

WIJZIGINGSPLAN BUITENGEBIED, NIEUWE KARNEMELKSTRAAT 22





WIJZIGINGSPLAN BUITENGEBIED, NIEUWE KARNEMELKSTRAAT 22 GEMEENTE TERNEUZEN

Planstatus	Vastgesteld
Datum	21 - 12 - 2022
Plan identificatie	NL.IMRO.0715.WPBG71-VG01
Auteur(s)	Cristian van Kuijk, Samira van Lieshout



Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH
Gilze

E info@ordito.nl
T 0161 801 022
I www.ordito.nl
KVK 54811554

TOELICHTING



1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Geldend bestemmingsplan	3
1.4	Bij het plan behorende stukken	5
1.5	Leeswijzer	5
2.	Bestaande en toekomstige situatie	6
2.1	Historische context	6
2.2	Ruimtelijke structuur omgeving	6
2.3	Bestaande situatie	6
3.	Toekomstige situatie	9
3.1	Planvoornemen	9
4.	Beleidskader	15
4.1	Rijksbeleid	15
4.2	Provinciaal beleid	16
4.3	Gemeentelijk beleid	17
5.	Randvoorwaarden	20
5.1	Archeologie	20
5.2	Bedrijven en milieuzonering	24
5.3	Bodemkwaliteit	28
5.4	Cultuurhistorie	29
5.5	Externe veiligheid	32
5.6	Geluid	34
5.7	Luchtkwaliteit	35
5.8	Natuurwetgeving	36
5.9	Verkeer en parkeren	39
5.10	Water	40
5.11	Vormvrije mer	43
6.	Juridische aspecten	45
6.1	Verbeelding	45
6.2	Planregels	45
6.3	Toelichting op de bestemmingen	45
7.	Uitvoerbaarheid	48
7.1	Economische uitvoerbaarheid	48
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48

Bijlagen:

Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 2: Archeologische quickscan

Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4: Akoestisch onderzoek

Bijlage 5: Quickscan natuurwetgeving

Bijlage 6: Stikstofdepositie onderzoek

Bijlage 7: Antwoordnota zienswijzen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van een wijzigingsplan zijn de ontwikkelingen aan de Nieuwe Karnemelkstraat 22 te Koewacht. Het voornemen betreft een functiewijziging van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning en het realiseren van maximaal drie woningen in het kader van de 'Ruimte voor Ruimte-regeling'. Binnen de 'Ruimte voor Ruimte-regeling' bestaat de mogelijkheid om ter compensatie voor de sloop van bedrijfsgebouwen één of meerdere woningen te realiseren (maximaal 3).

Op het perceel is momenteel een nertsenfokkerij aanwezig. De initiatiefnemer wil zijn nertsenbedrijf beëindigen en daarmee alle bedrijfsmatige activiteiten staken. Met het oog op het in werking treden van de 'Wet verbod pelsdierhouderij' is de wens om de nertsenfokkerij te slopen. Met de sloop van alle agrarische bebouwing komt de sloopsom neer op circa 5.578 m². Voor de bouw van drie woningen is een sloopsom van 2.500 m² benodigd. Met het planvoornemen kan ruim aan deze voorwaarde worden voldaan.

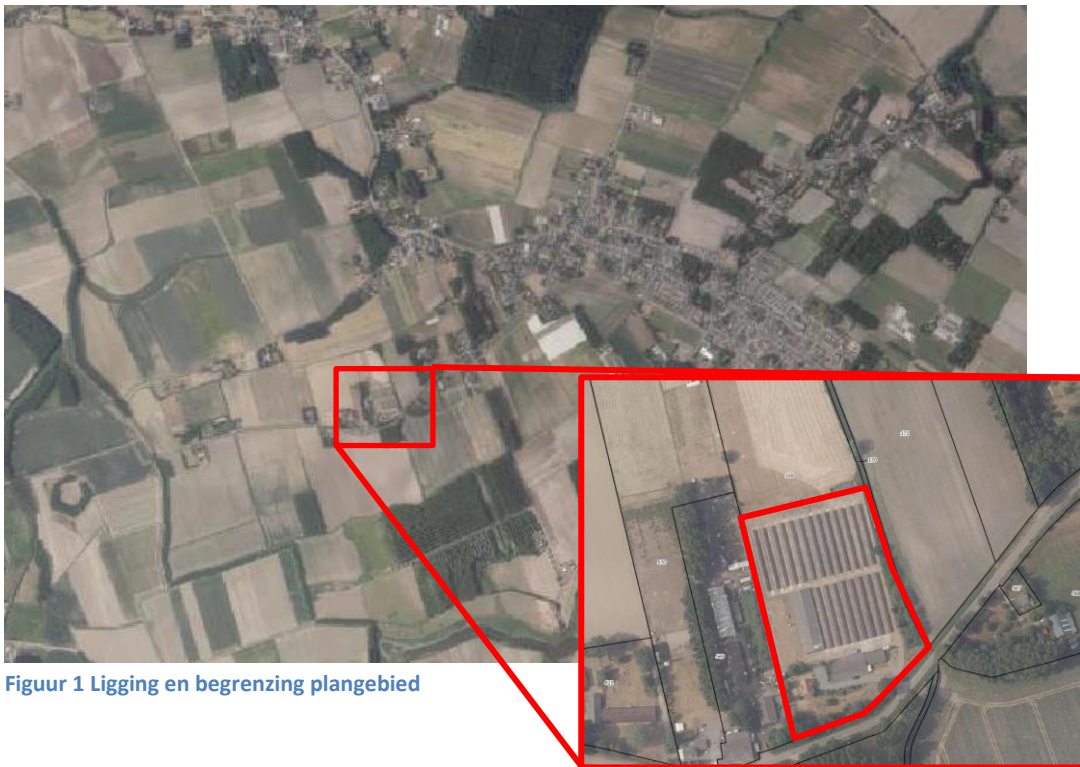
Voor het plan is op 16 juli 2020 een principebesluit genomen door de gemeente Terneuzen. De gemeente Terneuzen heeft door middel van dit principebesluit aangegeven onder voorwaarden mee te willen werken aan het planvoornemen.

Middels onderhavig wijzigingsplan wordt de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Nieuwe Karnemelkstraat 22 in het buitengebied van Koewacht, in de gemeente Terneuzen. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Axel, sectie O, perceelnummers (ged.) 169 en (ged.) 170 en kent een oppervlakte van 17.380 m².

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door agrarische gronden, aan de oostzijde door agrarische gronden met daarachter de Nieuwe Karnemelkstraat en aan de overzijde een woning, aan de zuidzijde door de Nieuwe Karnemelkstraat met daarachter agrarische gronden en aan de westzijde door een agrarisch bedrijf. De ligging en begrenzing van het plangebied zijn weergegeven in figuur 1.



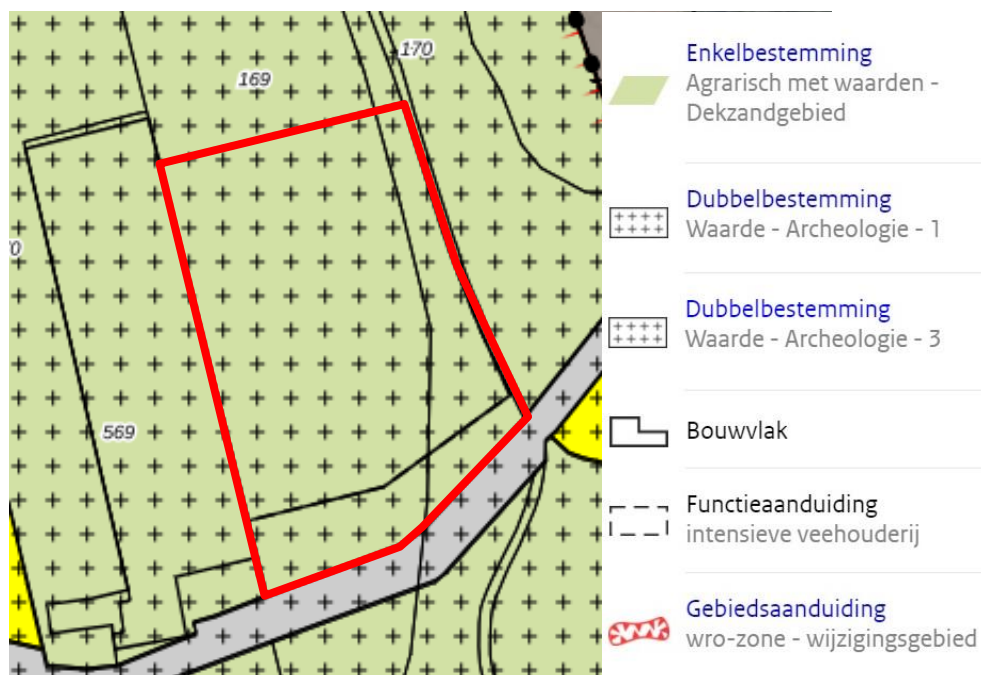
Figuur 1 Ligging en begrenzing plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan “Buitengebied”, vastgesteld op 25 juni 2013. Daarnaast geldt voor deze locatie het facetbestemmingsplan ‘Parkeren Terneuzen’, vastgesteld op 7 februari 2019 en het facetbestemmingsplan ‘Wonen Terneuzen’, vastgesteld op 9 maart 2021.

Bestemmingsplan Buitengebied

Het plangebied kent op grond van het vigerend bestemmingsplan “Buitengebied” de enkelbestemming ‘Agrarisch met waarden – dekzandgebied’ met functieaanduiding ‘intensieve veehouderij’. Daarnaast kent het perceel de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 1’ en ‘Waarde – Archeologie – 3’ en de gebiedsaanduiding ‘wro-zone – wijzigingsgebied’.



Figuur 2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan (plangebied rood omlijnd)

Enkelbestemmingen

De voor 'Agrarisch met waarden – Dekzandgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven, behoud, versterking en ontwikkeling van aanwezige landschaps- en cultuurhistorische waarden en ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' voor een intensieve veehouderij. Tevens zijn deze gronden bestemd voor niet - grondgebonden agrarische activiteiten en aquacultuur als neventak, bestaande Nieuwe Economische Dragers en bestaande mini-campings (kleinschalig kamperen), aan de bestemming ondergeschikte extensieve dagrecreatie met bijbehorende kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groenelementen, (natuurvriendelijke) oevers, water, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

Dubbelbestemmingen

De voor 'Waarde – Archeologie – 1' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden. Voor ingrepen in een gebied groter dan 100 m² en dieper dan de vrijstellingsdiepte is een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

De voor 'Waarde – Archeologie – 3' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden. Voor ingrepen in een gebied groter dan 1.000 m² en dieper dan de vrijstellingsdiepte is een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Gebiedsaanduidingen

Voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied' geldt een wijzigingsbevoegdheid voor het wijzigen van de bestemming in de bestemmingen 'Wonen', 'Maatschappelijk' met de aanduiding 'zorginstelling', 'Recreatie – Verblijfsrecreatie', 'Bos', 'Natuur' en/of 'Water' ten behoeve van de realisering van landgoederen met een maatschappelijke, verblijfsrecreatieve of woonfunctie, met in achtname van een aantal voorwaarden.

Artikel 60.5 Wijziging aantal wooneenheden ter compensatie van sloop

Op basis van artikel 60.5 uit het vigerend bestemmingsplan is het onder voorwaarden mogelijk om ter compensatie van de sloop meer dan 2.500 m² gebouwen, ten hoogste 3 nieuwe woningen mogelijk te maken.

Facetbestemmingsplan Parkeren Terneuzen

Met het facetbestemmingsplan Parkeren Terneuzen is voor het gehele gemeentelijke grondgebied regels opgenomen met betrekking tot parkeren.

Facetbestemmingsplan Wonen Terneuzen

Het facetbestemmingsplan Wonen Terneuzen is een partiële herziening welke aanvullend/corrigerend werkt op de geldende bestemmingsplannen.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

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

1.5 Leeswijzer

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

2. BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1 Historische context

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

2.2 Ruimtelijke structuur omgeving

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

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

2.3 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan de Nieuwe Karnemelkstraat 22, in het buitengebied van Koewacht. Ten noorden van het plangebied liggen agrarische gronden, ten oosten liggen tevens agrarische gronden met daarachter de Nieuwe Karnemelkstraat, ten zuiden ligt de Nieuwe Karnemelkstraat met daarachter agrarische gronden en ten westen ligt een agrarisch bedrijf.

