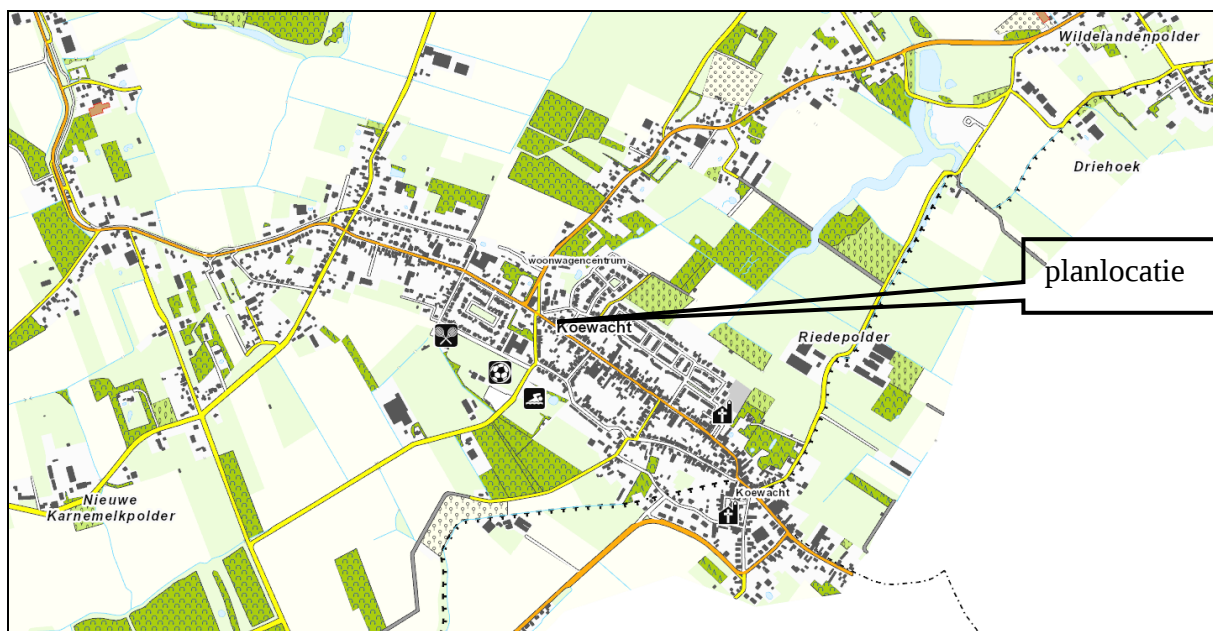


Terneuzen

Ruimtelijke onderbouwing

Realisatie garageboxen Wouterij Koewacht

Plan: Realisatie garageboxen aan de Wouterij te Koewacht



Planstatus: definitief		Datum: 11 juli 2015
Opdrachtgever: Dhr. I.C.G. Martens Abeelendreef 111 9180 Moerbeke-Waas (B)	Adviseur: Butijn Bouw Advies Kerkweg 29 4414 AA Waarde	Architect Bouwadvies Zeeland Mevr. M. Verras Hof te Zandeplein 1-3 4587 CK Kloosterzande

Inhoudsopgave

1. Inleiding	
1.1. Aanleiding en doel	3
1.2. Begrenzing plangebied	3
1.3. Leeswijzer	4
2. Plangebied	
2.1. Historie	5
2.2. Plangebied	6
2.3. Geldende bestemmingsregeling	6
3. Beleidskaders	
3.1. Rijksbeleid	7
3.2. Provinciaal beleid	7
3.3. Regionaal beleid	7
3.4. Gemeentelijk beleid	8
3.5. Conclusie	9
4. Sectorale toetsen	
4.1. Inleiding	10
4.2. Water	10
4.3. Bodem	11
4.4. Geluid	12
4.5. Luchtkwaliteit	13
4.6. Ecologie en natuur	14
4.7. Externe veiligheid	15
4.8. Kabels en leidingen	15
4.9. Verkeer en parkeren	16
4.10. Archeologie	17
4.11. Relatie met omliggende functies	18
5. Uitvoerbaarheid	
5.1. Economische uitvoerbaarheid	19
6. Samenvatting	20

3

1.3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt kort ingegaan op de historie van het plangebied. Waarna verder ingegaan wordt op de huidige functies en het gebruik in de directe omgeving en het plangebied zelf. Ook wordt ingegaan op de vigerende bestemmingsregeling van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de verschillende beleidskaders die relevant zijn voor het plangebied. In hoofdstuk 4 komen de milieu- en duurzaamheidsaspecten aan de orde die van belang zijn voor het plangebied en in hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. Als laatste wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de resultaten.

