

Bestemmingswijziging 'Koewacht, Emmabaan 62'



Toelichting wijzigingsplan

Koewacht, Emmabaan 62

Identificatiecode:	NL.IMRO.0715.WPKOZ21-ON01
Planstatus:	Vastgesteld
Datum:	14-04-2020
Auteur:	Tom de Koster
Korte omschrijving:	Wijzigingsplan voor het wijzigen van de bestemming 'agrarisch' naar 'wonen' op het perceel Emmabaan 62 te Koewacht

Inhoud

1 INLEIDING	6
1.1 Aanleiding.....	6
1.2 Vigerend bestemmingsplan.....	6
1.3 Leeswijzer	7
2 PLANBESCHRIJVING	8
2.1 Koewacht.....	8
2.2 Huidige situatie plangebied.....	8
2.3 Toekomstige situatie plangebied	9
3. BELEIDSKADER	10
3.1 Rijksbeleid.....	10
3.2 Provinciaal beleid	10
3.3. Gemeentelijk beleid	10
4. OMGEVINGSASPECTEN.....	13
4.1. Bodem	13
4.2 Geluid	13
4.3 Luchtkwaliteit	13
4.4 Bedrijven en milieuzonering.....	14
4.5 Externe veiligheid	14
4.6 Flora en fauna.....	15
4.7 Geur	16
4.8 Verkeer	16
4.9 Archeologische waarden en cultuurhistorie.	17
4.10 Kabels en leidingen.....	21
4.11 Overige belemmeringen.....	21
4.12 Waterhuishouding.....	21
5. JURIDISCHE OPZET	23
5.1 Algemene opzet.....	23
6 UITVOERBAARHEID.....	24
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
6.2 Economische uitvoerbaarheid.....	24
6.3 Vooroverleg	24
Bijlage 1: Watertoetstabel.....	25
Bijlage 2: Bodemonderzoek.....	27
Bijlage 3, Aanvullend asbestonderzoek.....	28
Bijlage 4, Reactie RUD op Asbestonderzoek	29
Bijlage 5, Inspectie na asbestsanering.....	30

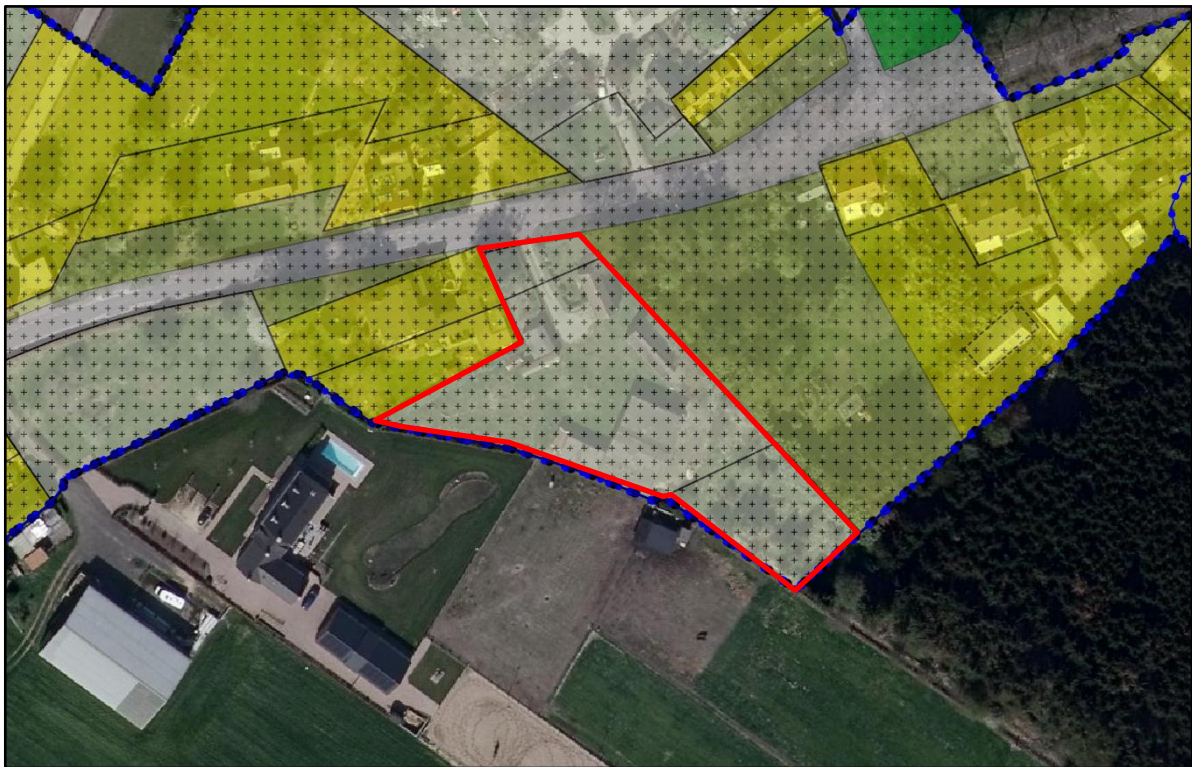
1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Emmabaan 62 in Koewacht is een voormalige boerderij gelegen. Het perceel staat momenteel te koop. Omdat het niet aannemelijk is dat het gebruik van het perceel als agrarisch bedrijf wordt voortgezet, dient de bestemming te worden gewijzigd naar 'wonen'. Achter het erf ligt een populierenbos. Qua eigendomssituatie hoort dit bos bij het perceel. Maar omdat het gebruik van het populierenbos niet zal wijzigen, richt dit wijzigingsplan zich uitsluitend op het erf.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

De eigendommen van het perceel Emmabaan 62 is gelegen binnen de werking van twee bestemmingsplannen. Het erf aan de Emmabaan valt binnen de werking van het op 26 januari 2012 vastgestelde bestemmingsplan 'Koewacht, Overslag en Zuiddorpe' en is bestemd als 'agrarisch' op het perceel is eveneens een bouwblok aanwezig. Het perceel is eveneens aangemerkt met de functiaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – landelijke bebouwingsconcentratie' en 'specifieke vorm van agrarisch – bufferzone'. Verder is de dubbelbestemming 'waarde – archeologie 1' van toepassing.



Afbeelding 1, Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Koewacht, Overslag, Zuiddorpe'

Achter het perceel ligt een populierenbos, welke eveneens bij het perceel behoort. Dit perceel is gelegen in het op 25 juni 2013 vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied'. Het perceel is bestemd als 'agrarisch met waarden – dekzandgebied'. Omdat het gebruik van dit perceel niet zal wijzigen, richt voorliggend wijzigingsplan zich uitsluitend op het erf van de Emmabaan 62. Het bestemmingsplan kent voor agrarische bedrijven gelegen in een landelijke bebouwingsconcentratie in artikel 3.6.2.b de mogelijkheid om door middel van een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid ex. art. 3.6 Wet ruimtelijke ordening de bestemming van het perceel te wijzigen van 'agrarisch' naar 'wonen'.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het plangebied beschreven. Het relevante beleidskader wordt in hoofdstuk 3 omschreven. Een toets aan de omgevingsaspecten vindt plaats in hoofdstuk 4. De juridische opzet is opgenomen in hoofdstuk 5 en tot slot is in hoofdstuk 6 de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid opgenomen.