Aan de zuidwestzijde van het plangebied bevindt zich een bedrijfswoning met een oppervlakte van circa 100 m². De woning bestaat uit één bouwlaag met kap en kent een bouwhoogte van circa 8 meter en een goothoogte van circa 4 meter. Ten oosten van de woning bevindt zich een schuur met een oppervlakte van circa 649 m² en ten noorden van de woning bevindt zich een schuur met een oppervlakte van circa 781 m². Deze schuren bestaan uit één bouwlaag met kap en kennen een bouwhoogte van circa 4 meter en een goothoogte van circa 2,5 meter.

De rest van het plangebied bestaat uit tuin, verharding en uit 21 sheds. In deze sheds worden 2.150 nertsen gehouden. De sheds zijn zeer kenmerkend qua aard en omvang voor het houden van de nertsen. Het perceel heeft daarmee een zeer hoge bebouwingsgraad. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de aanwezige agrarische bedrijfsbebouwing. De oppervlakten zijn ontleend uit de BAG (Basisregistraties Adressen en Gebouwen) -kaart.

Loods / Schuur 1	648,82 m ²
Loods/ schuur 2	781,23 m ²
Voorste rij sheds, nummer 1	185,47 m ²
Voorste rij sheds, nummer 2	170,73 m ²
Voorste rij sheds, nummer 3	193,04 m ²
Voorste rij sheds, nummer 4	172,65 m ²
Voorste rij sheds, nummer 5	165,92 m ²
Voorste rij sheds, nummer 6	201,33 m ²
Voorste rij sheds, nummer 7	179,00 m ²
Voorste rij sheds, nummer 8	205,72 m ²
Achterste rij sheds, nummer 1	205,98 m ²
Achterste rij sheds, nummer 2	206,00 m ²
Achterste rij sheds, nummer 3, 6, 7, 11	205,73 m ² (x 4)
Achterste rij sheds, nummer 4, 5, 8, 9, 10, 12, 13	205,72 m ² (x 7)
Totale oppervlakte	5.578,85 m²



Figuur 3 Bestaande situatie plangebied



Figuur 4 Bestaande situatie plangebied

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 Planvoornemen

Het planvoornemen betreft een functiewijziging van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning en het realiseren van maximaal drie woningen in het kader van de 'Ruimte voor Ruimte-regeling'. Met het voornemen worden de agrarische activiteiten beëindigd en alle agrarische bedrijfsbebouwing (5.578 m²) gesloopt.

Binnen de 'Ruimte voor Ruimte-regeling' bestaat de mogelijkheid om ter compensatie voor de sloop van bedrijfsgebouwen één of meerdere woningen te realiseren (maximaal 3). Voor het slopen van de agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel kan de initiatiefnemer, ter compensatie, drie woningen bouwen.

Om ter compensatie van de sloop van de agrarische opstallen drie nieuwe woningen te mogen realiseren, is ten minste 2.500 m² aan sloopmeters benodigd. De totale oppervlakte van de te slopen agrarische bebouwing bedraagt circa 5.578 m². Met het planvoornemen kan ruim aan deze voorwaarde worden voldaan.

Door het saneren en slopen van alle agrarische bedrijfsbebouwing en oppervlakte verhardingen wordt een grote ruimtelijke kwaliteitswinst behaald. Alleen de bedrijfswoning en een bijgebouw van circa 250 m² blijven behouden. De oppervlakte van de overige bebouwing bedraagt meer dan bij de bestemming 'Wonen' is toegestaan. Echter kan het bijgebouw van circa 250 m² op basis van het overgangsrecht als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden, hetgeen in het wijzigingsplan wordt vastgelegd.

Het plangebied wordt conform de uitgangspunten van het landschapsbeleid van de gemeente Terneuzen ingepast. Uitgangspunt hierbij is wat betreft de initiatiefnemer, het versterken van de bestaande structuren en creëren van eenheid op het 'nieuwe' erf. Een schets van de beoogde situatie is in onderstaande afbeelding opgenomen.

Het doel van de ontwikkeling is om de kwaliteit van de leefomgeving te verhogen door de oppervlakte aan bebouwing te verminderen.



Figuur 5 Beoogde bebouwing

Stedenbouwkundig plan

Het planvoornemen voorziet in de functiewijziging van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning en in de realisatie van drie compenserende vrijstaande woningen middels de 'Ruimte voor Ruimte-regeling'. Het voornemen is om de drie compenserende woningen achter op het perceel te realiseren.

Beoogd wordt om de bestemming 'Agrarisch met waarden – Dekzandgebied' te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Voor de beoogde woonbestemming is zowel voor de bestaande (bedrijfs)woning als de drie beoogde woningen aansluiting gezocht bij de bouwregels van de vigerende bestemmingsplannen.

De woningen krijgen allemaal een maximale inhoud van 750 m³ en een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 meter en 10 meter. Bij de nieuwe woningen is maximaal 90 m² aan bijgebouwen toegestaan met een maximale goot- en bouwhoogte respectievelijk 3 meter en 6 meter. De bestaande (bedrijfs)woning mag maximaal 250 m² aan bijgebouwen behouden.

Landschappelijk inpassingsplan

De nieuwe bebouwing dient landschappelijk goed te worden ingepast. Met het landschappelijk inpassingsplan is aangesloten bij de uitgangspunten uit het gemeentelijk beleid, ten aanzien van landschapontwikkeling (erfinrichtings- en beplantingsplan). Tevens wordt met het ontwerp van de woningen rekening gehouden met het streekeigen en landelijk karakter van de omgeving. In onderstaande afbeelding staat het landschappelijk inpassingsplan weergegeven. Een grotere versie van het landschappelijk inpassingsplan is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.



Figuur 6 Landschappelijk inpassingsplan

Om de nieuwe bebouwing goed in te passen, blijft aan de oostzijde van het plangebied het bestaande struweel behouden. Aan de zuidwestzijde van het plangebied wordt een Zeeuwse haag/struweel aangeplant. Zo wordt het plangebied omheind met groen. Ten noorden van de bestaande bedrijfswoning wordt een bloemrijk grasland en enkele solitaire bomen aangeplant. In het plangebied worden enkele hoogstam fruitbomen aangeplant.

Tussen de nieuw te realiseren woningen en de bestaande bedrijfswoning wordt een Zeeuwse haag/struweel gerealiseerd en worden knotwilgen met daartussen enkele meidoornstruiken aangeplant, welk als afscheiding tussen de woningen dienen.

Wijzigingsbevoegdheid

Op basis van artikel 60.5 uit het vigerend bestemmingsplan is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om het bestemmingsplan te wijzigen door het aantal wooneenheden van een bestemmingsvlak te vergroten, ten behoeve van de realisering van nieuwe woningen ter compensatie van de sloop van onbruikbare, detonerende of niet – waardevolle bebouwing. De volgende voorwaarden zijn daaraan verbonden:

- a. wijziging wordt slechts toegepast voor zover sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst hetgeen blijkt uit:
 1. de mate waarin de te slopen gebouwen storend, detonerend en onbruikbaar zijn;
 2. de mate waarin de nieuwe woningen passend zijn binnen het streekeigen en landelijke karakter;
 3. het erfinrichtings- en beplantingsplan;

Onderhavig bouwperceel is volledig benut door sheds, welke zeer kenmerkend zijn qua aard en omvang voor het houden van de nertsen. Het perceel heeft daarmee een zeer hoge bebouwingsgraad. Ruimtelijke kwaliteitswinst wordt ten eerste behaald door het saneren en slopen van alle agrarische bedrijfsbebouwing en oppervlakte verhardingen. De initiatiefnemer is bereid aan te sluiten bij de uitgangspunten welke het gemeentelijk beleid kent ten aanzien van landschapsontwikkeling (erfinrichtings- en beplantingsplan). Tevens wordt met het ontwerp van de woningen rekening gehouden met het streekeigen en landelijk karakter van de omgeving. De woningen worden (voor-)besproken met welstand.
- b. ter compensatie van de sloop van ten minste 500 m² aan gebouwen wordt de bouw van ten hoogste 1 nieuwe woning mogelijk gemaakt;
- c. ter compensatie van de sloop van ten minste 1.700 m² aan gebouwen wordt de bouw van ten hoogste 2 nieuwe woningen mogelijk gemaakt;
- d. ter compensatie van de sloop van meer dan 2.500 m² aan gebouwen wordt de bouw van ten hoogste 3 nieuwe woningen mogelijk gemaakt;

Het plangebied genereerd afgerond 5.578 m² aan sloopmeters. De initiatiefnemer wenst dan ook gebruik te maken van artikel 60.5, lid d en drie nieuwe woningen op te richten.

- e. de cultuurhistorisch waardevolle panden op de gronden met de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevolle gebouwen' mogen niet worden gesloopt ten behoeve van de bouw van een nieuwe woning;

Binnen het plangebied zijn geen panden aanwezig met de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevolle gebouwen'.

- f. de goothoogte respectievelijk bouwhoogte van de woning bedraagt ten hoogste 6 m respectievelijk 10 m;
- g. per woning zijn bijgebouwen en overkappingen toegestaan met een gezamenlijk oppervlak overeenkomstig het bepaalde in 22.2; de goothoogte respectievelijk bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 m respectievelijk 6 m;

In de regels is opgenomen dat de woningen een maximale inhoud van 750 m³ en een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 m en 10 m mogen hebben. Tevens is in de regels opgenomen dat de woningen ieder een bijgebouw van maximaal 90 m² met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 m en 6 m mogen hebben.

- h. een nieuwe woning is niet toegestaan binnen een afstand van 80 m aan weerszijden van de buitenste kabel van de hoogspanningsverbinding met de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding – 2 of binnen een afstand van 40 m aan weerszijden van de buitenste kabel van de hoogspanningsverbinding met de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding - 1;
Binnen een straal van 500 meter rondom het perceel bevinden zich geen gronden met de bestemmingen 'Leiding – Hoogspanningsverbinding – 2' en 'Leiding – Hoogspanningsverbinding – 1'. Derhalve kan worden voldaan aan de voorwaarde.
- i. inzicht wordt gegeven en rekening wordt gehouden met de externe veiligheidsaspecten van nabijgelegen leidingen waarbij nieuwe beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten binnen 10^{-6} risicocontouren niet zijn toegestaan;
- j. inzicht wordt gegeven en rekening wordt gehouden met de externe veiligheidsaspecten van nabijgelegen inrichtingen waarbij nieuwe beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten binnen 10^{-6} risicocontouren niet zijn toegestaan;
Externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen. Hierop wordt verder ingegaan in paragraaf 5.5 Externe veiligheid.
- k. op het perceel wordt in de eigen parkeerbehoefte voorzien;
Op het perceel worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. Om te waarborgen dat er voldoende parkeergelegenheid in het plangebied aanwezig is, is het algemene parkeerbeleid opgenomen in de regels.
- l. er wordt voldaan aan de Wet Geluidhinder;
Er wordt voldaan aan de Wet geluidhinder. Hierop wordt verder ingegaan in paragraaf 5.6 Geluid.
- m. wijziging wordt slechts toegepast als ter plaatse van de nieuwe wooneenheden sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat;
Aan de hand van diverse randvoorwaarden in hoofdstuk 5, kan gesteld worden dat er plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat.
- n. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
De gebruiksmogelijkheden van aangrenzende bedrijven, gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast. Hierop wordt verder ingegaan in paragraaf 5.2 Bedrijven en milieuzonering.
- o. medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de ruimtelijke kwaliteitswinst;
Dit is opgenomen in de privaatrechtelijke overeenkomst.
- p. er wordt slechts toepassing gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid indien ook toepassing is of wordt gegeven aan het bepaalde in artikel 3.7.3, 4.7.3, 5.7.4, 6.7.2 of 8.6.1 met inachtnaam van het bepaalde onder q.

