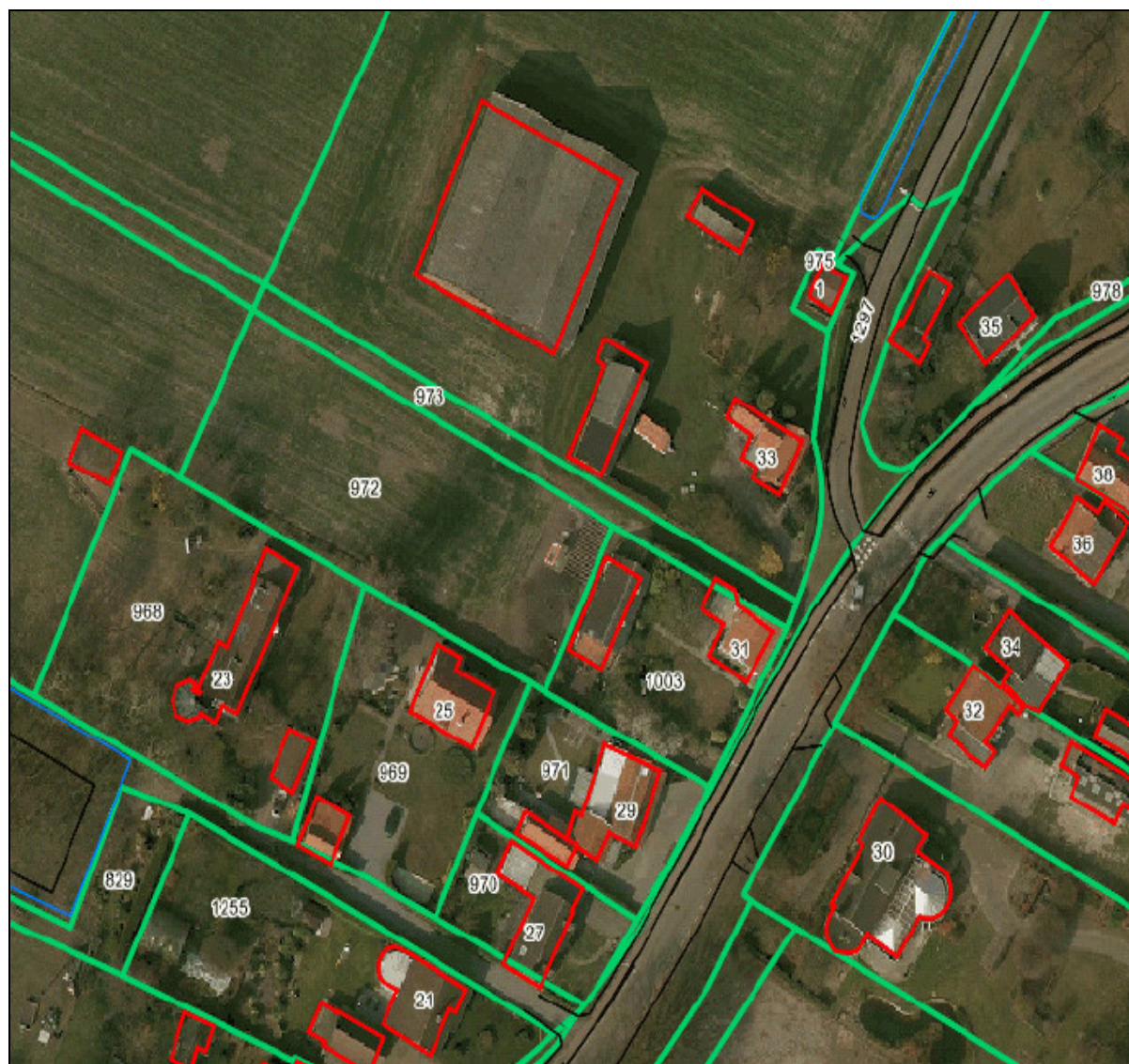


Bestemmingsplan

KOEWACHT-OVERSLAG-ZUIDDORPE

1e wijziging



Emmabaan 31 te Koewacht

TOELICHTING

Inhoud van de toelichting

Toelichting op de wijziging ex. artikel 3.6, lid 1, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 3, lid 6, onder 2b, van het bestemmingsplan Koewacht-Overslag-Zuiddorpe

Toelichting op de wijziging ex artikel 3.6, lid 1, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening van het bestemmingsplan Koewacht-Overslag-Zuiddorpe

Aanleiding en doel

Het bestemmingsplan Koewacht-Overslag-Zuiddorpe is op 26 januari 2012 door de raad van de gemeente Terneuzen vastgesteld. Thans is de 1^e wijziging aan de orde.