2. Plangebied

2.1. Historie

De planlocatie bestaat uit een onbebouwd perceeltje grond. Na het bouwen van de woningen nummer 78 en 80 is dit perceeltje braak komen te liggen. Dit met de intentie om in de toekomst op dit perceel een extra woning of garages te bouwen.



Luchtfoto 02 Huidige locatie in 1959, bron: geografisch informatiesysteem provincie Zeeland



Luchtfoto 03 Huidige locatie in 1970, bron: geografisch informatiesysteem provincie Zeeland



Luchtfoto 04 Huidige locatie in 2005, bron: geografisch informatiesysteem provincie Zeeland

2.2. Plangebied

Het plangebied is, zoals onder paragraaf 1.2. op het kaartje 01 is weergegeven, gelegen naast de woning aan de Wouterij 80 te Koewacht. De planlocatie is een klein braakliggend perceeltje grond. Door de loop der tijd is dit perceeltje, door omwonenden, gebruikt gaan worden als dump/opslag van allerlei materialen. De huidige eigenaar is dan ook voornemens het perceel te bebouwen met garageboxen. Deze garageboxen zullen verhuurd of verkocht worden aan met name omwonenden. De omgeving van de planlocatie bestaat uit diverse woningtypes van (half)vrijstaand tot aaneengebouwd. In de directe omgeving zijn meerdere woningen die geen garage hebben.



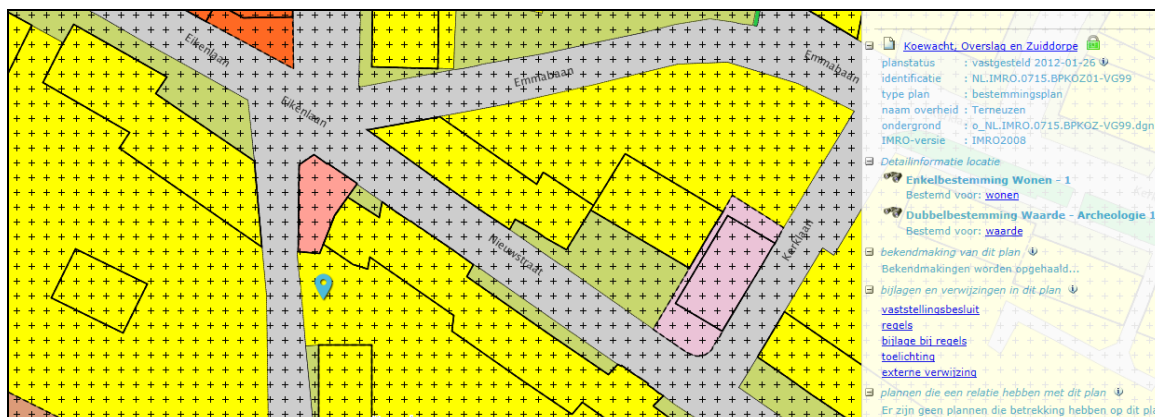
Foto 05 genomen vanaf de straat, bron: Google Maps

2.3. Geldende bestemmingsregeling

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan "Koewacht-Overslag-Zuiddorpe". Dit plan is door de raad op 26 januari 2012 vastgesteld.

Op de gronden rust de bestemming "Wonen". Op het perceel is geen bouwvlak aanwezig, derhalve kan het perceel gebruikt worden als erf bij wonen. Het bestemmingsplan laat het bouwen van 4 garageboxen echter niet toe.

Hieronder is een fragment van de bestemmingsplanverbeelding opgenomen.



Figuur 06: fragment bestemmingsplanverbeelding, bron: ruimtelijkeplannen.nl

3. Beleidskaders

3.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. De aanleiding voor het opstellen van deze structuurvisie is gelegen in het feit dat er nieuwe politieke accenten zijn gelegd door veranderende omstandigheden, zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Dit laatste onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De structuurvisie vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte), behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan.

De hoofdlijn van de SVIR is dat het Rijk op het gebied van de ruimtelijke ordening terugtreedt en dat gemeenten en provincies op dit taakveld een meer prominente rol krijgen. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van:

- een onderwerp dat nationale baten en / of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeenten overstijgt (bv. mainports);
- een onderwerp waarvoor internationale verplichtingen zijn aangegaan (bv. werelderfgoederen);
- een onderwerp dat (provincie-) of landsgrens overschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer bij het rijk is (bv. infrastructuur).

