

VASTGESTELD

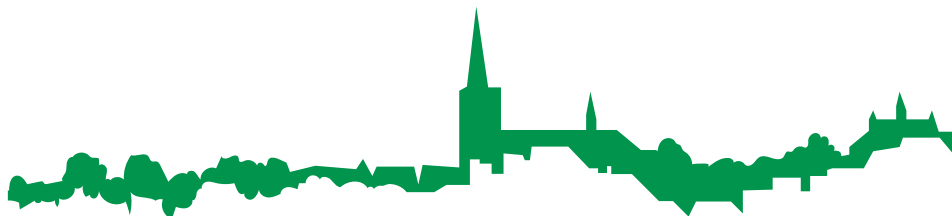
WIJZIGINGSPLAN, KOEWACHT, ZANDSTRAAT 15





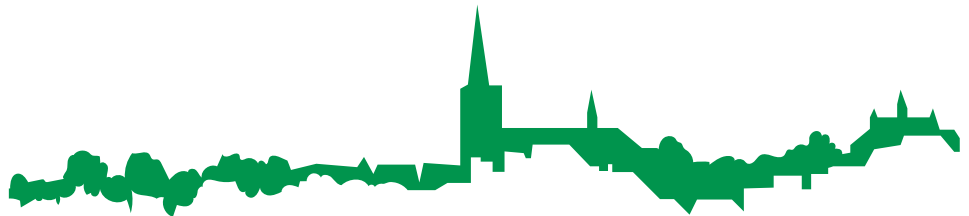
WIJZIGINGSPLAN KOEWACHT, ZANDSTRAAT 15 GEMEENTE TERNEUZEN

Planstatus	vastgesteld
Datum	30 - 11- 2022
Plan identificatie	NL.IMRO.0715WPKOZ26-VG01
Auteur(s)	Cristian van Kuijk, Judith van Kuijk



Ordito b.v.	E	info@ordito.nl
Postbus 94	T	0161 801 022
5126 ZH	I	www.ordito.nl
Gilze	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	4
1.5	Leeswijzer	5
2.	Bestaande situatie	6
2.1	Historische context	6
2.2	Ruimtelijke structuur omgeving	6
2.3	Bestaande situatie	6
3.	Toekomstige situatie	8
3.1	Planopzet	8
3.2	Wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan	8
4.	Beleidskader	9
4.1	Rijksbeleid	9
4.2	Provinciaal beleid	10
4.4	Gemeentelijk beleid	11
5.	Randvoorwaarden	13
5.1	Archeologie	13
5.2	Bedrijven en milieuzonering	19
5.3	Bodemkwaliteit	19
5.4	Cultuurhistorie	20
5.5	Externe veiligheid	23
5.6	Geluid	25
5.7	Luchtkwaliteit	25
5.8	Natuurwetgeving	26
5.9	Verkeer en parkeren	28
5.10	Water	28
5.11	Vormvrije mer	31
6.	Juridische aspecten	32
6.1	Verbeelding	32
6.2	Planregels	32
6.3	Toelichting op de bestemmingen	32
7.	Uitvoerbaarheid	33
7.1	Economische uitvoerbaarheid	33
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33

Bijlagen:

1. Archeologische QuickScan
2. Bodeminformatie Zandstraat 15 Koewacht

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van een bestemmingsplan is de wens om de bestemming op de locatie Zandstraat 15 te Koewacht in de gemeente Terneuzen te wijzigen naar 'Wonen'. In het geldende bestemmingsplan 'Koewacht, Overslag, en Zuiddorpe' is voor de locatie een agrarische bestemming met bouwvlak opgenomen.

In het bovengenoemde bestemmingsplan is in artikel 3.6.2 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de agrarische bestemming te wijzigen in 'Wonen-1' (max. 1 woning).

Voor de ontwikkeling dient een wijzigingsplan opgesteld te worden, dat voldoet aan de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6.2. van het bestemmingsplan 'Koewacht, Overslag en Zuiddorpe'.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied aan de Zandstraat 15 te Koewacht ligt in het zuidoosten van de Zeeuwse gemeente Terneuzen. Het plangebied ligt circa 1,3 km ten westen van de kern Koewacht en circa 13,5 km ten zuiden van het centrum van Terneuzen. Het plangebied is kadastraal bekend als Gemeente Terneuzen, sectie O, perceelnummers 380 (gedeeltelijk), 381 (gedeeltelijk), 501, 579, 580, 581 en 582 met een totale oppervlakte van circa 5.460 m².

Het plangebied wordt aan de noord- en westzijde begrensd door woongebied. Aan de zuid- en oostzijde wordt het plangebied begrensd door het buitengebied. Het plangebied is aan de noordzijde bereikbaar via een privéweg die aansluit op de Zandstraat.



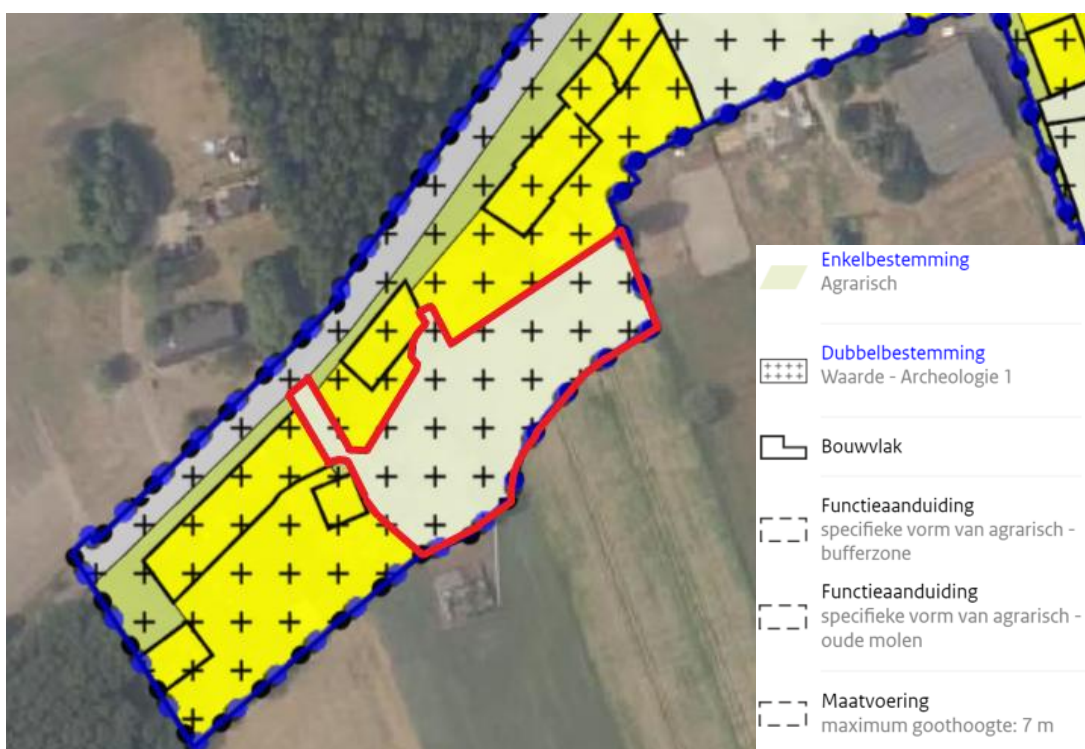
Figuur 1 Ligging plangebied



Figuur 2 Begrenzing plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Koewacht, Overslag, en Zuiddorpe', vastgesteld op 26 januari 2012. Daarnaast gelden ter plaatse van het plangebied tevens de facetbestemmingsplannen "Parkeren Terneuzen" (vastgesteld op 7 februari 2019) en "Wonen Terneuzen" (vastgesteld op 1 juli 2021).