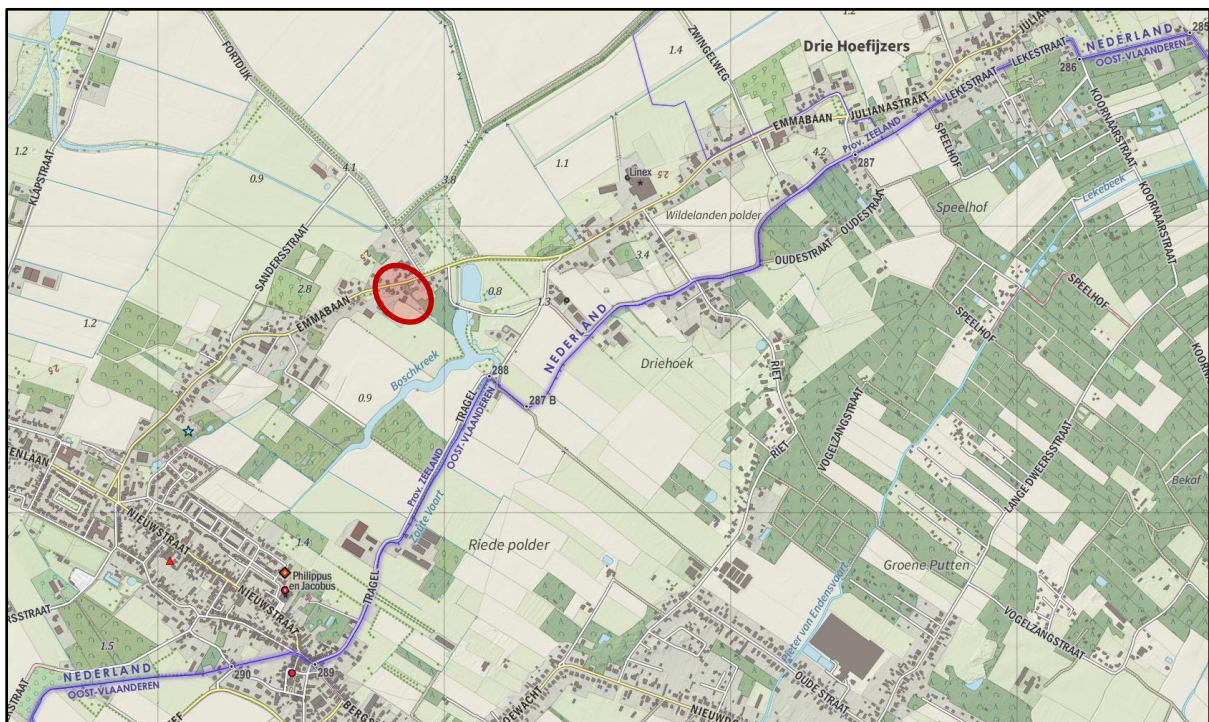
2 PLANBESCHRIJVING

Om te beoordelen of een bouwplan dat niet rechtstreeks past binnen de voorschriften van het bestemmingsplan, wel past binnen de omgeving is het van belang dat de uitgangspunten en de huidige situatie van het plangebied goed in beeld worden gebracht. Met het oog hierop is het plangebied geïnventariseerd en geanalyseerd.

2.1 Koewacht

Het projectgebied ligt net buiten de kern Koewacht. De Emmabaan verbindt de dorpen Koewacht en Heikant. Koewacht is een dorp waar de grens dwars door heen loopt, het bestaat dus uit een Nederlands en een Belgisch deel. Het dorp en zijn omgeving heeft een zanderige ondergrond. Landschappelijk is dit deel duidelijk afwijkend van de rest van Zeeuws-Vlaanderen dat voor een groot deel uit polders bestaat. Het landschap rondom Koewacht is kleinschaliger en bosrijker, het landschap kan worden getypeerd als een coulisselandschap. Kenmerkend is ook de lintbebouwing. De Emmabaan is onderdeel van zo'n bebouwingslint dat vanaf Koewacht helemaal door loopt tot Sint-Jansteen.

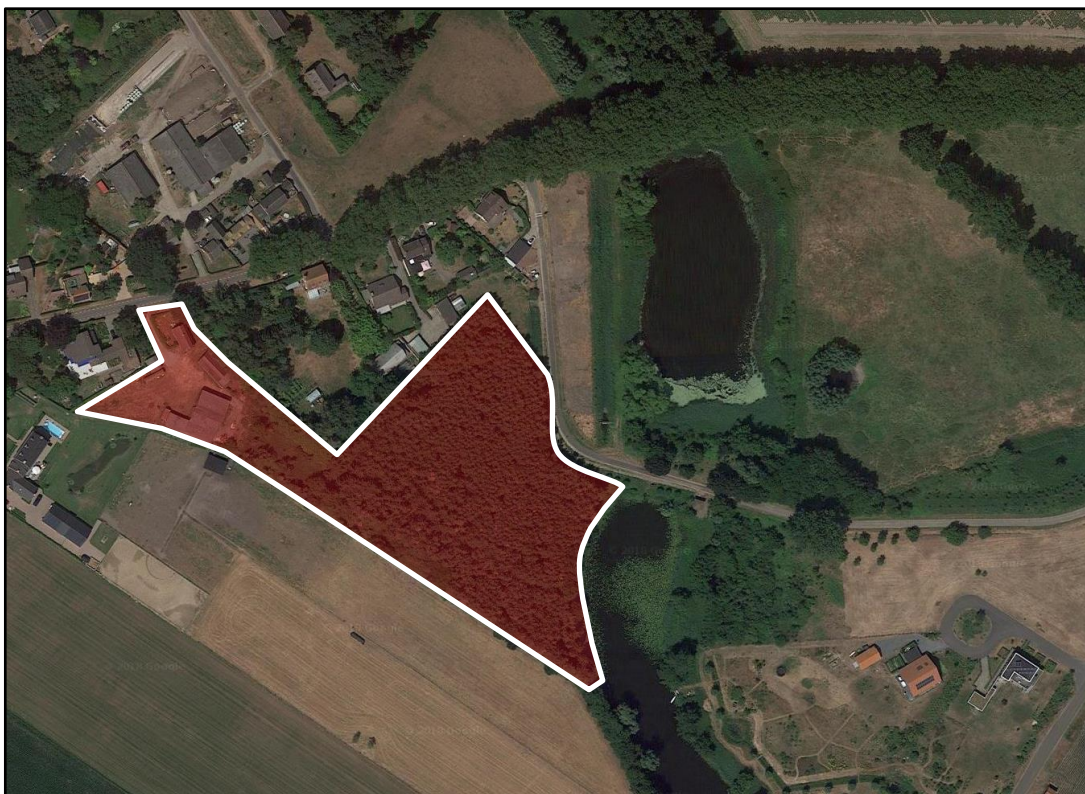
Kenmerkend van lintbebouwing in het algemeen, dus ook voor de Emmabaan, is de grote diversiteit aan functies. Naast wonen zijn er ook nog agrarische bedrijven en andere bedrijven gelegen. De voormalige vlasroterij Linex is qua omvang een opvallend aanwezig bedrijf. Dit bedrijf verwerkt vlas tot spaanplaten. Veel voormalige agrarische bedrijven zijn inmiddels verbouwd tot woonboerderijen met vaak ruime woningen op grote kavels. De omgeving van de Emmabaan heeft een groen karakter.



Afbeelding 2, ligging van de projectlocatie (bron: J.W. van Aalst, www.opentopo.nl)

2.2 Huidige situatie plangebied

Op het perceel staat een oude boerderij, met een bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen. Het perceel heeft een oppervlakte van ca. 3.000 m². Achter het erf ligt een kavel van ca. 1,2 ha., welke grotendeels beplant is met populieren. Deze kavel heeft de bestemming 'agrarisch met waarden – dekzandgebied'. Gelet op de agrarische bestemming is er sprake van productiebos.



