



Ruimtelijke onderbouwing Het Zand 48 Koewacht



Ruimtelijke onderbouwing

Het Zand 48 Koewacht

Opsteller:

Verhage-Lemahieu

A.B. (Bram) Verhage
Rondweg 1
4524 JL Sluis

E: bram@verhage-lemahieu.nl
T: 0117-760160



Versie: 23 november 2021

Kenmerk: NL.IMRO.0715.OMGKOZ24-VG01

Status: Vastgesteld

INHOUD

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Huidige situatie	3
1.3	Het plan	3
1.4.	Leeswijzer	5
2.	Planologisch beleidskader	5
2.1	Rijksbeleid	5
2.1	Provinciaal beleid.....	6
2.2	Gemeentelijk beleid	6
3.	Sectorale aspecten	8
3.1	Natuur	8
3.2	Cultuurhistorie	9
3.3	Archeologie.....	12
3.4	Mobiliteit en parkeren.....	15
3.5	Technische infrastructuur.....	15
3.6	Bodem	15
3.7	Geluid	16
3.8	Luchtkwaliteit.....	16
3.9	Externe veiligheid	17
3.10	Omliggende functies	17
3.11	Watertabel.....	18
4.	Economische uitvoerbaarheid	21
4.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21

Bijlage 1. Rapport Wet natuurbescherming

Bijlage 2. Aeriusberekening

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend bij de gemeente Terneuzen om aan het Zand 48 de bestaande bijgebouwen af te breken en nieuwe kwalitatief hoogwaardige gebouwen terug te bouwen. De drie bestaande bedrijfsgebouwen betreffen een bijgebouw, schuur en loods. De nieuwbouw zal bestaan uit een bijgebouw en een paardenstal.

Het perceel aan Het Zand 48 is gelegen in het bestemmingsplan Koewacht, Overslag en Zuiddorpe van de gemeente Terneuzen en heeft de bestemming Agrarisch en de dubbelbestemming Archeologie 1. Het perceel is gelegen bij het buurtschap Het Zand, ten noordwesten van de kern Koewacht. De paardenstal is noodzakelijk ten behoeve van het fokken en trainen van paarden. De paarden worden verhuurd voor bewakingsopdrachten. Deze activiteit wordt gezien de omvang en specifieke activiteit niet als grondgebonden aangemerkt. Afwijking van het bestemmingsplan is noodzakelijk.

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) verbiedt in artikel 2.1 lid 1 een project zonder omgevingsvergunning uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het bouwen van een bouwwerk en/of het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan. De Wabo maakt het wel mogelijk de omgevingsvergunning aan te vragen voor zowel het bouwen als het opheffen van de strijdigheid met het bestemmingsplan.

Volgens artikel 2.12 lid 1 sub 3 van de Wabo kan een omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Voorliggend document vormt de ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat de ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van de aanvraag voor een omgevingsvergunning.

1.2 Huidige situatie

Kadastraal is de locatie bekend gemeente Axel sectie N, nummers 867 en 308. Op het perceel is een woning, bijgebouw, schuur en loods aanwezig. Op de achterzijde van het perceel is een paardenbak en een stapmolen gelegen. Het perceel heeft een agrarische bestemming. Ten noorden van het plangebied is een burgerwoning (Het Zand 50) gelegen, ten zuiden een agrarisch bedrijf met bedrijfswoning en bedrijfsgebouw (Het Zand 46).

1.3 Het plan

Het initiatief is erop gericht om de drie huidige bedrijfsgebouwen te slopen en een nieuw bijgebouw met paardenstal terug te realiseren. Het fokken en africhten van paarden is gericht op het kunnen benutten van paarden voor fysieke bewakingsopdrachten. Denk hierbij aan winkelbewaking, bedrijfsbewaking, mobiele bewakingsdiensten etc. In veel gevallen worden hier honden voor gebruikt, maar ook paarden worden hiervoor ingezet. Denk hierbij dus ook aan de bewaking van uitgestrekte natuurgebieden bij zeer droog weer (brandgevaar) en de bewaking van kustlijnen. Gezien de zeer specifieke training en opdrachten voor de paarden dient het stallen, onderhouden en trainen in de best mogelijke omstandigheden te worden uitgevoerd. De paardenstal wordt voorzien van zes paardenboxen en drie loopstallen, zie figuur 3. Het bijgebouw zal benut worden als

The site plan shows a property with several buildings and areas. The buildings are labeled as follows:

- WONING (House)
- BIJBOUW (Extension)
- PAARDENSTAL (Stable)

The areas marked for construction or demolition are labeled as follows:

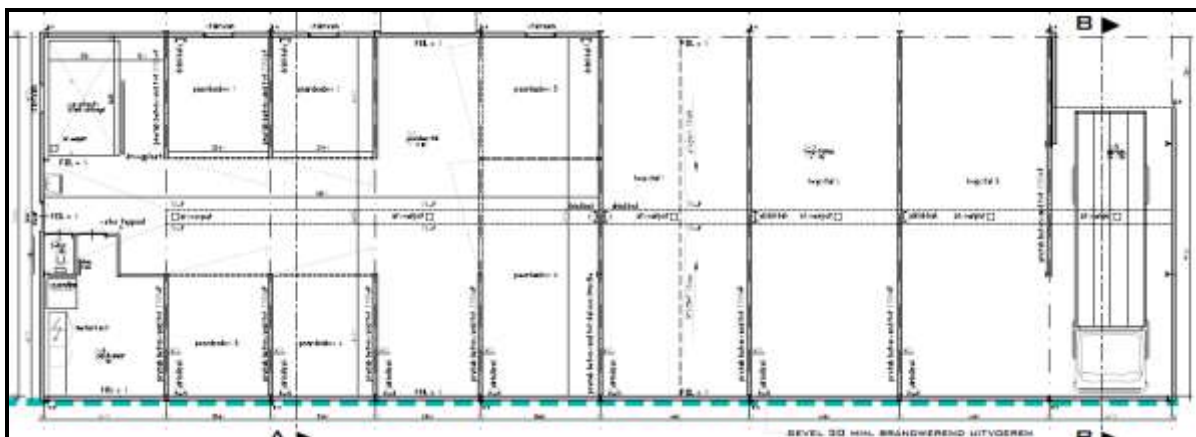
- TE SLOPEN BERGING 12 M2 (To be demolished shed 12 m2)
- TE SLOPEN SCHUUR 122 M2 (To be demolished barn 122 m2)
- TE SLOPEN LODDS 446 M2 (To be demolished lodges 446 m2)
- TE BOUWEN PAARDENSTAL 456 M2 (To be built stable 456 m2)