De wijziging heeft betrekking op het perceel Emmabaan 31 in Koewacht, kadastraal bekend gemeente Axel, sectie N, nummers 972 en 1003. De huidige bestemming van het perceel is agrarisch. Thans wordt verzocht de bestemming agrarisch te wijzigen in wonen.

Watertoets

Belangrijk is de vraag of het project consequenties heeft voor de waterhuishouding in het plangebied. Het pand is ook nu aangesloten op de riolering. Het wijzigen van de bestemming zal geen nadelige effecten voor de waterhuishouding opleveren.

Flora- en faunawet

Deze wet is in casu niet van toepassing.

Archeologie

Beleid archeologie

Op 27 januari 2011 is door de gemeenteraad van Terneuzen het interim beleid archeologie vastgesteld.

De insteek van dit beleid is het regelen van archeologie in ruimtelijke plannen. In een cyclus van 10 jaar zullen alle ruimtelijke plannen aangepast worden waarbij archeologie in de plannen zal worden ingebracht of geactualiseerd aan de hand van het dan geldende beleid. Als vangnet fungeert de Erfgoedverordening Terneuzen 2011. Deze verordening is geactualiseerd en is in samenhang met het archeologiebeleid opnieuw vastgesteld. In lijn met de intentie van de wetgever wordt een algemene vrijstelling voor archeologie verleend tot 100 m² en een diepte van 0,5m 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 zullen in de toekomst ingevuld worden. Aan de hand van de archeologische verwachtingswaarde wordt per deelgebied een grens gesteld waarboven archeologische onderzoek verplicht is en waaronder vrijstelling wordt verleend. Een en ander is uitgewerkt in een stroomschema in bijlage 1 van 'De onderste steen boven? Interim-beleid archeologie gemeente Terneuzen'. Wanneer archeologisch onderzoek verplicht is dient de Archeologische monumentenzorg cyclus (AMZ-cyclus) doorlopen te worden. 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 behoud ter plaatse (in-situ) of een opgraving (ex-situ) noodzakelijk is of achterwege kan blijven.

Procedure.

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

Lagenbenadering

De lagenbenadering gaat voor archeologie letterlijk op. De bodemopbouw van de gemeente kenmerkt zich door een opbouw van verschillende geologische lagen. De oudste geologische laag, die relevant is voor een archeologische verwachtingswaarde, is het pleistocene zand. Deze laag kenmerkt zich door een hoge ligging in het zuidoosten, waar deze laag aan het oppervlak ligt, en een diepere ligging naar het noordwesten. Daar kan het pleistocene zand afgedekt zijn door één of meer jongere bodemlagen.

Op het pleistocene zand is, waar deze laag dieper ligt, Hollandveen afgezet. Op het Hollandveen kunnen lagen afgezet zijn van de formatie van Naaldwijk, lagenpakket van Walcheren.

Naargelang de historie van het gebied kunnen bodemlagen verstoord zijn door menselijk handelen zoals moertering, zandwinning en inundaties. Ook natuurlijke processen zoals overstromingen, erosie en dergelijke zijn van invloed geweest op de bodemopbouw.

De bodemopbouw is weergegeven in geologische kaarten waarvan die van Van Rummelen (1977) het beste inzicht geeft in de aanwezige bodemlagen en de daaraan gekoppelde archeologische verwachtingswaarden vanwege het daar gemaakte onderscheid in Duinkerke II en III. Dit onderscheid is wat het ontstaan betreft gedateerd maar voor de archeologische verwachting goed bruikbaar.

