



Omgevingsvergunning

Woningbouw Wouterij Koewacht

Terneuzen

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM	06-08-2024
IMRO IDN	NL.IMRO.0715.OMGKOZ28-VG01
PROJECT	Koewacht, de Wouterij
PROJECTLEIDER	H. Wenting
OPDRACHTGEVER	Woongoed Zeeuws Vlaanderen
PROJECTNUMMER	231503.20230903
AUTEUR	J. Dingemanse
STATUS	vastgesteld

DISCLAIMER
© Rho Adviseurs B.V.
Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden veeleenvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs B.V., behoudens voor zover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

AVG
Onze producten worden vrijgegeven conform het protocol en eisen uit het kwaliteitssysteem van Rho Adviseurs B.V.. Daarbij wordt niet gewerkt met handtekeningen en/of parafen. In het kader van de AVG worden, voorafgaand aan publicatie of bij uitlevering aan derden, persoonsgegevens van derden in onze producten geanonimiseerd. In het belang van de advisering en herkenbaarheid worden bedrijfsgegevens van Rho Adviseurs B.V., namen, e-mailadres(sen) en telefoonnummer(s) van adviseur(s), zijnde auteur(s) van het rapport of de projectleider van het onderhavige project, niet geanonimiseerd.

Inhoudsopgave

Toelichting		4
Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging projectgebied	5
1.3	Geldend bestemmingsplan	6
1.4	Opzet van de toelichting	7
Hoofdstuk 2	Projectbeschrijving	8
2.1	Huidige situatie projectgebied	8
2.2	Beoogde ontwikkeling	9
Hoofdstuk 3	Beleidskader	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Regionaal beleid	12
3.4	Gemeentelijk beleid	13
Hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten	15
4.1	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	15
4.2	Niet-gesprongen explosieven	16
4.3	Watertoets	17
4.4	Ecologie	17
4.5	Cultuurhistorie en archeologie	21
4.6	Bodem- en grondwaterkwaliteit	29
4.7	Verkeer en parkeren	29
4.8	Bedrijven en milieuhinder	31
4.9	Geluid	34
4.10	Luchtkwaliteit	35
4.11	Externe veiligheid	36
4.12	Duurzaamheid	37
4.13	Kabels en leidingen	37
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	39
5.1	Financiële uitvoerbaarheid	39
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Woongoed Zeeuws Vlaanderen is voornemens om op het kadastrale perceel AEL00-H-271 aan de Wouterij te Koewacht 29 woningen te realiseren. De grond is in eigendom van woningcorporatie Woongoed Zeeuws Vlaanderen.

Het bestemmingsplan 'Koewacht, Overslag en Zuiddorpe' (vastgesteld op 26 januari 2012) staat op het kadastrale perceel uitsluitend aangebouwde woningen langs de Wouterij toe. De nieuwbouw van de woningen past op basis van het bestaande bouwvlak niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Koewacht, Overslag en Zuiddorpe'.

Om het initiatief te kunnen realiseren is, in overleg tussen initiatiefnemers en gemeente, gekozen voor een omgevingsvergunning waarvoor de uitgebreide procedure van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) geldt. Op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van deze wet kan de omgevingsvergunning 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 met een goede ruimtelijke onderbouwing. Voorliggende rapport bevat deze ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied ligt ten zuiden van het centrum van Koewacht. De ligging is op figuur 1.1 weergegeven.



Figuur 1.1 Ligging projectgebied in Koewacht (Bron: Google Maps)

1.3 Geldend bestemmingsplan

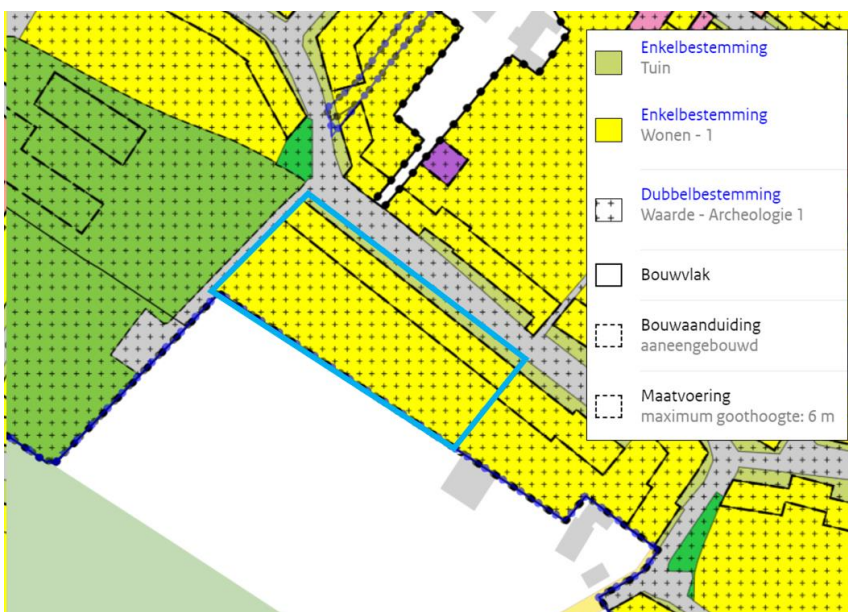
Het geldende bestemmingsplan ter plaatse van het projectgebied is het op 26 januari 2012 vastgestelde bestemmingsplan 'Koewacht, Overslag en Zuiddorpe'. Het projectgebied heeft hierin de enkelbestemmingen 'Wonen - 1' en 'Tuin'.

Aangewezen gronden met de enkelbestemming 'Wonen - 1' zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van het wonen binnen de bebouwde kommen van Koewacht, Overslag en Zuiddorpe alsmede aan- en uitbouwen en bijgebouwen, tuinen en erven, waterlopen en waterpartijen, groenvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De gronden zijn dus bestemd voor 'Wonen - 1' met de bouwaanduiding 'aaneengebouwd' waarbij voor het bouwvlak een maximum goothoogte van 6 meter geldt.

Aangewezen gronden met de enkelbestemming 'Tuin' zijn bestemd voor tuinen en erven met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waterlopen en waterpartijen en groenvoorzieningen. Ten slotte heeft het projectgebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'. De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

Een fragment van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan 'Koewacht, Overslag en Zuiddorpe' is weergegeven in figuur 1.2.

Daarnaast gelden voor deze locatie de facetbestemmingsplannen 'Parkeren Terneuzen' (vastgesteld op 7 februari 2019) en 'Wonen Terneuzen' (vastgesteld op 1 juli 2021). In het facetbestemmingsplan 'Wonen Terneuzen' is vastgelegd dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal woningen. Het initiatief past ook niet binnen de kaders van dit facetbestemmingsplan, omdat er meer woningen mogelijk worden gemaakt dan in het projectgebied aanwezig waren.



Figuur 1.2 Het geldende bestemmingsplan 'Koewacht, Overslag en Zuiddorpe', met blauw omkaderd het projectgebied (Bron: Ruimtelijke Plannen)

1.4 Opzet van de toelichting

De opzet van de plan toelichting is als volgt.

- In hoofdstuk 2 worden de huidige en beoogde situatie van het projectgebied beschreven;
- In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader;
- In hoofdstuk 4 zijn de resultaten vermeld van de toetsing aan omgevingsaspecten;
- Hoofdstuk 5 bevat de uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving

2.1 Huidige situatie projectgebied

Het projectgebied is gelegen aan de Wouterij in de kern Koewacht. Het perceel staat kadastraal bekend als AEL00-H-271 en heeft een omvang van circa 6.700 m². Het projectgebied is volledig in eigendom van de initiatiefnemer. Tot 2020 waren er drie blokken met in totaal 12 rijwoningen aanwezig. Twee van de drie blokken met rijwoningen zijn in 2020 gesloopt. Het laatste blok met rijwoningen is in 2022 gesloopt. Sindsdien bestaat het perceel uit een braakliggend terrein.

Aan de noordzijde grenst het projectgebied aan woningen. Ook aan de oostzijde zijn woningen gevestigd. Aan de westzijde is naast woningen, het openluchtbad van Koewacht aanwezig. Ten zuiden van het plangebied zijn de gronden in agrarisch gebruik.



Figuur 2.1 Huidige situatie (Bron: Rho Basisviewer)



Figuur 2.2 Aanzicht projectgebied, gezien vanaf de Wouterij (Bron: Google Maps)

2.2 Beoogde ontwikkeling

Woongood Zeeuws-Vlaanderen wil verspreid over de kernen in Zeeuws-Vlaanderen haar bezit vernieuwen. Hiervoor worden oude woningen gesloopt en daarvoor in de plaats zullen nieuwe woningen worden teruggebouwd. De woningen die worden gesloopt voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd en het is kostentechnisch niet interessant een grootschalige renovatie door te voeren. Daarnaast is er in veel kernen een ander soort vraag naar woningindeling. Woningen van deze tijd zijn veelal levensloopbestendig. Woningen zijn hierdoor voor een breder publiek geschikt. Hierdoor wordt leegstand voorkomen en wordt een bijdrage geleverd aan de leefbaarheid van de kern. Er is bovendien veel behoefte aan energiezuinige en betaalbare woningen. Op basis hiervan is het rapport 'Transformatie wensportefeuille 2020-2022' opgesteld.

In het plangebied worden 29 woningen gerealiseerd, zie figuur 2.3. Deze woningen bestaan uit 11 starterswoningen en 18 levensloopbestendige woningen. De starterswoningen bestaan uit twee bouwlagen. De levensloopbestendige woningen hebben een opbouw met één bouwlaag en een kap.



Figuur 2.3 Beoogde ontwikkeling (Bron: architectenbureau Kreaatuur)

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie, kortweg NOVI, loopt vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en vervangt op rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Aan de hand van een toekomstperspectief 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld.

Toetsing en conclusie

Het planvoornemen is op nationaal niveau dermate kleinschalig dat het geen invloed heeft op de nationale belangen. Het beleid inzake het mogelijk maken van aaneengebouwde woningen wordt dan ook neergelegd bij de decentrale overheden. De Nationale Omgevingsvisie wordt gekenmerkt door een hoog abstractie- en schaalniveau en heeft geen directe belangen die geborgd moeten worden ten aanzien van het projectgebied en de beoogde ontwikkeling.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent een aantal nationale belangen zoals genoemd in de NOVI. Dit initiatief raakt geen rijksbelangen uit het Barro.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening en de ladder voor duurzame ontwikkeling

De ladder is als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen dat de toelichting van een plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, moet in de toelichting worden gemotiveerd waarom niet binnenstedelijk in de behoefte kan worden voorzien. De ladderonderbouwing is op basis van jurisprudentie pas nodig vanaf 12 woningen.