Figuur 3 Uitsnede geldend bestemmingsplan (plangebied rood omlijnd)

Enkelbestemmingen

Het plangebied kent op basis van het bestemmingsplan de enkelbestemming 'Agrarisch'. De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van agrarische bedrijven met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, daarbij behorende bedrijfsgebouwen, indien en voor zover de gronden op de verbeelding zijn voorzien van een bouwvlak, niet zijnde Bevi-inrichtingen. Tevens zijn deze gronden bestemd voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen met daarbij behorende tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Dubbelbestemmingen

Het plangebied kent op basis van de vigerende bestemmingsplannen de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 1'. De voor 'Waarde archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

Gebiedsaanduidingen

Het plangebied kent op basis van het vigerend bestemmingsplan de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch- bufferzone' (sa-bz). Binnen deze zone is (nieuwvestiging van) agrarische bebouwing uitgesloten, met dien verstande dat tussen (glas)tuinbouw- en fruitteeltpercelen en woongebieden dient een afstand van 50 meter in acht te worden genomen en een afstand van 100 meter tussen overige agrarische percelen en woongebieden.

Daarnaast kent het plangebied de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch- oude molen' (sa-om). Deze zone betreft een afwijkings- en wijzigingsbevoegdheid op buurtschap Oude Molen.

Tot slot geldt voor het plangebied een specifieke maatvoering betreffende een maximum goothoogte 7 meter.

Artikel 3.6.2 Agrarische bedrijfsbeëindiging

Op grond van artikel 3.6.2 uit het vigerend bestemmingsplan zijn Burgemeester en wethouders bevoegd om de bestemming Agrarisch met functieaanduiding (sa-om) bij bedrijfsbeëindiging onder voorwaarden te wijzigen naar Wonen.

Facetbestemmingsplan Parkeren Terneuzen

Met het facetbestemmingsplan Parkeren Terneuzen zijn 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 bestemmingsplan 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, opstallen 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 allereerst ingegaan op de huidige situatie van het plangebied, waarna in hoofdstuk 3 de beoogde toekomstige situatie wordt weergegeven. Een beschrijving 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 economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid worden in hoofdstuk 7 beschreven.

2. BESTAANDE 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 Zandstraat 15, in het woongebied van Koewacht. Ten noorden van het plangebied ligt de Zandstraat met lintbebouwing. Tussen de huisnummers 13 en 17 bevindt zich een in/uitrit welke leidt naar het achterliggende gebied, de locatie van het plangebied.

Het plangebied betreft meerdere percelen met een totale oppervlakte van circa 5.460 m². In het plangebied zijn een drietal gebouwen waaronder een (voormalige bedrijfs) woning, een loods en een schuur. De woning stamt uit 1956 en heeft een zadeldak en een vloeroppervlakte van circa 90 m². De loods heeft eveneens een zadeldak en een vloeroppervlakte van circa 100 m². De schuur met zadeldak heeft een oppervlakte van circa 40 m². Vanaf de woning loopt een verhard erf in noordelijke richting naar de Zandstraat. De overige gronden van het perceel zijn grotendeels onverhard en bestaan uit gras- en akkerlandschap.



Figuur 4 bestaande situatie in/uitrit vanaf de Zandstraat (woning omcirkeld)

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 Planopzet

Het voorliggende wijzigingsplan maakt de wijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming mogelijk waarmee de bedrijfswoning wordt omgezet in een reguliere woning. De bestaande bebouwing aan de Zandstraat 15 blijft behouden en er wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd.

3.2 Wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan

In het vigerend bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in de regels voor de bestemming 'Agrarisch'. Dit wijzigingsplan geeft invulling aan de wijzigingsbevoegdheid, zoals opgenomen in artikel 3.6.2 van de regels van het bestemmingsplan 'Koewacht, Overslag, en Zuiddorpe'. Het wijzigingsplan wordt getoetst aan de randvoorwaarden die onderstaand zijn opgenomen:

1. het aantal woningen binnen het bouwvlak en het bouwvolume van de gebouwen mogen niet worden vergroot;
 - *het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak wordt niet vergroot. De huidige bedrijfswoning wordt omgezet in een reguliere woning.*
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;
 - *er worden geen nieuwe woningen toegevoegd. De bestaande woning is reeds sinds 1956 op de locatie aanwezig. Het planvoornemen is niet van invloed op omliggende (agrarische) bedrijven.*
3. voldaan moet worden aan de wettelijke vereisten inzake de bodemkwaliteit, geluid, flora- en faunawet, externe veiligheid, luchtkwaliteit alsmede de economische uitvoerbaarheid;
 - *het planvoornemen is getoetst aan deze randvoorwaarden en zijn nader bekeken in hoofdstuk 5.*
4. de wijziging dient gericht te zijn op het bereiken van nieuwe grondgebonden woningen, passend binnen de ruimtelijk-functionele structuur van de omgeving;
 - *de wijziging is gericht op de bedrijfswoning en past binnen de ruimtelijk-functionele structuur van de Zandstraat waar enkele woningen staan.*
5. bij het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid wordt de procedure genoemd in artikel 33 lid 2 doorlopen.
 - *op de voorbereiding van een besluit tot wijziging van een bestemmingsplan op grond van artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wro is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.*

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.

Door het nationale karakter van de NOVI en de kleine schaal van onderhavig planvoornemen, 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)

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening stelt het Rijk een aantal regels die zijn bedoeld om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. 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 Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 verder aangevuld.

Conclusie

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequenties voor het planvoornemen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van art. 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' – geldt voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste. Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen.

Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking mits er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van de Bro gedefinieerd als: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Per 1 juli 2017 is de nieuwe Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. In de nieuwe Ladder zijn de eerste twee treden samengevoegd en komt de derde trede te vervallen. Een aantal aspecten zijn van belang om te bepalen of en hoe de Ladder moet worden toegepast, waaronder de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling en of de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. Als de woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied dan wordt voldaan aan de Ladder. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Indien de Ladder niet van toepassing is op het plan, is een motivering nodig waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij moet onder andere aandacht besteedt worden aan de uitvoerbaarheid van het plan. In het kader van de uitvoerbaarheid moet de behoefte aan de beoogde ontwikkeling worden uitgewerkt.

Toetsing

Om te bepalen of een planvoornemen Ladderplichtig is, dient getoetst te worden of de voorziene ontwikkeling wel een stedelijke ontwikkeling is. Onderhavig wijzigingsplan voorziet in de functiewijziging van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning aan de Zandstraat 15 te Koewacht. Het betreft uitsluitend een functiewijziging waarbij geen sloop- en/of bouwwerkzaamheden plaatsvinden.

Ontwikkelingen die geen extra verstedelijking tot gevolg hebben, worden niet gezien als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. In beginsel is sprake van een nieuw beslag op ruimte als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er volgens het voorheen geldende planologische regime aanwezig was of gerealiseerd kon worden. Daarbij wordt met het planvoornemen om de bestemming te wijzigingen geen woning toegevoegd, waardoor het onder de gestelde grens van 12 woningen blijft. Het planvoornemen wordt daarom niet beschouwd als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en is zodoende niet Ladderplichtig. Verdere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het planvoornemen sluit aan bij het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Zeeuwse Omgevingsvisie

Provinciale Staten van Zeeland hebben op 12 november 2021 de Zeeuwse Omgevingsvisie vastgesteld. De Zeeuwse Omgevingsvisie is een strategische langetermijnvisie voor Zeeland en beschrijft de volle breedte van de leefomgeving en alle andere onderwerpen die van belang zijn voor de toekomst van Zeeland.