Afbeelding 3, luchtfoto van het gehele perceel Emmabaan 62, Koewacht (bron: www.google.nl/maps)

2.3 Toekomstige situatie plangebied

Omdat het niet aannemelijk is dat de toekomstige eigenaar het perceel als agrarisch gaat gebruiken, wordt de bestemming van het perceel gewijzigd. Dit wijzigingsplan richt zich uitsluitend op deze bestemmingswijziging en niet hoe de toekomstige eigenaar met de bestaande bebouwing om gaat en of er sprake is van sloop en nieuwbouw, of renovatie van de gebouwen. Omdat het gebruik van het achterliggende populierenbos ook niet wijzigt, blijft hier de bestemming gelijk. Dit perceel valt buiten de contouren van het wijzigingsplan.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de hoofdlijnen beschreven van het relevante beleid van het rijk, provincie en gemeente.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR):

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en vervangt verschillende nota's, waaronder de Nota Ruimte. In de SVIR staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Het kabinet beschrijft hierin, in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeenten krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen. Hier is in deze ontwikkeling geen sprake van.

Een toets aan de ladder van duurzame verstedelijking is hier eveneens niet relevant, omdat er geen sprake is van het toevoegen van een woning en geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsplan en omgevingsverordening:

Op 21 september 2018 heeft Provinciale Staten het Omgevingsplan Zeeland 2018 vastgesteld. Het Omgevingsplan geeft de provinciale visie en provinciale belangen op Zeeland weer, waar de Provincie Zeeland een (groot) belang aan hecht. Alle hoofdlijnen voor de fysieke leefomgeving zijn opgenomen. Zowel op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling, maar ook economie, mobiliteit, natuur, cultuur, water en milieu. Binnen bestaand bebouwd gebied heeft de gemeente grote vrijheid bij de regie van ruimtelijke ontwikkelingen, in het buitengebied is de provincie terughoudend. Nieuwe woningen mogen niet zondermeer worden toegevoegd aan het buitengebied. In onderhavige ontwikkeling is er geen sprake van het toevoegen van een woning, maar het wijzigen van de bestemming van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning.

De provincie ziet het beëindigen van de agrarische bedrijven als een provinciaal belang, waarbij gekeken wordt naar mogelijkheden om leegstand en verpaupering tegen te gaan. In het geval van de Emmabaan 62 is er sprake van een vervolgactiviteit als wonen. Gelet op de ligging en omvang van dit perceel is dit een passende vervolgactiviteit die voldoet aan het provinciale ruimtelijke beleid.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Terneuzen 2025

Op 16 december 2010 heeft de gemeenteraad van Terneuzen de 'Structuurvisie Terneuzen 2025' vastgesteld. In de structuurvisie Terneuzen wordt op hoofdlijnen vastgelegd waar de gemeente Terneuzen op maatschappelijk, economisch en ruimtelijk gebied zou moeten staan in 2025.

De locatie Emmabaan 62 is gelegen in het gebied dat de structuurvisie aanmerkt als coulisselandschap. Vergrijzing, ontgroening en krimp zorgen voor een terughoudend beleid als het gaat om het toevoegen van nieuwe woningen. Omdat de bevolkingssamenstelling verandert, verandert ook de vraag naar woningen. Behalve nieuwbouw, dient het beleid te zijn gericht op het vervangen en vernieuwen van verouderde woningen. Koewacht kent een relatief hoog voorzieningenniveau. Om de leefbaarheid en de voorzieningen te behouden, dient de bestaande woningvoorraad te worden vernieuwd, zodat de kern en de omliggende gebieden aantrekkelijk blijft als woonkern.

De projectlocatie valt binnen het gebied dat in de structuurvisie is aangemerkt als 'behouden'. De functie en de kwaliteit van de gebieden is goed en behoeft geen grootschalige ingrepen. Kleine invullingen, zoals het wijzigen van de bestemming van 'agrarisch' naar 'wonen', binnen de bestaande structuur zijn mogelijk.

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling aan de Emmabaan 62 past binnen de doelstellingen van de 'Structuurvisie Terneuzen 2025'.



Afbbeelding 4, Visiekaart Structuurvisie Terneuzen 2025 en afbeelding 5, Structuurvisie Terneuzen, strategie 'behouden'

3.3.2 Wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan 'Koewacht, Overslag, Zuiddorpe'

Burgemeester en wethouders zijn, op grond van artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd om binnen de in het bestemmingplan bepaalde grenzen het plan te wijzigen. Dit wijzigingsplan geeft invulling aan de wijzigingsbevoegdheid, zoals opgenomen in artikel 3.6.2.b van de regels van het bestemmingsplan 'Koewacht, Overslag, Zuiddorpe'.

3.6.2 Agrarische bedrijfsbeëindiging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Agrarisch bij bedrijfsbeëindiging, met als functieaanduiding:

(...)

- b. (sa-lbc) en te wijzigen om een functiewisseling naar Wonen-2 (W-2) mogelijk te maken, planwijziging ten behoeve van de functiewisseling naar Wonen-2 (W-2) dient in overeenstemming te zijn met het bepaalde in Wonen-2 (W-2) en de volgende regels:
 1. het aantal woningen binnen het bouwvlak en het bouwvolume van de gebouwen mogen niet worden vergroot;
 2. de nieuwe woningen mogen geen onnodige beperkingen opleveren voor de aanwezige (agrarische) bedrijven binnen en/of nabij het plangebied – als zij dat wel doen zijn de hieruit voortkomende planschadekosten voor de rekening van de initiatiefnemer;
 3. voldaan moet worden aan de wettelijke vereisten inzake de bodemkwaliteit, geluid, flora- en faunawet, externe veiligheid, luchtkwaliteit alsmede de economische uitvoerbaarheid;
 4. de wijziging dient gericht te zijn op het bereiken van nieuwe grondgebonden woningen, passend binnen de ruimtelijk-functionele structuur van de omgeving;
 5. bij het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid wordt de procedure genoemd in artikel 33 lid 2 doorlopen.

Toetsing aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid.

- Ad 1. De bestaande bedrijfswoning wordt aangemerkt als burgerwoning. Er is geen sprake van het toevoegen van een woning. Voor de bijgebouwen geldt de bijgebouwen regeling uit het moederplan.
- Ad 2. De wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen. Zie hoofdstuk 4.
- Ad 3. Voldaan wordt aan de wettelijke vereisten inzake de bodemkwaliteit, geluid, flora- en faunawet, externe veiligheid, luchtkwaliteit, alsmede de economische uitvoerbaarheid. Zie verder hoofdstuk 4 en hoofdstuk 6.
- Ad 4. Eventuele herbouw van een nieuwe woning zal passen binnen de ruimtelijk-functionele structuur van de omgeving.
- Ad 5. De wettelijke procedure zal worden gevolgd om de wijziging van de bestemming mogelijk te maken.

4. OMGEVINGSASPECTEN

4.1. Bodem

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie.

Door het bureau Mitec is op de locatie een bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek bestaat uit een historisch onderzoek, een zintuiglijke beoordeling van de grond- en grondwatermonsters en een chemisch-analytisch onderzoek. Het volledige bodemonderzoek is als bijlage 2 bij dit wijzigingsplan gevoegd. Uit dit bodemonderzoek blijkt dat er geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn en de bodem derhalve geschikt is voor het nieuwe gebruik als wonen.