Artikel 5.7.4 Wijzigen bij bedrijfsbeëindiging

Burgemeester en wethouders kunnen, na bedrijfsbeëindiging, de bestemming van gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Dekzandgebied' en de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in de bestemming 'Wonen' en/ of de bestemming 'Agrarisch met waarden – Dekzandgebied' zonder de aanduiding 'bouwvlak', met inachtneming van het volgende:

- Het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak mag niet worden vergroot;
Het aantal woningen wordt vergroot naar vier woningen. Vandaar dat deze wijzigingsbevoegdheid in combinatie met de wijzigingsbevoegdheid in artikel 60.5 wordt toegepast op onderhavig wijzigingsplan.

- Indien de inhoud van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) en de oppervlakte van de overige bebouwing meer bedraagt dan bij de bestemming 'Wonen' is toegestaan, dan mogen deze maten als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden hetgeen in het wijzigingsplan wordt vastgelegd; in geval van herbouw is het hiervoor bepaalde slechts van toepassing indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt hetgeen in het wijzigingsplan wordt vastgelegd;
Met het planvoornemen worden de bouw mogelijkheden van de bestemming 'Wonen' uit het vigerend bestemmingsplan toegepast. Alleen ter plaatse van de bestaande (bedrijfs)woning wordt afgeweken met betrekking tot bijgebouwen. Bij de bestaande woning is het mogelijk om, ter plaatse van een bestaand bijgebouw, een bijgebouw van 250 m² te behouden en/of te realiseren. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde voorwaarde.
- Bestaande NED's als vervolgactiviteit zijn toegestaan;
Niet van toepassing.
- De bestaande minicamping als vervolgactiviteit is toegestaan;
Niet van toepassing.
- De maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogte van de gebouwen blijft gelijk;
De maximale goot- en bouwhoogte zijn afgestemd op de bestaande maten en de bij de bestemming 'Wonen' behorende maten.
- Wijzigen niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
Aan de hand van diverse randvoorwaarden in hoofdstuk 5, kan gesteld worden dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.
- Niet langer van toepassing zijnde aanduidingen zoals genoemd in lid 5.1 worden verwijderd.
Niet langer van toepassing zijnde aanduidingen zijn verwijderd.

Met het planvoornemen kan worden voldaan aan de gestelde voorwaarden.

- q. de wijzigingsbevoegdheid kan ook worden toegepast voor bouwpercelen met de bestemming Wonen.
Niet van toepassing.

Geconcludeerd kan worden dat aan alle voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

Beoordeling

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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Beoordeling

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

Conclusie

Het planvoornemen sluit aan bij het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2018

Op 21 september 2018 hebben de Provinciale Staten van de Provincie Zeeland het Omgevingsplan Zeeland 2018 en de Omgevingsverordening 2018 vastgesteld. Het Omgevingsplan Zeeland 2018 geeft de provinciale visie op Zeeland. De bijbehorende regels zijn opgenomen in de verordening. Het omgevingsplan zal de transitie naar de Omgevingswet ondersteunen. Het Omgevingsplan Zeeland 2018 blijft geldig tot vaststelling van de Nieuwe Omgevingsvisie behorend bij de Omgevingswet, naar verwachting in 2022.

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

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

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

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

Provinciale Omgevingsverordening Provincie Zeeland 2018, 7^e wijziging

Op 29 juni 2021 hebben de Provinciale Staten van de provincie Zeeland de Provinciale Omgevingsverordening Provincie Zeeland 2018, 7^e wijziging vastgesteld. De Omgevingsverordening Zeeland 2018 vervangt de Verordening Ruimte Provincie Zeeland. De Omgevingsverordening richt zich – net zo breed als het Omgevingsplan – op de fysieke leefomgeving in de provincie Zeeland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, maar ook op het gebied van mobiliteit, milieu, natuur, water en bodem.

In de Omgevingsverordening staat een specifieke regel voor woonbestemmingen in bestemmingsplannen. Deze regel geldt voor een bestemmingsplan waarin een nieuwe kleinschalige woningbouwlocatie in het landelijk gebied wordt toegelaten. Hierbij wordt aannemelijk gemaakt dat wordt voldaan aan de in Bijlage C bedoelde voorwaarden. Indien een dergelijk planvoornemen hier niet aan voldoet, wordt het niet toegelaten in een bestemmingsplan.

Het plangebied ligt buiten bestaand stedelijk gebied. Zodoende is de opgenomen regel in de Omgevingsverordening van toepassing voor het onderhavig planvoornemen. In Bijlage C staat Ruimte voor Ruimte aangegeven als mogelijkheid om kleinschalige woningbouwlocaties in het landelijk gebied mogelijk te maken. Binnen de 'Ruimte voor Ruimte-regeling' bestaat de mogelijkheid om ter compensatie voor de sloop van bedrijfsgebouwen één of meerdere woningen te realiseren (maximaal 3).

In de verordening zijn voorwaarden opgenomen voor het toepassen van de 'Ruimte voor Ruimte-regeling'. Voor één woning moet minimaal 500 m² schuur of vergelijkbare bebouwing worden gesloopt. Daarnaast mag de te slopen bebouwing niet van cultuurhistorische waarde zijn. Ook moet zijn gewaarborgd dat heroprichting niet mogelijk is. De totale oppervlakte van de te slopen agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel bedraagt circa 5.578 m². Het slopen van 5.578 m² aan bedrijfsbebouwing ter compensatie voor de realisatie van drie extra woningen past binnen het beleid van de verordening.

In artikel 2.17 van de provinciale omgevingsverordening zijn bufferzones opgenomen. Op basis van dit artikel zou er 100 meter afstand tussen agrarische bedrijven en nieuwe woningen moeten worden aangehouden. Op basis van het derde lid van dit artikel kan een kleinere afstand gehanteerd worden, indien in de toelichting bij het bestemmingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat geen of nagenoeg geen hinder optreedt bij woon- of verblijfsrecreatieve functies en de kleinere afstand niet leidt tot onevenredige beperkingen in de bedrijfsvoering van de betrokken agrarische bedrijven. In hoofdstuk 5 van deze toelichting wordt beargumenteerd dat hieraan voldaan kan worden.

Conclusie

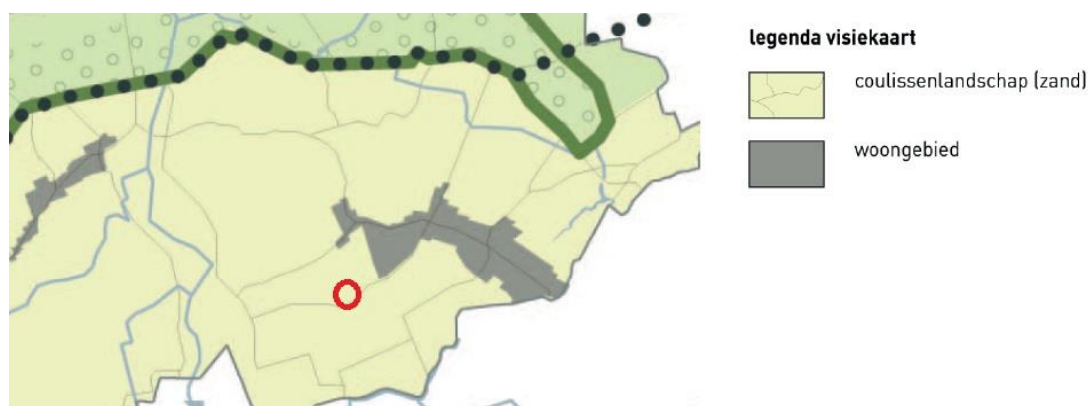
Het planvoornemen sluit aan bij het provinciaal beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie gemeente Terneuzen 2025

Op 16 december 2010 is de Structuurvisie Terneuzen vastgesteld. De structuurvisie geeft richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van een gebied, waardoor voor eenieder in algemene zin duidelijk is of bepaalde initiatieven daarbinnen passen. Voor het gemeentebestuur is de structuurvisie een belangrijk kader voor de afweging van concrete ruimtelijke beslissingen en voor de inzet daartoe van uitvoeringsinstrumenten, zoals het opstellen van bestemmingsplannen, het beschikbaar stellen van financiële middelen en het sluiten van (bestuurs)overeenkomsten. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop het gemeentebestuur zich voorstelt de voorgenomen ontwikkelingen te doen verwezenlijken.

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



Figuur 7 Uitsnede structuurvisie kaart gemeente Terneuzen (plangebied rood omlijnd)

Het perceel ligt in een gebied dat onder 'coulissenlandschap (zand)' valt. Vanuit de structuurvisie is de ruimtelijke strategie voor een dergelijk gebied 'Behouden'. Voor die strategie geldt dat men tevreden is over de huidige functie en kwaliteit, hierbinnen zijn kleinschalige aanpassingen mogelijk, maar er vindt geen actieve benadering plaats door de gemeente. De strategie 'Behouden' is daarvoor verder onderverdeeld in verschillende gebieden, te weten 'Westerschelde', 'Woongebieden', 'Werkgebieden', 'Voorzieningen', 'Infrastructuur', 'Landbouw' en 'Reservering Westelijke Kanaaloever'.

Het plangebied ligt binnen het gebied 'Landbouw'. Het buitengebied van de gemeente bestaat voor een groot deel uit agrarisch gebied. De agrarische sector draagt voor een groot deel zorg voor het onderhoud en het beeld van het landschap. Het agrarische gebied functioneert goed en ook de uitstraling volstaat. Grote ruimtelijke ingrepen worden de komende jaren niet verwacht. Voor zover ontwikkelingen plaatsvinden binnen het buitengebied, die niet zijn gericht op de agrarische functie (bijvoorbeeld door de toevoeging van Nieuwe Economische Dragers), geldt dat deze ontwikkelingen de agrarische bedrijfsvoering niet in de weg mogen staan. De ontwikkeling kan bestempeld worden als kleinschalige ingreep via de 'Ruimte voor Ruimte-regeling', waarbij de omliggende agrarische bedrijfsactiviteiten niet beperkt worden.

Beleidsregel 'Ruimte-voor-Ruimte-regeling, eerste wijziging' gemeente Terneuzen

De gemeente Terneuzen heeft een eigen beleid opgesteld ten aanzien van de 'Ruimte-voor Ruimte-regeling'. Dit beleid is vastgelegd in de Beleidsregel 'ruimte-voor-ruimte-regeling' en in werking getreden op 3 mei 2018. Deze beleidsregel is van toepassing bij de afweging of in het kader van de ruimte-voor-ruimte-regeling meegewerkt kan aan de realisering van één of meerdere nieuwe woningen (maximaal 3) ter compensatie van de sloop van onbruikbare, detonerende of niet-waardevolle bebouwing.

In deze beleidsregel is opgenomen dat:

- minimaal 500 m² aan bedrijfsbebouwing wordt gesloopt (daarvan dient één gebouw een oppervlakte te hebben van 375 m²) om voor 1 compensatiewoning in aanmerking te komen;
- minimaal 1.700 m² moet worden gesloopt om in aanmerking te komen voor 2 compensatiewoningen;
- minimaal 2.500 m² gesloopt moet worden om in aanmerking te komen voor 3 compensatiewoningen.

Het college kan bij het beoordelen van de aanvraag afwijken van de onderhavige beleidsregel, in die gevallen dat onverkorte toepassing van de beleidsregel voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.

De totale oppervlakte van de te slopen agrarische opstallen op het perceel bedraagt circa 5.578 m². Op basis daarvan mogen 3 compensatiewoningen worden gebouwd.

Excessenregeling Terneuzen, Beleidsnota welstand (2013)

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

Het 'nieuwe' welstandsbeleid gaat uit van de gedachte dat burgers zelf voldoende inzicht hebben in redelijke eisen van welstand. De gemeente zorgt daarom slechts voor een minimaal noodzakelijk vangnet voor ruimtelijke kwaliteit.

De gemeente grijpt alleen achteraf in bij een exces. Van een exces is sprake wanneer een bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand. Criteria hiervoor zijn opgenomen in de Beleidsnota Welstand. Voor monumenten en een aantal beeldbepalende boerderijen en schuren in het buitengebied zal het welstandstoezicht vooraf blijven bestaan.