Toetsing

In dit geval worden 29 woningen mogelijk gemaakt op een locatie met een woonbestemming in de kern Koewacht. Door de huidige stedelijke functie en ligging betreft het een locatie binnen bestaand stedelijk gebied.

Op de locatie stonden in het verleden 12 sociale huurwoningen. Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn aaneengebouwde woningen mogelijk binnen het bouwvlak van circa 120 bij 12 meter. Bij een gevelbreedte van 5,7 meter zijn hier circa 21 rijwoningen mogelijk. Het nieuwe plan wordt echter deels buiten het bouwvlak gebouwd. Gelet op de toevoeging ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het plangebied. Omdat er ten opzichte van de oude situatie feitelijk 17 woningen worden toegevoegd, is de behoefte beschreven uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.

De woningbehoefte in de gemeente Terneuzen en de kern Koewacht blijkt uit diverse bronnen die hierna worden behandeld.

Provinciale bevolkings- en huishoudenprognose Zeeland 2022 en Zeeuwse woondeal, maart 2023

De Provincie Zeeland verwacht op basis van de actuele prognose dat het aantal huishoudens in de regio Zeeuws-Vlaanderen met circa 2.150 toeneemt in de periode 2022-2032.

Op 6 maart 2023 is de Zeeuwse Woondeal ondertekend door de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, de Provincie Zeeland en de dertien Zeeuwse gemeenten. Het doel van de Woondeal is het bouwen van 16.500 extra woningen in Zeeland in de periode tot en met 2030. Tweederde van deze woningen moet betaalbaar zijn. Ook wordt gestreefd naar 30% sociale huurwoningen in de voorraad. Gemeente Terneuzen zet zich in voor realisatie van het aandeel van 1.819 woningen in de regionale opgave, waarvan 675 sociale huurwoningen en 175 middenhuurwoningen.

De gemeente beschikt over een harde plancapaciteit van 1.310 woningen. Dit betekent dat nieuwe harde plancapaciteit moet worden toegevoegd.

In de woondeal is aangegeven dat in de gemeente Terneuzen 19% van de voorraad een sociale huurwoning is. Dit betekent dat er een grote behoefte is aan meer sociale huurwoningen. Dit project geeft daar mede invulling aan.

Dashboard ladderruimte Zeeuws-Vlaanderen

Volgens het Dashboard ladderruimte is in de gemeente Terneuzen behoefte aan 1.568 woningen en is er een sloop-nieuwbouwopgave 285 woningen. Dit betekent een totale bouwopgave van circa 1.850 woningen. Gelet op de actuele harde plancapaciteit van 1.310 woningen resteert een ladderruimte van $(1.850 - 1.310 =)$ circa 500 woningen.

Woonvisie Regio Zeeuws-Vlaanderen 2022

De woningbehoefte blijkt ook uit de Woonvisie Regio Zeeuws-Vlaanderen 2020. De regio wil ruimte maken voor gewenste nieuwbouw. Met onder andere herstructurering willen de gemeenten ruimte creëren voor versterking van de woningportefeuille door nieuwbouw die 100% matcht met de toekomstige woningbehoefte. Er zijn relatief veel verouderde sociale huurwoningen. Er is behoefte aan nultredenwoningen in de nabijheid van voorzieningen. Met dit project worden verouderde sociale huurwoningen vervangen door duurzame levensloopbestendige woningen.

Raamovereenkomst prestatieafspraken Gemeente Terneuzen 2022 tot en met 2025

De gemeente Terneuzen, Clavis, Woongoed Zeeuws-Vlaanderen, de Bewonersraad Clavis en huurdersorganisatie SHB werken met elkaar samen om de bewoners van de gemeente Terneuzen goed van dienst te kunnen zijn. Jaarlijks maken zij afspraken met elkaar over de opgaven in de woningmarkt en het woonbeleid. Daarin bespreken zij met elkaar wat er nodig is en wie welke inzet levert. Onder meer is afgesproken dat de sociale voorraad in de periode 2022-2025 minimaal op peil 2021 blijft en verhoudingsgewijs meegroeit met de omvang van de totale voorraad.

Conclusie

Er is behoefte aan meer betaalbare woningen. Met het mogelijk maken van 29 sociale huurwoningen op een herstructureringslocatie aan de Wouterij in Koewacht is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik en wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

Zeeuwse Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zeeland

In de Zeeuwse Omgevingsvisie geeft de provincie de ruimtelijke visie op Zeeland weer en geeft aan waar de komende jaren door de provincie op wordt ingezet: ruimte voor economische ontwikkeling, een gezonde en veilige woonomgeving en goede kwaliteit van bodem, water, natuur en landschap. Een aantal onderwerpen uit de Omgevingsverordening Zeeland is juridisch vertaald in de Omgevingsverordening Zeeland (inclusief wijzigingen). De regels uit deze verordening zijn van belang voor het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing.

Toetsing en conclusie

Als de beoogde ontwikkeling wordt getoetst aan het omgevingsplan en omgevingsverordening dan blijkt dat er geen belangrijke onderwerpen of thema's van belang zijn. Sectorale toetsen, die ook worden vermeld in het provinciale toetsingskader, worden getoetst in hoofdstuk 4.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Woonvisie Regio Zeeuws-Vlaanderen 2022

De gemeente Terneuzen heeft samen met Hulst en Sluis een Zeeuws-Vlaams woonbeleid opgesteld. Dat beleid is vastgelegd in de regionale woonvisie. De visie die centraal staat, als stip op de horizon is: “We maken werk van en grijpen kansen voor een kwalitatief goede woningvoorraad, leefbare wijken en kernen met een optimale balans tussen de veranderende woningvraag en -aanbod”.

De ambities, die ook de basis voor de regionale Woonvisie vormen, zijn:

1. Kansen grijpen op de woningmarkt!
2. Goed wonen voor alle doelgroepen
3. Vitaliteit en leefbaarheid op peil houden
4. Kwalitatief goede bestaande woningvoorraad
5. Plancapaciteit afgestemd op kwantitatieve en kwalitatieve behoefte

Het creëren en behouden van passende woningen en leefbare kernen en wijken zijn belangrijke speerpunten. De sterke vergrijzing en de extramuralisering die een aantal jaar geleden is begonnen, leiden er samen toe dat er een steeds grotere behoefte ontstaat aan zelfstandige woningen waarin huishoudens oud kunnen worden en zorg aan huis kunnen ontvangen.

Een kwalitatief goede woningvoorraad en woonomgeving is cruciaal voor leefbare kernen, doorstroming op de woningmarkt en prettig wonen voor zowel huishoudens met een lokale binding als ook voor het (blijven) aantrekken van huishoudens vanuit Vlaanderen. Meer dan 95% van het benodigde aantal woningen over 10 jaar staat er nu al. Nieuwbouw brengt een kwalitatief belangrijke, maar in omvang beperkte voorraadverandering teweeg. De kwaliteit van de bestaande voorraad is daarmee bepalend voor de totale woningvoorraadkwaliteit in Zeeuws-Vlaanderen.

De combinatie van woningkenmerken (lage energieprestatie, beperkte aanpasbaarheid, etc.) en omgevingskenmerken (voorzieningen onder druk, achteruitgang leefbaarheid, etc.) maakt delen van de bestaande

voorraad kwetsbaar, zeker wanneer de marktdruk in sommige segmenten mogelijk gaat afnemen. Het gaat vooral om kleine grondgebonden sociale huurwoningen en reguliere grondgebonden koopwoningen in diverse prijsklassen. De in Zeeuws-Vlaanderen actieve corporaties pakken hun rol wanneer het gaat om verduurzaming van de woningvoorraad. Er is ook behoefte aan levensloopbestendige woningen.

Toetsing en conclusie

Met het vervangen van verouderde sociale huurwoningen door duurzame levensloopbestendige sociale huurwoningen wordt invulling gegeven aan de noodzakelijk verduurzaming van het woningbestand in de gemeente.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie gemeente Terneuzen 2025

De 'Structuurvisie 2025' van de gemeente Terneuzen is opgesteld met als doel richting te geven aan toekomstige plannen met een ruimtelijke component. Deze visie is een belangrijk kader voor het gemeentebestuur bij de beoordeling van nieuw initiatieven. In de visie is weergegeven wat de doelen zijn voor de gemeente Terneuzen op ruimtelijk, maatschappelijk en economisch gebied voor 2025.

Binnen de visie worden de plannen voor de verschillende gebieden binnen de gemeente weergegeven. Voor het plangebied is binnen de structuurvisie geen specifieke strategie aangewezen. Van de verschillende kernen binnen de gemeente vallen de meeste woonwijken binnen de strategie 'behouden'. Dit zijn de woonwijken van Axel, Biervliet, Hoek, Koewacht, Sluiskil, Westdorpe, Zaamslag en Zuiddorpe. Daarnaast vallen de wijken Zuid en Othene in Terneuzen en enkele wijken in Sas van Gent ook onder de strategie 'behouden'. De functie en de kwaliteit van deze gebieden is goed en behoeft geen grootschalige ingrepen. Kleine invullingen binnen de bestaande structuur zijn mogelijk.

Toetsing en conclusie

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van woningen op een locatie waar voorheen ook woningen aanwezig waren. Hierdoor kan aansluiting worden gezocht bij de strategie 'behouden' en past een dergelijke kleine invulling binnen het beleid van de structuurvisie.

3.4.2 Interim-beleid Archeologie gemeente Terneuzen

Het gemeentelijke archeologiebeleid is vastgelegd in het Interim-beleid archeologie gemeente Terneuzen. Als vangnet naast het Interim-beleid Archeologie fungeert de Erfgoedverordening van Terneuzen 2011. 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.

Archeologische toets

Om inzicht te krijgen in de archeologische verwachtingswaarde van een gebied of locatie dient aan 5 criteria te worden getoetst.