Op het terrein staat een schuur met een asbestdak. Rondom deze schuur hangen geen goten. Hierdoor kunnen de gronden rondom deze schuur verdacht zijn op het voorkomen van asbestvezels. Op verzoek van de gemeente Terneuzen is voor deze gronden een extra asbestanalyse uitgevoerd. De volledige asbestanalyse is als bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd. Uit het onderzoek bleek dat er in de fijne fractie asbest is aangetoond, waarbij de interventiewaarde en de toetswaarde niet worden overschreden. De asbestanalyse is voorgelegd aan de RUD Zeeland, zij hebben ingestemd met de conclusies uit het rapport en de voorgestelde sanering (bijlage 4). De asbestsanering is inmiddels uitgevoerd. Na de sanering heeft er een inspectie plaats gevonden. Hieruit blijkt dat het gebied na sanering vrij is van asbestdeeltjes (bijlage 5).

Op basis van de recent uitgevoerde asbestsanering, het historisch onderzoek, de zintuiglijke beoordeling van de grond- en grondwatermonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek kan geconcludeerd worden dat er geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn voor de toekomstige woonfunctie van het perceel. Nader bodemonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Bodemaspecten belemmeren de uitvoering van het project niet.

4.2 Geluid

Het wettelijk kader wordt omschreven conform de Wet geluidhinder 2007. Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder van toepassing (wegverkeer). De Wet geluidhinder kent voor wegverkeer voorkeursgrenswaarden op nieuwe bestemmingen. Op basis van art. 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg waar geen wijzigingen optreden op bestaande woningen echter niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Dit wijzigingsplan maakt een functiewijziging mogelijk van een agrarische bedrijf naar een woning. Verder worden er geen nieuwe geluidsgevoelige objecten opgericht. De beoogde bestemmingswijziging levert ten aanzien van het aspect geluid geen belemmeringen op.

4.3 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het verlenen van omgevingsvergunningen om af te wijken van een bestemmingsplan, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a. Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b. De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk;
- c. Het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- d. De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van het begrip 'niet in betekende mate' staat in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, danwel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op het wijzigen van een bestemming van een woning. Er wordt geen woning toegevoegd, wel verdwijnt er een bedrijfsbestemming. Het aantal verkeersbewegingen neemt hierdoor in theorie af. De beoogde ontwikkeling is daarmee niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Er worden daarom vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor dit plan.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Ter bepaling van de mogelijkheid om milieubelastende bestemmingen te realiseren in de nabijheid van milieugevoelige bestemmingen, zoals woningen, wordt gebruik gemaakt van de systematiek van milieuzonering. In de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten is één en ander nader beschreven en uitgewerkt.

In die brochure is ook een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen, waarbij per type bedrijf wordt aangegeven welke afstanden tussen milieugevoelige en milieubelastende bestemmingen moet worden aangehouden.

Nabij het plangebied is één bedrijf, waarvoor het perceel Emmabaan 62 maatgevend kan zijn. Dit betekent dat tussen andere bedrijven en het plangebied andere woningen zijn gelegen, de Emmabaan 62 is hiervoor niet de dichtstbijzijnde woning. Deze bedrijven dienen hun bedrijfsvoering af te stemmen op andere woningen dan de woning van de Emmabaan 62.

Het dichtstbijzijnde bedrijf ten opzichte van de Emmabaan 62 is het agrarische bedrijf aan de Sint Andries 3 te Koewacht. Het betreft hier nog steeds een actief bedrijf. Opgemerkt wordt allereerst dat er geen sprake is van het toevoegen van een woning. De bestaande woning wordt gehandhaafd. Een eventuele sloop en nieuwbouw kan niet dicht bij het bedrijf aan de Sint Andries 3 worden gebouwd, sterker nog, het is meer waarschijnlijk dat een nieuwe woning verder naar achter op het perceel en dus verder van het agrarische bedrijf vandaan wordt gebouwd. Indien daar sprake van is, dan zal de milieuaafstand ten opzichte van de planologisch vigerende situatie worden vergroot en ongeacht waar de nieuwe woning wordt gebouwd, is er sprake van een verbeterde situatie voor zowel bewoning van de nieuwe woning, als van de mogelijkheden voor het agrarisch bedrijf.

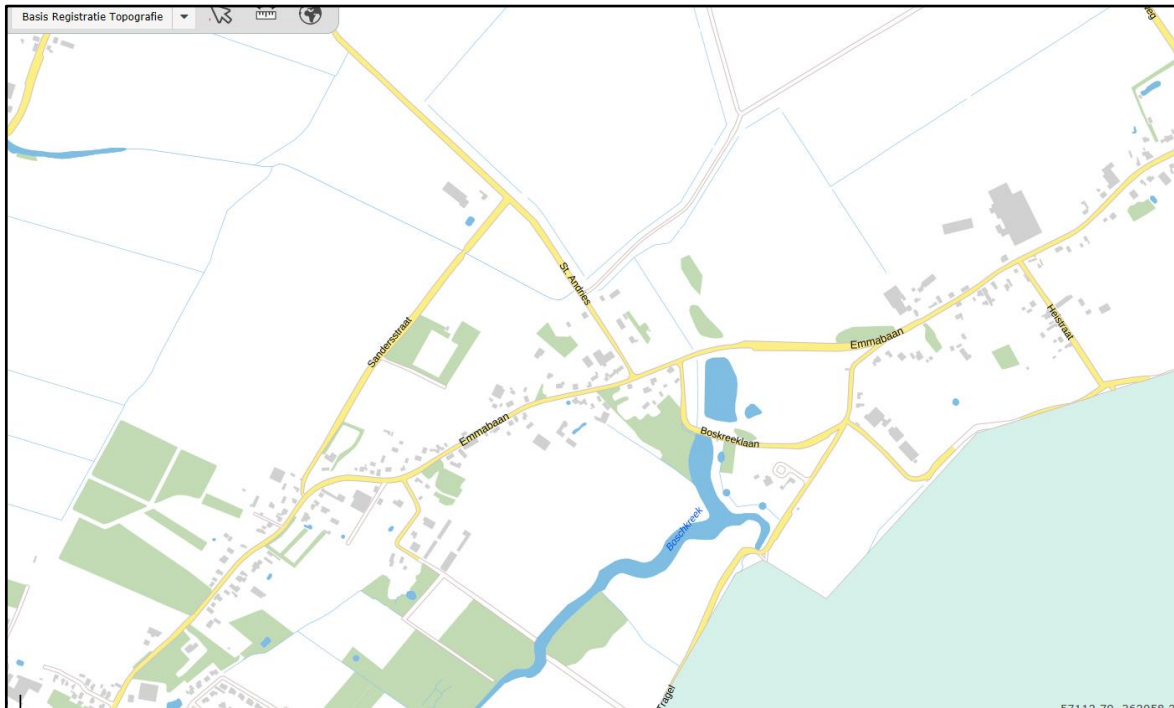
Ten opzichte van de bestaande woning aan de Emmabaan 62 en de grens van de inrichting van de Sint Andries 3 is een afstand van ca. 35 meter. De VNG-richtlijn bedrijven- en milieuzonering schrijft voor agrarische bedrijven een afstand van ten minste 30 meter tot gevoelige objecten. Hoewel nogmaals wordt opgemerkt dat de bestemmingswijziging niet leidt tot extra milieuhinder voor het bedrijf aan de Sint Andries 3, ligt de bestaande woning ook op voldoende afstand van dit agrarisch bedrijf.