In de Omgevingsvisie staan de volgende ambities centraal:

1. Uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland
 - Verandering van de bevolkingssamenstelling en de noodzaak voor toegankelijke voorzieningen
 - Vernieuwing van de Zeeuwse woningmarkt
 - Noodzaak om barrières weg te nemen zodat alle Zeeuwen gemakkelijk deel kunnen nemen aan de samenleving
 - Zorgen voor een schone, gezonde en veilige woonomgeving
2. Balans in de grote wateren en het landelijk gebied

- Verbeteren van de balans tussen het gebruik en de draagkracht van land en water
- Herstel van biodiversiteit
- Ruimte voor nieuwe duurzame ontwikkeling
- 3. Een duurzame en innovatieve economie
- Hoogwaardig (her)gebruik van producten, grondstoffen en energie
- Sluiten van kringlopen
- 4. Klimaatbestendig en CO₂-neutraal Zeeland
- Aanpassen aan wateroverlast, hitte, droogte en overstromingen
- Zo min mogelijk uitstoot van broeikasgassen

Provinciale Omgevingsverordening Provincie Zeeland 2018, 9^e wijziging

Op 5 juli 2022 hebben de Provinciale Staten van de provincie Zeeland de Provinciale Omgevingsverordening Provincie Zeeland 2018, 9^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 binnen bestaand stedelijk gebied. Zodoende is de opgenomen regel in de Omgevingsverordening niet van toepassing voor het onderhavig planvoornemen. De beoogde ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsverordening Zeeland 2018.

Conclusie

Het planvoornemen sluit aan bij het provinciaal beleid.

4.4 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 een ieder in algemene zin duidelijk is of bepaalde initiatieven daarbinnen passen. Voor het gemeentebestuur is de structuurvisie een belangrijk kader voor de afweging van concrete ruimtelijke beslissingen en voor de inzet daartoe van uitvoeringsinstrumenten, zoals het 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 5 Uitsnede structuurvisie kaart gemeente Terneuzen (plangebied omcirkeld)

Het perceel aan de Zandstraat 15 ligt in een gebied dat onder ‘woongebied’ 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 is gelegen in het gebied ‘Woongebieden’. De functie en de kwaliteit van deze gebieden is goed en behoeft geen grootschalige ingrepen. Kleine invullingen binnen de bestaande structuur zijn mogelijk.

Het wijzigen van de bestemming van het plangebied naar ‘Wonen’ sluit aan bij het beleid voor het gebied ‘Woongebieden’ uit de ‘Structuurvisie 2025’. Het is namelijk kleinschalige invulling binnen de bestaande structuur.

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 de 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 behoud 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.

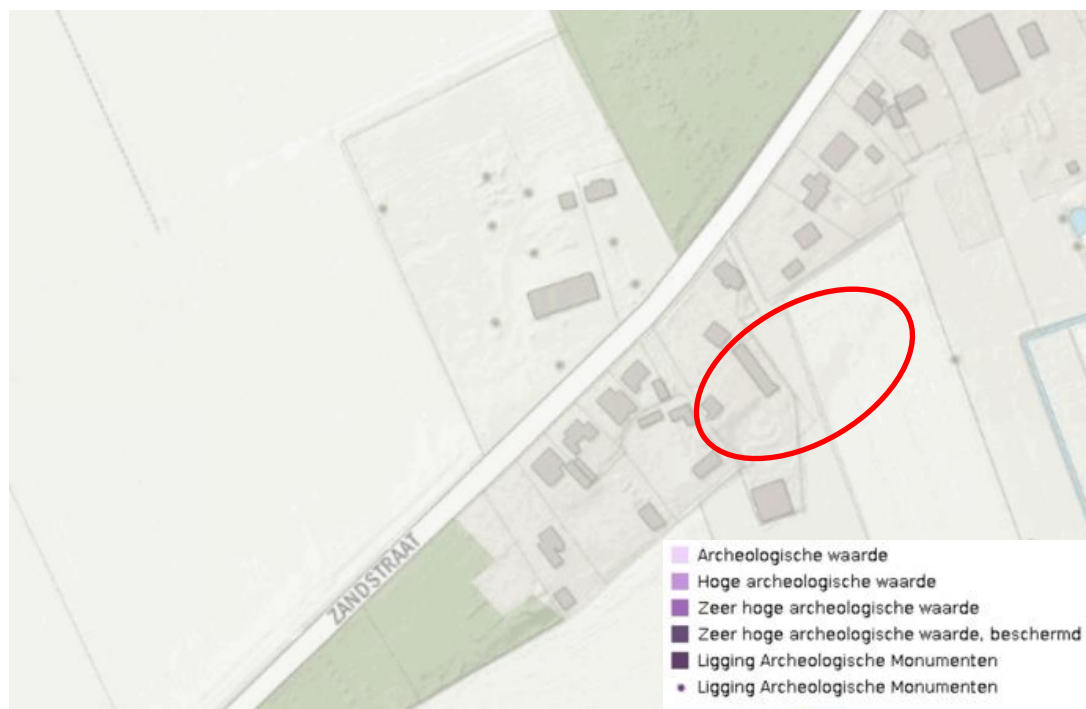
3. Archis (Archeologisch Informatie Systeem) 3.0. Dit is de landelijke database waarin alle (recent uitgevoerde) archeologische onderzoeken en vondsten worden opgeslagen. Deze database geeft een indicatie van de vondsten die gedaan zijn. Veel of belangrijke vondsten kunnen een hogere archeologische verwachtingswaarde 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 vrijstellingskaart 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)

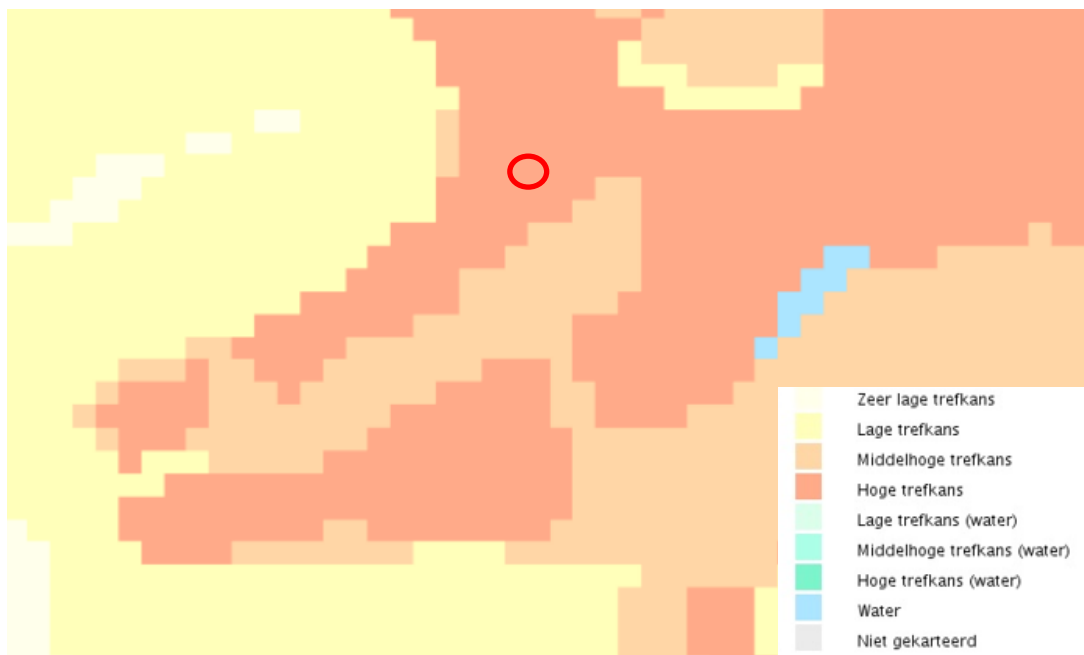
Binnen de grenzen van het plangebied bevinden zich volgens de Archeologische Monumentenkaart (AMK) geen terreinen met een vastgestelde archeologische waarde.