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

Conclusie

Het planvoornemen sluit aan bij het gemeentelijk beleid.

5. RANDVOORWAARDEN

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

5.1 Archeologie

Wettelijk kader en beleid

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

Interim-beleid archeologie gemeente Terneuzen

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

De achterliggende gedachte van het archeologiebeleid is het in beeld brengen van de gebieden in de gemeente Terneuzen met een archeologische verwachtingswaarde. Deze verwachtingswaarde kan per gebied en per geologische laag verschillen. De insteek is daarbij soepel waar het kan en streng waar nodig. Voor een aantal gebieden is de huidige kennis ontoereikend. Deze leemten worden in de toekomst ingevuld.

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

Toetsingscriteria

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

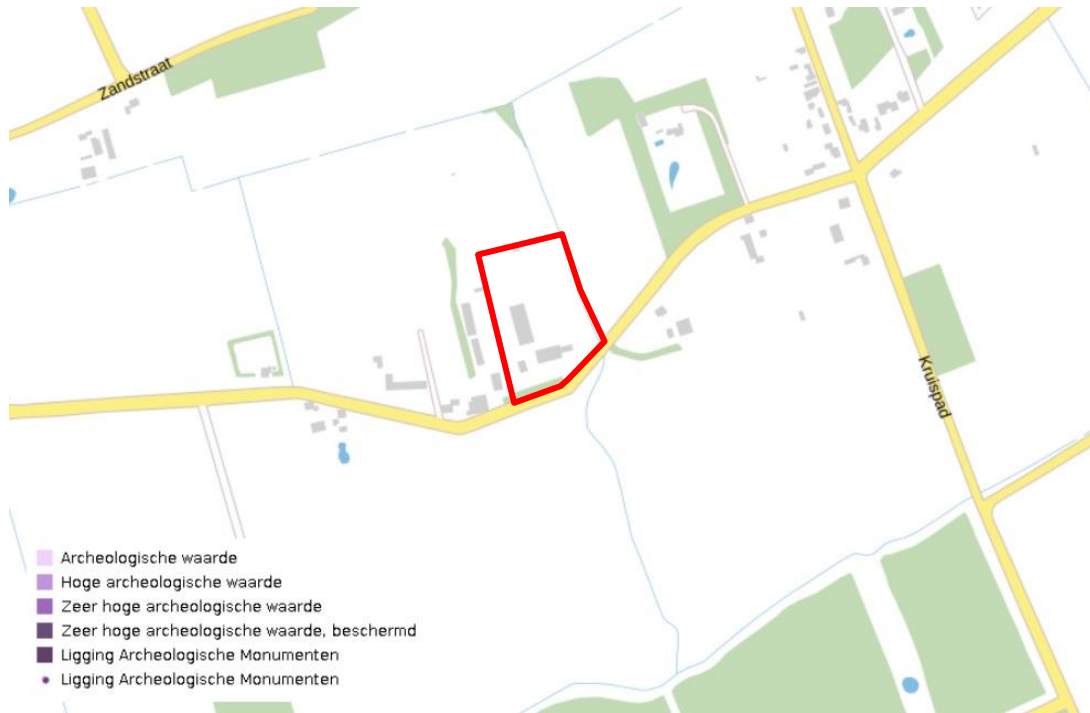
1. De Archeologische Monumentenkaart (AMK). Deze kaart geeft de wettelijk beschermde archeologische monumenten weer, waarvoor het Rijk bevoegd gezag is. In de gemeente Terneuzen zijn dat restanten van kastelen in Axel en Zaamslag (Torenberg). Daarnaast bevat de kaart de door de Rijksdienst voor het Cultureel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

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

Toetsing

1. De Archeologische Monumentenkaart (AMK)

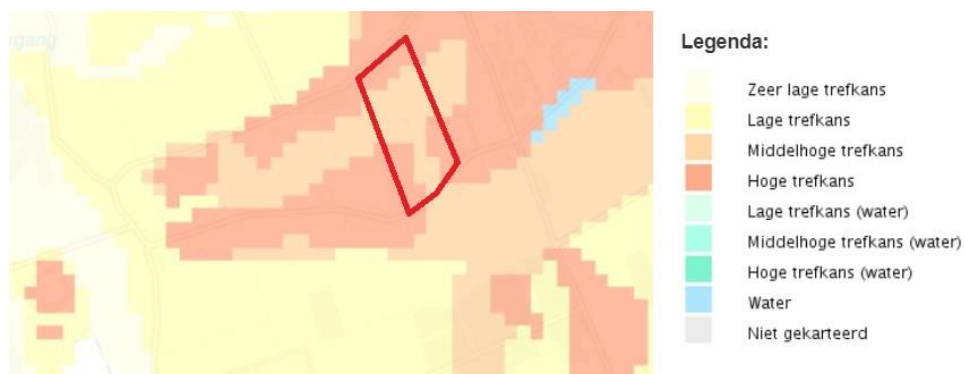
Binnen de grenzen van het plangebied bevinden zich volgens de Archeologische Monumentenkaart (AMK) geen terreinen met een vastgestelde archeologische waarde.



Figuur 8 Uitsnede Archeologische Monumentenkaart (AMK) (plangebied rood omlijnd)

2. De Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW)

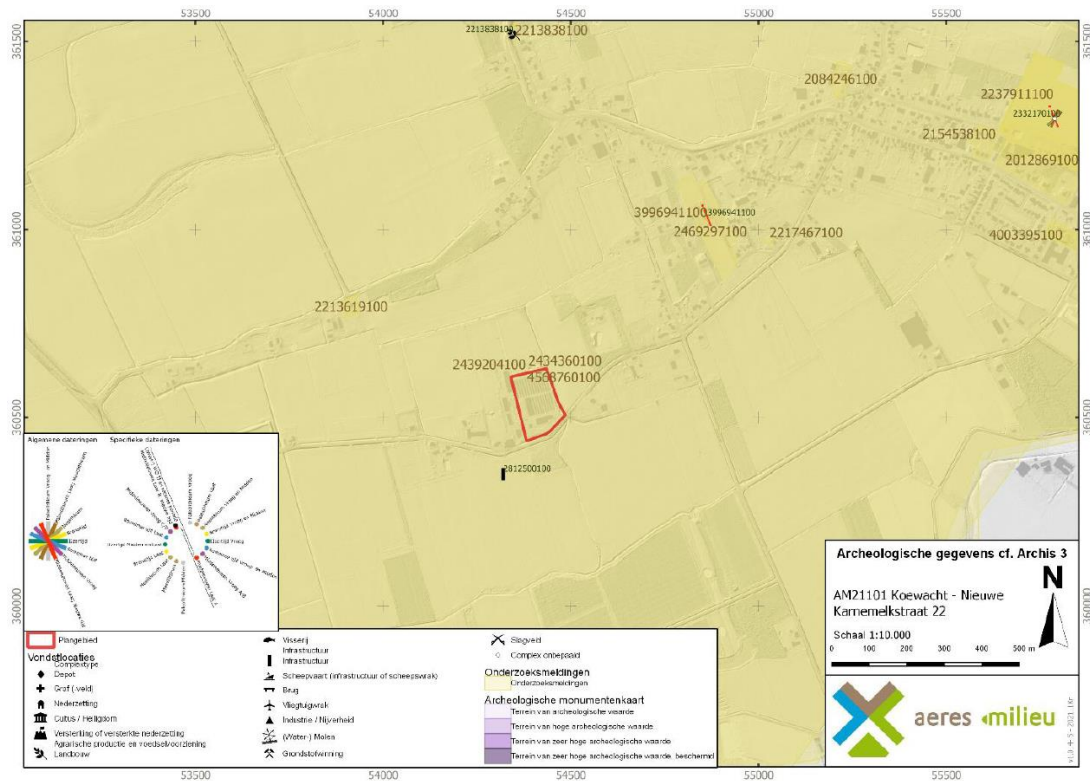
Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) ligt het plangebied gedeeltelijk binnen een zone die wordt gekenmerkt door een middelhoge trefkans en gedeeltelijk binnen een zone die wordt gekenmerkt door een hoge trefkans op het aantreffen van archeologische waarden.



Figuur 9 Uitsnede Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) (plangebied rood omlijnd)

3. Archeologische Informatie Systeem (Archis)

Ten behoeve van het Archeologisch Informatie Systeem (Archis) heeft Aeres Milieu B.V. een archeologische quickscan uitgevoerd, waarin gekeken is naar de relevante gegevens uit de directe omgeving van het plangebied. Het volledige rapport is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. Er zijn geen archeologische monumenten bekend en er zijn enkele onderzoeksmeldingen en vindplaatsen bekend in de directe omgeving.



Figuur 10 Bekende archeologische gegevens rondom het plangebied (plangebied rood omlijnd)

4. Zeeuws Archeologisch Depot (ZAD)

Aeres Milieu B.V. heeft navraag gedaan of er informatie bekend is van het plangebied of de omgeving in het Zeeuws Archeologisch Depot (ZAD). Hierbij is op 3 mei 2021 per e-mail aangegeven dat in het archief van het ZAD geen aanvullende informatie bekend is voor de locatie. Aan de Nieuwe karnemelkstraat 20A zijn in 2000 enkele boringen verricht voor een drinkpoel (RD-coördinaten 054575/360717). Er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen en geen intacte podzolbodem. Op circa 1,20 meter onder maaiveld is een 2 – 3 centimeter donker bandje aangetroffen, waarschijnlijk een Allerød bodem.

5. Bodemopbouw

Uit de geologische kaart van Van Rummelen blijkt dat het plangebied zich voor het grootste gedeelte (westelijke deel) bevindt op een pleistocene dekzandrug met de code TW. De code TW geeft de formatie van Twente dikker dan 2 meter dekzand weer. Onder de koude omstandigheden van de laatste ijstijd, dus gedurende het Weichselien, aeolische zanden afgezet: de Formatie van Twente. Bij bodemverstoringen in Pleistoceen zand zijn volgens het gemeentelijk archeologiebeleid bodemverstoringen kleiner dan 100 m² vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Voor deze zone is de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 opgenomen.

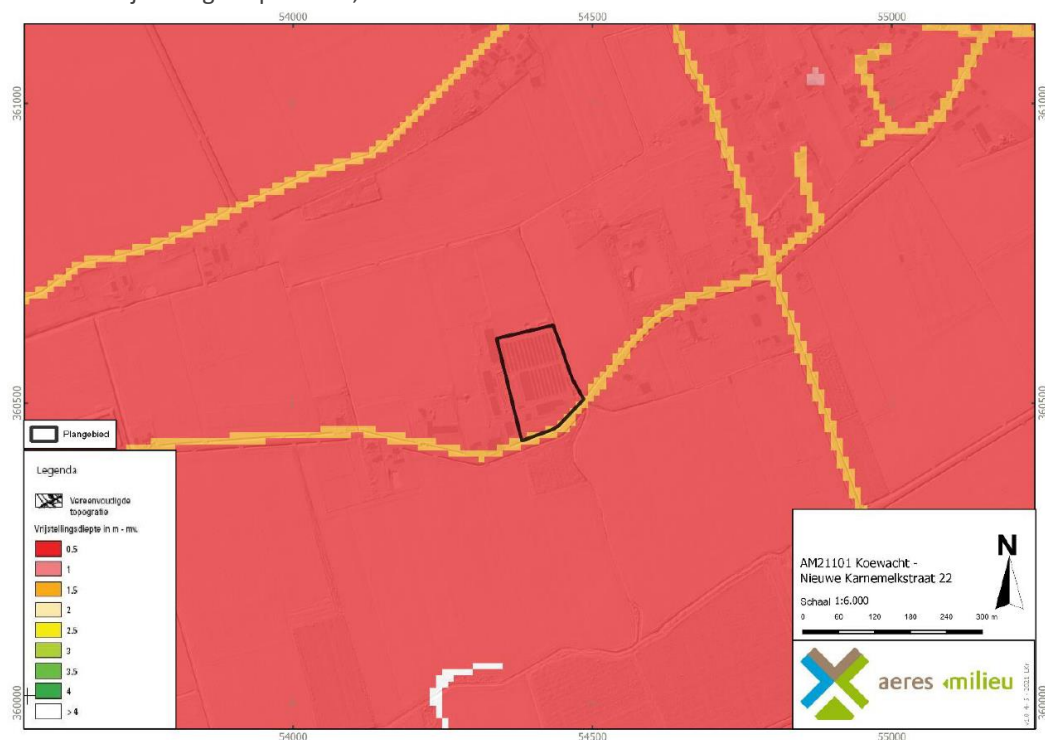
Daarnaast bevindt het plangebied zich gedeeltelijk (oostelijke strook) op afzettingen van Duinkerke, ontwikkeld als Duinkerke IIIb transgressie – op niet geërodeerd Pleistoceen (Waarde - Archeologie 3). Volgens het gemeentelijk archeologiebeleid zijn voor deze gebieden bodemverstoringen kleiner dan 1.000 m² vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Voor deze zone is de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 opgenomen.