1. De Archeologische Monumentenkaart (AMK): Deze kaart geeft de wettelijk beschermde archeologische monumenten weer en de door de RCE gewaardeerde gebieden met een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde.
2. De Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW): Deze kaart geeft de verwachtingswaarde weer voor de bovenste (bovenste 1,20 meter), dagzomende, bodemlaag.
3. ARCHIS: Dit is de landelijke database waarin alle recent uitgevoerde archeologische onderzoeken en vondsten worden opgeslagen. Deze database geeft een indicatie van de vondsten die gedaan zijn. Veel of belangrijke vondsten geven een hogere archeologische verwachtingswaarde.
4. Zeeuws Archeologisch Archief (ZAA): In dit archief berusten de verslagen van alle in het verleden in Zeeland uitgevoerde bodemonderzoeken, gegevens over losse vondsten en dergelijke. Dit archief geeft een indicatie van de vondsten die in het verleden gedaan zijn. Veel of belangrijke vondsten geven een hogere archeologische verwachtingswaarde.
5. Aan de hand van de bodemkaart kan nagegaan worden welke geologische, voor de archeologie relevante, bodemlagen aanwezig zijn, namelijk:
 - pleistoceen: vanaf de Steentijd;
 - hollandveen: vanaf de IJzertijd en Romeinse tijd;
 - Duinkerke II: vanaf de Middeleeuwen;
 - Duinkerke III; vanaf de Nieuwe tijd, lage of zeer lage trefkans.

Toetsing

In het volgende hoofdstuk, wordt onder de paragraaf 'Archeologie', de archeologische toets beschreven voor het projectgebied.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

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

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

Ook voor projecten die zijn opgenomen in bijlage D, maar beneden de drempelwaarden vallen, moet een besluit worden genomen of een milieueffectrapportage nodig is. In dat kader wordt afgewogen of het plan, ondanks dat het ruim onder de drempelwaarde blijft, mogelijk toch belangrijke negatieve milieueffecten heeft, op basis van de eerder genoemde omstandigheden. Dit is een 'vormvrije' mer-beoordeling.

Er moet een m.e.r.-beoordelingsbeslissing worden genomen, waarin wordt aangegeven of wel of geen milieueffectrapport nodig is, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen.

Bij een (vormvrije) mer-beoordeling is een van de aspecten waar naar gekeken moet worden cumulatie van effecten met andere ruimtelijke ontwikkelingen. Uit de wetgeving en bijbehorende toelichting blijkt niet duidelijk wat daar precies onder moet worden verstaan en hoe daarmee moet worden omgegaan.

Toetsing en conclusie

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is, in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een aaneengesloten gebied met een oppervlakte van 100 hectare of meer, of 2.000 of meer woningen omvat. De voorgenomen ontwikkeling aan de Wouterij betreft het realiseren van 29 woningen. De beoogde ontwikkeling blijft daarmee ruim onder de drempelwaarde. Voor activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, dient te worden nagegaan of er sprake kan zijn van belangrijke gevolgen voor het milieu door middel van een vormvrije mer-beoordeling. De beoordeling is opgenomen in Bijlage 1.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kleinschaligheid van de ontwikkeling zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. De beoogde ontwikkeling is daarom als zodanig niet MER-plichtig.

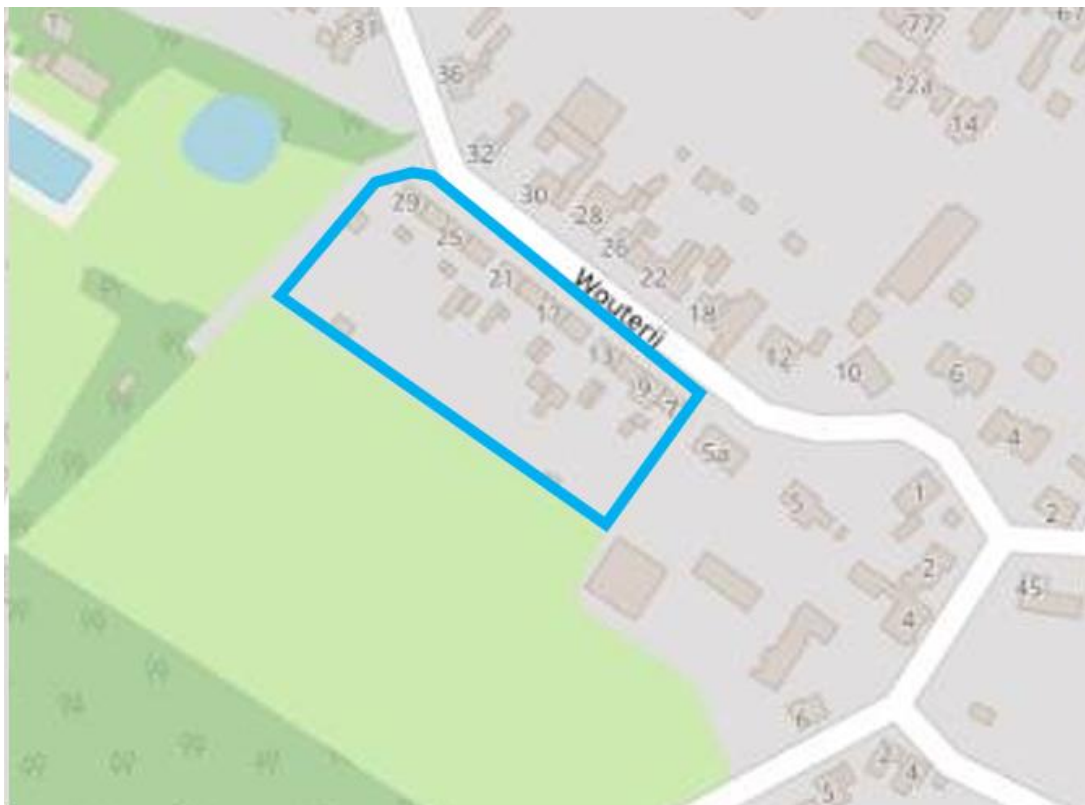
4.2 Niet-gesprongen explosieven

Toetsingskader

In een ruimtelijke onderbouwing dat een nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt, dient rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van conventionele explosieven (CE) uit de Tweede Wereldoorlog (WO II).

Beleidskader

Gemeente Terneuzen hanteert voor niet-gesprongen explosieven (NGE) het Historisch Vooronderzoek en NGE-Risicokaart van REASeuro, kenmerk RO180093 van 24 oktober 2018. Zodra een locatie als (potentiële) risicolocatie is aangemerkt, moet er in eerste instantie rekening worden gehouden met mogelijk achtergebleven conventionele explosieven.



Figuur 4.1 Aandachtsgebied niet-gesprongen explosieven, blauw omkaderd het projectgebied (Bron: REASeuro, bewerking Rho adviseurs)

Toetsing en conclusie

De NGE-Risicokaart heeft de locatie niet als verdacht gebied c.q. niet als aandachtsgebied gemarkeerd. Er zijn ook geen vondsten door de EOD geregistreerd.

Aangezien bovendien op het projectgebied in het verleden woningen stonden en de grond al geroerd is geweest kan worden geconcludeerd dat er geen aanwijzingen zijn van mogelijke aanwezige explosieven. In geval er alsnog munitie wordt aangetroffen, wordt ingezet op het handelen op basis van het protocol 'Toevalstreffer conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog'.

4.3 Watertoets

Toetsingskader

Het projectgebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Scheldestromen, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer.

Toetsing en conclusie

Ter voorbereiding op de aanvraag heeft overleg met het waterschap plaatsgevonden over de aanwezige sloot en de benodigde waterberging. De resultaten zijn opgenomen in het aanmeldformulier van het waterschap voor de watertoets (zie Bijlage 2). Dit aanmeldformulier wordt voorgelegd aan het waterschap. Er zal nog een vergunning worden aangevraagd voor het aanbrengen van een waterberging. Daarnaast zal met betrekking tot onderhoud van de waterlopen contact worden opgenomen met de gemeente en het waterschap.

4.4 Ecologie

Toetsingskader

Wet natuurbescherming

Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht tot één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

Bescherming van natuurgebieden wordt gewaarborgd door de Wet natuurbescherming (Wnb) en de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro). Natura 2000-gebieden worden beschermd door de Wnb en het Natuurnetwerk Nederland (NNN) wordt beschermd door de Wro.

Natura-2000 gebieden

De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).

Een omgevingsvergunning dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- alternatieve oplossingen zijn niet voor handen;
- het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en
- de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

De bescherming van deze gebieden heeft een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Soortenbescherming

In het Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldoen moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden. Bij de voorbereiding van de ruimtelijke onderbouwing moet worden onderzocht of de Wet natuurbescherming de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning of ontheffing ingevolge de wet zal kunnen worden verkregen.

Uitwerking Verordening uitvoering Wet natuurbescherming Zeeland

In de provincie Zeeland worden in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden vrijstellingen verleend ten aanzien van de soorten genoemd in bijlage IV bij deze verordening. Het betreft aardmuis, bastaardkikker, bosmuis, bruine kikker, dwergmuis, dwergspitsmuis, egel, gewone bosspitsmuis, gewone pad, hermelijn, huisspitsmuis, kleine watersalamander, meerkikker, ondergrondse woelmuis, ree, rosse woelmuis, tweekleurige bosspitsmuis, veldmuis, vos, wezel en woelrat.