Figuur 6 Uitsnede Archeologische Monumentenkaart (AMK) (plangebied rood omcirkeld)

2. De Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW)

Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) ligt het plangebied binnen een zone die wordt gekenmerkt door een hoge trefkans.



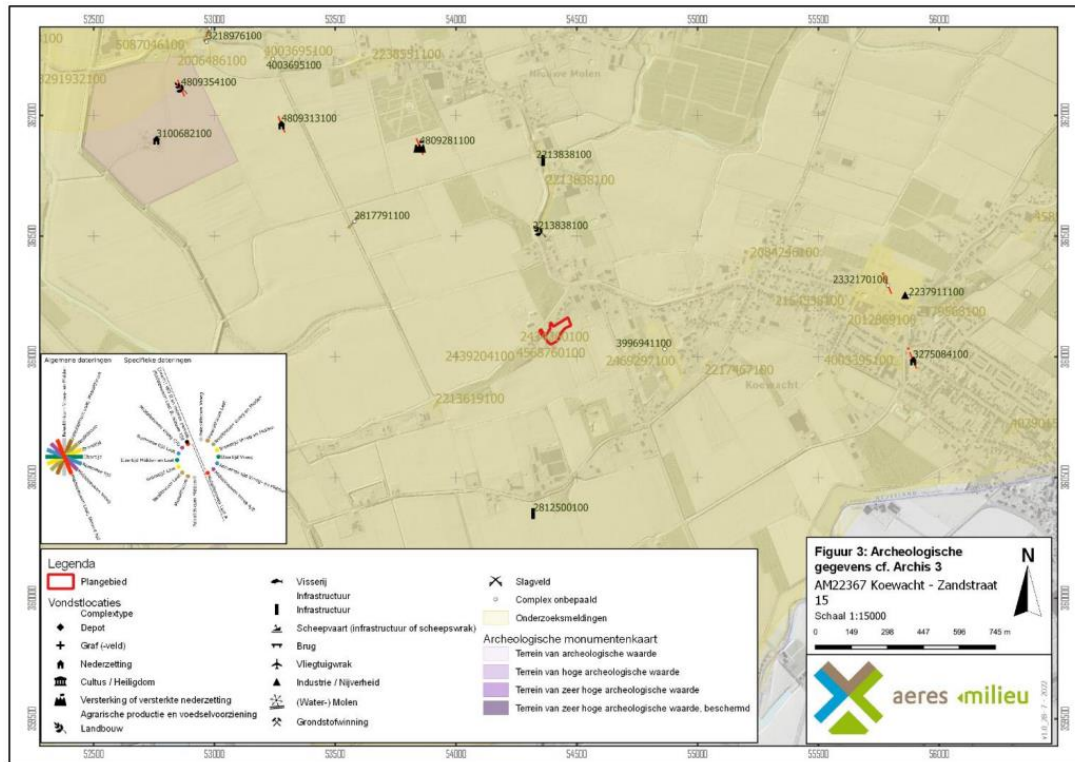
Figuur 7 Uitsnede Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) (plangebied rood omcirkeld)

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. Er zijn geen archeologische monumenten bekend. Wel zijn er enkele onderzoeksmeldingen en vindplaatsen bekend in een straal van 1 kilometer ten opzichte van het plangebied.

Zaakidentificatie	Afstand	Soort onderzoek /vondst	Omschrijving
4568760100	Binnen de grenzen van gemeente Terneuzen	BO door Edufact Advied in Erfgoed in 2017	Dit onderzoek betrof een bureauonderzoek ter verruiming van de vrijstellingsdiepte van de vrijstellingenkaart. Er zijn geen verdere gegevens bekend in Archis en DansEasy
2439204100	Binnen de grenzen van gemeente Terneuzen	BO door Artefact! In 2014	Project Leemten in Kennis. Kennisplan Buitengebied gemeente Terneuzen. Er zijn geen verdere gegevens bekend in Archis en DansEasy.
2434360100	Binnen de grenzen van gemeente Terneuzen	Archeologische verwachtingskaart door Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland in 2014	Dit onderzoek betrof de verruiming van de vrijstellingsdiepte. Er zijn geen verdere gegevens bekend in Archis en DansEasy
2817791100	Circa 870 meter ten noordwesten		Vondst uit 1989 van een vuurstenen bijl uit het midden- tot laat-neolithicum.
2812500100	Circa 700 meter ten zuidwesten		Meldings-/vondstdatum uit 1989 (via luchtfoto/remote sensing) van een grondspoor van onbekende ouderdom.

3996941100	Circa 440 meter ten zuidoosten	AB door Artefact! In 2016	Tijdens de archeologische begeleiding is in de top van het pleistocene dekzand, onder de A en B/C-horizont de top van de C-horizont aangetroffen. In de profielen is vanaf een minimale diepte van 0,76 meter beneden maaiveld (1,26 meter +NAP) een 4 cm dikke paleosol aangetroffen. In de paleosol is geen houtskool of vuursteen aangetroffen. In de top van de C-horizont is een perceelsgreppel aangetroffen uit de 20e eeuw. Daarnaast zijn recente paalkuilen van een speeltuig vastgesteld, boomkuilen en recente verstoringen. Ondanks de afwezigheid van vindplaatsen binnen het onderzoeksgebied, kan niet worden uitgesloten dat in dieper liggende paleosols (beneden de ontgraven diepte van 1,00 meter beneden maaiveld) vindplaatsen kunnen worden aangetroffen.
2213619100	Circa 550 meter ten westen	IVO-k door Archeomedia in 2016	Uit het karterend booronderzoek komt naar voren dat de bodem is verstoord. Er werd geen vervolgonderzoek nodig geacht.
2213838100	Vanaf circa 380 meter ten noorden	AB door Archeomedia in 2016	Archeologische begeleiding in verband met aanleg fietspad. Tijdens de archeologische begeleiding werden op een diepte van ca. 0,3 m-mv ploegsporen waargenomen. Ook werd in een boring op een diepte van 1,1 tot 1,3 m-mv een grijszwarte, matig humeuze kleilaag aangetroffen die wordt geïnterpreteerd als onderkant van een greppel of sloot. Er zijn geen vondsten aangetroffen die de ploegsporen en greppel/sloot kunnen dateren.
4809281100	Circa 550 meter ten zuidwesten		Vondstmelding uit 2000 via de Algemene Hoogtekaarten Nederland van een vermoedelijke versterking uit de late middeleeuwen. Het moet nog nader onderzocht worden wat precies is.



Figuur 8 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). Op 27 juli 2022 is per mail aangegeven dat in het archief van Erfgoed Zeeland aanvullende informatie bekend is.

Ten zuiden van de onderzoekslocatie, aan de Nieuwe Karnemelkstraat, ligt een locatie waarop bij luchtfoto's uit 1989 bewoningssporen te zien zijn (ZAA.05410). Vermoedelijk gaat het hier om zaakidentificatie 2812500100. Daarnaast ook een vondst ten noordwesten van het plangebied. Het betreft zaakidentificatie 2817791100. Hier is (citaat uit de database) "een vuurstenen bijl gevonden in de Nieuw-beoosten-Blij-Bezuidenpolder. Het vermoeden bestaat dat de grond waarin de bijl gevonden is, tijdens de ruilverkaveling uit de directe omgeving is aangevoerd. De vuursteen met een honingkleurige patina vertoont witte inclusies. De bijl is door de vinder geschonken aan het streekmuseum in Hulst." (ZAA.01749). Er is dus kans op een prehistorische vindplaats in die omgeving.

