ook onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Het is van belang om milieubelastende functies (zoals bepaalde bedrijfsactiviteiten) ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies zoals woningen. Andersom moet in de ruimtelijke ordening nadrukkelijk rekening gehouden worden met de gevolgen van ruimtelijke ingrepen voor het milieu. Milieubelastende situaties moeten voorkomen worden.

De beoogde ontwikkeling betreft het aanleggen van een nieuw pad ten behoeve van de ontsluiting van de tuin bij de woning aan de Nieuwstraat 30. Daarvoor dient te worden afgeweken van het bestemmingsplan. Hierbij wordt een klein deel van het bestaande agrarische perceel verhard. Op het perceel zijn enkele bomen aanwezig, die mogelijk gekapt moeten worden in het kader van de aanleg van het pad. Het betreft een boom ter plaatse van de nieuwe aansluiting op de Tragel en een boom halverwege het nieuwe pad. Gezien de huidige inrichting en gebruik is het niet de verwachting dat ter plaatse beschermde diersoorten aanwezig zullen zijn. Bij de kap van de bomen en de aanleg van het pad wordt rekening gehouden dat de start van de werkzaamheden buiten het broedseizoen (maart-augustus) plaatsvinden.

Ten aanzien van archeologie is een verklaring van Artefact waaruit blijkt dat er geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is, indien geen bodemverstorende werkzaamheden dieper dan 50 cm plaatsvinden (zie bijlage 2). De verwachte grondroerende activiteiten ten behoeve van de aanleg van het nieuwe pad zijn minder dan 50 cm. Bij het verwijderen van het huidige pad aan de zuidzijde van het plangebied geldt dat grondroerende activiteiten mogen plaatsvinden tot een diepte waarop de grond reeds geroerd is. Voor het aanleggen van het nieuwe pad, én het verwijderen van het oude pad, is daarom geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

In 2020 is ter plaatse van het te verwijderen pad aan een bodemonderzoek uitgevoerd om te bepalen in hoeverre de verdenking van het voorkomen van asbest in de funderingslaag onder het asfaltpad terecht is en zo ja, een uitspraak te doen over het indicatieve gehalte asbest in deze lagen. Het onderzoek is opgenomen als bijlage 3.

Uit het onderzoek blijkt dat de oostelijke helft uitsluitend op gasbeton is gefundeerd en onverdacht is voor verontreiniging met asbest. De westelijke helft van het asfalt is gefundeerd op een laag gemengd puin met hieronder gasbeton. Het gemengde puin tussen het asfalt en het gasbeton moet als “tot boven de hergebruikswaarde met asbest verontreinigd” worden beschouwd. Dit deel van de fundering kan daarom niet worden gebruikt voor de fundering van de nieuwe ontsluiting en zal moeten worden verwijderd door een erkend asbestverwijderingsbedrijf. Het betreft circa 200m² van het bestaande pad. Omdat de laagdikte van het puin varieert kan geen nauwkeurige volumeschatting worden gemaakt. Er zullen voorwaarden worden gesteld voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor het verwijderen van het bestaande pad.

Ten behoeve van het pad wordt circa 1.100 m² extra verharding aangebracht. Ten behoeve van de waterhuishouding stroomt dit water direct op de naastgelegen gronden af en infiltreert ter plaatse in de bodem. Deze afwatering vindt plaats op eigen grond. Aan weerszijden van het nieuwe pad zal de initiatiefnemer nog onverharde grond in eigendom houden. De aanleg van het pad heeft geen nadelig effect op de waterhuishouding ter plaatse. Ter plaatse van de kruising met de bestaande sloot wordt een duiker in de sloot geplaatst. Deze duiker zal op circa 7 meter van de bestaande duiker, direct ten noorden van het plangebied, worden geplaatst. Met het Waterschap Scheldestromen is overleg gevoerd. Het wateradvies is opgenomen als bijlage 4.

Het nieuwe pad zal gebruikt worden ten behoeve van de ontsluiting van de woning aan de Nieuwstraat 30 in Koewacht. Deze zeer beperkte verkeersintensiteit zal op een goede wijze kunnen worden afgewikkeld op de Tragel.

4.2 Milieueffectrapportage

Het planvoornemen maakt geen nieuwe activiteiten mogelijk die vallen onder een van de onderdelen van het Besluit m.e.r. Voor het planvoornemen geldt daarom geen planMER- of besluitMER-plicht.

Hoofdstuk 5 Juridische regeling

De omgevingsvergunning voorziet in het aanleg en gebruik van het pad voor de ontsluiting van de tuin behorende bij het adres Nieuwstraat 30, Koewacht (ten behoeve van de woonfunctie). Vergunning zal worden aangevraagd voor het pad ter ontsluiting van de tuin behorende bij Nieuwstraat 30 voor privégebruik. De gemeente Terneuzen zal ook uitsluitend vergunning verlenen voor dat gebruik. Gebruik ten behoeve van een bedrijfsfunctie wordt dan ook niet mogelijk gemaakt. Daarbij wordt nog opgemerkt, dat de bestemming Tuin niet mag worden gebruikt ten behoeve van de aangrenzende bedrijfsbestemming. Dat betekent ook dat het gebruik van het pad ten behoeve van een eventuele bedrijfsfunctie niet wordt toegestaan.

Op het plangebied blijft voorts de juridische regeling zoals beschreven in de bestemming 'Agrarisch met waarden - Dekzandgebied', de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' en de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied' uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Terneuzen' (vastgesteld d.d. 25 juni 2013), van toepassing.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De ontwerp omgevingsvergunning zal in het kader van de vaststellingsprocedure 6 weken ter inzage liggen. Binnen deze termijn kan een ieder zijn of haar zienswijze indienen. Ook zal de ontwerp omgevingsvergunning worden toegestuurd aan de overlegpartners.

Bijlagen

Bijlage 1 Situatietekening

Bijlage 2 Archeologisch advies

Bijlage 3 Asbestonderzoek

Bijlage 4 Wateradvies