Figuur 11 Globale ligging van het plangebied op een uitsnede van de Geologische kaart van Nederland (van Rummelen (plangebied rood omlijnd))

6. Vrijstellingenkaart

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



Figuur 12 Uitsnede Vrijstellingenkaart gemeente Terneuzen (plangebied zwart omlijnd)

Conclusie

Volgens de archeologische toets uit het interim-beleid archeologie van de gemeente Terneuzen dient op de verbeelding de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Archeologie 3' opgenomen te worden. Dit is in lijn met het bovenstaande beleid. Het opnemen van een archeologische dubbelbestemming betekent dat het onderzoek, indien dat noodzakelijk mocht blijken, wordt doorgeschoven naar de omgevingsvergunningaanvraag.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

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

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

Onderzoek

De benodigde afstand tussen bedrijven en woonbuurten is afhankelijk van aard en omvang van het bedrijf en de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijk gebied. Het plangebied ligt in het landelijk gebied nabij de dorpskern van Koewacht.

In de nabijheid van het plangebied is het bedrijf Nieuwe Karnemelkstraat 24 Koewacht aanwezig.

Huidige bestemming en gebruik Nieuwe Karnemelkstraat 24

Het perceel Nieuwe Karnemelkstraat 24 is in het bestemmingsplan Buitengebied bestemd als "Agrarisch met waarden – Dekzandgebied" met een bouwvlak.

Er is geen milieudossier van het perceel beschikbaar. Er zijn ook nog geen agrarische bedrijfsactiviteiten uitgevoerd op het perceel.

Feitelijk wordt het perceel gebruikt voor opslag. Volgens Google is momenteel het bedrijf "Clear Choice kunststof kozijnen" op het perceel Nieuwe Karnemelkstraat 24 gevestigd.

Binnen de bestemming "Agrarisch met waarden – Dekzandgebied" zijn de volgende functies toegestaan (doorgehaald = niet van toepassing):

- a. de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven;
- b. behoud, versterking en ontwikkeling van aanwezige landschaps- en cultuurhistorische waarden;
en tevens voor:
- c. ~~ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij': intensieve veehouderij;~~
- d. ~~ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw': een glastuinbouwbedrijf;~~
- e. ~~ter plaatse van de aanduiding 'natuur- en landschapswaarden': het behoud van dijken en behoud en herstel van de daarmee samenhangende landschappelijke, cultuurhistorische en/of ecologische waarden;~~
- f. ~~ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – mestbassin': een mestbassin met weegbrug;~~
- g. ~~ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie': een zend-/ontvangstinstallatie;~~
- h. niet - grondgebonden agrarische activiteiten en aquacultuur als neventak;
- i. ~~bestaande Nieuwe Economische Dragers en bestaande mini-campings (kleinschalig kamperen) zoals vermeld in bijlage 6 van de regels;~~
- j. aan de bestemming ondergeschikte extensieve dagrecreatie met bijbehorende kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
- k. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groenelementen, (natuurvriendelijke) oevers, water, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

Richtafstanden VNG-brochure bedrijven en milieuzonering

Bij de bedrijfsactiviteiten die op basis van het bestemmingsplan Buitengebied mogelijk zouden zijn gelden de volgende richtafstanden uit de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering. Hierbij is uitgegaan van een rustig buitengebied.

Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	30 m
Tuinbouw	30 m
Fokken en houden van rundvee	100 m

Wet geurhinder en veehouderij en Activiteitenbesluit

Vanuit de Wet geurhinder en veehouderij en het Activiteitenbesluit (artikel 3.117) geldt een vaste afstand van minimaal 50 meter tussen een bedrijf met dieren zonder geuremissiefactoren en woningen van derden.

De afstand tussen de buitenzijde van een dierenverblijf tot de dichtstbijzijnde buitenzijde van een geurgevoelig object moet op basis van de Wet geurhinder en veehouderij en het Activiteitenbesluit (artikel 3.119) minimaal 25 meter bedragen.

Afstanden huidig bestemmingsplan Buitengebied

In het bestemmingsplan Buitengebied zijn de woningen niet gefixeerd op een bepaalde locatie. In principe kunnen de woningen overal binnen de bestemming Wonen geplaatst worden, mits de afstand van 20 meter tot de as van de weg wordt aangehouden. Dit geldt ook voor de locatie van bedrijfswoningen binnen de bestemming Agrarisch met waarden – Dekzandgebied”.

Woning	Afstand grens bouwvlak tot gevel huidige woning	Afstand grens bouwvlak tot grens bestemming Wonen of Agrarisch (bedrijfswoning)
Nieuwe Karnemelkstraat 22 (bestaande bedrijfswoning)	15 meter	0 meter
Nieuwe Karnemelkstraat 26	84 meter	6 meter

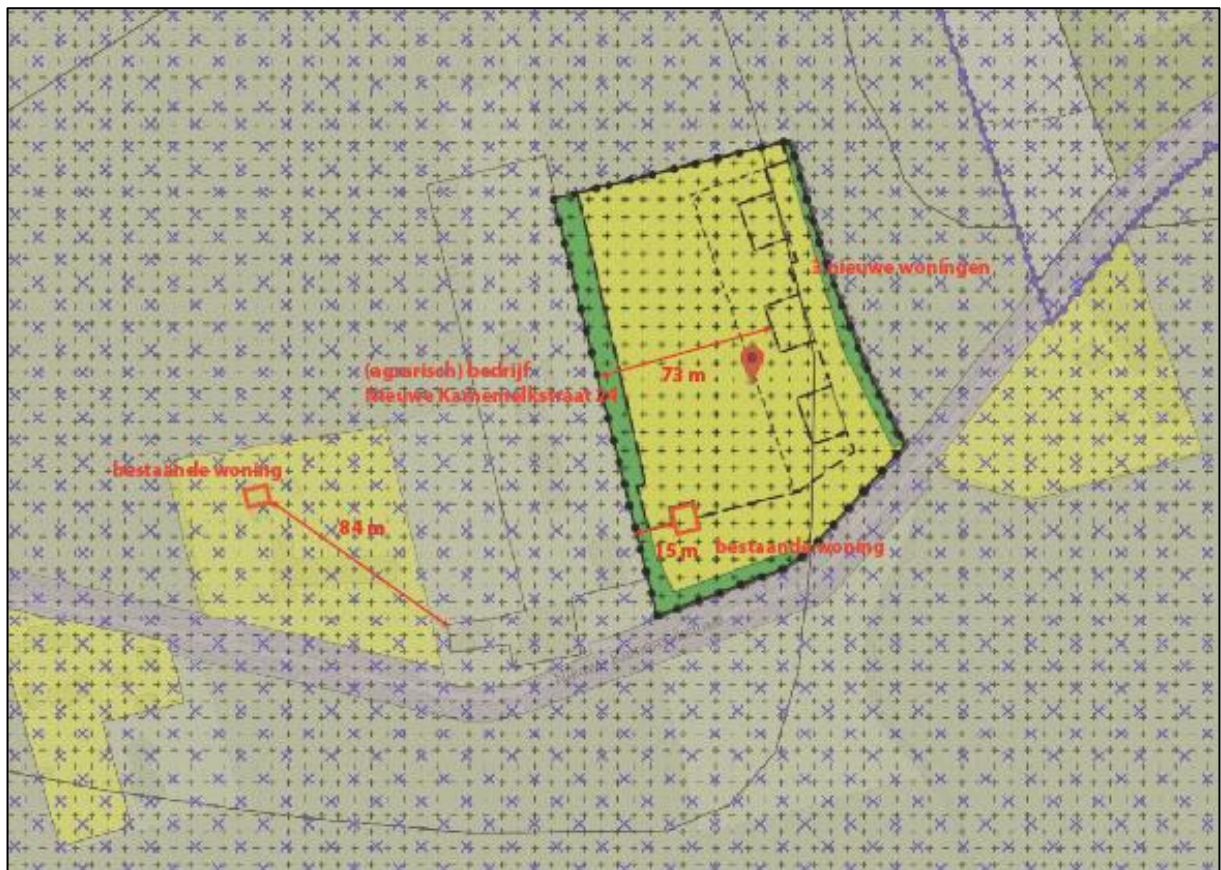


Afstanden nieuw bestemmingsplan Nieuwe Karnemelkstraat 22 Koewacht

In het nieuwe bestemmingsplan Nieuwe Karnemelkstraat 22 Koewacht is de locatie van de voormalige bedrijfswoning no. 22 gefixeerd op de huidige locatie. Deze woning kan daardoor niet dichterbij het naastgelegen perceel Nieuwe Karnemelkstraat 20 gebouwd worden. Deze bestaande woning is maatgevend voor de mogelijkheden op het perceel Nieuwe Karnemelkstraat 20.

De 3 nieuwe woningen komen op een afstand van minimaal 73 meter vanaf de grens van het bouwvlak van het perceel Nieuwe Karnemelkstraat 20.

Woning	Afstand grens bouwvlak tot gevel woning / grens bouwvlak	Afstand grens bouwvlak tot grens bestemming Wonen
Nieuwe Karnemelkstraat 22 (bestaande woning)	15 meter	nvt
Nieuwe Karnemelkstraat 22 (3 nieuwe woningen)	73 meter	nvt
Nieuwe Karnemelkstraat 26	84 meter	6 meter



Conclusie

Het blijkt dat de huidige woning Nieuwe Karnemelkstraat 22 maatgevend is voor de mogelijkheden van het perceel Nieuwe Karnemelkstraat 24. Deze woning staat op ca. 15 meter vanaf het bouwvlak van het bedrijf Nieuwe Karnemelkstraat 24.

Op basis van het huidige bestemmingsplan Buitengebied bestaat de planologische mogelijkheid om de woning no. 22 elders op het perceel ter herbouwen, waardoor deze ook op kortere afstand van het perceel no. 24 geplaatst zou kunnen worden.

In het nieuwe bestemmingsplan Nieuwe Karnemelkstraat 22 is een gefixeerd bouwvlak voor de woning no. 22 opgenomen, waardoor deze woning niet meer elders herbouwd kan worden. De drie nieuwe woningen komen op minimaal 73 meter vanaf het bouwvlak van het bedrijf Nieuwe Karnemelkstraat 24. Deze woningen liggen daarmee op veel grotere afstand van dit bedrijf dan de bestaande woning no. 22. Tevens voldoen deze woningen aan de richtafstanden van een akkerbouw of fruitteelt bedrijf.

Met een afstand van minimaal 73 meter tussen de nieuwe woningen en het bouwvlak van bedrijf Nieuwe Karnemelkstraat 24 wordt tevens voldaan aan de vaste afstanden van 50 meter voor melkvee vanuit de Wet geurhinder en veehouderij en het activiteitenbesluit. Ook hier geldt dat de bestaande woning Nieuwe Karnemelkstraat 22 met 15 meter veel dichterbij staat en maatgevend is. Geconcludeerd kan worden dat de 3 nieuwe woningen geen beperkingen opleveren van de mogelijkheden van het bedrijf Nieuw Karnemelkstraat 24.