5. Bodemopbouw

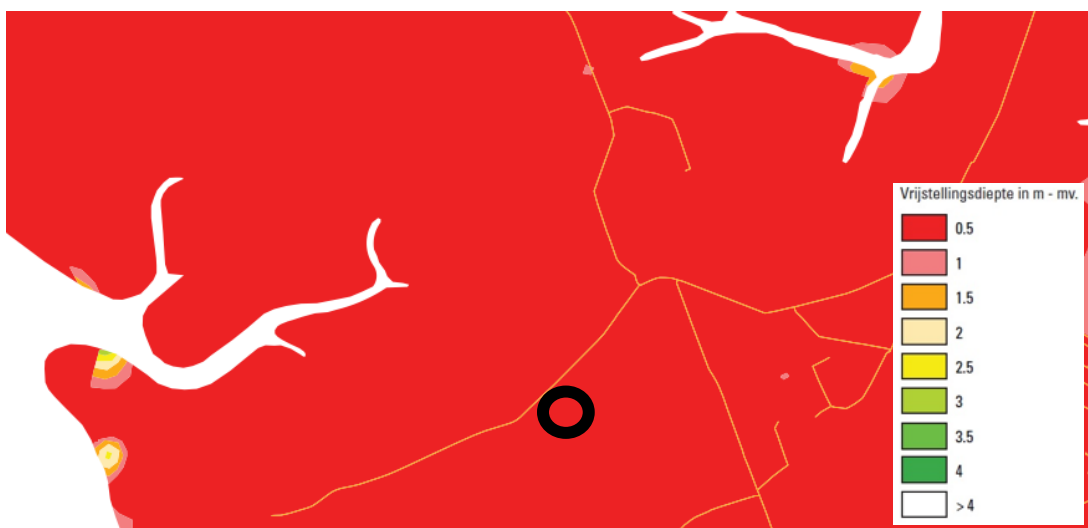
Uit de geologische kaart van Rummelen blijkt dat het plangebied zich bevindt op een pleistocene dekzandrug met de code TW. De code TW geeft de formatie van Twente dikker dan 2 meter dekzand weer. Onder de koude omstandigheden van de laatste ijstijd, dus gedurende het Weichselien, aeolische zanden afgezet: 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.



Figuur 9 Uitsnede van de Geologische kaart van Nederland (Van Rummelen) (plangebied rood omcirkeld)

6. Vrijstellingenkaart

Uit de 'vrijstellingenkaart gemeente Terneuzen 2017' blijkt dat voor het plangebied een vrijstellingsdiepte tot 0,5 m –mv geldt.



Figuur 10 Uitsnede Vrijstellingenkaart gemeente Terneuzen (plangebied zwart omcirkeld)

Conclusie

Binnen het plangebied zijn, op basis van de archeologische toets, aanwijzingen aanwezig van eventuele archeologische resten. Zodoende kan geconcludeerd worden dat een dubbelbestemming Waarde-Archeologie 1 moet worden opgenomen. 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 publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een lijst met indicatieve richtafstandenlijst voor milieubelastende bedrijfsactiviteiten ten opzichte van gevoelige bestemmingen 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 geluidgevoelige 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 een rustig woongebied nabij de dorpskern van Koewacht.

Het planvoornemen betreft een bestemmingswijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen'. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de bedrijvigheid in de nabije omgeving van het plangebied in beeld gebracht. Bij de beoogde ontwikkeling moet voldaan worden aan de vereiste richtafstanden tot de omliggende bedrijven en inrichtingen.

In de nabijheid van het plangebied komen de volgende bedrijven en instellingen voor:

Locatie	Soort bedrijf/instelling	Milieucategorie	Richtafstand	Werkelijke afstand
Het Zand 49	Agrarisch bedrijf	2	30 m	60 m
Het Zand 26	Horecabedrijf	1	10 m	168 m

Milieuzonering plangebied (op basis van richtafstanden omgevingstype rustig woongebied)

De milieugevoelige bebouwing binnen het plangebied ligt op voldoende afstand van de milieubelastende activiteiten, waardoor sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast zijn bestaande woningen op een kortere afstand van de bedrijven gelegen. Derhalve kan gesteld worden dat omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Conclusie

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

5.3 Bodemkwaliteit

Wettelijk kader en beleid

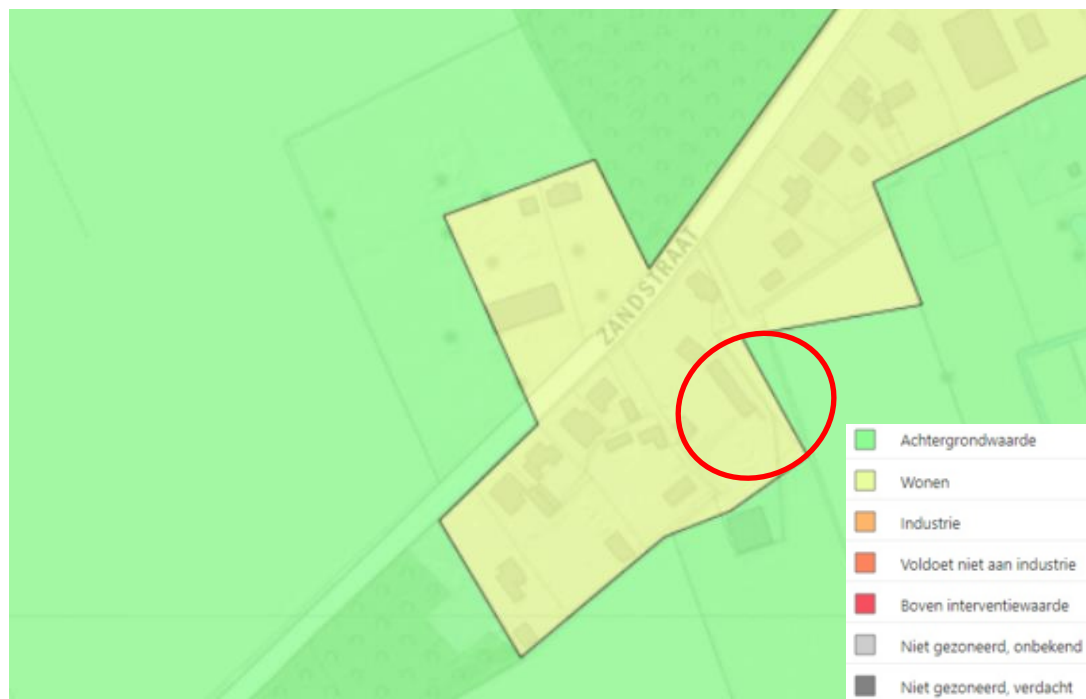
Bij het opstellen/wijzigen van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik (functie) van die bodem, of dat beiden alsnog op elkaar kunnen worden afgestemd. Bodemgebruiksfuncties nemen namelijk af naarmate bodemverontreinigingen en gerelateerde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

Voor het planvoornemen om de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen naar 'Wonen' is de bodemkwaliteitskaart van Zeeuws-Vlaanderen geraadpleegd. Deze kaart is op basis van het zogenoemde generieke beleid vastgesteld. Het plangebied aan de Zandstraat 15 is milieu hygiënisch gezien in principe ingedeeld voor de kwaliteit 'wonen'.



Figuur 11 Bodemkwaliteitskaart Zeeuws-Vlaanderen (plangebied rood omcirkeld)

Aangezien het planvoornemen uitsluitend een functiewijziging van een bestaand pand betreft, is een rapport opgevraagd met de bekende gegevens over de bodemkwaliteit van het plangebied en de omliggende percelen binnen een straal van 25 meter. De informatie van het rapport is afkomstig uit het gezamenlijke bodeminformatiesysteem (BIS) van de Provincie Zeeland, de Regionale Uitvoeringsdienst Zeeland en de gemeente Hulst, de gemeente Sluis en de gemeente Terneuzen.