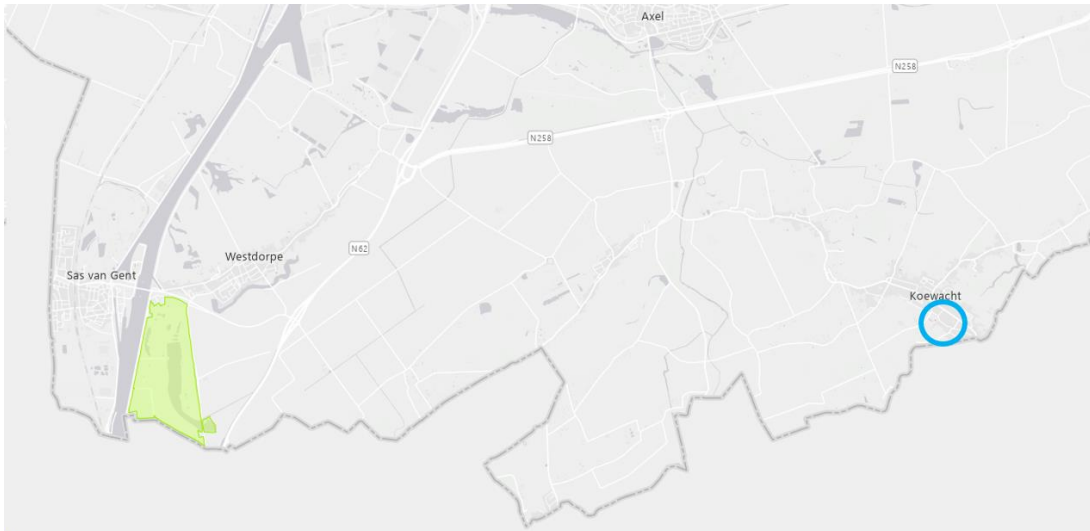
Onderzoek

Gebiedsbescherming

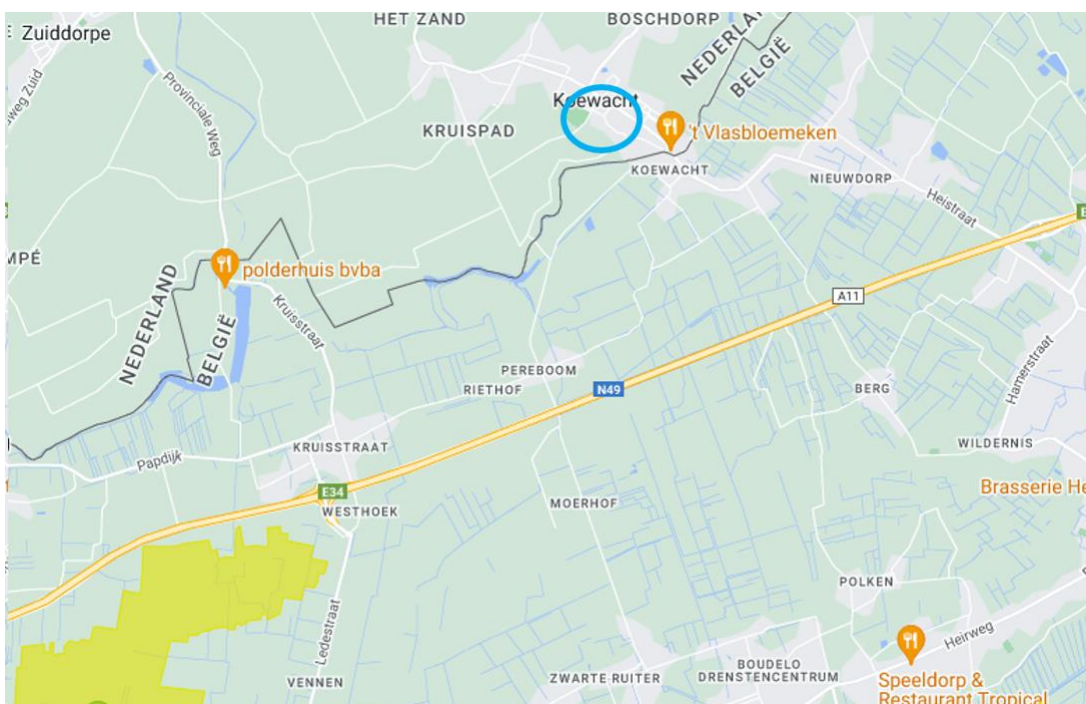
Natura 2000/Natuurbeschermingswet

Het projectgebied is geen Beschermd Natuurmonument of Natura 2000-gebied. De afstand tot Natura 2000-gebieden bedraagt circa 11,3 kilometer. Dit betreft het Natura 2000-gebied 'Canisvliet' (zie figuur 4.2). Ten zuidwesten van het projectgebied bevindt zich in België het Natura 2000-gebied 'Zandig Vlaanderen Oost' op circa 5 kilometer ten opzichte van de ontwikkeling (figuur 4.3).

Om stikstofdepositie binnen Natura 2000-gebieden door emissies van de beoogde ontwikkeling uit te sluiten is hier een onderzoek voor uitgevoerd. De stikstofberekening voor de aanleg- en gebruiksfase met bijbehorende memo is opgenomen in Bijlage 3. Hierin is geconcludeerd dat er voor de aanleg- en gebruiksfase geen depositiebijdrage binnen Natura 2000-gebieden wordt berekend. Er zijn geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr.



Figuur 4.2 Ligging van het projectgebied (blauw omcirkeld) ten opzichte van het Natura 2000-gebied 'Canisvliet' (Bron: Provincie Zeeland)



Figuur 4.3 Ligging van de planlocatie (blauw omcirkeld) ten opzichte van het Natura 2000-gebied 'Zandig Vlaanderen Oost' (Bron: Natura 2000 Vlaanderen)

Natuurnetwerk Zeeland

Het projectgebied ligt niet in een gebied dat begrensd is in het kader van het Natuurnetwerk Zeeland (NNZ). Het

meest dichtstbijzijnde gebied wat deel uitmaakt van het NNZ, ligt op circa 700 meter. Dit betreft het NNZ gebied 'Boschkreek (Koewacht)'. De bouw en het gebruik van de woningen hebben vanwege de afstand en de ligging geen negatief effect op de natuurwaarden van de gebieden die zijn begrensd in het kader van het Natuurnetwerk Zeeland.



Figuur 4.4 Ligging projectgebied (rode cirkel) ten opzichte van Natuurnetwerk Zeeland (Bron: Provincie Zeeland)

Soortenbescherming

Op 25 januari 2021 is op basis van het uitgevoerde onderzoek ecologie een ontheffing verleend voor de woningen aan de Wouterij nummer 9 t/m 29. Hierin is vastgelegd dat ontheffing wordt verleend van de Wet natuurbescherming om de destijds aanwezige beplanting uit de achtertuinen te verwijderen en het slopen van de woningen. Deze ontheffing is geldig tot 1 februari 2024 en geldt alleen voor de sloop van woningen.

Rondom het projectgebied zijn vleermuispaalkasten geplaatst. Tijdens de realisatie van de woningen moet hier rekening mee gehouden worden. Met betrekking tot algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht waarbij al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het beschadigen van individuen te voorkomen. De ontheffing is opgenomen in Bijlage 4.

De woningen zijn inmiddels gesloopt. Sindsdien is het projectgebied braakliggend. Er wordt niet verwacht dat sprake is van verstoring van beschermde soorten.

Conclusie

De Wnb en het beleid van de Provincie Zeeland met betrekking tot natuur staan de ontwikkeling niet in de weg.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

4.5.1 Cultuurhistorie

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

Handreiking landschap

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

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

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

Cultuurhistorische waardenkaart

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

Behoud: De strategie voor het projectgebied is aangegeven op het kaartblad (zie figuur 4.5). In de nabije omgeving van het projectgebied zijn geen monumenten aanwezig. Het planvoornemen heeft daar dan ook geen negatieve invloed op. Het projectgebied valt in de Strategieën van de structuurvisie 2025 in het gebied wat moet worden behouden. In het gebied 'behouden' is men tevreden over de huidige functie en kwaliteit. Daarbinnen zijn kleinschalige aanpassingen mogelijk, vanuit de gemeente zal er geen actieve benadering zijn.

Het planvoornemen sluit aan bij de cultuurhistorische waardenkaart Terneuzen 'behoud'. Het realiseren van 29 woningen is een kleinschalige aanpassing in de omgeving. De woningen worden in een bestaande wijk ingepast waardoor de ontwikkeling past binnen de bestaande structuur.



Figuur 4.5 Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Terneuzen 'behoud' (projectgebied blauw omkaderd, landgrens paarse lijn) (Bron: gemeente Terneuzen)

Behoud door ontwikkeling: Op de cultuurhistorische waardenkaart van Terneuzen, bevindt het projectgebied zich op kleinschalig dekzandlandschap binnen de strategie 'behouden'.

De strategie 'Behoud door ontwikkeling' is opgenomen in de Structuurvisie Terneuzen 2025. Hier zijn kleinschalige aanpassingen aan de ruimtelijke structuur of ontwikkelingen die passen binnen de functionele omgeving mogelijk, waarbij de nadruk ligt op de kwaliteit van het leefklimaat. Met het planvoornemen worden 29 woningen in een bestaande woonwijk gerealiseerd. Daarnaast waren er op deze locatie in het verleden al woningen aanwezig. Hierdoor wordt de structuur van de omgeving niet aangetast.



Figuur 4.6 Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Terneuzen 'Behoud door ontwikkeling' (projectgebied blauw omkaderd) (Bron: gemeente Terneuzen)

Vernieuwing mogelijk: De strategie voor de locatie is niet specifiek gericht op herstructureren, transformeren of behouden.

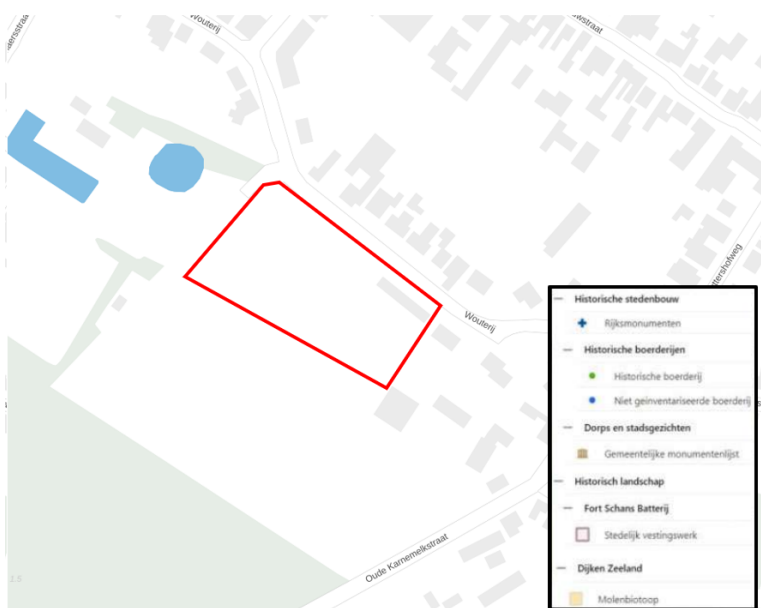


Figuur 4.7 Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Terneuzen "Vernieuwing mogelijk" (projectgebied blauw omkaderd) (Bron: gemeente Terneuzen)

Op grond van de Cultuurhistorische waardenkaart zijn in het projectgebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur

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



Figuur 4.8 Cultuurhistorische waardenkaart (Bron: Provincie Zeeland)

De cultuurhistorische waardevolle objecten zijn door de provincie aangegeven op de cultuurhistorische waardenkaart. Op de uitsnede in figuur 4.8 is te zien dat in het projectgebied geen cultuurhistorische waardevolle objecten aanwezig zijn die door de ontwikkeling geschaad zouden kunnen worden. De ontwikkeling heeft geen invloed op deze cultuurhistorische waardevolle objecten.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie staat de ontwikkeling niet in de weg.