Conclusie

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

5.3 Bodemkwaliteit

Wettelijk kader en beleid

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

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

Onderzoek

Het verkennend bodemonderzoek wordt nog uitgevoerd.

Na sanering/verwijdering van de verontreiniging volgens de geldende wet- en regelgeving, zal de bodem geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van het plan. Op grond van het verkennend bodemonderzoek kan verder worden geconcludeerd dat het plangebied, vanuit milieu hygiënisch oogpunt, geschikt wordt geacht voor het beoogde gebruik. Voor verdere (onderzoeks-) details wordt verwezen naar het rapport.

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.4 Cultuurhistorie

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

Handreiking landschap

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

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

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

Cultuurhistorische waardenkaart

De cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Terneuzen bestaat uit drie kaartbladen: 'behoud', 'behoud door ontwikkeling' en 'vernieuwing mogelijk'. In figuur 14, 15 en 16 is een uitsnede van de drie kaartbladen voor het beoogde plangebied weergegeven inclusief legenda. Per kaartblad wordt uitgelegd welke strategie voor de locatie geldt.

Behoud: De strategie voor het plangebied is gericht op het behouden (zie figuur 13). Hierbij geldt een tevredenheid over het huidige functie en kwaliteit, waarbij kleinschalige aanpassingen mogelijk

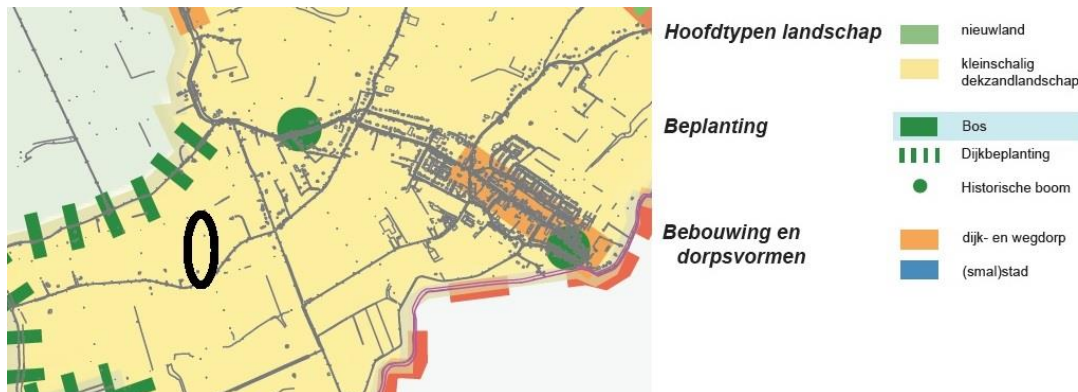
zijn (geen actieve benadering). In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen monumenten aanwezig. Het planvoornemen heeft daar geen negatieve invloed op. Het plangebied valt in de Strategieën van de structuurvisie 2025 in het gebied wat moet worden behouden. In het gebied 'behouden' is men tevreden over de huidige functie en kwaliteit. Daarbinnen zijn kleinschalige aanpassingen mogelijk, vanuit de gemeente zal er geen actieve benadering zijn. Het planvoornemen sluit aan bij de cultuurhistorische waardenkaart Terneuzen 'behoud'. Het slopen van de agrarische bebouwing en de bouw van 3 nieuwe woningen is een kleinschalige aanpassing in de omgeving. Tevens wordt het plan daarbij landschappelijk ingepast, waardoor het past binnen de bestaande structuur. Het planvoornemen brengt tevens een ruimtelijke kwaliteitsverbetering met zich mee.



Figuur 13 Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Terneuzen "behoud" (plangebied rood omcirkeld)

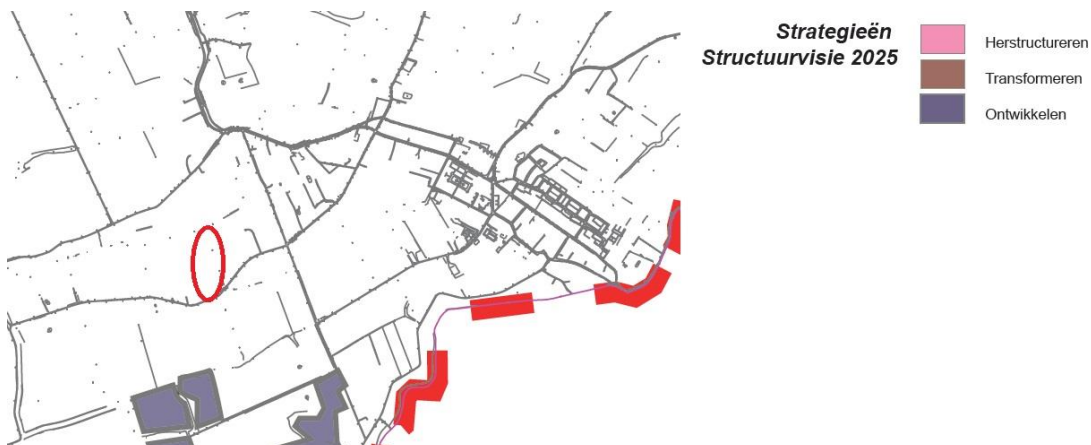
Behoud door ontwikkeling: Op de cultuurhistorische waardenkaart van Terneuzen, bevindt Nieuwe Karnemelkstraat 22, Koewacht zich in een kleinschalig dekzandlandschap (zie figuur 14). Het dekzandlandschap bestaat uit een aantal hooggelegen ruggen tot circa 3,5 meter + NAP met lager gelegen gedeelten daartussen. De tussenliggende lagere dekzanden zijn gedeeltelijk bedekt met een dunne laag jonge zeeklei. Het dekzandlandschap is gevarieerd en kleinschalig. Doordat de wegen en de bebouwing vanouds op de hogere dekzandruggen gesitueerd zijn, is lintbebouwing karakteristiek voor het dekzandlandschap. De dichte bebouwing langs de wegen en de kleine kavels met sterk gevarieerd bodembebouw (weilanden, akkers, erfbeplanting, kleine bossen en 2-hectare woningen), is er een sterk contrast met zeekleilandschap.

Het planvoornemen betreft een functiewijziging van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning en het realiseren van maximaal drie woningen in het kader van de 'Ruimte voor Ruimte-regeling'. Het perceel wordt landschappelijk ingepast, waardoor het perceel aansluit bij de omgeving en past binnen de structuur van de omgeving.



Figuur 14 Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Terneuzen “behoud door ontwikkeling” (plangebied zwart omcirkeld)

Vernieuwing mogelijk: De strategie voor het plangebied is niet specifiek gericht op herstructureren, transformeren of behouden (zie figuur 15).



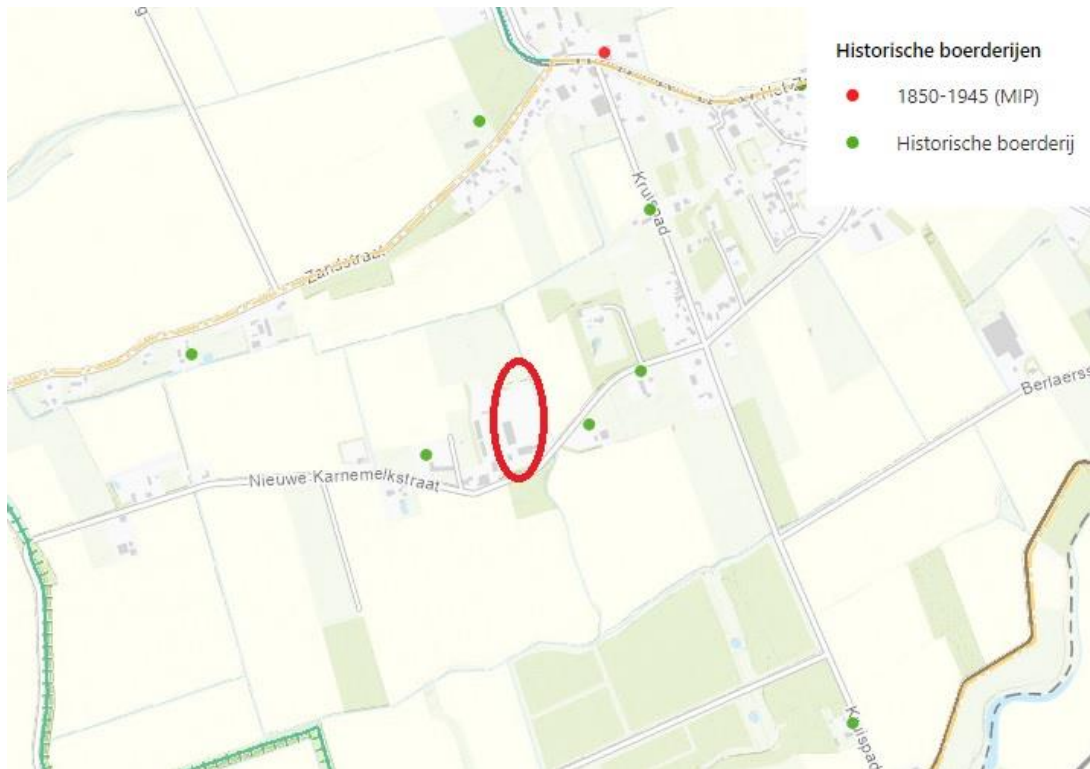
Figuur 15 Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Terneuzen "vernieuwing mogelijk" (plangebied rood omcirkeld)

Op grond van de Cultuurhistorische waardenkaart zijn in het projectgebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Hiervoor is al aangegeven dat het plangebied valt binnen de strategie ‘behouden’. Binnen deze strategie ‘behouden’ gaat het voornamelijk om monumentale objecten met landschapshistorische waarde, alsmede de landschapsreservaten en delen van het landschap met een zeer hoge mate van bepalendheid en gaafheid. Binnen dit landschap zijn kleinschalige aanpassingen mogelijk.

Het planvoornemen voorziet in de functiewijziging van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning en het realiseren van drie woningen in het kader van de ‘Ruimte voor Ruimte-regeling’, waardoor de bebouwing op het perceel afneemt. Een dergelijke ontwikkeling kan als kleinschalig beschouwd worden.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur

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



Figuur 16 Cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS) (plangebied rood omlijnd)

In het plangebied komen geen cultuurhistorische waardevolle objecten voor.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.5 Externe veiligheid

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

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

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

Onderzoek

Het planvoornemen betreft een functiewijziging van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning en het realiseren van maximaal drie woningen in het kader van de 'Ruimte voor Ruimte-regeling'. Voor de inventarisatie van de risicobronnen is gebruik gemaakt van de Risicokaart Nederland.



Figuur 17 Uitsnede Risicokaart Nederland (plangebied groen omcirkeld)

Risicovolle inrichtingen buiten het plangebied

In de omgeving van het plangebied zijn slechts enkele risicopunten aanwezig. Het dichtstbijgelegen risicopunt betreft het tankstation gelegen aan 'Het Zand 21 te Koewacht'. Het tankstation is gelegen op een afstand van ruim 700 meter van het plangebied (aangeduid met nr. 1 in figuur 18). De ondergronds ingeterpte butaantank (nr. 2) ter hoogte van het 'Binnenpad' heeft een vastgestelde risicocontour 10-6 van 18 meter. De werkelijke afstand van het plangebied tot dit punt betreft ruim 760 meter. De 'Hoofd Gastransportleiding A503' (nr. 3) is gelegen op een afstand van ruim 5 kilometer. Voor deze buisleiding is een risicocontour 10-6 opgenomen van ctr_6. Het plangebied is verder niet gelegen in het invloedsgebied van een Bevi inrichting, veiligheidscontouren van defensie of het invloedsgebied van een basisroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Transport per buisleidingen

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

Transport over de weg of spoor

In de omgeving van het plangebied is geen spoorweg aanwezig. Het plangebied bevindt zich op circa 3,5 kilometer van de N258. De N258 is op gemeentelijk niveau (Hulst) aangewezen als route voor gevaarlijke stoffen. Deze weg is echter zowel op het Basisnet als op de Risicokaart Nederland niet aangewezen als transportroute van gevaarlijke stoffen. Hieruit blijkt dat de frequentie van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg dusdanig laag is dat dit niet voor ruimtelijke beperkingen zorgt.