Uit de rapportage blijkt niet dat er in het plangebied aanleiding is te vermoeden dat ter plaatse sprake is van een bodemverontreiniging. Indien noodzakelijk dient er een historisch en verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden volgens de norm.

Conclusie

Het aspect bodem 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'. Onderstaand is een uitsnede van de drie kaartbladen voor het beoogde plangebied weergegeven inclusief legenda.

Behoud:

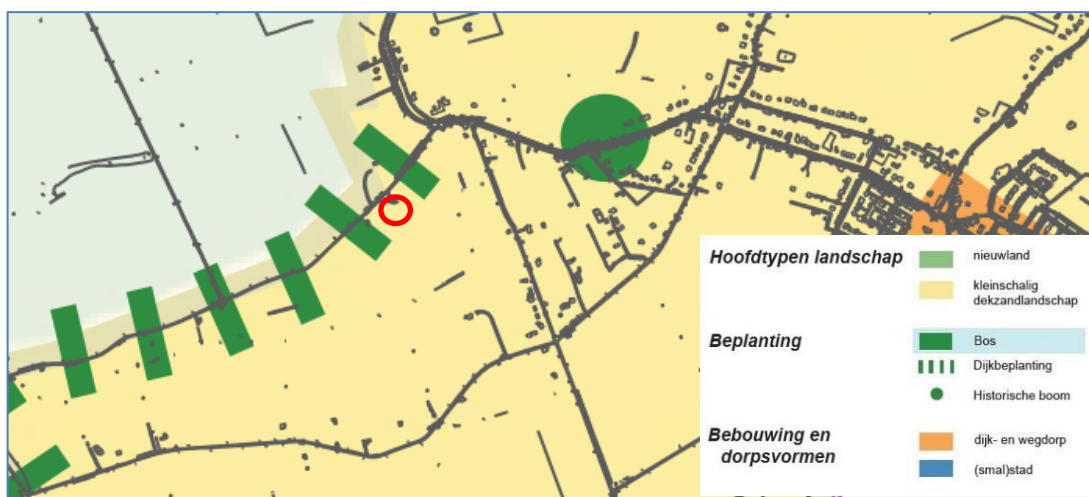
Voor het plangebied geldt vanuit de Structuurvisie Terneuzen 2025 de strategie 'behoud'. Hierbij geldt een tevredenheid over de huidige functie en kwaliteit, waarbij kleinschalige aanpassingen mogelijk zijn (geen actieve benadering). Op de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Terneuzen bevindt het plangebied aan de Zandstraat 15 te Koewacht zich binnen het woongebied. De functie en de kwaliteit van dit gebied is goed en behoeft geen grootschalige ingrepen. Het planvoornemen betreft een functiewijziging naar Wonen en sluit daarmee aan bij de kwaliteit en de functie van het woongebied.



Figuur 12 Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Terneuzen “behoud” (plangebied rood omcirkeld)

Behoud door ontwikkeling:

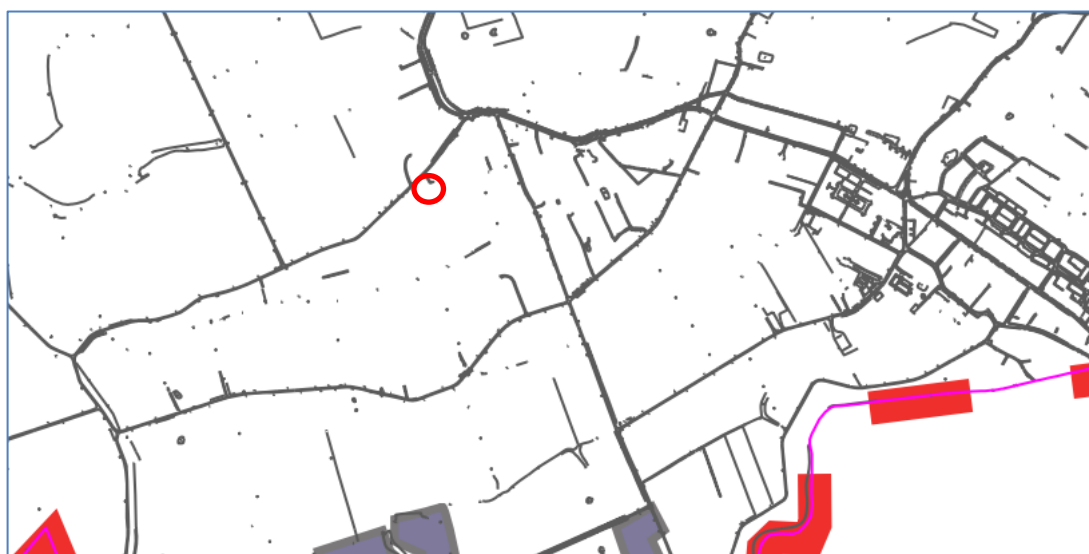
Voor het plangebied geldt vanuit de Structuurvisie Terneuzen 2025 de strategie ‘behoud door ontwikkeling’. Het planvoornemen betreft een functiewijziging naar wonen. Deze functiewijziging past in de directe omgeving van het plangebied waar hoofdzakelijk woningen staan. Verder zal de bestaande ruimtelijke structuur door de kleinschaligheid van het planvoornemen en vanwege het feit dat er geen bouw- en/of sloopwerkzaamheden plaatsvinden niet worden aangetast. De aanwezige gebieden uit de cultuurhistorische waardenkaart Terneuzen hebben daarmee geen invloed op het planvoornemen om de bestemming ‘Agrarisch’ te wijzigen naar ‘Wonen’.



Figuur 13 Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Terneuzen “behoud door ontwikkeling” (plangebied rood omcirkeld)

Vernieuwing mogelijk:

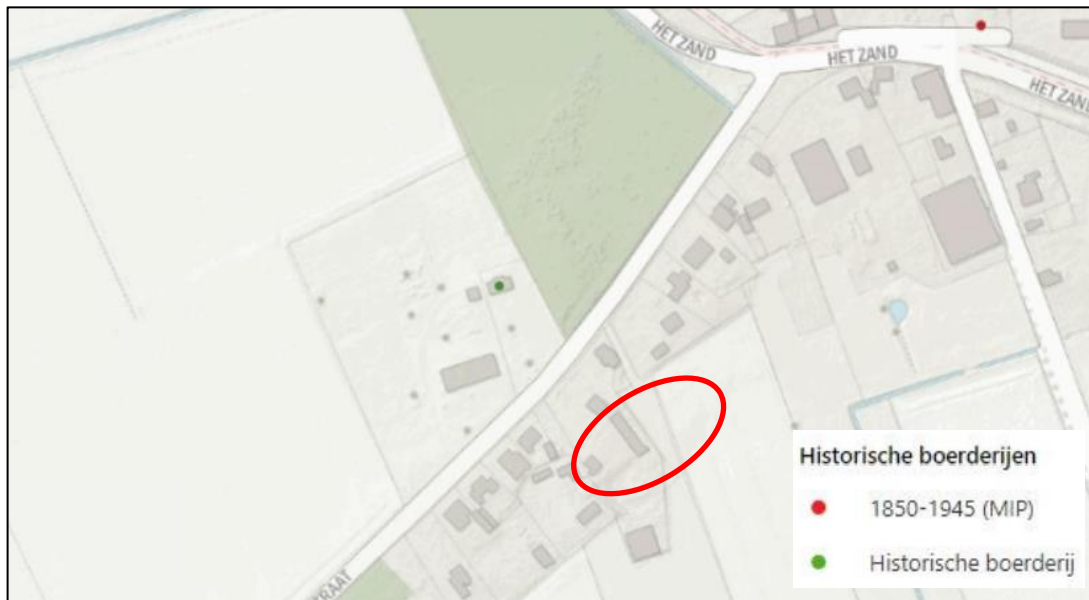
De strategie voor het plangebied is niet specifiek gericht op herstructureren, transformeren of behouden.