Het Rijk heeft 13 onderwerpen benoemd waar het, aan de hand van de bovenstaande criteria, een taak voor zichzelf ziet weggelegd. Door het nemen van verantwoordelijkheid ten aanzien van deze onderwerpen stelt het Rijk zich voor de middellange termijn (2028) en lange termijn (2040) tot doel Nederland concurrerend, veilig en leefbaar te houden.

De onderhavige ontwikkeling raakt geen van de 13 door het rijk benoemde onderwerpen.

Conclusie

Het rijksbeleid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.2. Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Op 28 september 2012 hebben Provinciale Staten een nieuw omgevingsplan vastgesteld. Het Omgevingsplan Zeeland 2012 – 2018 is met bijbehorende regels, die zijn opgenomen in de verordening ruimte provincie Zeeland, de komende zes jaar van kracht.

In het nieuwe omgevingsbeleid wordt een nieuwe taakverdeling tussen Rijk, Provincie Zeeland, waterschap en gemeenten geïntroduceerd. In die nieuwe taakverdeling liggen meer taken en verantwoordelijkheden bij de gemeenten en beperkt de Provincie zich tot de kerntaken. Daarbij geeft de Provincie kaders aan en maken de gemeenten afspraken over hoe die kaders in de eigen regio worden ingevuld. Onderwerpen opgenomen in de nieuwe Verordening Ruimte en voor onze provincie van groot belang, zijn bijvoorbeeld woningbouw, bedrijventerreinen, windmolens, natuurgebieden en intensieve veehouderij.

Woningbouw en herstructurering

De provinciale doelstelling is: Een goed woonklimaat en een goed werkende woningmarkt in steden, dorpen en op het platteland en met voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. Ruimtelijk staan bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik voorop.

Realisatie van nieuwbouwwoningen dient in principe plaats te vinden binnen de grenzen van bestaand bebouwd gebied.

Voor begrenzing van het bestaand bebouwd gebied zullen de grenzen uit 2005 geactualiseerd worden,

waarbij alle onherroepelijke bestemmingsplannen worden meegenomen. Daardoor zal het bestaand bebouwd gebied in ieder geval voor de planperiode voldoende ruimte bieden voor de woningbehoefte. Indien toch plannen buiten de grenzen tot ontwikkeling worden gebracht zal via de duurzaamheidsladder de noodzaak aangetoond moeten worden.

Verordening Ruimte Provincie Zeeland

Op 28 september 2012 hebben Provinciale Staten de Verordening Ruimte vastgesteld. In deze verordening wordt onder andere nader ingegaan op de vertaling van het woningbouwbeleid m.b.t. kleinschalige woningbouwlocaties in het landelijk gebied. Dit betreft het gebied gelegen buiten de grenzen van bestaand bebouwd gebied.

Toetsing:

De planlocatie is gesitueerd binnen de grenzen van het bestaand bebouwd gebied.

In de Verordening Ruimte zijn geen zaken opgenomen van direct belang voor beoogde planlocatie in de bebouwde kom van Koewacht.

Cultuurhistorische kwaliteit

In het kader van de ruimtelijke kwaliteit is cultuurhistorie één van de omgevingskwaliteiten en van groot belang voor het duurzaam in stand houden van de identiteit en herkenbaarheid van de dagelijkse leefomgeving. In de nota Cultuurhistorie en Monumenten wordt hieraan verder uitwerking gegeven.

In het kader van economie en toerisme is cultuurhistorie van belang omdat cultuurhistorische locaties de provincie aantrekkelijk maken voor bewoners en bezoekers. Daarnaast is een plek met een duidelijke historische betekenis een aantrekkelijke vestigingsplek.

Om cultuurhistorie een belangrijke rol te laten spelen bij ruimtelijke ontwikkelingen is het nodig voldoende informatie hierover te hebben. Hiervoor heeft de provincie een instrument ontwikkeld, namelijk de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS). Deze is in oktober 2006 gepresenteerd. Een onderdeel hiervan vormt de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW).

De CHS biedt een geordend overzicht van de voornaamste, nog aanwezige, (inter)nationale, regionale en bovenlokale cultuurhistorische kenmerken en waarden in Zeeland. Hiervoor zijn (steden)bouwkundige, archeologische en historisch geografische elementen en structuren op een eenduidige wijze gewaardeerd en in kaart gebracht. De kaart is te raadplegen via de website van de provincie.

In de directe nabijheid van de planlocatie zijn geen cultuurhistorisch waardevolle objecten of gebieden aanwezig.

Voor wat betreft het aspect Archeologie wordt verwezen naar paragraaf 5.2.

Conclusie:

Geconcludeerd kan worden dat het beoogd initiatief in overeenstemming is met het provinciaal beleid.