Helaas kon bij het opstellen van de kaart niet overal het onderscheid worden gemaakt tussen Duinkerke II en III. Daarnaast kan sprake zijn van al dan niet verstoorde Duinkerke II afzettingen met eventueel daarop een jongere afzetting. Deze bodemlagen worden bij Van Rummelen aangeduid als 'oudere afzettingen van Duinkerke'. Deze lagen hebben in principe een verwachtingswaarde voor de Middeleeuwen. Middels het beoordelen van luchtfoto's en de in het gebied aangetroffen vondsten kan deze verwachting door een ervaren beoordelaar worden bevestigd of ontkracht.

De archeologische toets

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

- De Archeologische Monumentenkaart (AMK). Deze kaart geeft de wettelijk beschermde archeologische monumenten weer, waarvoor het Rijk bevoegd gezag is. In onze gemeente zijn dat restanten van kastelen in Axel en Zaamslag (Torenberg). Daarnaast bevat de kaart de door de RCE gewaardeerde gebieden met een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde.
- De Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Deze kaart geeft de verwachtingswaarde weer voor 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.

- ARCHIS. Dit is de landelijke database waarin alle recent uitgevoerde archeologische onderzoeken en vondsten worden opgeslagen. Deze database geeft een indicatie van de vondsten die gedaan zijn. Veel of belangrijke vondsten geven een hogere archeologische verwachtingswaarde.
- Zeeuws Archeologisch Archief (ZAA). In dit archief berusten de verslagen van alle 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 geven een hogere archeologische verwachtingswaarde.

In de praktijk wordt de toets op ARCHIS en ZAA gecombineerd of in het kader van het bureauonderzoek uitgevoerd.

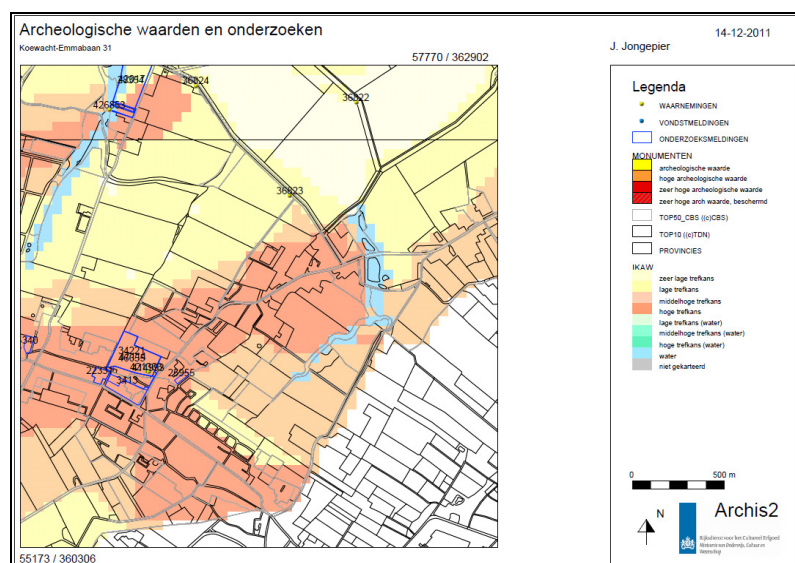
- De bodemopbouw, Aan de hand van de geologische kaart kan nagegaan worden welke geologische, voor de archeologie relevante, bodemlagen aanwezig zijn.
 - Pleistoceen: vanaf de Steentijd
 - Hollandveen: vanaf de IJzertijd en Romeinse tijd
 - Duinkerke II, inclusief 'oudere afzettingen van Duinkerke',; vanaf de Middeleeuwen
 - Duinkerke III; vanaf de Nieuwe Tijd