4.5.2 Archeologie

Toetsingskader

Op grond van de Wro en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) zijn behoud en beheer van het bodemarchief integraal verankerd in de ruimtelijke werkprocessen van de gemeenten. Bij de vaststelling van een ruimtelijk plan moet met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten rekening worden gehouden. In het belang van de archeologische monumentenzorg kan bij een ruimtelijk plan worden bepaald dat de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen of voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport dient te overleggen, waarin de archeologische waarde van het terrein dat volgens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende is vastgesteld.

Gemeentelijk archeologiebeleid

Op 27 januari 2011 is door de gemeenteraad van Terneuzen het interimbeleid 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. Zolang de bescherming van archeologische waarde niet is geregeld in een ruimtelijk plan (bestemmingsplan of beheersverordening) fungeert als vangnet de Erfgoedverordening Terneuzen 2011. Deze verordening is geactualiseerd en is in samenhang met het archeologiebeleid opnieuw vastgesteld. In lijn met de intentie van de wetgever wordt een algemene vrijstelling voor archeologie verleend tot 100 m2 voor de zogenaamde kruimelgevallen.

Naast de hiervoor vermelde algemene vrijstelling kan vrijstelling van archeologisch onderzoek worden verleend indien reeds eerder aantoonbaar verstoring heeft plaatsgevonden. Hierbij kan gedacht worden aan ophogingen, ontgrondingen, wegcunetten, rioleringsleuven, bodemsanering en dergelijke. Een en ander dient ter beoordeling aan het bevoegd gezag (in de meeste situaties de gemeente) te worden voorgelegd.

Tot slot kan vrijstelling van archeologisch onderzoek eveneens worden verleend als:

- het gebied niet wordt vermeld op de Archeologische Monumentenkaart (AMK);
- volgens de Indicatieve kaart archeologische waarden (IKAW) een zeer lage of lage trefkans heeft (op eventuele waarden tot 1,2 meter beneden het maaiveld);
- in de nationale digitale database ARCHIS en het Zeeuws Archeologisch Archief (ZAA) gegevens aanwezig zijn die duiden op een lage waarde;
- er volgens de Geologische kaart Van Rummelen sprake is van de geologische formatie Duinkerke III.

Voor een aantal gebieden is de huidige kennis ontoereikend. Deze leemten worden in de toekomst ingevuld.

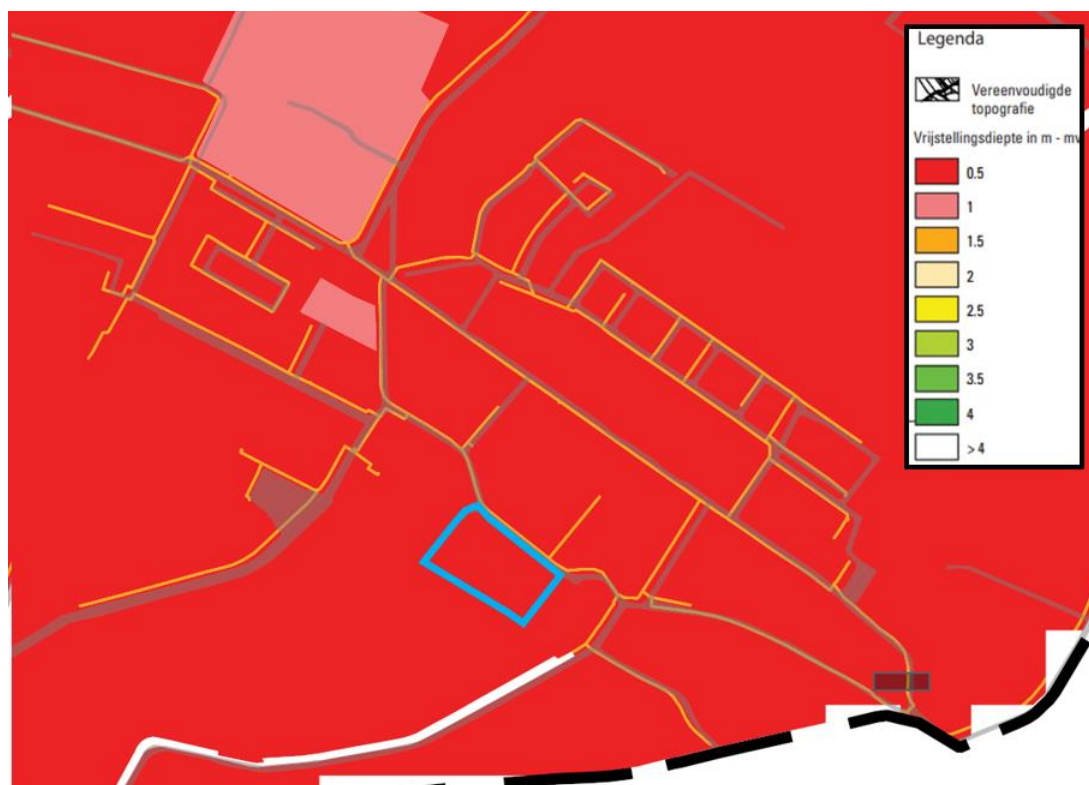
Bij het opstellen van ruimtelijke plannen en vergunningverlening in het kader van de Erfgoedverordening zal de toets aan het stroomschema het uitgangspunt zijn voor de beoordeling. Vergunningverlening in het kader van de Erfgoedverordening is alleen aan de orde voor een gemeentelijk monument en een rijksmonument, niet voor archeologisch verwachtingsgebieden. Daarvoor geldt een verbodsregeling zonder de mogelijkheid van ontheffing.

Het toepassen van een grotere 'vrijstellingsdiepte' is in sommige gebieden denkbaar. Voor een weloverwogen afweging hierover beschikt de gemeente over een 'Vrijstellingenkaart Archeologie'. Hierop is aangegeven of en tot op welke diepte werkzaamheden op of in een terrein kunnen worden vrijgesteld van het opstellen van een archeologisch onderzoek(srapport). De vrijstellingenkaart wordt in bestemmingsplannen gekoppeld aan archeologische dubbelbestemmingen. De 'Vrijstellingenkaart Archeologie' is geen statisch document, maar wordt op basis van nieuwe informatie om de paar jaar geactualiseerd. Op 14 november 2017 is de 'Vrijstellingenkaart Archeologie 2017' gepresenteerd.

Het archeologiebeleid is inmiddels in alle bestemmingsplannen en beheersverordeningen verwerkt, zo ook in het bestemmingsplan Koewacht, Overslag en Zuiddorpe. In de plannen en verordeningen is, voor zover dat op grond van dat beleid nodig is, een regeling ter bescherming van mogelijk aanwezige verwachtingswaarden opgenomen waaraan een nieuwe bouwactiviteit met bodemverstorende werkzaamheden moeten worden getoetst.

Onderzoek

De algemene vrijstelling voor archeologie waaronder werkzaamheden tot 100 m² en minder dan 0,5m diep is niet van toepassing op dit ruimtelijk plan. Op basis van de gemeentelijke vrijstellingenkaart (figuur 4.9) blijkt dat deze algemene vrijstelling ook van toepassing is op het projectgebied.



Figuur 4.9

Vrijstellingenkaart gemeente Terneuzen 2017

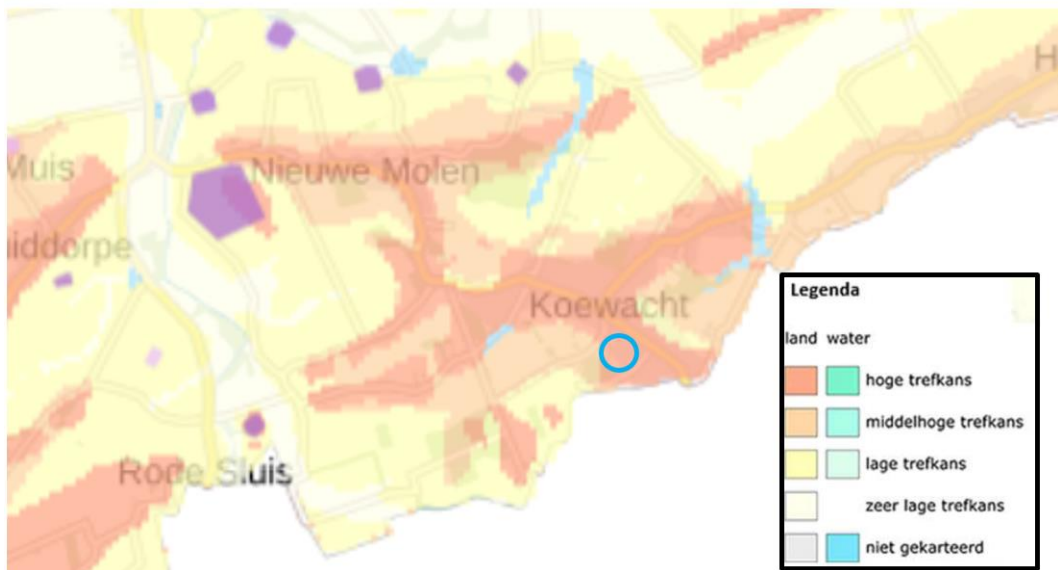
Hierna wordt beoordeeld wat het archeologisch beschermingsregime voor het projectgebied is:

1. De Archeologische Monumentenkaart (AMK):

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

2. De Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW):

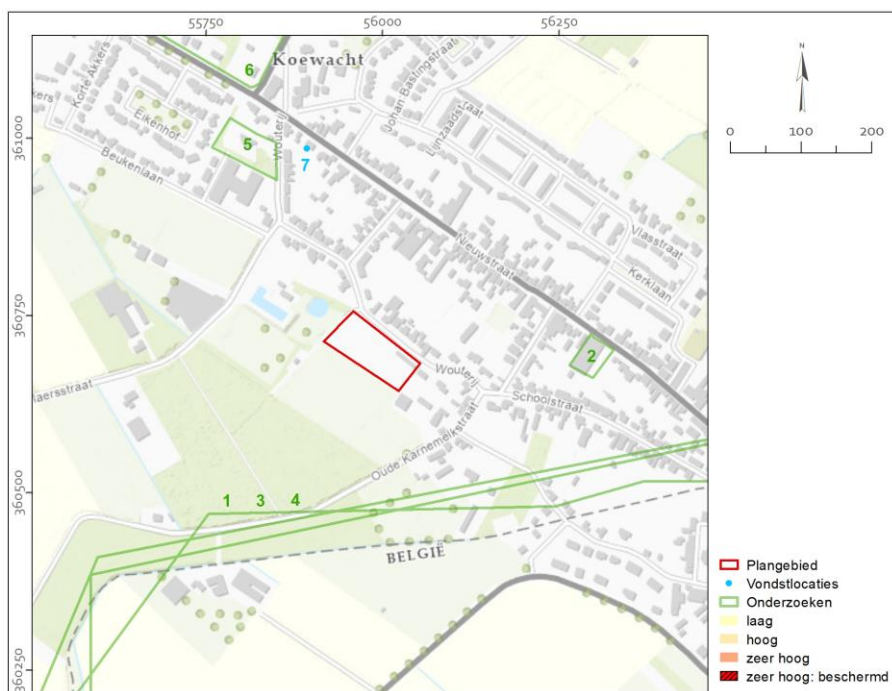
Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) is het onderzoeksgebied gelegen in een zone die wordt gekenmerkt door een hoge (rode zone) trefkans voor het aantreffen van archeologische waarden (zie figuur 4.10).



Figuur 4.10 Indicatieve Kaart Archeologische Waarden, het projectgebied blauw omkaderd

3. ARCHIS & Zeeuws Archeologisch Archief (ZAA):

ARCHIS is het Archeologisch informatiesysteem. In Archis 3.0, de nationale database voor vindplaatsen in Nederland, worden binnen het projectgebied geen waarnemingen vermeld. In het Zeeuws Archeologisch Archief (ZAA) berusten de verslagen van alle in het verleden in Zeeland uitgevoerde bodemonderzoeken, gegevens over losse vondsten en dergelijke. Dit archief geeft een indicatie van de vondsten die in het verleden zijn gedaan. Op 30 november 2023 is contact geweest met het ZAA. Veel of belangrijke vondsten geven een hogere archeologische verwachtingswaarde. Voor het projectgebied zijn geen archeologisch onderzoeken beschikbaar (zie figuur 4.11).



Figuur 4.11 ARCHIS kaart, het projectgebied rood omkaderd

4. Geologie:

Aan de hand van de geologische kaart kan nagegaan worden welke geologische, voor de archeologie relevante, bodemlagen aanwezig zijn, waaronder:

- Pleistoceen: vanaf de Steentijd;
- Hollandveen: vanaf de IJzertijd en Romeinse tijd;
- Duinkerke II, inclusief 'oudere afzettingen van Duinkerke': vanaf de Middeleeuwen;
- Duinkerke III; vanaf de Nieuwe Tijd.

In de gemeente Terneuzen kunnen archeologische resten in de bodem voorkomen tot in de Pleistocene afzettingen. Op de geologische kaart blijkt dat het projectgebied zich bevindt in TW 'Formatie van Twente, ontwikkeld als dekzand dikker dan 2 m' (zie figuur 4.12). Op basis daarvan geldt een onderzoeksverplichting bij een verstoring groter dan 100 m².



Figuur 4.12 Geologische kaart Van Rummelen

In december 2023 is een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van verkennende boringen uitgevoerd. Het rapport is opgenomen in bijlage 5. Het volgende is geconcludeerd.

In het rapport wordt het archeologisch potentieel binnen het projectgebied geïllustreerd. Het projectgebied is gesitueerd op de rand van een dekzandrug die sinds de prehistorie door zijn hoge ligging op het raakvlak tussen verschillende landschapstypen een aantrekkelijke vestigingsplaats vormde. Er werden geen grootschalige verstoring vastgesteld maar de top van het oude maaiveld is wel verploegd en opgenomen in de huidige ploeg voor. Dit impliceert dat wel nog losse en verploegde vuursteenvondsten uit het Mesolithicum aanwezig kunnen zijn, evenals sporadisch voorkomende ingegraven sporen (haardkuil, crematiegraf). Maar intacte vuursteenvindplaatsen, waarvan de informatiewaarde (groten)deels schuilt in de vuursteenspreidingen zijn niet te verwachten. Vindplaatsen uit perioden (Neolithicum tot en met de late Middeleeuwen) die meer, maar niet uitsluitend, gekenmerkt worden door (dieper) ingegraven grondsporen kunnen wel nog goeddeels intact aanwezig zijn en dit vanaf een diepte van 0,40 m-mv. De kans op het aantreffen van paleolithische vindplaatsen in eventuele paleosols of vindplaatsen uit de Nieuwe Tijd (ontbreken van cartografische referenties) wordt laag geacht.

Om die reden wordt geadviseerd om binnen het projectgebied geen graafwerkzaamheden uit te voeren die dieper reiken dan 0,40 m-mv. Dat kan bijvoorbeeld door alternatieve funderingswijzen en ophogen van het maaiveld. De exacte funderingsmethode en ontgravingsdiepte van de nieuwbouw zijn nog niet bekend maar het lijkt waarschijnlijk dat de bodemingrepen dieper zullen reiken. Indien alternatief funderen of ophogen niet mogelijk of niet wenselijk is, en met de nieuwe ontwikkeling toch dieper wordt verstoord dan 0,40 m-mv, wordt vervolgonderzoek noodzakelijk geacht.

Conform de AMZ-cyclus (Archeologische Monumenten Zorg cyclus) dient het vervolgonderzoek te bestaan uit een karterend en/of waarderend inventariserend veldonderzoek. Gezien de aard van de verwachte vindplaatsen (kleine tot middelgrote vindplaatsen met grondsporen, wellicht zonder vondstenlaag) is het uitvoeren van een Inventariserend Veldonderzoek door middel van proefsleuven (protocol 4003 IVO²]P, karterende en waarderende fase) de meest geschikte onderzoeksmethode. Tijdens een dergelijk gravend onderzoek kan de daadwerkelijke aan- of afwezigheid van vindplaatsen, en de behoudenswaardigheid daarvan, vastgesteld worden. Op basis daarvan kan de bevoegde overheid een selectiebesluit nemen: geheel of gedeeltelijk vrijgeven, behoudsmaatregelen treffen of een opgraving laten uitvoeren. Voorafgaand daaraan dient een Programma van Eisen te worden opgesteld, dat ter beoordeling en goedkeuring moet worden voorgelegd aan de bevoegde overheid.

De gronden worden 0,5 meter opgehoogd. In overleg met de gemeente wordt bepaald of aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Conclusie

Op basis van de toetsing blijkt dat in het projectgebied een bestemmingsregime geldt voor grond- of graafwerkzaamheden dieper dan de vrijstellingsdiepte (20 cm) beneden het maaiveld en hierbij het te verstoren oppervlak onder de vrijstellingsdiepte groter dan 100 m². Nader onderzoek archeologie wordt uitgevoerd. Dit zal aan de aanvraag omgevingsvergunning worden toegevoegd.

4.6 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Toetsingskader

Op grond van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren).

Toetsing en conclusie

Er wordt een bodemonderzoek uitgevoerd. Het rapport wordt toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing.

4.7 Verkeer en parkeren

Toetsingskader

Op het gebied van verkeer en vervoer is er geen specifieke wetgeving voor de voorgenomen activiteit. Wel dient in het kader van het ruimtelijk plan dat de activiteit mogelijk maakt, te worden onderbouwd dat het geheel voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt onder meer in dat er in de gebruiksfase de eventuele verkeerstoename niet leidt tot knelpunten in de verkeersafwikkeling en dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is. Het gemeentelijk beleid is gericht op het opvangen van de parkeerbehoefte op eigen terrein.

Voor nieuwe ruimtelijke-functionele ontwikkelingen kan de verkeersgeneratie worden berekend op basis van kencijfers uit CROW publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkencijfers naar parkeernormen). Hiervan kan worden afgeweken mits dit goed kan worden gemotiveerd. Als de kencijfers van het CROW worden gehanteerd, dan zijn de stedelijkheidsgraad van de gemeente en de ligging van de locatie van belang. Het CROW onderscheidt volgens de systematiek van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) vijfstedelijkheidsgraden aflopend van "zeer sterk stedelijk" tot "niet stedelijk".

Binnen elke stedelijkheidsklasse wordt door het CROW onderscheid gemaakt in centrum, schil/overloopgebied en rest bebouwde kom. Koewacht is gekarakteriseerd als niet-stedelijk. De ligging van de locatie is rest bebouwde kom.

4.7.1 Verkeersontsluiting

Gemotoriseerd verkeer

Het projectgebied wordt omgeven door de Wouterij. Deze weg is een erftoegangsweg met een snelheidsregime van 30 km/uur. Via de Wouterij is in noordelijke richting Axel te bereiken en in oostelijke richting Heikant. In zuidelijke richting is België te bereiken. De ontsluiting van het projectgebied voor gemotoriseerd verkeer is goed.

Langzaam verkeer

Fietzers maken gebruik van de erftoegangsweg. Rond het projectgebied zijn geen gescheiden fietspaden aanwezig. Voor voetgangers is aan een zijde van de erftoegangsweg een voetpad aanwezig.

Openbaar vervoer

Aan de straat Koewacht ten zuidoosten van het projectgebied, bevindt zich de meest dichtstbijzijnde bushalte. Bij bushalte 'Koewacht Grens' haltert bus 44. Via deze lijn kan Sint Niklaas en Stekene bereikt worden. Ten noordwesten van het projectgebied, aan de Emmabaan/Nieuwstraat, haltert bus 507 en 608. Via deze lijn kunnen Sint Jansteen en Hulst bereikt worden.