3.3. Gemeentelijk beleid

In deze paragraaf wordt kort ingegaan op gemeentelijk beleid dat voor betreffend plan van toepassing is. Een en ander zoals opgenomen is in het huidige bestemmingsplan "Koewacht-Overslag-Zuiddorpe".

Op het gebied van de ruimtelijke ordening zet de gemeente in op een hoge kwaliteit aan leven, wonen en recreëren. Voorop staan behoud van de karakteristieke kenmerken en versterking van bedrijvigheid, woonmilieus, sociale infrastructuur en van de centrumfuncties.

Voor de grote kernen is het van belang aandacht te besteden aan de economische kwaliteit, die zich kenmerkt door intensief en kwalitatief hoogwaardige ruimtelijke inrichting voor wonen en werken.

Structuurvisie Terneuzen

Op 16 december 2010 is de Structuurvisie Terneuzen vastgesteld. De structuurvisie geeft richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van een gebied waardoor voor een ieder in algemene zin duidelijk is of bepaalde initiatieven daarbinnen passen. Voor het gemeentebestuur is de structuurvisie een

belangrijk kader voor de afweging van concrete ruimtelijke beslissingen en voor de inzet daartoe van uitvoeringsinstrumenten, zoals het vaststellen van bestemmingsplannen, het beschikbaar stellen van financiële middelen en het sluiten van (bestuurs)overeenkomsten. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop het gemeentebestuur zich voorstelt de voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken.

In de structuurvisie, waarnaar korthedshalve wordt verwezen, wordt een duurzaam ruimtelijk structuurbeeld en duurzaam maatschappelijk structuurbeeld geschetst.

Het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld toont in de eerste plaats de hoofdgeleding van Terneuzen, waarin de economische ontwikkeling zich in noord-zuidrichting afspeelt en de ondergrond een sterke oost-westgerichte structuur kent. Deze confrontatie is in het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld neergezet als de confrontatie tussen de Kanaalzone en de Liniezone. Drager van de Kanaalzone is het Kanaal van Gent naar Terneuzen met de daarbij behorende infrastructuur (weg, spoor, leidingen, havenbekkens) en de daaraan gekoppelde grootschalige bedrijvigheid. Drager van de Liniezone zijn de Staats- Spaanse Linies die het verbindende element vormen tussen Oost-Zeeuws-Vlaanderen en West-Zeeuws-Vlaanderen vanuit een optiek van natuurontwikkeling, cultuurhistorie en recreatie. De verbinding krijgt daarmee een belang voor zowel dieren als mensen.

Verder bestaat het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld uit de volgende elementen:

- de natte schakels
- de hoofdinfrastructuur
- de landschapstypen
- het industrieel-logistieke complex
- de regionale voorzieningen
- de kernen

Voor wat betreft het duurzaam maatschappelijk structuurbeeld kan gezegd worden dat de gemeente Terneuzen zijn identiteit ontleent aan de veelkleurigheid van kernen en woongemeenschappen, aan een bloeiend verenigingsleven én aan de aanwezigheid van grote industriële complexen. De beleidskeuze sluit nauw aan bij de belevingswereld van de inwoners.

Bestemmingsplan:

Zie hiervoor par. 2.3.

Conclusie

Het regionaal en gemeentelijk beleid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4. Sectorale toetsen

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komen de milieu- en omgevingsaspecten aan bod die in meer of mindere mate gevolgen hebben voor de situering van functies, zoals geluid, bodem, externe veiligheid, kabels en leidingen, lucht, geur en zoneringen.

4.2 Water

Het is wettelijk verplicht een watertoets uit te voeren. Dit is een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. De watertoets heeft als doel het voorkomen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die negatieve effecten hebben op het duurzame waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van Waterschap Scheldestromen, verantwoordelijk voor het waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheer. Het waterschap zal het wateradvies geven in het kader van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 Bro.