Figuur 14 Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Terneuzen “vernieuwing mogelijk” (plangebied rood omcirkeld)

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 15 Cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS), (plangebied rood omcirkeld)

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur geeft aan dat binnen het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle objecten voorkomen.

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.

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichting (Bevi) in werking getreden. In het Bevi zijn grenswaarden en oriënterende richtwaarden opgenomen voor het plaatsgebonden risico. Voor het groepsrisico is een verantwoordingsplicht opgenomen. Hiermee worden de aan te houden afstanden tussen inrichtingen (bedrijven) waar grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen aanwezig zijn en kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gewaarborgd. Naast het Bevi is de bijbehorende ministeriële Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) van belang.

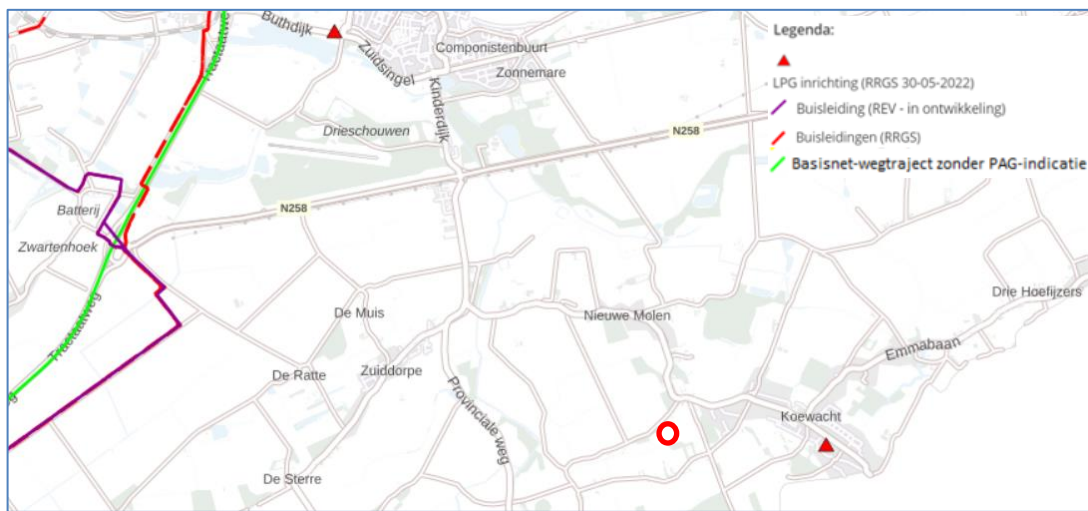
Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vanaf 1 april 2015 vastgelegd in de Wet Basisnet en de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wgvs). Voor ruimtelijke ordening in relatie tot transportroutes en buisleidingen is er het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Deze besluiten zijn gebaseerd op de Wro en Wm. Volgens het Bevt en Bevb mag op grond van een ruimtelijk besluit geen kwetsbaar object in de veiligheidszone worden gebouwd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten mogen alleen in uitzonderlijke gevallen in de veiligheidszone worden toegestaan. Het Bevt gaat ook in op de hoogte van het groepsrisico. Wanneer het aannemelijk is dat het groepsrisico ver beneden de oriëntatiewaarde blijft of nauwelijks toeneemt, is een verantwoording van het groepsrisico niet verplicht. Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour van het plaatsgebonden risico: rond inrichtingen waarin opslag/verwerking van gevaarlijke stoffen

plaatsvindt; langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleidingen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

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 bestemmingswijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen'. Voor de inventarisatie van de risicobronnen is gebruik gemaakt van de Risicokaart Nederland.



Figuur 16 Uitsnede Risicokaart Nederland (plangebied rood omcirkeld)

Risicovolle inrichtingen buiten het plangebied

In de omgeving van het plangebied zijn slechts enkele risicopunten aanwezig. Het dichtstbij gelegen risicopunt betreft het tankstation gelegen aan de 'Nieuwstraat 101 te Koewacht'. Het tankstation is gelegen op een afstand van ruim 1.600 meter van het plangebied. De 'Hoofd Gastransportleiding A503 is gelegen op een afstand van ruim 5,5 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. De dichtstbijzijnde buisleiding ligt circa 5.500 meter ten westen van het plangebied. In of nabij het plangebied zijn geen leidingen gelegen die planologisch relevant zijn. In het Besluit externe veiligheid transportroutes is opgenomen dat voor ontwikkelingen op een afstand van meer dan 200 meter geen ruimtelijke beperkingen worden gesteld. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

Transport over de weg of spoor

In of in de nabijheid van het plangebied vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats over (spoor)wegen.

Transport over water

Het plangebied is gelegen op ruim 9.500 meter van de Westerschelde, waarover transport van gevaarlijk stoffen plaats vindt. In het besluit externe veiligheid is opgenomen dat voor ontwikkelingen op een afstand meer dan 200 meter geen ruimtelijke beperkingen worden gesteld. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

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.

Het planvoornemen betreft een bestemmingswijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen', waarbinnen reeds wonen in een bedrijfswoning was toegestaan. Met het planvoornemen wordt geen nieuw geluidgevoelig object gerealiseerd. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect geluid 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. Voor de verschillende stoffen zijn normen (grenswaarden) opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties en voor dagelijkse concentraties (vierentwintigurgemiddelde). 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.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate (Besluit NIBM)' en de ministeriële regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. De definitie NIBM is 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de regeling NIBM is een lijst met

categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Op grond van de regeling NIBM zijn onder andere woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen vrijgesteld van toetsing.

De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof zijn in de navolgende tabel weergegeven.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijnstof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijnstof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	20 µg/m ³

Beoordeling

Luchtkwaliteit ter plaatse

Volgens de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) is de concentratie PM_{2,5} in 2025 (gegevens 2022) ter plaatse gelegen minder dan 10 µg/m³. De concentratie PM₁₀ in 2025 (gegevens 2022) is ter plaatse minder dan 18 µg/m³. De concentratie NO₂ in 2025 (gegevens 2022) 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.

In de nieuwe Wet natuurbescherming vervalt de bescherming van Beschermde Natuurmonumenten uit de Natuurbeschermingswet. Deze vallen echter vrijwel altijd (op enkele kleine gebieden na) binnen de Natura-2000-gebieden of het Natuurnetwerk Nederland en worden dus indirect beschermd. De provincies hebben de bevoegdheid om bijzondere 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 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

De quickscan natuurwetgeving geeft een overzicht van alle natuurwet- en regelgeving die voor de locatie relevant is. Op basis van een veldbezoek door een ecooloog worden de actuele natuurwaarden en de ecologische potenties van de locaties benoemd. Op deze manier worden de risico's en randvoorwaarden, maar ook de kansen voor een mogelijk ontwerp zichtbaar. De bestaande bebouwing aan de Zandstraat 15 blijft behouden en er wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd. In dit geval betreft het uitsluitend een functiewijziging. Er vinden geen bouw- en/of sloopwerkzaamheden plaats. Een quickscan natuurwetgeving is daarom niet noodzakelijk.

Stikstofdepositie

Voor het planvoornemen moet bekeken worden wat de invloed is van de stikstofdepositie op Natura 2000 gebieden. Het Natura 2000-gebied 'Canisvliet' is het dichtstbijzijnde gelegen op circa 9 km. In dit geval betreft het uitsluitend een functiewijziging. Er vinden geen bouw- en/of sloopwerkzaamheden plaats en er wordt geen woning toegevoegd. Per saldo zal planologisch gezien het aantal verkeersbewegingen afnemen, omdat er geen verkeer voor het agrarisch bedrijf meer zal zijn. Een Aerius-berekening is daarom niet noodzakelijk.