Uitkomsten archeologische toets voor het perceel Emmabaan 31

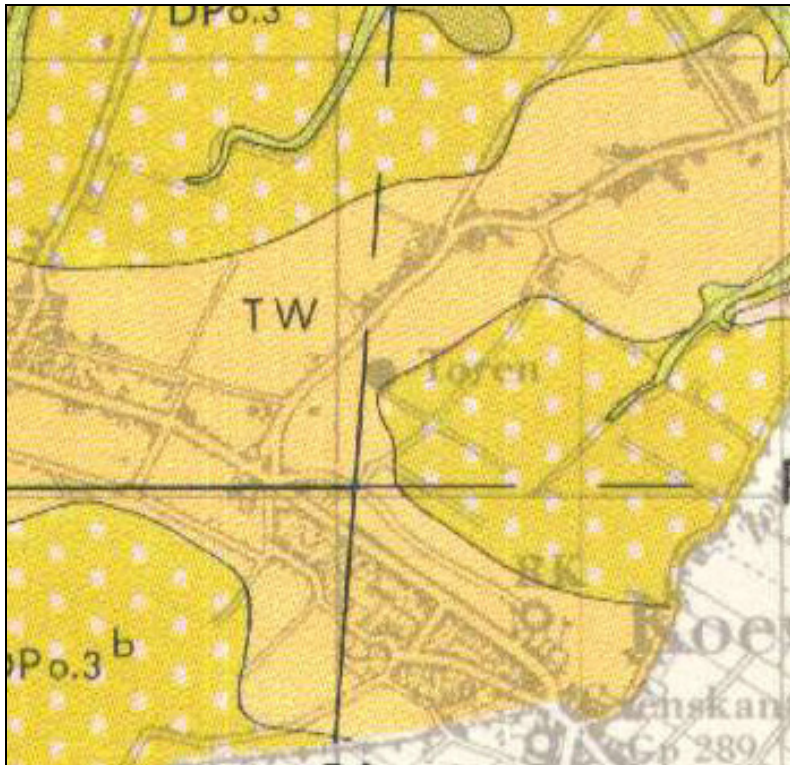
Het plangebied Emmabaan 31 maakt geen deel uit van een terrein met een vastgestelde archeologische waarde op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) Zeeland.

Op basis van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) kan gemeld worden dat het plangebied is gelegen in een gebied dat wordt gekenmerkt door een hoge archeologische verwachting (hoge trefkans).

In Archis 2, de nationale database voor vindplaatsen in Nederland, staan geen vondstmeldingen en/of Archiswaarnemingen in het plangebied weergegeven. Wel bevinden zich in de omgeving -ten zuidwesten van het plangebied- twee waarnemingen die betrekking hebben op een steentijdvindplaats uit waarschijnlijk het vroeg-mesolithicum (begin middensteentijd; ca. 8000-6000 voor Christus). Het zijn de gele bolletjes met de nummers 414993 en 421303 (cijfers staan door elkaar) binnen het gebied dat blauw omkaderd is. Er is in dat gebied een groot aantal vuurstenen voorwerpjes gevonden aan de oppervlakte van een maïsakker.



Uit de geologische kaart van Van Rummelen blijkt dat het plangebied zich, evenals de steentijdvindplaats, bevindt op een pleistocene dekzandrug (TW = Formatie van Twente).



We hebben in het Zeeuws Archeologisch Archief (ZAA) geen aanvullende archeologische informatie m.b.t. genoemd plangebied.

Volgens het interim beleid archeologie geldt:

- bij bodemingrepen dieper dan ca. 0,5m –mv en een ‘plan’gebied > 100 m2 een onderzoeksplicht.

Resumé

Wanneer wordt overgegaan tot het indienen van een omgevingsvergunning voor (ver)bouwwerkzaamheden aan het pand waarbij sprake is van grondwerkzaamheden, zal gelet op het bovenstaande een nader archeologisch onderzoek verlangd worden. Wanneer men blijft binnen de contouren van de bestaande bebouwing en er geen sprake is van het verleggen/aanleggen en/of vernieuwen van leidingen kan archeologisch onderzoek achterwege blijven. Voor het archeologisch waardevolle gebied waarin het perceel is gelegen geldt dat voor omgevingsvergunningplichtige bouwwerkzaamheden vanaf 0,5 m –mv vooraf door burgemeester en wethouders een vrijstelling moet worden verleend.

Procedure

Ingevolge artikel 3, lid 6, onder 2b, van de bestemmingsplanvoorschriften zijn burgemeester en wethouders bevoegd de bestemming te wijzigen ten behoeve van een functiewisseling naar wonen. Gelet op het feit dat hierom nu verzocht wordt heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om gebruik te maken van zijn bevoegdheid als bedoeld in artikel 3.6, lid 1, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening.