4.7.2 Verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling

In de toekomstige situatie worden 29 huurwoningen gerealiseerd. Voor dit type huurwoningen is ook de functie 'huur, huis, sociale huur' is volgens de CROW-uitgave "Toekomstbestendig parkeren 2018" maximaal 7,2 mvt/etmaal per woning van toepassing. Voor deze nieuwe situatie bedraagt de verkeersgeneratie in de nieuwe situatie 208,8 mvt/etmaal (7,2 mvt/etmaal * 29 huurwoningen). De verkeersgeneratie neemt hiermee toe. De Wouterij heeft voldoende capaciteit om deze toename op te kunnen vangen.

4.7.3 Parkeren

Het parkeren binnen de gemeente Terneuzen is geregeld in de Parkeernota Terneuzen 2023-2033. Door middel van het facetbestemmingsplan Parkeren Terneuzen zijn de geldende regels ten behoeve van het parkeren verankerd in de planregels van alle vigerende bestemmingsplannen. De planregels uit dit facetbestemmingsplan worden overgenomen in onderhavige ruimtelijke onderbouwing. De parkeernormen van de gemeente Terneuzen zijn gebaseerd op de gemiddelde parkeerkencijfers uit CROW-publicatie 182. Hierbij worden de kengetallen voor het gebied 'rest bebouwing' aangehouden.

functie	programma	kencijfer CROW	parkeerbehoefte
Huur, huis, sociale huur	29 woningen	1,6 per woning	46,4 parkeerplaatsen
			47 parkeerplaatsen

Binnen het projectgebied worden 48 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd (zie ook figuur 2.3), waarmee wordt voldaan aan de parkeernorm.

Voorheen waren in het projectgebied 12 woningen aanwezig. Parkeren vond plaats langs de Wouterij. Hier was aan de zijde van het projectgebied ruimte voor circa 17 langspaarkeerplaatsen. In de huidige situatie wordt door omwonenden ook geparkeerd in deze strook langs het projectgebied.

In de nieuwe situatie worden 17 extra woningen toegevoegd. Dit zou betekenen dat er $17 \times 1,6 = 27,2$ parkeerplaatsen moeten worden toegevoegd. In totaal zijn dat $27,2 + 17 = 44,2$ parkeerplaatsen. Er worden in totaal 48 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Er zal nog ruimte zijn voor buurtbewoners om te kunnen parkeren in dit deel van de Wouterij. Er is voorzien in 1 extra parkeerplaats ten opzichte van het minimum aantal parkeerplaatsen dat op basis van de parkeernormen gerealiseerd moet worden en in 4 extra plaatsen als gekeken wordt naar de voorgaande situatie. Daarnaast zal er in de praktijk door de bewoners van de levensloopbestendige woningen minder geparkeerd worden en mag er ook de overzijde van het projectgebied, bij de bestaande woningen aan de Wouterij, ook langsgeparkeerd worden.

Met het intekenen van de parkeerplaatsen is rekening gehouden met het in- en uitdraaien van auto's vanaf de

bestaande woningen en vanuit het projectgebied. Er kan gelijktijdig langs en haaks langs de Wouterij geparkeerd worden.

4.7.4 Conclusie

De verkeersontsluiting is voor alle modaliteiten goed. Er is een lichte verkeerstoename. In de parkeerbehoefte wordt voorzien binnen het projectgebied. De ontwikkeling voldoet daarmee aan de parkeernormen van de gemeente Terneuzen. Er worden geen problemen ten aanzien van parkeren verwacht.

4.8 Bedrijven en milieuhinder

Bedrijven en milieuzonering

Om een belangenafweging tussen een goed woon- en leefklimaat in de omgeving en bedrijvigheid/activiteiten te kunnen maken, wordt in het algemeen gebruik gemaakt van de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (editie 2009). In deze uitgave is een lijst opgenomen met allerlei activiteiten, bijbehorende richtafstanden en milieunormen die gehanteerd worden voor gevoelige functies.

De VNG-publicatie is bedoeld voor nieuwe situaties en niet voor de toetsing van bestaande situaties. In bestaande situaties kan de VNG-brochure evenwel een indicatie geven van de mate van hinder bij bestaande conflictsituaties. Verder moet ook bij de vaststelling van een bestemmingsplan waarin mogelijk een (deels) feitelijk bestaande situatie wordt bestemd, worden onderzocht of het laten voortbestaan van een dergelijke situatie in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

De VNG-brochure hanteert twee soorten omgevingstypen. Een rustige woonwijk/rustig buitengebied en gemengd gebied, voor beide omgevingstypen gelden andere richtafstanden en/of normen.

De definitie van een rustige woonwijk/rustig buitengebied is:

“Een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.”

De definitie van een gemengd gebied is:

“Een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden en hogere milieunormen rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten meestal bepalend.”

In tabel 1 is een overzicht gegeven van de richtafstanden voor de verschillende milieucategorieën (t/m 4.1).

Tabel 1:richtafstanden per milieucategorie t/m 4.1

Milieucategorie	Richtafstand	
	Rustige woonwijk en rustig buitengebied	Gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m

De achterliggende geluidnormen die in de VNG-publicatie worden gehanteerd om de richtafstanden te bepalen, zijn weergegeven in tabel 2.

Tabel 2:geluidnormen (richtwaarden) voor een rustige woonwijk/rustige buitengebied en gemengd gebied

Periode	Langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus ($L_{A,r,LT}$)		Maximale geluidniveaus ($L_{A,max}$)	
	rustige woonwijk/ rustig buitengebied	gemengd gebied	rustige woonwijk/ rustig buitengebied	gemengd gebied
dagperiode (07:00 - 19:00 uur)	45 dB(A)	50 dB(A)	65 dB(A)	70 dB(A)
avondperiode (19:00 - 23:00 uur)	40 dB(A)	45 dB(A)	60 dB(A)	65 dB(A)
nachtperiode (23:00 - 07:00 uur)	35 dB(A)	40 dB(A)	55 dB(A)	60 dB(A)

Deze richtwaarden hebben geen wettelijke status, maar zijn algemeen aanvaarde waarden. Het is mogelijk om op basis van een bestuurlijke afweging af te wijken van deze richtwaarden. De VNG-brochure biedt hiervoor een stappenplan, opgenomen in bijlage B5.3 van de VNG-publicatie. Het stappenplan omvat de volgende methodiek:

stap 1: indien de richtafstand voor het aspect geluid niet wordt overschreden, kan verdere toetsing voor het aspect geluid in beginsel achterwege blijven: inpassing is dan mogelijk;

stap 2: indien stap 1 niet toereikend is, dan is inpassing mogelijk bij een geluidbelasting op woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen van maximaal 45 dB(A) in een rustige woonwijk/rustig buitengebied en 50 dB(A) in gemengd gebied voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (etmaalwaarde), 65/60/55 dB(A) voor maximale geluidniveaus in een rustige woonwijk/rustig buitengebied en 70/65/60 dB(A) in gemengd gebied en 50 dB(A) etmaalwaarde t.g.v. de verkeersaantrekkende werking (indirecte hinder);

stap 3: indien stap 2 niet toereikend is, dan is inpassing mogelijk bij een geluidbelasting op woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen van maximaal 50 dB(A) in een rustige woonwijk/rustig buitengebied en 55 dB(A) in gemengd gebied voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau, 70/65/60 dB(A) voor maximale geluidniveaus en 65 dB(A) etmaalwaarde t.g.v. de verkeersaantrekkende werking (indirecte

hinder). Met betrekking tot de maximale geluidsniveaus geldt dat de beoordeling plaatsvindt exclusief de maximale geluidsniveaus vanwege aan- en afrijdend verkeer.

In het kader van stap 3 dient het bevoegd gezag te motiveren waarom het deze geluidbelasting in de concrete situatie acceptabel acht, waarbij tevens de cumulatie met eventueel reeds aanwezige geluidbelasting moet worden betrokken.

Bij een hogere geluidbelasting dan aangegeven in stap 3 zal inpassing doorgaans niet mogelijk zijn. Indien het bevoegd gezag niettemin tot inpassing wil overgaan, dient dit grondig onderzocht, onderbouwd, en gemotiveerd te worden, waarbij cumulatie met andere geluidbronnen/geluidbelastingen moet worden meegenomen. Deze laatste stap wordt aangeduid als stap 4.

Toetsing/beoordeling

De omgeving van het plangebied kan worden gezien als een “rustige woonwijk/rustig buitengebied” met bijbehorende richtafstanden volgens tabel 1, maar vanwege de aanwezigheid van sportvelden/tennisbanen en het bestaande zwembad kan ook worden gesproken van "gemengd gebied". De milieuzonering dient met name te worden bekeken ten opzichte van de voetbalvelden en het openluchtzwembad. Hiervoor gelden de volgende richtafstanden:

- zwembaden (niet overdekt) 200 m/100 m (milieucategorie 4.1);
- veldsportcomplex (met verlichting) 50 m/30 m (milieucategorie 3.1);

Verder is er 40 meter ten noorden van het projectgebied nog een bedrijfsbestemming aanwezig. Binnen deze bestemming zijn activiteiten binnen milieucategorie 1 en 2 toegestaan. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter, waaraan voldaan wordt.

Voor bovengenoemde richtafstanden geldt dat geluid de maatgevende factor is. Voor de voetbalvelden geldt dat de afstand tot het plangebied circa 150 meter bedraagt en daarmee wordt voldaan aan de richtafstand.

Voor het zwembad geldt dat de afstand vanaf de speelweide tot het plangebied 25-30 meter bedraagt, waarmee niet wordt voldaan aan de geldende richtafstand. De zwembassins zelf liggen op circa 75 meter afstand. Bij een openluchtzwembad is sprake van stemgeluid door bezoekers. De hoogste geluidemissie wordt meestal veroorzaakt ter plaatse van de zwembaden, maar kan ook veroorzaakt worden vanaf de speelweiden.

Door de relatief korte afstand van het plangebied tot het openluchtzwembad zal de richtwaarde voor een “rustige woonwijk/rustig buitengebied” van 45 dB(A) in de dagperiode worden overschreden. Of de grenswaarde van 50 dB(A) wordt overschreden is afhankelijk van het gebruik tijdens piekdagen (zomerperiode) en het precieze gebruik van de speelweiden. Meer dan 55 dB(A) zal het waarschijnlijk niet zijn en is vanuit VNG stap 3 nog aanvaardbaar (tot 55 dB(A)). In de belangenafweging kan worden meegenomen dat het projectgebied al een woonbestemming heeft en dat de afweging van het naast elkaar bestemmen van een openluchtzwembad en woningen al eerder heeft plaatsgevonden. Daarnaast is er sprake van bestaande woningen in de nabijheid van het zwembad.