The plan also includes a legend for the colors used:

- BOUWVLAK (Building area)
- NIEUWE BIJBOUW 116 M2 (New extension 116 m2)

[illegible]

4



Figuur 3: Indeling paardenstal

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden eerst de beleidskaders van het Rijk, de provincie Zeeland en de gemeente Terneuzen uiteengezet. In hoofdstuk 3 worden de sectorale aspecten zoals flora en fauna, cultuurhistorie, archeologie de waterparagraaf omschreven met de bijbehorende watertabel beschreven. Hoofdstuk 4 beschrijft de economische uitvoerbaarheid en de procedure.

2. Planologisch beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Rijk heeft in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) nationaal ruimtelijk beleid geborgd. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Het Barro omvat 14 onderwerpen. Van deze onderwerpen is geen onderwerp van toepassing op deze ruimtelijke procedure.

2.1 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2018

Op 21 september 2018 hebben Provinciale Staten het Omgevingsplan Zeeland 2018 vastgesteld. Het plan is in werking getreden op 7 november 2018. Hierna is het Omgevingsplan op bepaalde onderdelen nog herzien. In het Omgevingsplan zijn de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid uiteengezet.

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

Voor wat betreft de bouw van bijgebouwen bij een woning zijn geen nadere eisen gesteld. Gemeentes hebben daarentegen wel concrete voorwaarden gesteld aan de maximale oppervlakte van bijgebouwen in het buitengebied. De ontwikkeling voldoet aan deze kaders.

Omgevingsverordening Zeeland

Bij het bepalen van de locaties en bij het opstellen van dit bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met de Omgevingsverordening van de provincie Zeeland. De Verordening duidt gebieden met een bijzondere verwachtingswaarde aan. Bij het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing zijn de kaarten behorend bij de Verordening geraadpleegd. De locatie is niet gelegen in gebieden welke zijn benoemd dan wel aangeduid in de artikelen 2.23 tot en met 2.27 en daarbij behorende kaartmaterialen.

2.2 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 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 vaststellen van bestemmingsplannen, het beschikbaar stellen van financiële middelen en het sluiten van (bestuurs)overeenkomsten. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop het gemeentebestuur zich voorstelt de voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken.

De visiekaart kan gezien worden als een doorvertaling vanuit het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld naar een te verwachten toekomstbeeld anno 2025, rekening houdende met de ontwikkelingen in de economie en in de leefomgevingskwaliteit (wonen, maatschappelijke voorzieningen, recreatie, natuur en water. Deze visiekaart is geënt op het gehele grondgebied van Terneuzen en doet derhalve geen concrete uitspraken over kleinschalige ontwikkelingen in kernen en in het buitengebied. Structuren, routes en zoneringen vormen de ingrediënten waarmee de visiekaart is opgebouwd. In de nabijheid van het plangebied liggen geen belangrijke elementen.

Excessenregeling Terneuzen, Beleidsnota welstand (2013)

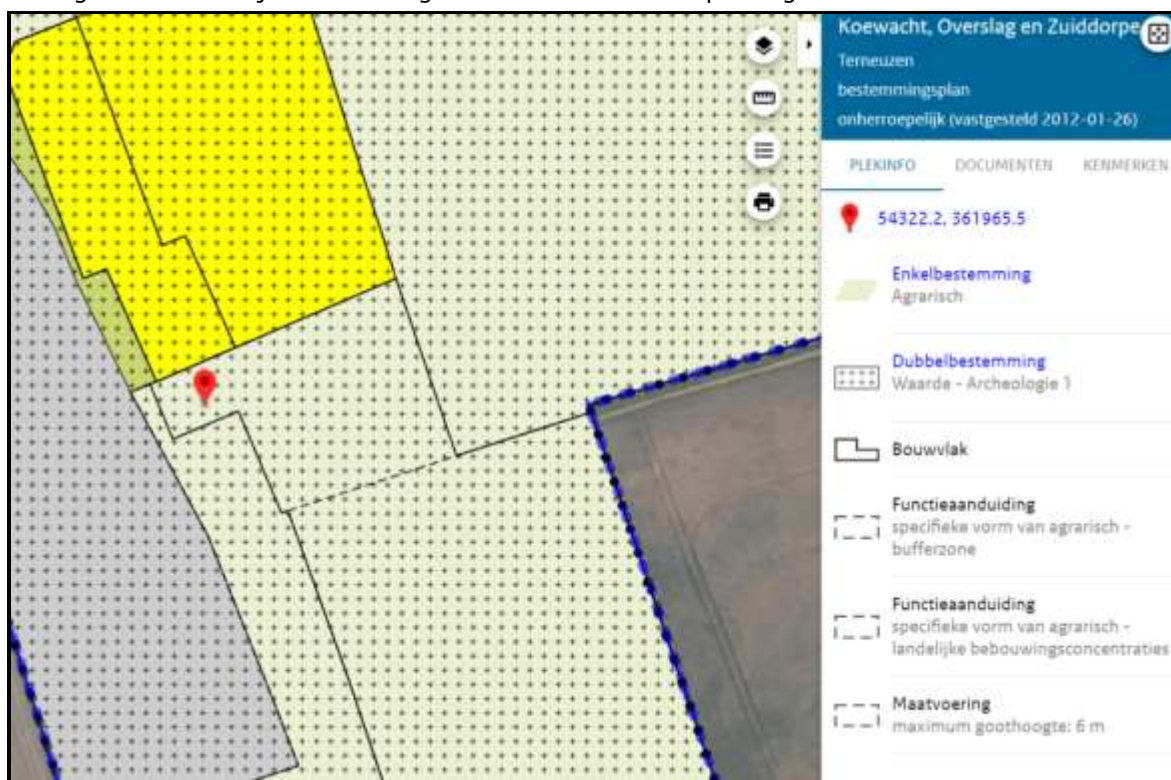
De gemeenteraad van Terneuzen heeft eind 2012 besloten het welstandsbeleid te herzien. Hierbij heeft de gemeenteraad tevens gebruik gemaakt van de mogelijkheid die de wetgever biedt om de Welstandscommissie af te schaffen. Het nieuwe welstandsbeleid, de excessenregeling, wordt ambtelijk getoetst.