4.5 Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) van kracht geworden. In overeenstemming met artikel 5 van dit BEVI dient bij een besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) onderzocht te worden in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle inrichtingen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen de risicocontour voor het plaatsgebonden risico (PR 10-6 contour) en het groepsrisico (GR) met de eventuele toename hiervan berekend te worden. Het GR dient in de toelichting op het besluit

te worden verantwoord. Eenzelfde aanpak dient gevolgd te worden voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door de lucht en door buisleidingen. Het kader hiervoor wordt gegeven in de circulaire "Nota Risicozonering Vervoer Gevaarlijke Stoffen" (NRVGS). Gemeenten en provincies zijn in dat kader verplicht de normen uit het BEVI na te leven. Dit houdt onder meer in dat er voldoende afstand aangehouden moet worden tussen kwetsbare objecten en risicovolle bedrijven en transportroutes. Tevens houdt dat in dat rekening moet worden gehouden met het totale aantal aanwezige personen in de directe omgeving van een risicovol bedrijf of transportroute. Het aspect externe veiligheid brengt zodoende met zich mee dat afstemming tussen de drie taakvelden ruimtelijke ordening, milieu en rampenbestrijding van groot belang is.

In of nabij het plangebied zijn geen relevante BEVI-inrichtingen, of NRVGS transportroutes aanwezig.



Afbeelding 6, Risicokaart, in de omgeving van het plangebied zijn geen BEVI-inrichtingen

Vanuit oogpunt van externe veiligheid kan de ontwikkeling daarom als aanvaardbaar worden bestempeld.

4.6 Flora en fauna

Voor het aspect natuur is de Wet Natuurbescherming van toepassing. Deze wet maakt onderscheid in soortbescherming en gebiedsbescherming.

Gebiedsbescherming

Met betrekking tot gebiedsbescherming is de situering ten opzichte van de Natura2000-gebieden van belang. Circa 5 kilometer ten zuiden van het plangebied is het Natura2000-gebied Zandig Vlaanderen Oost gelegen (in België). Het wijzigingsplan maakt de functiewijziging van agrarisch bedrijf naar wonen mogelijk. Mocht er sprake zijn dat dit plan leidt tot significante effecten op dit gebied, dan zou er eerder sprake zijn van een verbetering, dan van een verslechtering.

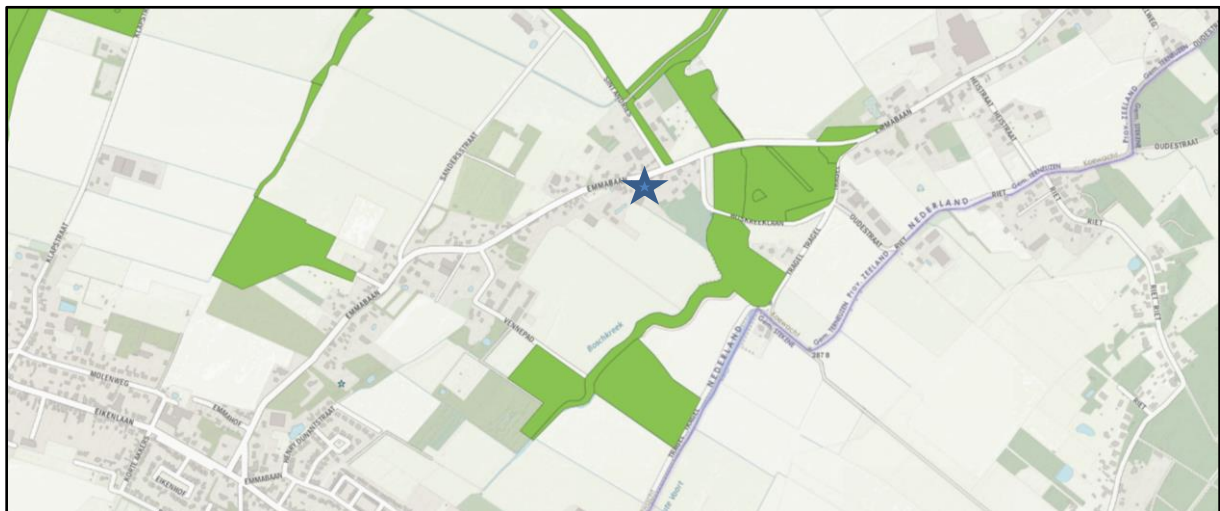
Soortenbescherming

De Wet Natuurbescherming is van toepassing op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. Dit wijzigingsplan maakt een functiewijziging mogelijk van een agrarisch bedrijf naar een woning. De wijziging gaat niet gepaard met bouw- of sloopwerkzaamheden. Ter plaatse worden ook geen negatieve effecten voor beschermde soorten

verwacht. De beoogde bestemmingswijziging levert ten aanzien van het aspect natuur geen belemmeringen op.

Natuurnetwerk Zeeland

De dichtstbijzijnde delen van het NatuurNetwerk Zeeland (afbeelding 7) bevinden zich ten oosten van het plangebied (De Boschkreek en Dijken oost Zeeuws-Vlaanderen). De afstand van het plangebied tot het NatuurNetwerk Zeeland bedraagt circa 120 meter. Op basis van artikel 2.12 van de Verordening Ruimte Provincie Zeeland mag een nieuwe ontwikkeling geen significante invloed hebben op de natuurwaarden van omliggende gebieden. De term significant geeft aan dat er sprake mag zijn van enige invloed. De ontwikkeling leidt niet tot extra verkeersbewegingen en leidt tot het saneren van een agrarische bedrijfsbestemming. Het valt niet te verwachten dat met de ontwikkeling natuurwaarden worden geschaad.



Afbeelding 7, Natuurnetwerk Zeeland (bron: Omgevingsplan Zeeland)

4.7 Geur

Het perceel bevindt zich niet binnen een geur- en/of stankcirkel, waardoor het aspect geur/stank geen belemmeringen oplevert voor de realisering van het bouwplan.

Het bouwplan zelf bevat geen onderdelen die een geur of stankcirkel voor de omliggende bebouwing creëert.

4.8 Verkeer

Het project heeft een gewijzigde verkeersgeneratie als gevolg. Er dient aangetoond te worden dat het omliggende wegennetwerk de nieuwe verkeerdruk kan verwerken. Tevens dient aangegeven te worden hoe omgegaan wordt met parkeren.

Ontsluiting

Door het wijzigen van de bestemming komt een agrarische bestemming te vervallen, de woonfunctie blijft gehandhaafd op het perceel. De afgelopen jaren was het perceel feitelijk al in gebruik als woonfunctie. Het wijzigen van de bestemming zal niet leiden tot een gewijzigde verkeerssituatie. De bestaande uitrit blijft gehandhaafd.

Parkeren

Het erf heeft een oppervlakte van ruim 2.000 m². Het perceel biedt meer dan voldoende ruimte om parkeren op eigen terrein op te lossen.

4.9 Archeologische waarden en cultuurhistorie.

Per 1 januari 2012 is de Monumentenwet 1988 gewijzigd en gelijktijdig, als gevolg daarvan, ook het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hiermee is het wettelijk verplicht om in de toelichting van een bestemmingsplan of in een wijzigingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Naast archeologie dienen ook de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

4.9.1 Archeologie

Wet op de archeologische monumentenzorg

In 2007 is het Verdrag van Malta vastgelegd in de Wet op de archeologische monumentenzorg (geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988). Door archeologie tijdig in de planvorming te betrekken, kunnen de archeologische waarden hierin eventueel worden ingepast. Het uitgangspunt ten aanzien van de aanwezige archeologische waarden in de planvorming is, volgens Rijks- en Provinciaal beleid, behoud in situ (ter plekke of binnen de context van de vindplaats).