Thema	Waterdoelstelling	Uitwerking
Veiligheid/ Waterkering	Waarborgen veiligheidsniveau en daarvoor benodigde ruimte.	<i>De bouwlocatie is niet gesitueerd nabij een waterkering.</i>
Wateroverlast	Voldoende ruimte voor vasthouden/bergen/afvoeren van water.	<i>Het totaal verhard oppervlak bedraagt 175 m². Planologisch gezien neemt het verhard oppervlak niet toe. Bouwhoogte komt op vergelijkbare hoogte met de bestaande bebouwing in de omgeving.</i>
Riolering	Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken.	<i>Er zijn alleen hemelwaterafvoeren nodig van daken en bestrating (met vangput) die zullen lozen op de gemeentelijke riolering. Gelet op het beoogde gebruik zal er geen vuilwater- riolering worden aangelegd.</i>
Watervoorziening	Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte-) water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment.	<i>De watervoorziening is niet in het geding. Hergebruik van het schone regenwater van het dak blijft gelet op de uitvoering individueel per afvoer of gemeenschappelijk mogelijk</i>
Volksgezondheid	Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen.	<i>Er is/komt geen oppervlaktewater in het plangebied.</i>
Bodemdaling	Voorkomen van maat- regelen die (extra) maaiveld dalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>De polderpeilen worden niet aangepast. Bodemdaling zal niet optreden.</i>
Grondwateroverlast	Tegengaan/Verhelpen van grondwateroverlast.	<i>Grondwateroverlast is niet aanwezig.</i>
Oppervlaktewater-	Behoud/Realisatie van goede	<i>Het hemelwater zal geloosd</i>

kwaliteit	oppervlaktewater- kwaliteit voor mens en natuur. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	<i>worden op de gemeentelijke riolering. Er zijn geen nadelige gevolgen voor de oppervlaktewaterkwaliteit.</i>
Grondwater- kwaliteit	Behoud/Realisatie van een goede grondwaterkwaliteit voor mens en natuur.	<i>Er wordt niet gebouwd in een infiltratiegebied, natuurgebied of gebied voor drinkwatervoorziening.</i>
Verdroging/ natte natuur	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden; met name van belang in/rond natuurgebieden. Ontwikkeling/Bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>Verdroging is niet aan de orde.</i>
<u>Conclusie:</u>		<i>De beoogde ontwikkeling heeft geen negatieve consequenties voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse</i>

4.3 Bodem

Het beleid van de provincie Zeeland gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt de gewenste bodemkwaliteit. Indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie dient de grond zodanig gesaneerd te worden dat zij wel kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie (functiegericht saneren).

Kader
Wet bodembescherming Besluit Bodemkwaliteit Milieubeleidsplan, onderdeel Bodem Bodemkansen Zeeuws-Vlaanderen
Kwaliteits-/ beoordelingscriteria
De milieuhygiënische bodemkwaliteit moet duurzaam geschikt zijn voor het toekomstige bodemgebruik ('functie') en de bodemkwaliteit mag niet verslechteren. In 2008 is er een bodemonderzoek uitgevoerd i.v.m. de voorgenomen realisatie van nieuw te bouwen twee-onder-een-kap-woningen. Het perceel waar de garageboxen komen is ook onderzocht.
Beoordeling en conclusies
Voor de gehele gemeente Terneuzen zijn een bodemkwaliteitskaart, een nota bodembeheer en een functieklasssekaart vastgesteld. Voor wat betreft Koewacht geldt dat de gemiddelde bodemkwaliteit voldoet aan de kwaliteitsklasse wonen. De planlocatie bestaat uit een braakliggend perceeltje grond dat nu voor een gedeelte in gebruik is als opslag van allerlei materialen. Uit het bodemonderzoek is gebleken dat de bovengrond licht verontreinigd is met barium, cadmium, lood, zink, Pak (som10) en PCB (som 7). In de ondergrond worden geen verhoogde concentraties aangetoond. De concentratie aan zink in de bovengrond voldoet aan de bodemkwaliteitsklasse Industrie. Voor realisatie van de garageboxen vormt dit geen belemmeringen. De garageboxen worden alleen gebruikt als stalling.

Conclusie:

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt (discipline bodem) zijn er geen belemmeringen om tot realisering van de garageboxen over te gaan.

4.4 Geluid

Overlast van geluid op geluidsgevoelige functies dient te worden voorkomen. In de Wet geluidhinder wordt onderscheid gemaakt tussen wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai.

Kader
Wet geluidhinder Provinciale milieuverordening Zeeland Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 Geluidbeleidsplan gemeente Terneuzen
Kwaliteits/beoordelingscriteria
Voldoen aan wettelijke grenswaarden en het beleid indien sprake is van nieuwe geluidproducerende en/of geluidgevoelige functies.
Beoordeling en conclusies
Wegverkeerslawaai Langs alle wegen ligt een geluidszone, behoudens wanneer de weg deel uitmaakt van een als woonerf aangeduid gebied of de maximum toegestane rijsnelheid van de weg 30 km/uur bedraagt. De zone langs wegen in binnenstedelijke gebied bedraagt 200 meter. Binnen een afstand van 200 meter van de planlocatie liggen geen gezoneerde wegen. Tevens betreft het hier geen geluidgevoelige functie. Derhalve is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai niet noodzakelijk. Spoorweglawaai Niet van toepassing Industrielawaai Gelet op het beoogd gebruik van de garageboxen zijn er geen belemmeringen qua industrielawaai. <u>Conclusie:</u> Gelet op het bovenstaande zijn er geen belemmeringen om tot realisering van de garageboxen over te gaan

4.5 Luchtkwaliteit

De kwaliteit van de buitenlucht moet voldoen aan de kwaliteitseisen die zijn gesteld in Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen).