Met de uitspraak van de Raad van State is het Programma Aanpak Stikstof komen te vervallen. Ieder plan en project zal daarom moeten aantonen dat er geen sprake is van negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor de kwalificerende soorten en habitattypen uit de dichtstbijzijnde stikstofgevoelige delen in de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden.

Aangezien het planvoornemen uitsluitend een functiewijziging betreft, waarbij geen bouw- en/of sloopwerkzaamheden plaatsvinden en het aantal verkeersbewegingen af zal nemen, is een berekening voor stikstofdepositie niet noodzakelijk.

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

In de bestaande situatie kent het plangebied aan de Zandstraat 15 te Koewacht een agrarische bestemming met bijbehorende bedrijfswoning. Het planvoornemen voorziet in een functiewijziging naar 'Wonen'. Door het beëindigen van de agrarische bedrijvigheid neemt het aantal verkeersbewegingen af. Er is al een bedrijfswoning in het plangebied aanwezig die met het planvoornemen wordt omgezet naar een burgerwoning. Per saldo blijft het aantal verkeersbewegingen van de woning gelijk aan de huidige situatie.

Parkeren

Het parkeren is geregeld in de Parkeernota 2015-2020 van de gemeente Terneuzen. Voor de woning geldt een parkeernorm van 2,1 parkeerplaatsen per woning. Op eigen terrein is voldoende ruimte om in de eigen parkeerbehoefte te voorzien.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

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.

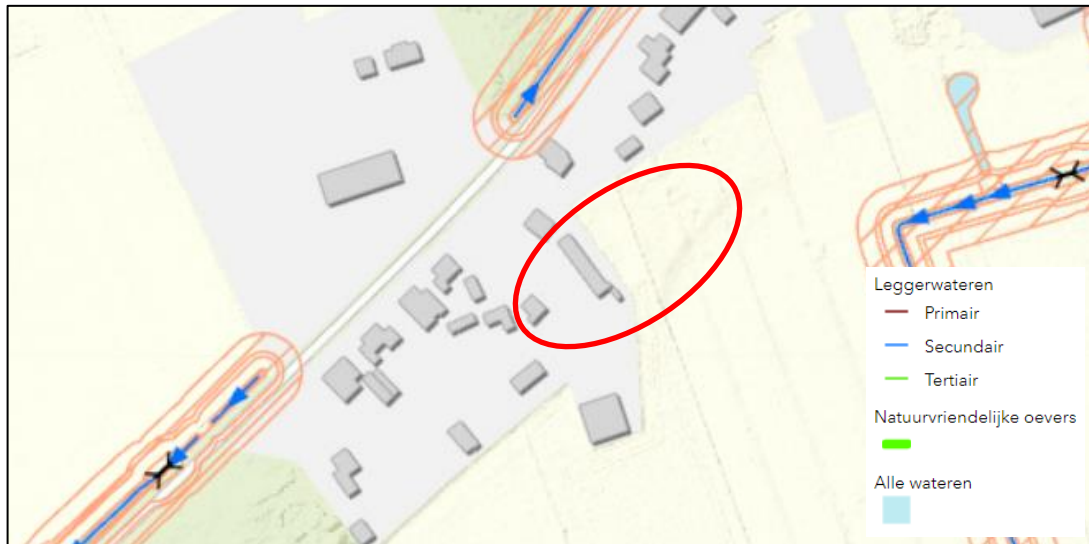
Huidige watersysteem

Waterkeringen

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

Oppervlaktewaterlichamen

In de nabijheid van het plangebied zijn geen oppervlaktewaterlichamen uit de legger aanwezig. Ten noorden en oosten van het plangebied liggen secundaire waterlichamen. Gezien het planvoornemen enkel een functiewijziging betreft waarbij geen bouw- en/of sloopwerkzaamheden plaatsvinden vormt dit geen belemmering voor het planvoornemen.



Figuur 17 Uitsnede van de legger oppervlaktewaterlichamen (plangebied rood omcirkeld)

Toekomstig watersysteem

Nagegaan is aan de hand van de criteria uit de handreiking van het Waterschap Scheldestromen of de beoogde functiewijziging 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>De locatie is niet gelegen nabij een waterkering.</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><th></th><th>huidige situatie</th><th>na realisatie</th><th></th></tr><tr><td>dakoppervlak</td><td>250</td><td>250</td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodemverharding</td><td>150</td><td>150</td><td>2</td></tr><tr><td>doorlatende bodemverharding</td><td>-</td><td>-</td><td>3</td></tr><tr><td>wateroppervlak</td><td>-</td><td>-</td><td>4</td></tr></table> <i>Het betreft een bestaande locatie waaraan fysiek niets wijzigt.</i> <i>De daken en terreinverhardingen blijven lozen zoals in de huidige situatie op het gemengde rioolstelsel.</i>		huidige situatie	na realisatie		dakoppervlak	250	250	1	dichte bodemverharding	150	150	2	doorlatende bodemverharding	-	-	3	wateroppervlak	-	-	4
	huidige situatie	na realisatie																			
dakoppervlak	250	250	1																		
dichte bodemverharding	150	150	2																		
doorlatende bodemverharding	-	-	3																		
wateroppervlak	-	-	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 huishoudelijk- en hemelwater wordt afgevoerd naar het gemengde rioolstelsel in de Zandstraat.</i> <i>Met de functiewijziging blijft het bebouwd oppervlak gelijk.</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>Meer of minder grondwateroverlast en/of verdroging is niet aan de orde met de functiewijziging.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>De grondwaterkwaliteit gaat niet achteruit. Fysiek verandert er niets aan de locatie.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	<i>De wijziging van de bestemming heeft geen invloed op de oppervlaktewaterkwaliteit.</i>
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Er zijn geen watergerelateerde consequenties voor de volksgezondheid.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Er verandert niets aan de huidige situatie dus speelt het aspect van bodemdaling als gevolg van de nieuwe ontwikkeling niet.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>Er wijzigt niets aan de aanwezige natuurwaarden.</i>
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>De functiewijziging is niet van invloed op onderhoudswerkzaamheden aan oppervlaktewateren.</i>
Andere belangen waterbeheer	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>Er zijn geen objecten van waterbeheer aanwezig in de directe omgeving, zoals terreinen, milieucontouren, etc.</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>Doorstroming en veiligheid van vaarwegen en/of wegen in de nabijheid is niet van toepassing.</i>

Watertoets

De waterparagraaf wordt voorgelegd aan het waterschap Scheldestromen.

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. Voor dit wijzigingsplan is geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

Dit wijzigingsplan sluit wat betreft de juridische regelgeving aan op de regeling het bestemmingsplan ‘Koewacht, Overslag en Zuiddorpe’ van de gemeente Terneuzen.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden, door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de daarop betrekking hebbende regels, de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinde aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden.

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:

Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begripsomschrijvingen opgenomen, het tweede artikel bevat de wijze van meten.

Hoofdstuk 2: Regels met betrekking tot de bestemmingen

Dit hoofdstuk bestaat uit een uiteenzetting van de van toepassing zijnde regels voor het wijzigingsplan.

Hoofdstuk 3: Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk wordt aangegeven onder welke naam de regels aangehaald kunnen worden.

6.3 Toelichting op de bestemmingen

Voor het wijzigingsplan zijn de regels uit het bestemmingsplan ‘Koewacht, Overslag en Zuiddorpe’ van de gemeente Terneuzen van toepassing.

7. UITVOERBAARHEID

Dit hoofdstuk gaat in op de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

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 de 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 concept-ontwerp wijzigingsplan toegezonden naar bestuurlijke instanties, waarbij de gelegenheid wordt geboden om een reactie te geven op het plan.