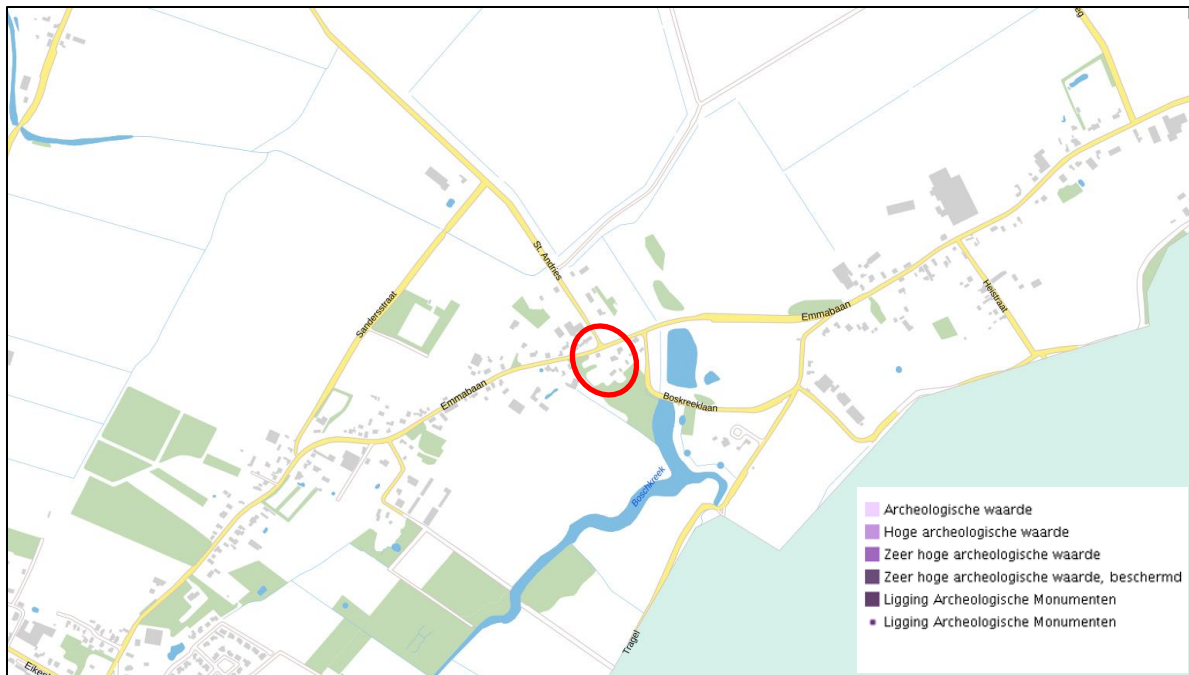
Beleid gemeente Terneuzen

Op 27 januari 2011 is door de gemeenteraad van Terneuzen het interimbeleid archeologie 'De onderste steen boven?!' vastgesteld. Op basis van nieuwe inzichten en onderzoeken is op 16 november 2017 dit beleid geactualiseerd. De insteek van dit beleid is het regelen van archeologie in ruimtelijke plannen. Als vangnet fungeert de Erfgoedverordening Terneuzen 2011. 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 archeologisch onderzoek verplicht is en waaronder vrijstelling wordt verleend.

Op basis van het gemeentelijke beleid dient er een toetsing in de vorm van 6 stappen plaats te vinden. Daarbij wordt het stroomschema gevolgd zoals vastgelegd in een stroomschema van het interimbeleid:

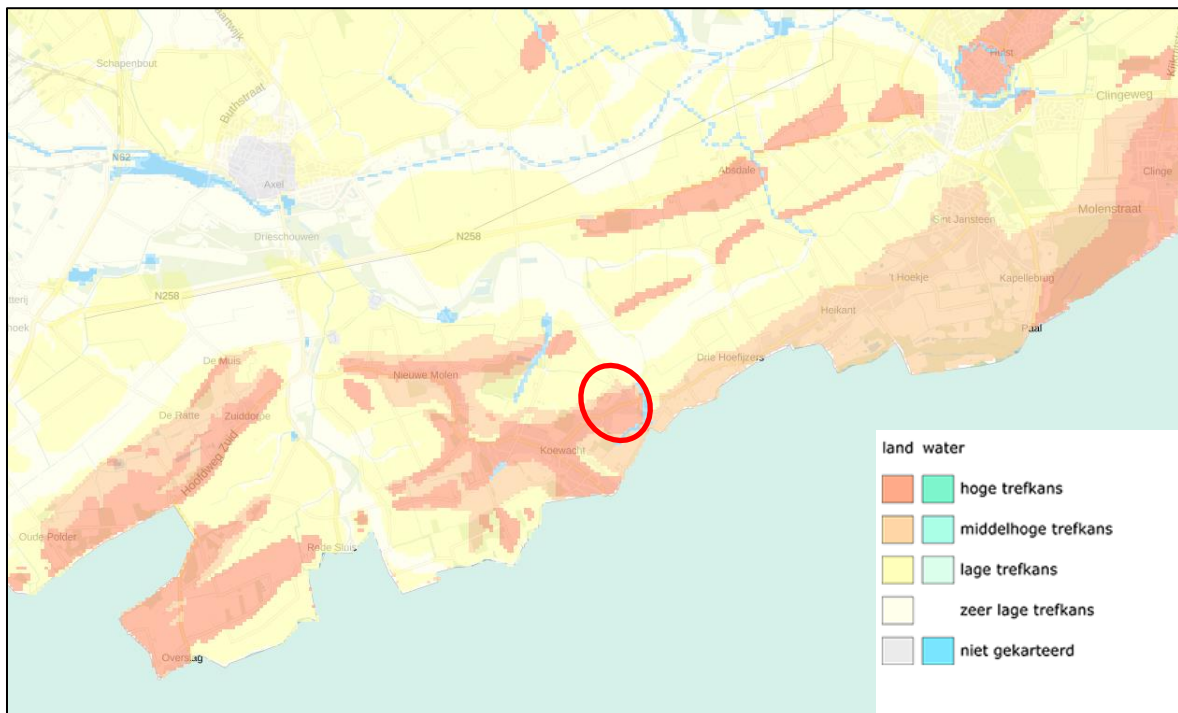
Stap 1. Toetsing aan de Archeologische Monumentenkaart (AMK):

Het plangebied ligt niet in een waardevol gebied op basis van de Archeologische Monumentenkaart.



Afbeelding 8, Archeologische Monumentenkaart (bron: Archeologie in Nederland)

Stap 2. Toetsing aan de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW):
Het plangebied ligt in een hoge trefkans.



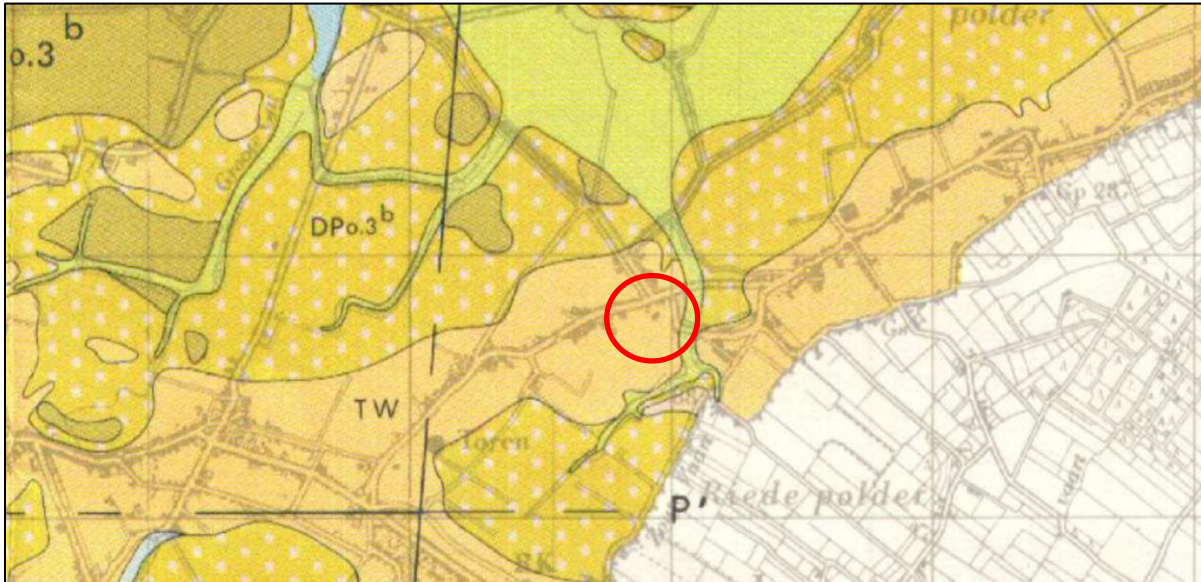
Afbeelding 9, Natuurnetwerk Zeeland (bron: Omgevingsplan Zeeland)