Kader
Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 (Luchtkwaliteitseisen) ook bekend als: Wet luchtkwaliteit (Wlk)
AMvB 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM)
Wet ruimtelijke ordening: goede ruimtelijke ordening
Kwaliteits/beoordelingscriteria
Voldoen aan de geldende grenswaarden / luchtkwaliteitseisen.
In het Besluit NIBM en de Regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.
Beoordeling en conclusies
Het bouwplan voorziet in een de bouw van een gering aantal, te weten 4 stuks, garageboxen. Er is derhalve geen verdere toetsing nodig. Geconcludeerd dient te worden dat de uitvoering van het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.
<u>Conclusie:</u> Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Ecologie en natuur

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Flora- en Faunawet, de Natuurbeschermingswet 1988 en het beleid van de provincie ten aanzien van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) de uitvoering van het plan niet in de weg staan.

Kader
<u>Gebiedsbescherming:</u> Natuurbeschermingswet 1998 Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS) / Natuurnetwerk Nederland Kaart natuurwaarden gemeente Terneuzen <u>Soortbescherming:</u> Flora- en faunawet Kaart natuurwaarden gemeente Terneuzen
Kwaliteits/beoordelingscriteria
<u>Gebiedsbescherming:</u> Onderzoeken of de ontwikkeling significant negatieve effecten kan hebben op beschermde gebieden (binnen en buiten plangebied). Aantasting van de kwaliteiten van de PEHS is in principe niet toegestaan. De Kaart natuurwaarden dient als onderlegger voor bestemmingsplannen aan de hand waarvan knelpunten en kansen voor de natuur tijdig gesignaleerd kunnen worden. Van gebieden waar sprake is van ruimtelijke ontwikkelingen is snel duidelijk of er beschermde gebieden voorkomen en of nader onderzoek nodig is. <u>Soortbescherming:</u> Voorkomen van aantasten, verontrusten en/of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, hollen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De Kaart natuurwaarden dient als onderlegger voor bestemmingsplannen aan de hand waarvan knelpunten en kansen voor de natuur tijdig gesignaleerd kunnen worden. Van gebieden waar sprake is van ruimtelijke ontwikkelingen is snel duidelijk of er beschermde soorten voorkomen en of nader onderzoek nodig is.
Beoordeling en conclusies
De beoogde locatie voor realisering van de garageboxen is gelegen in stedelijk gebied. De locatie bestaat op dit moment uit braakliggende grond welke als opslag gebruikt wordt van diverse (steenachtige) materialen. De locatie valt niet in een aangewezen Natura 2000-gebied en is ook niet gelegen in de nabijheid daarvan. Effecten op beschermde plant- en diersoorten zijn bij uitvoering van het bouwplan niet aan de orde omdat de werkzaamheden plaats vinden op gronden die actief in gebruik zijn voor diverse opslag. Met het kappen van bomen/coniferen moet gewacht worden tot na het broedseizoen, dus voor 15 maart of na 15 augustus. <u>Conclusie:</u> Het aspect ecologie en natuur vormt geen belemmering voor het beoogde bouwplan.

4.7 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken, namelijk: bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt; vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

Kader
Besluit externe veiligheid inrichtingen buisleidingen transport vervoer gevaarlijke stoffen Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen Basisnet Weg, Spoor en Water
Kwaliteits/beoordelingscriteria
Waarborgen van de veiligheid van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten. Voldoen aan de veiligheidsnormen indien sprake is van risicovolle functies en/of activiteiten.
Beoordeling en conclusies
In de omgeving van het plangebied zijn een geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Met de toevoeging van de garageboxen neemt de personendichtheid in het gebied niet toe. Dit heeft derhalve geen gevolgen voor het groepsrisico's. <u>Conclusie:</u> Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Kabels en leidingen

Relevante kabels en leidingen voor de planologie zijn: transportleidingen voor gevaarlijke stoffen en gastransportleidingen.

Kader
Structuurvisie buisleidingen (Rijksstructuurvisie) Structuurvisie buisleidingen gemeente Terneuzen, inclusief Multi Utility Providing Beleidsadvies Ministerie VROM Risico's bovengrondse hoogspanningsleidingen Belangen van planologisch relevante en niet-relevante kabels en leidingen.
Kwaliteits/beoordelingscriteria
Waarborgen van belangen van in en/of in de directe omgeving aanwezige planologisch relevante leidingen en hoogspanningsleidingen. Waarborgen van belangen van in en/of in de directe omgeving aanwezige planologisch niet-relevante kabels en leidingen.