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

Voor monumenten en een aantal beeldbepalende boerderijen en schuren in het buitengebied zal welstandstoezicht vooraf blijven bestaan. Voor de voorgenomen ontwikkeling is geen welstandstoezicht van toepassing, met uitzondering van de excessenregeling.

Bestemmingsplan Koewacht, Overslag en Westdorpe

Op de gronden is het bestemmingsplan Koewacht, Overslag en Westdorpe van de gemeente Terneuzen van kracht (vastgesteld door de Raad d.d. 26-01-2012). In dit bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de bestemming Agrarisch met de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 1. Tevens zijn de functieaanduidingen specifieke vorm van agrarisch bufferzone en de specifieke vorm van agrarisch landelijke bebouwingsconcentraties van toepassing.



Figuur 4: Uitsnede bestemmingsplan Koewacht, Overslag en Zuiddorpe

Het bijgebouw en de paardenstal aan Het Zand 48 zijn niet rechtstreeks op basis van het vigerende bestemmingsplan Koewacht, Overslag en Zuiddorpe te realiseren. Om het initiatief mogelijk te maken is een ruimtelijke onderbouwing bij de omgevingsvergunning noodzakelijk. In een overeenkomst zullen de afspraken tussen gemeente en initiatiefnemer worden vastgelegd.

3. Sectorale aspecten

3.1 Natuur

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

Gebiedsbescherming

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura 2000 gebieden. Het meest nabij gelegen beschermde Natura2000 gebied is Canisvliet op een afstand van circa 9,1 kilometer. Gezien de afstand tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied, zijn depositie-effecten onwaarschijnlijk. Om de impact van de ontwikkeling op deze gebieden te beoordelen is een Aerius-berekening uitgevoerd. Deze berekening is bijgevoegd als bijlage 2. Uit de berekening blijkt dat een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming niet noodzakelijk is.

Naast de Natura2000 gebieden waarborgt de Wet natuurbescherming de belangen van de aanwezige flora en fauna. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen gebieden aangewezen die zijn gelegen in het Natuurnetwerk Zeeland. Dichtstbijzijnde gebied is gelegen op circa 200 meter ten zuidoosten van het plangebied, zie figuur 8. Gezien de aard van de functieverandering en de afstand tot het terrein zijn er voor de beschermde gebieden geen significante negatieve effecten te verwachten als gevolg van het plan.



Figuur 5: Uitsnede kaart Natuurnetwerk Zeeland (Geoweb 2017)

Soortenbescherming

Ten behoeve van de soortenbescherming in relatie tot de gewenste ontwikkeling is een rapport Wet natuurbescherming opgesteld. Dit op basis van onderzoek ter plaatse. Het rapport is opgesteld door Habitus en bijgevoegd als bijlage 1. In het rapport wordt de gewenste ontwikkeling getoetst aan de

Wet natuurbescherming, waarbij de centrale vraag is gesteld of de gewenste ontwikkeling in strijd is met de soort- of gebiedbescherming uit de Wnb of het provinciaal beleid.

Aandachtspunten zijn vleermuizen, huismussen en nesten van boerenzwaluw in of rond het plangebied. Voor vleermuizen wordt momenteel nader onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek moet worden afgewacht voordat het bijgebouw met zolder ("de kleine schuur") kan worden gesloopt en voordat de omgevingsvergunning kan worden verleend.

Voor de huismus en nesten van 'vogels zonder jaarrond beschermd nest' kan verstoring voorkomen worden door te slopen buiten het broedseizoen (dus in de periode half september - begin maart). Dit geldt voor de aanbouw achter de grote schuur en voor het bijgebouw met zolder ("de kleine schuur"). Beiden hebben een nest binnen van boerenzwaluw.

3.2 Cultuurhistorie

Op 1 januari 2012 is door middel van aanpassing van het Besluit ruimtelijke ordening bepaald dat cultuurhistorische belangen moeten worden meegewogen bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen. Het waarborgen van cultuurhistorische belangen en het meewegen van deze belangen is belangrijk. Hiervoor is een omschrijving van het plangebied noodzakelijk.