Stap 3. Toetsing aan Archis:

Binnen het plangebied Emmabaan 62 zijn geen Archismeldingen bekend. Het plangebied maakt wel deel uit van drie grotere onderzoeksgebieden; namelijk het opstellen van een verwachtingskaart in 2014 (Archisnummer 2434360100), het Kennisplan Buitengebied Terneuzen in 2014 (Archisnummer 2439204100) en een vrijstellingenkaart in 2017 (Archisnummer 4568760100).

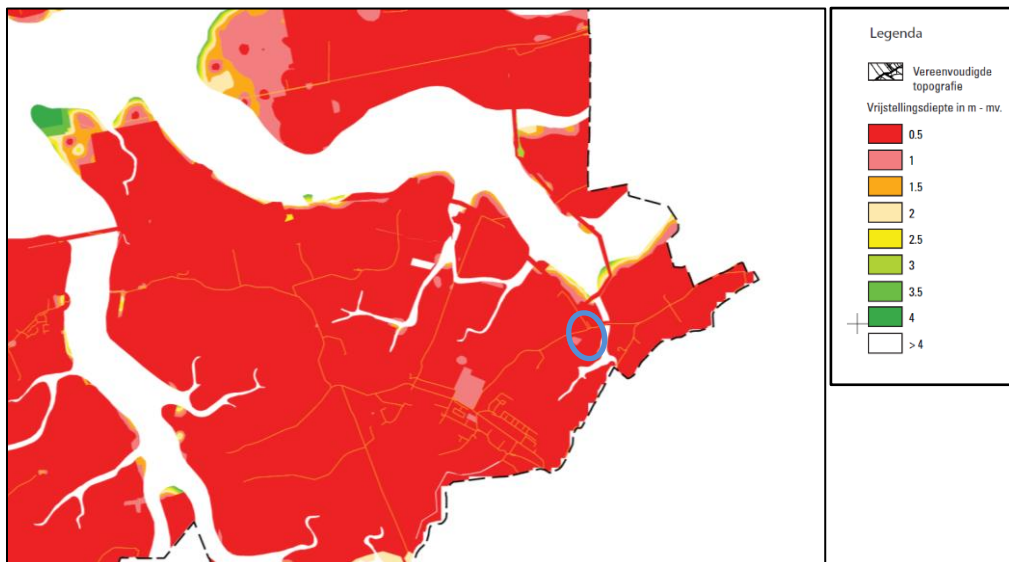
Stap 4. Toetsing aan het archief van het Zeeuws Archeologisch Depot (ZAD):
 Voor de locatie Emmabaan 62 zijn geen dossiers bekend bij het ZAD.

Stap 5. Toetsing aan de bodemkaart van Van Rummelen:
 Het plangebied heeft op de bodemkaart Van Rummelen de aanduiding TW (Formatie van Twente, ontwikkeld als dekzand dikker dan 2m). Op basis daarvan geldt een onderzoeksverplichting bij een verstoring groter dan 100 m².



Afbeelding 10, Uitsnede bodemkaart Van Rummelen

Stap 6: Toetsing aan de vrijstellingenkaart 2017 (project verruiming vrijstellingsdiepte):
 Het plangebied is vrijgesteld tot 50 centimeter onder het maaiveld.



Afbeelding 11, vrijstellingenkaart archeologiebeleid gemeente Terneuzen (2017)

Voor eventuele toevalsvondsten geldt in artikel 5.10 van de Erfgoedwet een wettelijke meldingsplicht.

Conclusie archeologische toets:

Op basis van de archeologische toets blijft de geldende archeologische regeling voor het plangebied gehandhaafd. Dit houdt in dat op het perceel de dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 1 wordt opgenomen. In het kader van de uitvoering dient beoordeeld te worden of de verstoring ter plaatse van de dubbelbestemming op een diepte dieper dan 50 centimeter onder het maaiveld het te

verstoren oppervlak meer dan 100 m² beslaat. In dat geval is ten behoeve van het verlenen van een omgevingsvergunning een archeologisch onderzoek nodig.

4.9.2 Cultuurhistorie

Het plangebied is gelegen in het zuidelijk (dek)zandgebied Zeeuws-Vlaanderen. Dit is op basis van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van de provincie Zeeland een cultuurhistorisch waardevol monument. Slechts een klein gedeelte van Zeeland wordt in beslag genomen door dekzand. Alleen in het uiterste zuiden van Zeeuwsch-Vlaanderen aan de grens met België komt dit zand, in de vorm van ruggen, aan de oppervlakte. Elders zijn de ruggen bedekt met een dikke laag veen of klei. Tijdens de laatste IJstijd (Weichselien, 73.000 – 10.000 jaar geleden) bestond Nederland uit een poolwoestijn. Het zand werd door de wind in zuidwest-noordoost lopende dekzandruggen afgezet. Deze gronden zijn chemisch relatief arm en worden afgewisseld met lagere, rijkere gebieden, die bedekt zijn geweest met veen dat in de 12e en 13e eeuw is afgegraven.

Het dekzandgebied kent over het algemeen een lange en continue bewoningsgeschiedenis die ver voor de jaartelling is begonnen. Omdat de zandgronden van Zeeuwsch-Vlaanderen tijdens de Tachtigjarige Oorlog of Opstand (1568-1648) kustgebieden waren en dreigden te overstromen, zijn ze toen van dijken voorzien. Op sommige plaatsen is na een dijkdoorbraak het zand bedekt met een laagje slib. Welen en krekens geven in het huidige landschap aan waar de dijken zijn doorgebroken. De ontginning van de zandgebieden vond plaats vanuit enkele wegen en de bewoning concentreerde zich hieraan (zogenaamde wegdorpen). De oorspronkelijke verkaveling van de omliggende veengrond bestond uit strookvormige percelen met houtsingels langs de perceelsgrenzen. Vanwege de omvang van dit gebied, vloeien er geen beperkingen uit in ruimtelijk opzicht.

De Emmabaan is een typisch bebouwingslint dat kenmerkend is voor het dekzandgebied. De nabijgelegen Boschkreek is gelegen in een laagte tussen twee dekzandruggen. Ze is waarschijnlijk ontstaan toen, ten gevolge van de inundaties tijdens de Tachtigjarige Oorlog, de noordelijke dekzandrug doorbrak. Het buurtschap Boschdorp is vernoemd naar deze kreek.



afbeelding 12, Cultuurhistorische Waardenkaart (bron: gemeente Terneuzen)

Op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de gemeente Terneuzen is het gebied aangemerkt als behouden. Kleinschalige ontwikkelingen, zoals het wijzigen van een agrarische bestemming naar wonen zijn passend binnen deze categorie van gebieden.