Beoordeling en conclusies
In het plangebied komen geen leidingstroken en ook geen planologisch relevante leidingen voor. Voordat met verbouwactiviteiten wordt begonnen, zal er een klic-melding gedaan worden om de eventuele aanwezigheid van overige leidingen na te gaan.
<u>Conclusie:</u> Dit aspect levert geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Verkeer en parkeren

Kader
Wegencategoriseringsplan Gemeente Terneuzen
Gewijzigde parkeernota 2012 – 2016
Kwaliteits/ beoordelingscriteria
Inrichtingseisen voor gebiedsontsluitingswegen of erftoegangswegen, met name binnen de bebouwde kom. Ook komen hier de uitgangspunten van Duurzaam Veilig aan de orde.
Voldoen aan parkeernormering binnen maximale loopafstand.
Beoordeling en conclusies
De bestaande wegen hebben een goede en veilige inrichting. Met het beoogde plan verandert er hier niets aan. Voor de zijde van de straat waar de garages aan grenzen geldt een parkeerverbod. Het voorterrein is zodanig van omvang dat er ook geparkeerd kan worden tegenover de garages aan de andere kant van de weg. Er blijft dan nog voldoende ruimte over om de garages in en uit te rijden. Tevens bieden de garages zelf ruimte om te parkeren voor de auto's van betreffende eigenaars/huurlers.

4.10 Archeologie

Het Verdrag van Valetta beoogt het cultureel erfgoed, dat zich in de bodem bevindt, beter te beschermen. In Nederland heeft dit verdrag doorwerking gekregen in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz).

Aan vullend heeft de gemeenteraad van Terneuzen ook eigen archeologiebeleid vastgesteld.

Kader
<u>Landelijk</u> Verdrag van Valetta Monumentenwet 1988 <u>Gemeentelijk</u> Erfgoedverordening Terneuzen Beleidsnota gemeente Terneuzen: "De onderste steen boven" (2011)
Kwaliteits/ beoordelingscriteria
Voldoen aan het voor de ontwikkeling geldende archeologie beleid. Voldoen aan de wettelijke meldingsplicht ex. artikel 53 van de Monumentenwet 1988.
Beoordeling en conclusies
Om inzicht te krijgen in de archeologische verwachtingswaarde van een gebied of locatie dient aan 5 criteria te worden getoetst: AMK IKAW Archis ZAA Bodemopbouw Van Rummelen Uitkomst archeologische toets: Bovenstaande toetsing heeft reeds plaats gevonden in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Koewacht-Overslag-Zuiddorpe. Hierbij heeft de planlocatie de medebestemming 'Waarde – Archeologie -1' gekregen. Gronden met deze bestemming zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. In artikel 22.2.2, onder b, is bepaald dat ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) niet mag worden gebouwd, indien het plangebied groter is dan 100 m² en waarbij bovendien grond-of graafwerkzaamheden dieper dan 0,50 meter beneden het maaiveld plaatsvinden. Het ingediende bouwplan voorziet in het nieuw bouwen van 4 garageboxen met een totaal oppervlak van 175 m². De uitvoering van de fundering is echter dusdanig dat er niet dieper gegraven zal worden dan 50 cm onder het huidige maaiveld. (vloer met vorstrand) <u>Conclusie:</u> Het aspect archeologie vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Wanneer tijdens de uitvoering archeologische vondsten worden gedaan geldt hiervoor een meldingsplicht ingevolge artikel 53 Monumentenwet 1988.

4.11 Relatie met omliggende functies

Kader
VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering'
Kwaliteits/beoordelingscriteria
Voor woningen: het zorgen voor een goed woon- en leefklimaat. Voor bedrijven: het bieden van voldoende zekerheid dat activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen worden uitgeoefend.
Beoordeling en conclusies
Direct naast de planlocatie zijn woningen aanwezig. Gelet op het beoogd gebruik van de garages betreft dit een woninggerelateerde functie. In de nabijheid van de planlocatie zijn geen bedrijven gevestigd, dan een detailhandel op de hoek van de straat. Het gebruik als garage zal de bedrijfsvoering van de detailhandel niet nadelig beïnvloeden. <u>Conclusie:</u> Gelet op bovenstaande zijn geen nadelige invloeden te verwachten die belemmerend kunnen werken voor de bedrijfsvoering van bedrijven en/of overige instanties in de omgeving en/of een goed woon- en leefklimaat.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Naast de planologische aanvaardbaarheid van een project dient ook de economische uitvoerbaarheid van een project aangetoond te worden.