Transport over water

Het plangebied ligt op geruime afstand van het Kanaal Gent Terneuzen (circa 9,5 kilometer) en de Westerschelde (circa 14 km). Het plangebied ligt daarmee ruim buiten de risicocontour en het invloedsgebied.

Groepsrisico

Het plangebied ligt op voldoende afstand van eventueel risicovolle bronnen. De toevoeging van drie kwetsbare objecten leidt, gelet op de afstand en de tussenliggende functies, niet tot een toename van het groepsrisico. Een verantwoording van het groepsrisico is dus niet aan de orde.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.6 Geluid

Beleidskader

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

Toetsing

De beoogde woningen zijn niet gelegen in of nabij een zone van een industrieterrein. Railverkeerslawaaï is eveneens niet van toepassing omdat er binnen een cirkel van 5 kilometer rondom onderhavig plangebied geen spoorlijn is gelegen. De beoogde woningen zijn op circa 50 meter afstand van de weg 'Nieuwe Karnemelkstraat' gelegen. Dit is een doorgaande weg, buiten de bebouwde kom. Met inachtneming van de diverse geluidswerende (bouw-)maatregelen die hedendaags beschikbaar zijn in relatie tot de afstand naar de weg kan naar verwachting worden voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde Wgh.

In opdracht van Aeres Milieu is, in het kader van de realisatie van drie nieuwbouw woningen aan de Nieuwe Karnemelkstraat 22 in Koewacht, gemeente Terneuzen, door K+ Adviesgroep een akoestisch onderzoek verricht naar de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaaï ter plaatse van de nieuwe situatie in het kader van de Wet geluidhinder. Het akoestisch onderzoek is noodzakelijk omdat het plan is gelegen binnen de geluidzone van de Nieuwe Karnemelkstraat. Het volledige rapport is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Wet geluidhinder

Algemeen

De Wet geluidhinder geeft uitsluitend grenswaarden ten aanzien van de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. De definitie van een gevel luidt: "de bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak, met uitzondering van een constructie zonder te openen delen en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die tenminste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting van die constructie en 33dB (bij verkeerslawaaï)".

Nieuwe Karnemelkstraat

De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 43 dB, incl. aftrek artikel 110g. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.7 Luchtkwaliteit

Beleidskader

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

De belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. De Wet luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het Besluit Luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Voor de verschillende stoffen zijn normen (grenswaarden) opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties en voor dagelijkse concentraties (vierentwintiguurgemiddelde). Met de Wet luchtkwaliteit en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

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

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

Beoordeling

Het planvoornemen betreft een functiewijziging van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning en het realiseren van drie woningen in het kader van de 'Ruimte voor Ruimte-regeling'. In de regeling NIBM wordt deze ontwikkeling aangemerkt als een plan dat niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging, hetgeen betekent dat in principe geen nader onderzoek noodzakelijk is. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied in beeld gebracht.

Luchtkwaliteit ter plaatse

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

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.8 Natuurwetgeving

Wet natuurbescherming

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

Natura 2000-gebieden

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

De provincies hebben de bevoegdheid om bijzonder provinciale landschappen of bijzonder provinciale natuurgebieden aan te wijzen. Zij kunnen in een later stadium door de Minister worden toegevoegd aan de Natura 2000-gebieden.

Natuurnetwerk Nederland

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

In het Natuurnetwerk Nederland liggen:

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

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

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

Beschermde planten en dieren

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

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

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

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

Quickscan Natuurwetgeving

Naar aanleiding van de voorgenomen ontwikkeling op de Nieuwe Karnemelkstraat 22 te Koewacht heeft Aeres Milieu B.V. een quickscan natuurwetgeving uitgevoerd. Het volledige rapport is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. Het risico bestaat dat het plangebied deel uitmaakt van leefgebieden van diverse beschermde soorten. Het doel van de quickscan is om vast te stellen of de natuurwetgeving de geplande ontwikkeling in de weg staat. Per onderwerp worden de mogelijke effecten beschreven.

Natura 2000

De plannen zullen naar verwachting geen effect op de natuurwaarden in Natura 2000-gebieden hebben. Om elk risico uit te sluiten, is het echter te overwegen de te verwachten stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden te laten bepalen. Indien daaruit blijkt dat er een significante toename is te verwachten, is er een vergunning nodig op grond van de Wnb. De stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden is verder in deze paragraaf (onder 'Stikstofdepositie') nader uitgewerkt.

Natuurnetwerk Nederland

De sloop van gebouwen, de bouw en het gebruik van de woningen en de toenemende verkeersbewegingen hebben naar verwachting geen negatieve effecten op het NNN. Omdat er geen negatieve effecten op het NNN zijn te verwachten, zijn er op dit punt geen bezwaren vanuit het provinciale natuurbeleid.

Beschermde planten en dieren

Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Wnb zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in de provincie Zeeland een algemene vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en

onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

Algemeen broedende vogels

In de vegetaties in het plangebied komen mogelijk beschermde vogelnesten voor tijdens het broedseizoen. Het gaat om vogels waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd of als strenger beschermd wordt beschouwd. Hiervoor zijn maatregelen die negatieve effecten voorkomen wel verplicht. Verstoring van broedvogels en vernietiging van vogelnesten kan worden voorkomen door de werkzaamheden buiten de periode 15 maart – 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) uit te voeren. Door naleving van deze maatregel worden ten aanzien van vogels geen overtredingen op de Wet natuurbescherming begaan. Omdat vogels sporadisch ook buiten de periode 15 maart – 15 juli broeden, kan het verwijderen van opgaande vegetatie toch leiden tot overtreding van de Wnb. Indien blijkt dat er broedende vogels aanwezig zijn, dan mogen deze niet worden verstoord. Ook mogen in gebruik zijnde nesten niet worden vernield.

Boerenwaluw

In het te slopen oostelijke deel van het bijgebouw zijn twee boerenwaluwnesten aanwezig waarvan er één in gebruik is. De boerenwaluw is een categorie 5 soort; dat zijn soorten waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd, maar waarvoor wel een omgevingscheck noodzakelijk is. Omdat er voldoende alternatieve nestgelegenheid voor de soort aanwezig is binnen en buiten het plangebied (het westelijke deel van het bijgebouw en de paardenstal bij de oostelijke burens op nr. 19), hoeft er ten aanzien van de boerenwaluw geen extra nestgelegenheid in het plangebied te worden gerealiseerd. Wel is het nodig te voorkomen dat broedende boerenwaluwen worden verstoord en/of hun nest wordt vernietigd. De sloop van het bijgebouw dient daarom buiten de broedtijd van de boerenwaluw plaats te vinden; dus buiten de periode 1 mei – 30 september. Een andere optie is het dichtmaken van alle toegangen tot het bijgebouw buiten de periode 1 mei – 30 september, waarna er jaarrond kan worden gesloopt. Door naleving van deze maatregel worden ten aanzien van vogels geen overtredingen op de Wet natuurbescherming begaan.

Vleermuizen

In de te behouden bedrijfswoning zijn volgens de eigenaar vleermuizen aanwezig. Om verstoring van vleermuizen te voorkomen, mag er tot op een afstand van 10 meter van deze woning alleen vleermuisvriendelijke buitenverlichting worden geplaatst; van de woning af omlaag gerichte straatverlichting, met een scherpe bundel, zoals ledlampen. Hierbij kan worden gekozen voor amberkleurige UV-vrije led armaturen of rood licht.

Stikstofdepositie

Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) en de daarbij behorende toetsingskader is in werking getreden op 1 juli 2015. Te veel stikstof is slecht voor de natuur, waardoor een natuurvergunning of een ander toestemmingsbesluit nodig is voor activiteiten waar stikstof bij vrij komt (bijvoorbeeld in de landbouw, woningbouw of de industrie). Tot 29 mei 2019 was toestemming voor dergelijke activiteiten gebaseerd op het Programma Aanpak Stikstof. Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State het PAS ongeldig verklaard. Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) biedt niet genoeg bescherming aan zogenoemde Natura 2000-gebieden.

Een nieuwe stikstofrekeningtoepassing maakt sommige bouwprojecten toch mogelijk. Het kabinet heeft een nieuwe rekenmethode naar buiten gebracht (de 'AERIUS Calculator 2020') welke het verlenen van vergunning voor projecten mogelijk moet maken. Projecten waarvan (met behulp van deze rekenmethode) kan worden bewezen dat ze de natuur niet raken, komen in aanmerking voor een vergunning. De natuur wordt niet geraakt zolang de depositie van stikstof op beschermde natuurgebieden niet hoger bedraagt dan 0,00 mol/ha/j.

In de Rapportage Beoordeling Stikstofeffecten (bijlage, VanWestreenen, StP22120211, 2 december 2022) zijn de stikstofeffecten berekend. Gelet op de forse afstand van ca. 3.300 meter zijn er geen factoren die leiden tot een negatief effect op het dichtstbijzijnde, en daarmee maatgevende, Natura 2000-gebied. Uit de calculaties en de bijbehorende AERIUS-berekening blijkt dat in de toegepaste 'worst-case' benadering de stikstofdepositie niet leidt tot significant negatieve effecten op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. Derhalve kan op voorhand worden uitgesloten dat er bij onderhavig voornemen sprake zal zijn van significant negatieve effecten

Daarbij zal door de sanering van alle agrarische bebouwing en agrarische activiteiten de momenteel vergunde stikstofuitstoot ter plaatse van het plangebied fors afnemen.

Conclusie

Het aspect natuurwetgeving vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.9 Verkeer en parkeren

Het planvoornemen heeft een gewijzigde verkeersgeneratie als gevolg. Hierdoor dient aangetoond te worden dat het omliggende wegennetwerk de nieuwe verkeersdruk kan verwerken. Daarnaast dient aangegeven te worden hoe omgegaan wordt met parkeren.

Verkeer

Het voornemen maakt per saldo drie extra vrijstaande woningen mogelijk, waardoor in totaal vier woningen aanwezig zijn. De woningen zullen ontsloten worden via de bestaande inrit van het agrarisch bedrijf aan de Nieuwe Karnemelkstraat.

Voor de verkeersgeneratie van de bestaande situatie is uitgegaan van een vuistregel van het CROW voor bedrijven (geen kantoren). Bij deze vuistregel bedraagt de verkeersgeneratie van bedrijven (geen kantoren) ongeveer 4,5 keer het aantal arbeidsplaatsen per werkdag etmaal. Voor agrarische bedrijven wordt aangenomen dat deze 1 arbeidsplaats per 1.000 m² bvo hebben. De oppervlakte aan agrarische bedrijfsbebouwing bedraagt 5.578,85 m². Dit komt neer op circa 6 arbeidsplaatsen. Het aantal arbeidsplaatsen vermenigvuldigd met 4,5 (vuistregel CROW) geeft de bijkomende verkeersgeneratie aan. Voor het plangebied betekent dit een bestaande verkeersgeneratie van circa 27 mvt/etmaal.

Voor de verkeersgeneratie van de beoogde woningen wordt aangesloten bij de CROW uitgave "Toekomstbestendig parkeren 2018". Op basis van deze uitgave geldt voor vrijstaande woningen in het buitengebied een verkeersgeneratie van minimaal 7,8 mvt/etmaal en maximaal 8,6 mvt/etmaal. De maximaal bijkomende verkeersgeneratie bij het per saldo mogelijk maken van drie extra vrijstaande woningen is zodoende 25,8 mvt/etmaal. In totaal voorziet de planontwikkeling in een verkeersgeneratie van maximaal 34,4 mvt/etmaal. De bestaande infrastructuur kan deze verkeersproductie afhandelen en hier worden dan ook geen knelpunten verwacht.

De realisatie van het planvoornemen leidt niet tot een significante wijziging van het aantal verkeersbewegingen.

Parkeren

Het parkeren is geregeld in de Parkeernota 2015-2020 van de gemeente Terneuzen, welke in september 2019 is geactualiseerd. Voor vrijstaande woningen in het buitengebied geldt een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per woning. Op eigen terrein is voldoende ruimte om in de eigen parkeerbehoefte voorzien. Bij het ontwerp van het 'nieuwe' erf wordt hier rekening mee gehouden en tevens zal elke woning beschikken over een eigen parkeervoorziening.