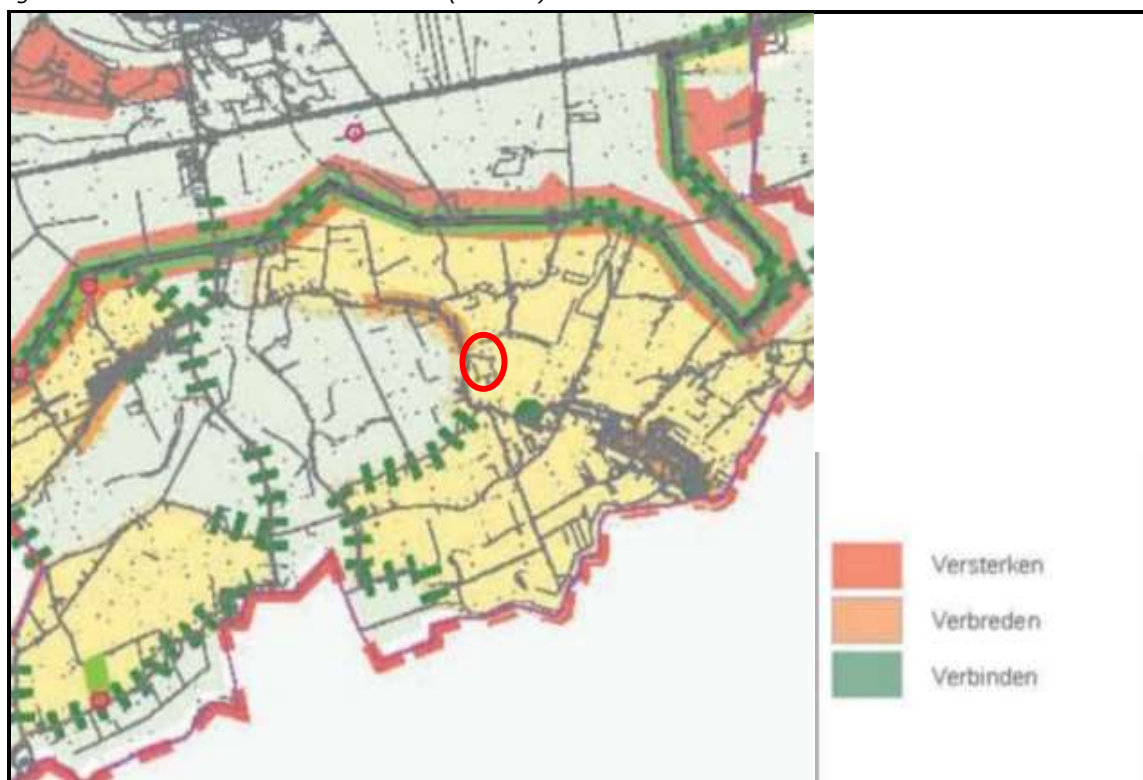
Het plangebied is gelegen in het buurtschap Het Zand. De omgeving wordt gekenmerkt door het agrarische landschap met in de omgeving enkele burgerwoningen en agrarische bedrijven. Het perceel is agrarisch bestemd en ligt op een herkenbare overgang bij kleinschalig dekzandlandschap Realisatie van de bijgebouwen is passend in het bestaande buurtschap.

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:

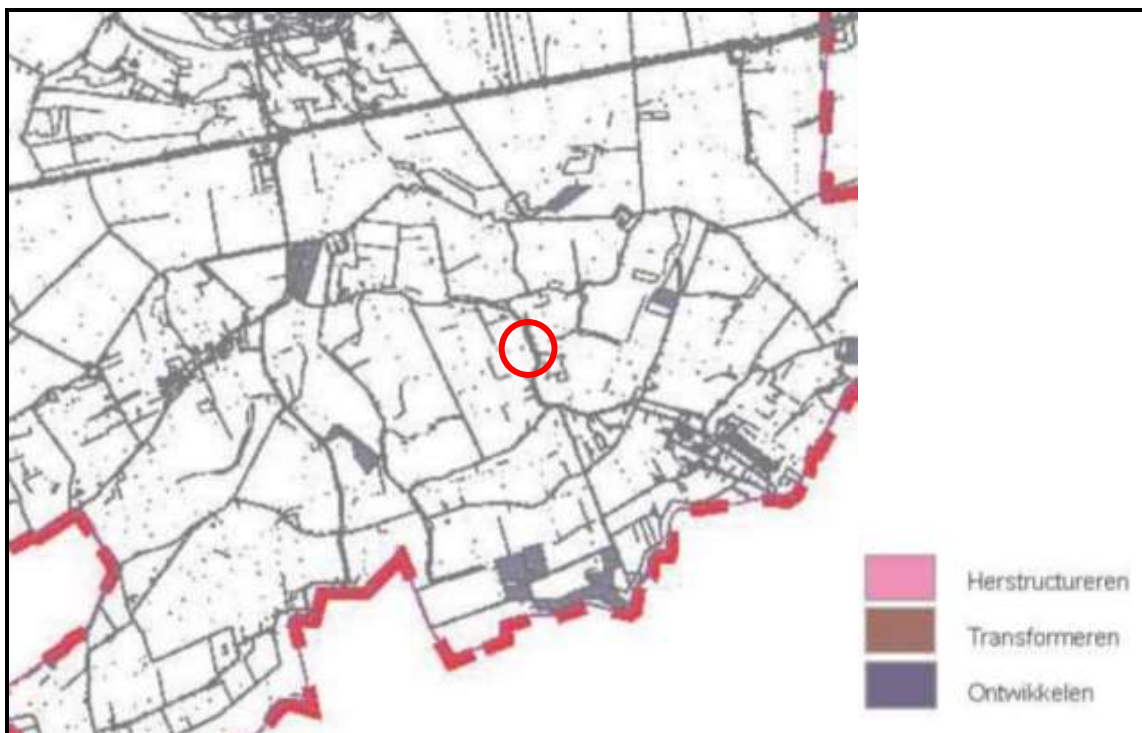
1. Behoud: hierbij gaat het voornamelijk om monumentale objecten met landschapshistorische waarde (molens, vliedberg e.d.), alsmede de landschapsreservaten en delen van het landschap met zeer hoge mate van bepaaldheid en gaafheid;
2. Behoud ruimtelijke karakteristiek: conservering van de bestaande ruimtelijke 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.