Het toestaan van de woningen kan op basis van een bestuurlijke afweging. Om na te gaan of er sprake is van VNG

stap 2 of stap 3, hangt af van de exacte geluidbelasting. Nu deze op voorhand niet bekend is, kan de afweging worden gemaakt op basis van stap 3, uitgaande van een hoogste geluidbelasting van 55 dB(A) tijdens het zomerseizoen. Gezien de ligging van al bestaande woningen (met naar verwachting vergelijkbare niveaus) kan de situatie als aanvaardbaar worden geacht.

Voor wat betreft eventuele akoestische belemmeringen van het openluchtwembad geldt dat het stemgeluid vanuit het Activiteitenbesluit buiten beschouwing mag worden gelaten, daarmee wordt het openluchtwembad in akoestische zin niet belemmerd.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat ter plaatse van het projectgebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Stemgeluid vanwege het openluchtwembad in de zomerperiode hoorbaar zijn, maar is naar verwachting aanvaardbaar. Ook vormen de woningen geen belemmeringen voor de bedrijfsvoering van de functies in de omgeving.

4.9 Geluid

Het aspect geluid kan betrekking hebben op:

- wegverkeerslawaai;
- industrielawaai;
- inrichtingslawaai

De locatie valt niet binnen de geluidzone van een gezoneerd bedrijventerrein. Daarnaast is geen sprake van een geluidhinder producerend bedrijf in de omgeving. De aspecten industrielawaai en inrichtingslawaai zijn daarom niet relevant. Op het aspect wegverkeerslawaai wordt hierna ingegaan.

4.9.1 Wegverkeerslawaai

Toetsing en conclusie

Het project gebied ligt in de geluidzone van een gezoneerde weg, namelijk de zone van de Oude Karnemelkstraat. De Oude Karnemelkstraat is een smalle geasfalteerde weg in het buitengebied, die nauwelijks geschikt is om met twee auto's naast elkaar te rijden, waar een maximaal toegestane rijsnelheid geldt van 60 km/uur en waarover zeer weinig verkeer rijdt. In overleg met de gemeente is bepaald dat vanwege de lage verkeersintensiteit kan worden aangenomen dat de geluidsbelasting van de Oude Karnemelkstraat ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen aan de Wouterij, die op ten minste op 100 m van de weg vandaan worden gebouwd, de voorkeurswaarde van 48 dB niet overschrijdt.

Aangezien de Wouterij geringe verkeersintensiteiten kent (uitsluitend bestemmingsverkeer en in hoofdzaak licht verkeer), is akoestisch nauwelijks relevant. Daarnaast voorziet het voornemen in een ontwikkeling ten behoeve van woningen waar in het verleden al woningen aanwezig waren. Hierdoor wordt verwacht dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de geplande ontwikkeling.

4.10 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

De gevolgen voor de luchtkwaliteit worden beoordeeld op basis van de Wet ruimtelijke ordening, de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk), de AMvB 'Niet in betekenende mate' (het besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM.

Er dient, ook na realisatie van het planvoornemen, sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij moet voldaan worden aan de geldende grenswaarden en luchtkwaliteitseisen.

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 4.3 weergegeven.

Tabel 4.3 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

stof	toetsing van	grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂) ¹	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³
Fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

NIBM

In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg of kantoorlocaties met maximaal 100.000 m² bvo bij één ontsluitingsweg.

Toetsing en conclusie

De beoogde ontwikkeling van tien woningen behoort tot een vaste categorie waarvan vooraf bekend is dat deze ontwikkeling 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen (te weten minder dan 1.500 woningen). Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is tevens een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de CIMLK-monitoringstool 2020 die bij het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit hoort. De dichtstbijzijnde maatgevende weg betreft de N61 bij Terneuzen. Uit de CIMLK-monitoringstool blijkt dat in 2020 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide fijnstof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden uit de Wet milieubeheer zijn gelegen. Omdat concentraties

luchtverontreinigende stoffen afnemen naarmate een locatie verder van de weg ligt en gezien de ligging van het projectgebied, is ter plaatse van het projectgebied, sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.11 Externe veiligheid

Toetsingskader

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde wordt overschreden.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op grond van het Bevb dient zowel bij consoliderende bestemmingsplannen als bij ontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de afstand tot het PR en de hoogte van het GR als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de regeling Basisnet in werking getreden. Het Bevt vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water.

Het Bevt en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR geen onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor beide situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10^{-6} per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10^{-6} per jaar.

Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes waarbinnen beperkingen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen gelden. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Voor het groepsrisico geldt op grond van het Bevt slechts een oriënterende waarde en alleen in bepaalde gevallen is het doen van een verantwoording van een toename van het GR verplicht.

Risicovolle inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10-6 per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft.

Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied van de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

Onderzoek

Uit de informatie op de risicokaart (www.atlasleefomgeving.nl) blijkt dat op circa 140 meter afstand van het projectgebied, aan de Nieuwstraat, zich een tankstation bevindt. De afleverzuil voor LPG is verwijderd en dit tankstation verkoopt geen LPG meer. Technisch gezien is het dus niet mogelijk om LPG te leveren en de kans dat dit hersteld wordt is zeer klein. De nieuwe eigenaar, VARO, is aangeschreven om een melding te doen voor de verkoop van alleen benzine en diesel. Een tankstation (zonder verkoop van LPG) heeft een invloedsgebied van 30 meter (gemeten vanaf het vulpunt). Het vulpunt bevindt zich op circa 140 meter van het projectgebied. Er wordt voldaan aan het invloedsgebied. Het groepsrisico hoeft niet verantwoord te worden.

Het projectgebied valt buiten het invloedsgebied van de weg, het water, het spoor waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Ook is het projectgebied niet gelegen binnen het invloedsgebied van een buisleiding.

De veiligheidssituatie zal met de beoogde ontwikkeling niet significant verslechteren en wordt als aanvaardbaar gezien. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.12 Duurzaamheid

Toetsingskader

Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe gebouwen. De maat voor energiezuinigheid heet Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Hierbij kan op verschillende manieren omgegaan worden met energie zuinigheid.

Toetsing en conclusie

Voor alle nieuwbouw geldt dat aanvragen van de omgevingsvergunning vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). Per 1 juli 2018 is het daarnaast verplicht gasloos te bouwen. De beoogde woningen worden bijna energieneutraal en zonder gasaansluiting gebouwd.

4.13 Kabels en leidingen

Toetsingskader

Rond planologisch relevante leidingen dient rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden (belemmeringszones). Planologisch relevante leidingen zijn:

- hoogspanningsleidingen en -verbindingen van 50 kV en hoger die geen deel uitmaken van een inrichting als bedoeld in artikel 1 van de Wet milieubeheer;

- buisleidingen waarop het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing is.

Toetsing en conclusie

In en nabij het projectgebied zijn geen planologisch relevante leidingen of hoogspanningslijnen aanwezig. Het aspect kabels en leidingen staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

De woningbouwontwikkeling wordt geheel in particuliere handen uitgevoerd. Voor de gemeente zijn hier geen financiële consequenties aan verbonden. Voor de openbare ruimte worden afspraken met de gemeente gemaakt.

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 met 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. Bij de uitbreiding van gebouwen met tenminste 1000 m² is een exploitatieplan verplicht. Dit geldt ook voor het planvoornemen. Voor onderhavige situatie is een wordt een intentie- en anterieure overeenkomst gesloten waardoor het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Hierdoor hoeft voor het planvoornemen geen exploitatieplan opgesteld te worden. In de anterieure overeenkomst worden eveneens voorwaarden vastgelegd omtrent planschade.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan is op 12 december 2023 besproken met de Dorpsraad van Koewacht. Aan de directe buurman van het projectgebied is het plan toegelicht. Op 19 december is een inloopavond georganiseerd. Hierbij waren circa 50 mensen aanwezig die vragen hadden over de woningen en over de effecten van het plan op de omgeving.

Naar aanleiding van de inloopavond zijn de volgende 5 aandachtspunten naar voren gekomen:

1. Parkeren: de vraag is gesteld of er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. En of hierbij rekening is gehouden met het feit dat de strook langs het projectgebied nu door buurtbewoners ook wordt gebruikt als parkeerplaats. Ook is er gevraagd of er voldoende ruimte is om goed te kunnen in- en uitparkeren. In paragraaf 4.7.3 is antwoord gegeven op deze vragen.
2. Aanwezigheid vee en mesthoop op korte afstand projectgebied: op het perceel Oude Karnemelkstraat 6 zijn nabij het projectgebied 3 koeien en een mesthoop aanwezig. In paragraaf 4.8 is hierop ingegaan.
3. Onderhoud sloot: de waterloop in het projectgebied wordt verbreed om te voorzien in voldoende waterberging. De sloot waarop deze sloot overloopt wordt niet goed onderhouden, waardoor het water mogelijk niet goed kan weglopen. De initiatiefnemers gaan hierover in overleg met de gemeente en het waterschap.
4. Duizendknoop: in het projectgebied was duizendknoop aanwezig. Dit is inmiddels verwijderd. Op de naastgelegen percelen blijkt nog wel duizendknoop aanwezig te zijn. In overleg met de eigenaren van de gronden wordt bepaald hoe hiermee wordt omgegaan.
5. Erfafscheiding: de eigenaar van het perceel Wouterij 5a wil graag dat de erfafscheiding (haag) die op de perceelsgrens van het projectgebied staat in stand wordt gehouden. De haag bevindt zich op het perceel van Woongoed. In het ontwerp is ter hoogte van de erfafscheiding een brandgang voorzien. Mocht na inmeting van de gronden blijken dat er aanpassingen nodig zijn, dan worden hier in overleg nieuwe afspraken over gemaakt.

Het ontwerp van de omgevingsvergunning met de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing heeft van 11 april tot en met 22 mei 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze terinzagelegging zijn drie schriftelijke zienswijzen kenbaar gemaakt. De ingediende zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het plan. De antwoordnota zienswijze is opgenomen als bijlage bij de vergunning.