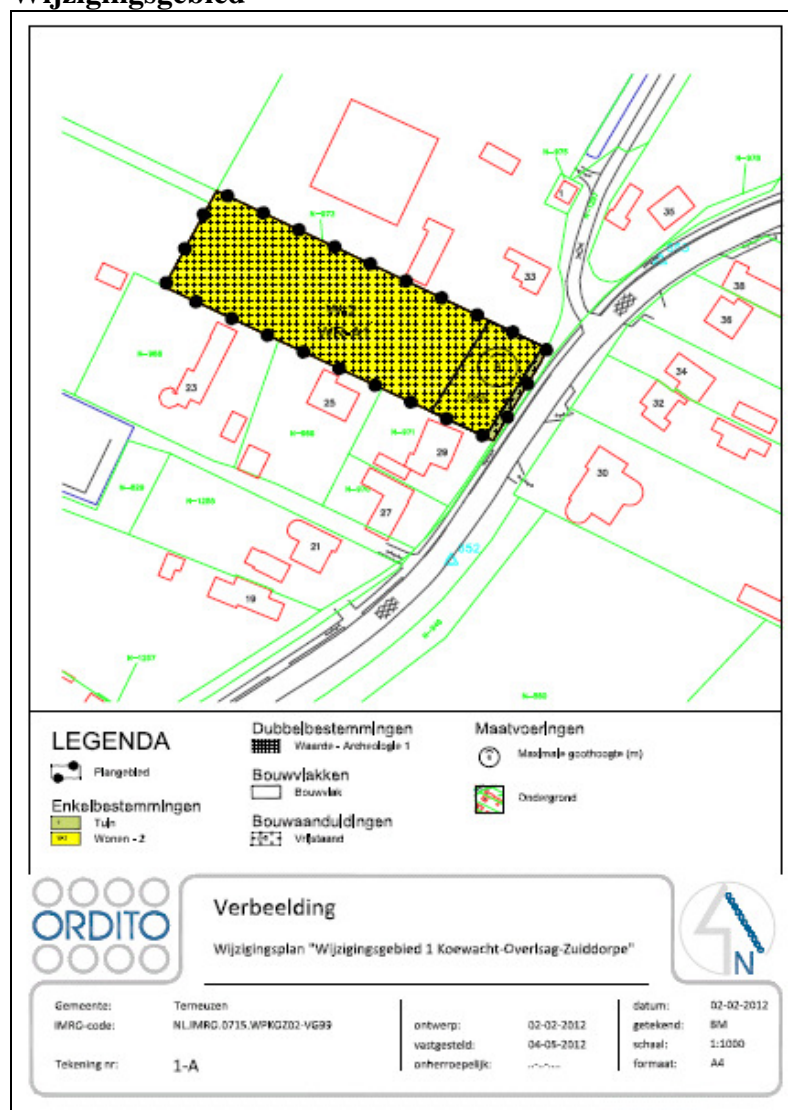
Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken met ingang van 16 februari 2012 tot en met 28 maart 2012 ter inzage heeft gelegen, waarbij belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld zienswijzen omtrent het wijzigingsplan kenbaar te maken.

Van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen is geen gebruik gemaakt.

Wijziging ten opzichte van ontwerp wijzigingsplan

In het ontwerp wijzigingsplan heeft op de verbeelding alleen de bestemming 'Wonen' de dubbel- bestemming 'Waarde – Archeologie 1' gekregen en de bestemming 'Tuin' niet. Beide hebben op de IKAW echter een hoge verwachtingswaarde en zouden dus beide deze dubbelbestemming moeten krijgen. Ook in het moederplan 'Koewacht-Overslag-Zuiddorpe' geldt hier ter plaatse een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'. De bestemming 'Tuin' wordt dus alsnog van deze dubbelbestemming voorzien.

Wijzigingsgebied



De voorschriften van het bestemmingsplan Koewacht-Overslag-Zuiddorpe blijven onverkort van kracht.