Figuur 6: Uitsnede CHW kaart Terneuzen (Behoud)



Figuur 7: Uitsnede CHW kaart Terneuzen (Behoud voor ontwikkeling)



Figuur 8: Uitsnede CHW kaart Terneuzen (Vernieuwing mogelijk)



Figuur 9: Uitsnede CHW kaart provincie Zeeland

Toetsing

Binnen het plangebied zijn geen Rijksmonumenten aanwezig. Tevens zijn rondom het plangebied geen Rijksmonumenten of cultuurhistorische waarden aanwezig. De voorgenomen ontwikkeling past binnen het gemeentelijk en provinciaal cultuurhistorisch beleid. Uit het cultuurhistorisch beleid van de gemeente blijkt dat het plangebied valt binnen het gebied Behouden. De gemeente is tevreden over de huidige functie en kwaliteit, kleine aanpassingen zijn mogelijk. Uit de CHS kaart van de provincie Zeeland volgt dat er geen cultuurhistorische elementen binnen het plangebied zijn gelegen. De naastgelegen polderdijk Het Zand is aangeduid als kenmerkend element echter wijzigt de gewenste ontwikkeling dit waardevolle element niet. De voorgenomen ontwikkeling levert geen nadelige gevolgen op voor cultuurhistorische relevante waarden.

3.3 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard. Het Verdrag van Valetta is uiteindelijk doorvertaald en geïntegreerd in de Erfgoedwet.

Archeologiebeleid 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 en een diepte van 0,5 meter voor de zogenaamde kruimelgevallen.

De achterliggende gedachte van het archeologiebeleid is het in beeld brengen van de gebieden in de gemeente Terneuzen met een archeologische verwachtingswaarde. Deze verwachtingswaarde kan per gebied en per geologische laag verschillen. De insteek is daarbij soepel waar het kan en streng waar nodig.

Conform de Archeologietoets Onderzoeksplicht Archeologie (stroomschema) worden de volgende zaken nader onderbouwd:

1. Het plangebied is niet gelegen binnen de aanduiding AMK.
2. Het plangebied is gelegen gedeeltelijk in een gebied met een hoge verwachtingswaarde volgens de IKAW kaart.
3. Toetsing aan Archis 3.0 (Zijn er onderzoeksmeldingen, vindplaatsen en/of onderzoekslocaties? Geef een uitsnede van een Archis 3.0-kaart met daarop de onderzoeksmeldingen en beschrijf deze in de tekst; vermeld daarbij de Archis-Zaaknummers. Dit geldt tevens voor de vindplaatsen en vondstlocaties. Zijn deze er niet, geef dat dan aan.

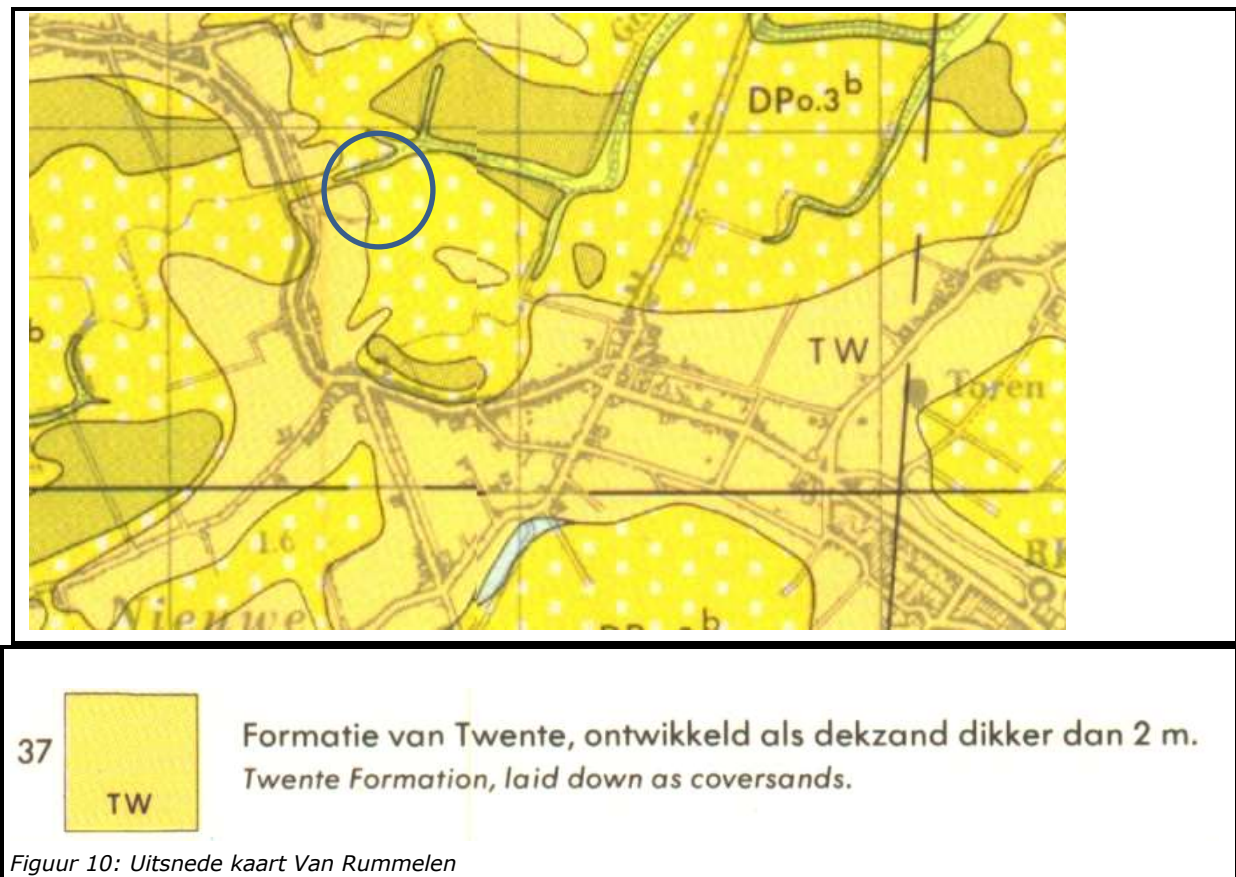
* Het plangebied is niet gelegen binnen of grenzend aan een terrein van hoge archeologische waarde.