5.10 Water

Inleiding

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor het water betekenen. De initiatiefnemer dient in dat kader in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over het ruimtelijke planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van waterschap Scheldestromen, verantwoordelijk voor het waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheer. Deze instantie is daarmee formeel de waterbeheerder. De waterparagraaf dient voorgelegd te worden aan de waterbeheerder.

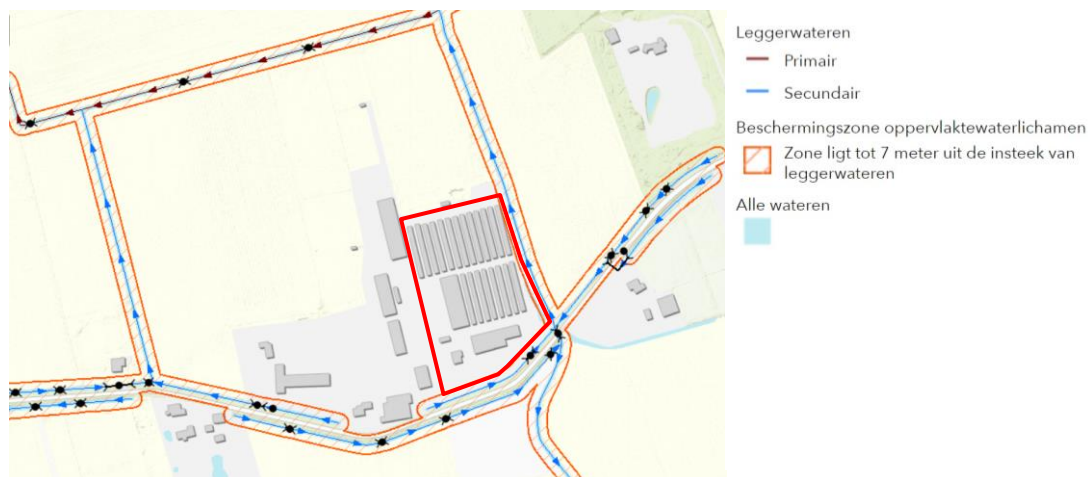
Huidig watersysteem

Waterkeringen

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Scheldestromen. Binnen of nabij het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig.

Oppervlaktewaterlichamen

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Scheldestromen. In het plangebied zijn geen waterlichamen gelegen. Ten oosten en ten zuiden langs het plangebied liggen secundaire waterlichamen. De beschermingszone van 7 meter van de waterlichamen is gelegen binnen het plangebied. Bij de ontwikkeling wordt rekening gehouden met de beschermingszone van de secundaire watergang.



Figuur 18 Uitsnede Legger Oppervlaktewaterlichamen (plangebied zwart omlijnd)

Toekomstig watersysteem

Nagegaan is aan de hand van de criteria uit de Handreiking watertoets van het waterschap Scheldestromen of de beoogde ontwikkeling strijdig is met waterdoelstellingen c.q. noodzaakt tot waterhuishoudkundige maatregelen.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking																				
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Binnen of nabij het plangebied zijn geen primaire of regionale waterkeringen aanwezig.</i>																				
Voorkomen overlast door oppervlaktewater Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	<i>Vermeld de totale oppervlakken (in m²) van:</i> <table><tr><td></td><td>huidige situatie</td><td>na realisatie</td><td></td></tr><tr><td>Dakoppervlak</td><td>Ca. 5.714</td><td>Ca. 1.160</td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodemverharding</td><td>Ca. 2.585</td><td>Ca. 1.440</td><td>2</td></tr><tr><td>doorlatende bodemverharding</td><td>0</td><td>0</td><td>3</td></tr><tr><td>wateroppervlak</td><td>0</td><td>0</td><td>4</td></tr></table> <i>De totale oppervlakte van het plangebied is circa 17.380 m². Het aandeel verhard oppervlak neemt met de beoogde planontwikkeling af met circa 5.700 m². Ten opzichte van de bestaande situatie nemen zowel de dakoppervlakken als de bodemverhardingen af. Er behoeft geen compensatie plaats te vinden.</i> <i>Er is geen toename van verhard oppervlak, maar er is evenwel voldoende ruimte in het plan om het hemelwater eerst vast te houden, infiltreren, en dan pas af te voeren op het oppervlaktewater (afvoer naar de waterlopen langs het plangebied).</i>		huidige situatie	na realisatie		Dakoppervlak	Ca. 5.714	Ca. 1.160	1	dichte bodemverharding	Ca. 2.585	Ca. 1.440	2	doorlatende bodemverharding	0	0	3	wateroppervlak	0	0	4
	huidige situatie	na realisatie																			
Dakoppervlak	Ca. 5.714	Ca. 1.160	1																		
dichte bodemverharding	Ca. 2.585	Ca. 1.440	2																		
doorlatende bodemverharding	0	0	3																		
wateroppervlak	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.	<i>Het hemelwater en huishoudelijk afvalwater dienen gescheiden te worden afgevoerd. Er is geen gemeentelijk rioolaanwezig ter plaatste van de ruimte-voor-ruimte woningen. Voor de huidige bedrijfswoning wordt via een kleine septictank het huishoudelijke afval afgevoerd.</i> <i>In overleg met de gemeente (en het waterschap) wordt nog nagaan hoe het huishoudelijke afvalwater voor de nieuwe woningen wordt afgevoerd (minimaal VST).</i>																				

	<i>Het hemelwater kan worden geïnfiltreerd in de waterdoorlatende bodem en de oppervlaktewaterlichamen rondom het plangebied.</i>
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.	<i>Grondwateroverlast is in het plangebied niet aanwezig. De (nieuwe) bebouwing wordt op hetzelfde peil gebouwd als de voorgaande bebouwing. De ontwikkeling voorziet niet in het onttrekken van grondwater.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>Er wordt niet gebouwd in een infiltratiegebied, natuurgebied of gebied voor drinkwatervoorziening. Zowel tijdens de bouwfase als tijdens de gebruiksfase worden geen uitlogbare materialen gebruikt. Er zijn geen nadelige gevolgen voor de grondwaterkwaliteit.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	<i>Het planvoornemen heeft geen invloed op de oppervlaktewaterkwaliteit, aangezien er voor de nieuwbouw geen uitlogbare materialen worden gebruikt.</i>
Volksgesondheid Minimaliseren risico water-gerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Het planvoornemen heeft geen water-gerelateerde consequenties voor de volksgezondheid. Er is geen oppervlaktewater aanwezig en er is dus geen sprake van verdrinkingsgevaar.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Volgens de provinciale waterkanskaart kent het plangebied weinig zettingsgevoeligheid.</i> <i>Gelet op de eerdere bebouwing die hier aanwezig was, is hier geen risico aanwezig. Er zullen ook geen veranderingen in het peilregiem plaatsvinden voor dit planvoornemen.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>In de directe omgeving van het plangebied is geen natte natuur aanwezig. Het planvoornemen heeft hier dus geen invloed op.</i>
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>Het plan geeft geen wijziging ten opzichte van het huidige onderhoud en is derhalve niet van toepassing. Met het planvoornemen is rekening gehouden met de aanwezige watergangen en onderhoudsstroken. Er vinden daarnaast geen wijzigingen plaats aan de huidige beplanting op de beschermingszones van de Keur</i>

	<i>watersystemen binnen het plangebied. De huidige situatie wordt gehandhaafd.</i>
Andere belangen waterbeheer	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>Met het planvoornemen vinden geen ingrepen plaats aan eigendommen van de waterbeheerder.</i>
Scheepvaart en/of wegbeheer Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.	<i>Het planvoornemen heeft geen gevolgen voor de doorstroming en veiligheid van vaarwegen en/of wegen in de nabijheid.</i>

Watertoets

De waterparagraaf is voorgelegd aan het waterschap Scheldestromen. Op 13 december 2022 is per mail een wateradvies van het waterschap ontvangen. Het waterschap stelt het volgende:

“Voor het vervoer en verwerking van huishoudelijk afvalwater adviseren wij te overwegen deze woningen aan te sluiten op het gemeentelijk rioolstelsel. Weliswaar is de afstand tot het eerste ‘inrijkpunt’ ca. 300m., de voordelen op de lange termijn zijn voor de bewoners (en voorkomen van klachten bij de overheid) groot.

Meerdere verbeterde septictanks dicht bij elkaar op een sloot zijn niet positief voor de waterkwaliteit in het oppervlaktewater. De bewoners krijgen daar naar verwachting last (geur, dode planten en dieren) van in bepaalde situaties, bijvoorbeeld bij langdurige droogte, hitte en bij beperkte doorstroming van het oppervlaktewater.”

Conclusie

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

5.11 Vormvrije mer

Beleid en normstelling

In onderdeel C en D van de bijlage van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten mer-plichtig zijn, of mer-beoordelingsplichtig. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarde opgenomen. Het bevoegd gezag moet bij dergelijke activiteiten, voor zover deze niet aan de drempelwaarde voldoen, nagaan of er sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

De omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling moeten hierbij in beschouwing genomen worden. Deze omstandigheden betreffen:

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

Onderzoek en conclusie

Gelet op de kenmerken van het plan, zoals de kleinschaligheid in vergelijking met de norm van de drempelwaarde, de plaats van het project en de kenmerken van potentiële effect, zal uitvoering van

het plan niet leiden tot belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu. Dit blijkt ook uit de onderzoeken voor de verschillende milieuaspecten zoals die in voorgaande paragrafen zijn opgenomen. Vanwege het feit dat het voornemen voorziet in een woningbouwplan, met een woningaantal dat ver onder de drempelwaarde ligt, zoals vermeld in de onderdelen C en D van de bijlage van het besluit m.e.r., is er sprake van een zogenaamde vormvrije mer.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

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

6.1 Verbeelding

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

6.2 Planregels

De planregels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

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

6.3 Toelichting op de bestemmingen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

De op de verbeelding voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, landschappelijke inpassing van de aangrenzende woonbestemming, overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan, zoals opgenomen in bijlage 1 van de regels en de bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals paden, toegangswegen, speelvoorzieningen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen.

Op deze gronden mogen uitsluitend nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, worden gebouwd. De oppervlakte van een nutsvoorziening mag ten hoogste 15 m² bedragen en de bouwhoogte mag ten hoogste 3 meter bedragen. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 2 meter.

Artikel 4 Wonen

De op de verbeelding voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, groen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water.

Per bouwvlak is ten hoogste één woning toegestaan. Gebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Op de gronden met de aanduiding 'erf' mogen uitsluitend bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Gebouwen en overkappingen worden binnen het bouwvlak gebouwd en per bouwvlak is ten hoogste één woning toegestaan. In dit artikel staan voor hoofdgebouwen met bijbehorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ook bouwregels over de maximale goot- en bouwhoogte.

Artikel 5 Waarde – Archeologie - 1

De voor 'Waarde - Archeologie - 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

Artikel 6 Waarde – Archeologie - 3

De voor 'Waarde - Archeologie - 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

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

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van het wijzigen van een bestemming.

Artikel 12 Overige regels

In dit artikel is een regel opgenomen ten aanzien van andere wettelijke regelingen waarnaar wordt verwezen in het wijzigingsplan, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het wijzigingsplan.

*Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**Artikel 13 Overgangsrecht*

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

Artikel 14 Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Wijzigingsplan 'Buitengebied, Nieuwe Karnemelkstraat 22'.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan voldoende aangetoond.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Het ontwerp wijzigingsplan heeft van donderdag 13 oktober 2022 tot en met woensdag 23 november ter inzage gelegen voor de vaststellingsprocedure (terinzagelegging op grond van artikel 3.8, lid 1, Wet ruimtelijke ordening). Tijdens deze terinzagelegging is één schriftelijke zienswijze kenbaar gemaakt. In de “Antwoordnota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen, Wijzigingsplan ‘Buitengebied, Nieuwe Karnemelkstraat 22 – Koewacht’” (externe bijlage) is de zienswijze beantwoord.