LEGENDA									
				B Behoud BO Behoud door ontwikkeling V Vernieuwing mogelijk Verordening Ruimte Provincie Zeeland					
		B	BO	V			B	BO	V
Aardkundig waardevolle gebieden		 Nationaal  Provinciaal  Stuifduinen			Cultuurhistorische elementen		 klinkerweg  onverharde weg  stedelijk vestingwerk  fort/ schans/ batterij  luchtwachttoren  Rijksgrenspaal  Historische paal  Vliedberg		
Hoofdtypen landschap		 landschap van de deltawateren  nieuwland  kleinschalig dekzandlandschap  herkenbare overgangen kleinschalig dekzandlandschap					 historische spoorlijn  molenbiotoop  Graaf Jansdijk  Limiedijk  Schootsveld Staats-Spaanse linies		
Water en cultuur-historische waterstaat		 inlaag  kanaal  kreekrant  watergang  nol  kribbe  dijkversterking  dijk afgegraven  dijk  Weel  karreveld  spulkom  situëstant  coupure  Murallmuurjes			Monumenten		 Gemeentelijk monument  Perceel gem. monument  Rijksmonument  Perceel rijksmonument  SHBO class. A  Perceel SHBO class. A		
Bebouwing en dorpsvormen			 havenkanaal Philippine  dijk- en wegdoorp  smalstad		Strategieën Structuurvisie 2025		 Beschermen  Behouden  Versterken  Verbreden  Verbinden		 Herstructureren  Transformeren  Ontwikkelen
Beplanting			 Bos  Dijkbeplanting  Historische boom						

Afbeelding 13, Legenda Cultuurhistorische Waardenkaart van de gemeente Terneuzen

4.10 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen.

4.11 Overige belemmeringen

Er zijn binnen het plangebied geen overige belemmeringen, zoals een molenbiotoop, of radargebied, bekend.

4.12 Waterhuishouding

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, te voorkomen. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening is een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt om gegaan.

De relevante aspecten met betrekking tot de waterhuishouding zijn opgenomen in de tabel uit bijlage 1.



afbeelding 12, het achtererf

5. JURIDISCHE OPZET

5.1 Algemene opzet

Inleiding

In voorliggend hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de juridische opzet van het bestemmingsplan. Het wijzigingsplan 'Emmabaan 62, Koewacht' bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting

In de toelichting wordt onder andere ingegaan op het beleidskader en de ruimtelijke en functionele structuur. De toelichting is juridisch niet bindend.

De verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen, de aanduidingen en de waarden opgenomen. De dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn overgenomen uit het moederplan en niet gewijzigd. De verbeelding en de regels zijn niet los van elkaar te zien en vormen dan ook het juridische bindende deel van voorliggend bestemmingsplan.

De regels

Deze regels bevatten de bouw- en gebruiksregels binnen de verschillende bestemmingen. Aangesloten wordt bij de planregels die opgesteld zijn bij de regels uit het moederplan. Er is echter sprake van maatwerk ten aanzien van Nieuw Economische Draggers.

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk 1 (Inleidende Regels) bevat inleidende regels. Op dit wijzigingsplan zijn de regels uit het moederplan (bestemmingsplan) 'Koewacht, Overslag, Zuiddorpe' met identificatienummer NL.IMRO.0715.BPKOZ-VG99 van de gemeente Terneuzen van toepassing. Dit is vastgelegd in artikel 1. In artikel 2 zijn de relevante begrippen gedefinieerd.
- Hoofdstuk 2 (Bestemmingsregels) gaat in op de bestemmingen. In artikel 3 tot en met 5 is bij bestemmingen aangegeven welke regels ter plaatse gelden. Bij alle artikelen zijn de regels van het moederplan onverkort van toepassing. Daarnaast geldt een dubbelbestemming ter bescherming van mogelijke archeologische waarden.
- Hoofdstuk 3 (Overgangs- en slotregels) bevat bepalingen ten aanzien van de overgangs- en slotregels. In artikel 6 is een standaard bepaling opgenomen onder welke naam het wijzigingsplan kan worden aangehaald.

6 UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een wijzigingsplan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op de voorbereiding van een wijziging van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De kennisgeving bedoeld in artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht, geschiedt via Staatscourant, Gemeenteblad en Zeeuws-Vlaams Advertentieblad. Het ontwerp met de daarbij behorende stukken wordt tevens langs elektronische weg beschikbaar gesteld. Het ontwerp is met ingang van 12 februari 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Daarbij is eenieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Met dit wijzigingsplan worden geen ontwikkelingen of bouwplannen mogelijk gemaakt zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het plan voorziet enkel in een functiewijziging. Kostenverhaal is daarom niet aan de orde. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is een anterieure overeenkomst gesloten voor de te volgen procedure.

Het wijzigingsplan wordt economisch uitvoerbaar geacht.

6.3 Vooroverleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro stelt de gemeente Terneuzen overleginstanties in de gelegenheid om op het bestemmingsplan te reageren. Het ontwerpbestemmingsplan is toegezonden aan:

1. Provincie Zeeland.
2. Waterschap Scheldestromen.

Beiden hebben ingestemd met de ontwikkeling.

Bijlage 1: Watertoetstabel

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Waterveiligheid Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	De ontwikkeling is niet gelegen in of nabij een waterkering.
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater) Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om inundatie vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering.	Het Waterschap Scheldestromen heeft met de gemeente Terneuzen afspraken gemaakt over de waterberging en –afvoer bij nieuwe ontwikkelingen. Bij extreme neerslagsituaties geldt het principe ‘eerst vasthouden, dan bergen en dan pas afvoeren’. Tevens geldt op basis van de Wet gemeentelijke watertaken een soortgelijke verplichting om hemelwater op eigen perceel op te vangen. Het wijzigingsplan betreft louter een functiewijziging.
Grondwaterkwantiteit en verdroging Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houden met de gevolgen van klimaatveranderingen. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	Ter plaatse is geen grondwateroverlast bekend. De ontwikkeling is gelegen in landelijk en zanderig gebied. Het wijzigingsplan betreft louter een functiewijziging.
Hemel- en afvalwater (inclusief water op straat / overlast) 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.	Het wijzigingsplan betreft louter een functiewijziging. Gelet op de omvang van het perceel en de zanderige ondergrond, biedt het perceel voldoende ruimte om het hemelwater af te koppelen en ter plaatse te infiltreren.
Volksgesondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	De functiewijziging zal geen gevolgen hebben voor de volksgezondheid.
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Er is geen sprake van een zettinggevoelig gebied. De nieuwe functie zal geen gevolgen hebben ten aanzien van bodemdaling.
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren.	De functiewijziging zal geen gevolgen hebben voor de oppervlaktewaterkwaliteit.
Grondwaterkwaliteit Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit.	De functiewijziging zal geen gevolgen hebben voor de grondwaterkwaliteit.

Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	In de nabijheid van het plangebied is geen natte natuur gelegen.
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	Nabij, of in het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.
Andere belangen waterbeheerder(s)	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	De ontwikkeling is gelegen nabij een weg die in eigendom is van waterschap Scheldestromen. De bestaande ontsluiting op deze weg blijft gehandhaafd.
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.	Er zijn ter plaatse geen vaarwegen aanwezig. De waterbeheerder is eigenaar van een sloot aan de zuid oostzijde van het perceel. Dit is een primaire waterloop en is belang voor de aan- en afvoer van water en heeft eveneens een waterbergende functie. De wetgeving met betrekking tot de Keur is hier op van toepassing. De bouw van de schuur heeft geen invloed op de werking, of het beheer van deze waterloop.

Bijlage 2: Bodemonderzoek

Bijlage 3, Aanvullend asbestonderzoek

Bijlage 4, Reactie RUD op Asbestonderzoek

Bijlage 5, Inspectie na asbestsanering