* Het zuidwestelijke deel van het plangebied oversnijdt onderstaande onderzoeksmelding:
- 2213838100: Het betreft een archeologische begeleiding van de aanleg van het fietspad waarbij ploegsporen en een greppel zijn vastgesteld. Deze sporen dateren vrij ruim tussen de steentijd en de Nieuwe tijd.

* Het plangebied maakt verder deel uit van drie grote bureauonderzoeken:
- 2439204100: Leemten in Kennis
- 2434360100: archeologisch bureauonderzoek: verruiming vrijstellingsdiepte gemeente Terneuzen

- 4568760100: archeologisch bureauonderzoek: update vrijstellingenkaart gemeente Terneuzen

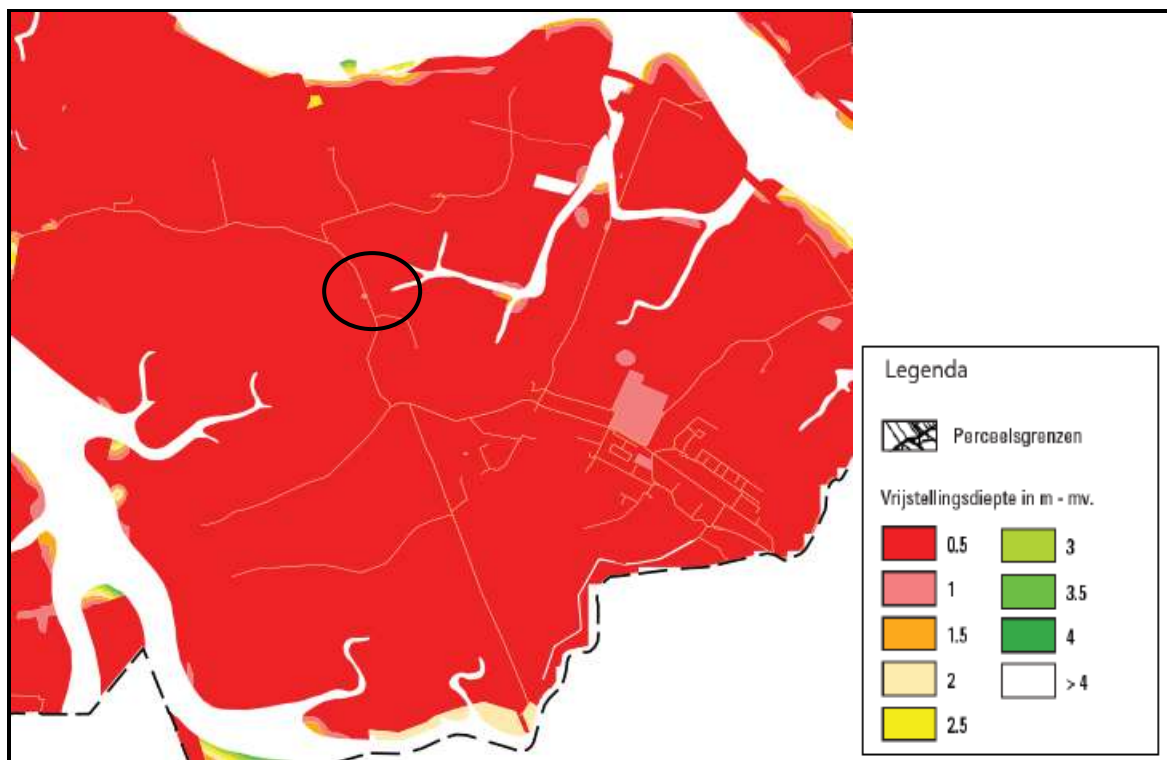
4. Toetsing aan het archief van het Zeeuws Archeologisch Depot (ZAD) en informatie bij de gemeente. (Zijn er vindplaatsen bekend in het ZAD? Zo ja, welke, benoem deze en zo nee, geef dat dan eveneens aan. Meld de datum wanneer met het ZAD hierover contact werd gezocht.)
Op 7 juni 2021 heeft het ZAD aangegeven dat er geen vindplaatsen bekend zijn.
5. Toetsing aan de geologische kaart van Van Rummelen



Figuur 10: Uitsnede kaart Van Rummelen

Uit de toetsing aan deze kaart volgt de 'Waarde-Archeologie 1' met een vrijstellingsoppervlak voor het bestemmingsplan Buitengebied. Voor deze 'Waarde-Archeologie 1' zijn standaardregels opgenomen in de regels en de verbeelding.

6. Toetsing aan de huidige geldende gemeentelijke Vrijstellingenkaart (2017).
Voor een aantal gebieden is de huidige kennis ontoereikend. Deze leemten zullen in de toekomst ingevuld worden. Aan de hand van de archeologische verwachtingswaarde wordt per deelgebied een grens gesteld waarboven archeologische onderzoek verplicht is en waaronder vrijstelling wordt verleend. Deze vrijstellingen worden verwerkt op de vrijstellingenkaart die tussentijds op basis van nieuwe kennis of nieuwe onderzoeksresultaten wordt geactualiseerd. De meest recente versie van de vrijstellingenkaart dateert van oktober 2017. Op deze vrijstellingenkaart is de locatie aangeduid met een vrijstellingsdiepte van 0,5 meter, zie figuur 9.



Figuur 9: Uitsnede vrijstellingskaart Archeologie gemeente Terneuzen

De locatie is in het bestemmingsplan Buitengebied bestemd met een dubbelbestemming Archeologie 1. Deze aangewezen gronden zijn – (behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemmingen) – mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden. In verband met deze bestemming mag er uitsluitend worden gebouwd indien:

- Er een rapport wordt overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- De betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.