Kader
Wet ruimtelijke ordening Grondexploitatiewet (GreX-wet)
Kwaliteits- / beoordelingscriteria
Toepassen van kostenverhaal bij ruimtelijke ontwikkelingen en daaraan gekoppelde grondexploitatie is voor de gemeente niet vrijblijvend, maar is een wettelijke verplichting. Wanneer het kostenverhaal niet vooraf is verzekerd in de vorm van een (anterieure) overeenkomst dient een exploitatieplan te worden vastgesteld door de gemeenteraad. Het exploitatieplan dient dan als basis voor kostenverhaal. De inhoud van een exploitatieplan wordt nader bepaald door artikel 6.13 van de Wro. Op de voorbereiding van een exploitatieplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (= uniforme openbare voorbereidingsprocedure) van toepassing. De gemeente kan het kostenverhaal realiseren via het privaatrechtelijke spoor (anterieure grondexploitatieovereenkomsten). Dit heeft de voorkeur. Wanneer via privaatrechtelijk spoor een overeenkomst wordt aangegaan is sprake van een grote mate vrijheid en is het aan de betrokken partijen om overeenstemming te bereiken rondom de voorgestane planontwikkeling. Wanneer een overeenkomst is afgesloten, moet hiervan melding worden gedaan (publicatie) en ligt een zakelijke beschrijving ter inzage.
Beoordeling en conclusies
Er is bij dit plan sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. De gemeenteraad moet hiervoor op basis van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan vaststellen. Er hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden als het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is. <u>Conclusie:</u> In dit geval is een overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente Terneuzen gesloten. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van het plan voldoende aangetoond.

6. Samenvatting

Ten aanzien van de verschillende aspecten wordt een en ander als volgt samengevat:

Ruimtelijke aspecten: Beoogde locatie is gelegen binnen de grenzen van bestaand bebouwd gebied. Beoogde realisatie van garageboxen, geeft gelet op de huidige uitstraling van het perceel geen nadelige invloed op het bestaande straatbeeld.

Geluid: Beoogde locatie is gelegen aan een straat waarvoor een 30 km-zone geldt. De functie van de garageboxen betreft geen geluidgevoelige functie. Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid voor de realisering van beoogd initiatief geen belemmering oplevert.

Luchtkwaliteit: Het realiseren van een dergelijke geringe wijziging zal geen knelpunt vormen inzake de Wet Luchtkwaliteit.

Archeologie: Het beoogd bouwplan betreft het nieuw bouwen van 4 garageboxen. De fundering van de garages is zodanig dat niet dieper gegraven wordt dan 50 cm onder maaiveld (vloer met vorstrand) gelet hierop is er geen uitvoerig archeologisch onderzoek vereist. Wel is de kans aanwezig dat archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn en dat deze in de uitvoeringsfase van toekomstige werkzaamheden aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht.

Ecologie: Ontheffing in het kader van de Flora en faunawet is niet nodig, onder voorwaarde dat bij het uitvoeren van de werkzaamheden zal worden voldaan aan de doelstelling ten aanzien van het zorgvuldig handelen, zoals vastgelegd in de Flora- en faunawet.

Bodemkwaliteit: Voor beoogde locatie zijn de bodemgegevens bekend. Gelet op die gegevens uit het onderzoek zijn er geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu met betrekking tot de voorgenomen activiteiten op de onderzoekslocatie.

Milieuzoneringen: In de nabije omgeving zijn geen bedrijven gevestigd die realisatie van het initiatief onmogelijk maken.

Watertoets: Er heeft vooroverleg plaatsgevonden met het Waterschap Scheldestromen. Het waterschap heeft geen opmerkingen.

Externe veiligheid/Leidingen: Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgestane garageboxen. Ook zijn er geen planologisch relevante leidingen aanwezig in de nabijheid van de beoogde bouwlocatie. Bij de werkzaamheden zal rekening gehouden worden eventuele aanwezige kabels en leidingen van de nutsbedrijven.

Financiële haalbaarheid: het project wordt uitgevoerd op kosten van de initiatiefnemer met de gemeente is een overeenkomst gesloten.

Conclusie

De afweging die voor de diverse aspecten is uitgevoerd, heeft geresulteerd in de conclusie dat het initiatief wordt gesitueerd op een daarvoor geschikte locatie en voldoet aan de ruimtelijke voorwaarden en dat de milieueffecten geen knelpunt vormen. Het initiatief is derhalve planologisch aanvaardbaar.