Het bepaalde hierboven is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op:

- een bouwwerk waarbij het te verstoren oppervlak niet meer bedraagt dan 100 m²;
- een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heikwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

Toetsing

Het bouwplan van de gebouwen is reeds bekend, de bodemverstoring dieper dan 0,5 – MV is als volgt opgebouwd:

- Fundering paardenstal: 26 m²
- Fundering bijgebouw: 15 m²
- Terreinriolering: 11 m²

De te slopen schuren zijn gebouwd in de jaren '50 en is gefundeerd op een gemetselde fundering. De aanlegdiepte van de fundering is ca 500-600mm onder maaiveld. Om een dergelijke fundering destijds te kunnen metselen is de funderingsvoet en de naastgelegen ruimte reeds ontgraven geweest. Dit kan dus als reeds geroerde grond worden beschouwd. De sloopaannemer zal de funderingen met een graafmachine verwijderen. De breedte van de graafbak wordt afgestemd op de breedte van de funderingen. Zo wordt er niet nu meer grond geroerd, dan dat tijdens de bouw ervan is geroerd.

De totale verstoring bedraagt 52 m² (zie ook tekening D02, D04 en D05). Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

3.4 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via Het Zand. Het Zand is een weg die de buurtschappen Het Zand en Nieuwe Molen met elkaar verbindt. De weg beschikt over een fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer en heeft een maximum rijsnelheid van 60 km/uur.

Door de bouw van de paardenstal en kantoor neemt de verkeersdruk niet toe. De voormalige bedrijfsactiviteiten bij een agrarisch bedrijf gaven een grotere impact op het aantal verkeersbewegingen dan het kleinschaligere bedrijfsactiviteiten die nu worden uitgeoefend. De hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van de gebouwen is inpasbaar in het lokale verkeersbeeld.

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

3.5 Technische infrastructuur

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

3.6 Bodem

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

In het onderliggende geval betreft dit de bouw van een bijgebouw en paardenstal. In deze gebouwen zijn niet voortdurend of nagenoeg voortdurend (meer dan 2 uur per (werk)dag) mensen aanwezig waardoor een bodemonderzoek niet noodzakelijk is. De huidige bebouwing welke gesloopt dient te worden bevat asbest. Aan de bestaande gebouwen zijn dakgoten verwerkt, tevens zijn de daken van die staat dat er geen losliggende stukjes op het terrein aanwezig zijn. De locatie kan hierdoor als onverdacht worden aangemerkt. In het geval grond vrijkomt bij de bouw van het bijgebouw en deze wordt naar buiten de inrichting afgevoerd, dan dient deze te worden uitgevoerd conform het Besluit Bodemkwaliteit

3.7 Geluid

De mate waarin geluid, bijvoorbeeld veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder (Wgh en Bgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen, worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. Het voorliggend initiatief is gelegen in de nabijheid van Het Zand en binnen de daarvoor gestelde 250 meter afwegingszone. Beide gebouwen zijn echter niet aan te merken als geluidsgevoelig object. Akoestisch onderzoek is hiervoor niet noodzakelijk.

3.8 Luchtkwaliteit

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

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2. Voor woningbouw geldt bijvoorbeeld dat bij één ontsluitingsweg een aantal van 500 nieuwe woningen niet in betekenende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

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

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

De bouw van het bijgebouw en de paardenstal (6 boxen) betreffen een zeer kleinschalige ontwikkeling welke op basis van bovenstaande gegevens niet leidt tot een gewijzigde situatie aangaande de luchtkwaliteit. Tevens zijn voor paarden geen fijnstof normen bekend. Gesteld kan worden dat voorgestane ontwikkeling niet leidt tot een verkeerstoename van meer dan 1.200

motorvoertuigen per etmaal. Deze ontwikkeling valt hierdoor onder het 3% criterium waardoor het aangemerkt kan worden als zijnde NIBM. Tevens is een Aeriusberekening bijgevoegd waaruit blijkt dat de ontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft op het gebied van luchtkwaliteit, zie bijlage 2. Verder onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.9 Externe veiligheid

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

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

Risicovolle inrichtingen buiten het plangebied

1. Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Conform de risicokaart blijkt dat er geen sprake is van een PR10-6 tot het plangebied. Tevens is er geen sprake van een invloedsgebied voor het groepsrisico. In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen met brandbare, explosieve of giftige stoffen.

Transport van gevaarlijke stoffen

Ten westen van het plangebied, het kanaal van Gent naar Terneuzen, vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over het water. De vaarweg is opgenomen in het Basisnet Water, dit maakt onderdeel uit van het Besluit externe veiligheid transportroutes. In dit besluit is opgenomen dat voor ontwikkelingen op een afstand van meer dan 200 meter geen ruimtelijke beperkingen worden gesteld. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan. Daarnaast ligt het plangebied buiten de 200 m-zone vanaf rijkswegen en spoorwegen in het kader van de basisnetroute voor gevaarlijke stoffen. Hierdoor is er geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen. In het plangebied en de directe omgeving zijn geen overige planologische relevante leidingen gelegen.

3.10 Omliggende functies

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies, dient rekening te worden gehouden met eventuele hinder veroorzakende (bedrijfs-)activiteiten in de omgeving. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van hindergevoelige functies sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Afstemming van bestaande en nieuwe functies is mogelijk door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (versie, 2009). Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met milieuaspecten als geur-, stof en geluidhinder. De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Uit jurisprudentie en de genoemde VNG-publicatie, blijkt dat in het geval van een gemengd gebied verkleinde richtafstanden gelden. Een paardenfokkerij (SBI 0143) wordt in de VNG brochure een richtafstand genoemd van 50 meter tot een rustige woonwijk en 30 meter tot een gemengd gebied. De zuidelijk gelegen burgerwoning ligt binnen deze richtafstand.

Op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer vindt het oprichten, uitbreiden of wijzigen van een dierenverblijf met dieren zonder geuremissiefactor plaats. Indien de afstand tussen enig binnen de inrichting gelegen dierenverblijf waar dieren zonder geuremissiefactor worden gehouden en een geurgevoelig object, na de oprichting, uitbreiding of wijziging minder dan 30 meter bedraagt, en het geurgevoelige object is binnen de bebouwde gelegen dan kan de afstand worden verkleind.

Een stal is een overdekte ruimte waarbinnen dieren worden gehouden. Er is derhalve sprake van een dierenverblijf. Paarden zijn dieren zonder geuremissiefactor. Er kan dus voldaan worden aan het Activiteitenbesluit milieubeheer, nu de burgerwoning aan de noordzijde op meer dan 30 meter van de stal is gelegen. De woning ten zuiden gelegen ligt op een afstand van circa 13 meter. Voor deze woning kan echter aanspraak worden gemaakt op de verkleinde afstand van minimaal 10 meter. Het aantal paarden wat gehouden kan en mag worden is namelijk gering, er zijn ook maar zes boxen aanwezig. Bovendien zijn aan de zuidzijde van de paardenstal geen openingen aanwezig. Gezien de geringe aantallen paarden en de bouw van de stal kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat bij deze woning.

3.11 Watertabel

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor het water betekenen. Aangaande de aspecten omtrent water zal een watertoets worden opgesteld en worden toegezonden aan Waterschap Scheldestromen.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Het plan heeft geen relatie met de primaire of secundaire waterkeringen.</i>
Voorkomen overlast door oppervlaktewater Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	

	<table><tr><td></td><td>huidige situatie</td><td>na realisa tie</td><td></td></tr><tr><td>dakopper vlak</td><td>678</td><td>669</td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodemver harding</td><td>0</td><td>0</td><td>2</td></tr><tr><td>doorlaten de bodemver harding</td><td>0</td><td>0</td><td>3</td></tr><tr><td>wateropp ervlak</td><td>0</td><td>0</td><td>4</td></tr></table> Het plan bestaat uit de sloop van 678 m² bebouwing en de nieuwbouw van 669 m² aan bedrijfsgebouwen. Gezien de afname van bebouwing is extra waterberging niet noodzakelijk.		huidige situatie	na realisa tie		dakopper vlak	678	669	1	dichte bodemver harding	0	0	2	doorlaten de bodemver harding	0	0	3	wateropp ervlak	0	0	4
	huidige situatie	na realisa tie																			
dakopper vlak	678	669	1																		
dichte bodemver harding	0	0	2																		
doorlaten de bodemver harding	0	0	3																		
wateropp ervlak	0	0	4																		
Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	De bijgebouwen worden voor wat betreft het vuilwater aangesloten op de riolering.																				
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.	De locatie is niet gelegen in een bufferzone rondom een natuurgebied. Er wordt geen grondwater onttrokken, schoon hemelwater wordt toegevoegd aan het oppervlaktewater. Er is geen sprake van grondwateroverlast. Het plangebied wordt gekenmerkt door goede infiltratiemogelijkheden.																				
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	Bij de bouw worden geen uitlogende materialen gebruikt.																				
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing	Tijdens de bouw worden geen uitlogende materialen gebruikt.																				

van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	Nvt.
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Het plangebied is aangeduid als weinig zettingsgevoelig gebied. Extra maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>In de directe omgeving is geen bestemming met de functie natte natuur.</i>
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>In de planvorming is rekening gehouden met behoud van voldoende afstand tot de sloot.</i>
Andere belangen waterbeheer	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>De locatie is niet gelegen in de directe omgeving van objecten van de waterbeheerder.</i>
Wegen in beheer bij het waterschap (alleen invullen voor zover van toepassing) * in de bouwfase: <i>Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen?</i> * na realisatie: verkeersaantrekkende werking <i>Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer?</i> * na realisatie: bereikbaarheid <i>Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken.</i> <i>Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd?</i> * na realisatie: parkeren <i>Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd?</i>	<i>Ja, ten tijde van de bouw van de bijgebouwen zal tijdelijk transport plaatsvinden over Het Zand. Deze transporten zijn echter beperkt en enkel noodzakelijk voor het afleveren van bouwproducten.</i> <i>De nieuwe bijgebouwen resulteren niet in meer verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige gebruiksmogelijkheden.</i> <i>De gebouwen worden bereikt via Het Zand. Er worden geen uitwegen gewijzigd.</i> <i>Ja, er wordt op eigen terrein geparkeerd.</i> <i>De gebouwen worden niet binnen 20 meter van de weg gebouwd.</i>

* na realisatie: (ver)bouwen	
-------------------------------------	--

<i>Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd)).</i>	
---	--

4. Economische uitvoerbaarheid

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

Grondexploitatie

Grondexploitatie

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publieksrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1. Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft. Dat kan een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, een projectbesluit en een buiten toepassingsverklaring van een beheersverordening zijn. Onderhavig plan ziet niet toe op de bouw van een hoofdgebouw. Hierdoor is er geen sprake van een aangewezen bouwplan (ex art. 6.2.1 Bro), waardoor er geen exploitatieplan opgesteld hoeft te worden. Voor onderhavige ontwikkeling is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten voor wat betreft planschade.

4.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) wordt de ruimtelijke onderbouwing in vooroverleg gezonden naar de provincie Zeeland en Waterschap Scheldestromen. Na het toetsen van de complete aanvraag (inclusief alle benodigde vergunningen) werd het ontwerpbesluit gedurende 6 weken ter visie gelegd, waarbij een ieder in de gelegenheid werd gesteld een zienswijze in te dienen. Na de terinzagelegging werden geen zienswijzen ontvangen, waardoor het ontwerp ongewijzigd kon worden vastgesteld. Het vastgestelde besluit wordt opnieuw gedurende 6 weken ter visie gelegd.